



Comune di Rimini

PSC

RUE

POC

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

NORME

elaborato **PSC.N**

PIANO STRUTTURALE

**Adozione:**

Delibera di C.C. n.65 del 29/03/2011

**Approvazione:**

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

**Sindaco:**

Andrea Gnassi

**Assessore al Territorio:**

Roberto Biagini

**Presidente del Consiglio Comunale:**

Vincenzo Gallo

**Segretario Comunale:**

Laura Chiodarelli

**Direzione Pianificazione e  
Gestione Territoriale, Coordinatore e  
Capo Progetto Ufficio di Piano:**

Alberto Fattori

**Ufficio Nuovi Strumenti Urbanistici**

**Ufficio Gestione Territoriale**

Testo modificato con emendamenti  
approvati dal CC in data 4/11/2015





Immagine di Rimini (1580 - 1583)  
Ignazio Danti, Galleria delle Carte Geografiche  
Musei Vaticani

## Ufficio di Piano

**Progettisti**

Coordinatore e Capo progetto Arch. Alberto Fattori

**Gruppo di lavoro:**

- Ufficio nuovi strumenti urbanistici

Responsabile Arch. Lorenzo Turchi  
 Arch. Stefania Bassi  
 Arch. Emanuela Donati  
 Geol. Giuseppe Fuschillo

- Ufficio geologia

Responsabile Geol. Carlo Copioli  
 Geol. Roberta Carlini  
 Arch. Maria Corvino

**Collaborazioni interne**

- Ufficio gestione territoriale

Responsabile Arch. Mariarita Bucci  
 Dott.ssa Paola Bartolucci  
 Geom. Daniela Delvecchio  
 Geom. Mauro Masi

- Ufficio per il paesaggio

Arch. Monica Margherita Assunto

- UO Qualità ambientale

Dott.ssa Elena Favi

- Ufficio informatica

P.I. Ivo Sansovini

**Collaborazione**

Forum del Piano Strategico

**Consulenti esterni:**

- Consulenza legale

Prof. Avv. Federico Gualandi

- Consulenza in fase di adozione e per le ipotesi di controdeduzione alle riserve della provincia al PSC

A.T.I. costituita da:  
 - Tecnicoop s.c.a r.l.  
 - Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti

- Arch. Carla Ferrari

- Consulenza archeologica in fase di adozione

AdArte snc

## INDICE

<b>TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1.1 Validità ed efficacia del Piano Strutturale	1
Art. 1.2 Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici	1
Art. 1.3 Elaborati del Piano Strutturale Comunale	2
Art. 1.4 Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo	6
Art. 1.4 bis Contenuti e aggiornamento della Tavola dei vincoli	6
Art. 1.5 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	7
Art. 1.6 Sigle utilizzate nel PSC	7
Art. 1.7 Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti	8
Art. 1.8 La disciplina del RUE	9
Art. 1.9 La disciplina del POC	9
Art. 1.10 Elaborati del RUE e del POC	11
Art. 1.11 – Efficacia delle previsioni	11
Art. 1.12 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal PSC e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444	11
Art. 1.13 Disposizioni transitorie	12
<b>TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO</b>	<b>14</b>
Art. 2.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	14
<b>tutele ambientali e paesaggistiche</b>	<b>15</b>
Art. 2.2 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	15
Art. 2.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	15
Art. 2.4 Zone di tutela naturalistica	15
Art. 2.5 Sistema forestale boschivo	15
Art. 2.6 Alberature di pregio, parchi e giardini di pregio	15
Art. 2.7 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	16
Art. 2.7bis Paleofalesia	16
Art. 2.8 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile	16
Art. 2.9 Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica	16
Art. 2.10 Strade panoramiche; punti panoramici e visuali di interesse; crinali	16
Art. 2.11 Disposizioni specifiche per la limitazione dell'uso di mezzi motorizzati	17
<b>tutele di beni storico-culturali e testimoniali</b>	<b>17</b>
Art. 2.12 Zone ed elementi di interesse storico e archeologico e zone a diversa potenzialità archeologica	17
Art. 2.13 Colonie marine	19
Art. 2.14 Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico	20
Art. 2.15 .....omissis.....	21
Art. 2.16 Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica e canali storici	21
<b>tutele di beni storico-culturali e testimoniali</b>	<b>22</b>
Art. 2.17 Aree soggette a vincolo paesaggistico	22
<b>tutele relative alla vulnerabilità e alla sicurezza del territorio</b>	<b>23</b>
Art. 2.18 Aree esondabili	23
Art. 2.18 bis Aree esondabili da verificare	23
Art. 2.19 Fasce arginali e ripariali	23
Art. 2.20 Zone di tutela delle acque sotterranee e superficiali: disposizioni generali	23

Art. 2.21	Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo (ARA)	23
Art. 2.22	Aree di ricarica diretta della falda (ARD)	23
Art. 2.23	Aree di ricarica indiretta della falda (ARI) e bacini imbriferi (BI)	23
Art. 2.24	Zone di salvaguardia delle opere di captazione di acque ad uso potabile, delle sorgenti e delle concessioni di coltivazione per acque minerali e termali	24
Art. 2.25	Aree soggette a rischio idrogeologico	25
Art. 2.26	Aree soggette a definizione del rischio sismico	25
Art. 2.27	Aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo	27

### **TITOLO III - AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE** **29**

Art. 3.1	Unità di Paesaggio	29
Art. 3.2	Linee portanti della valorizzazione ambientale	29
Art. 3.3	Consolidamento e sviluppo della rete ecologica	30

### **TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO** **33**

Art. 4.1	Classificazione generale del territorio comunale	33
Art. 4.2	Indirizzi riguardo al dimensionamento dello sviluppo urbano residenziale	33
Art. 4.3	Indirizzi riguardo al dimensionamento degli ambiti specializzati per le attività produttive secondarie e terziarie	34
Art. 4.4	Perequazione urbanistica e diritti edificatori	35
Art. 4.5	Edilizia Residenziale Sociale	38
Art. 4.6	Modalità di attuazione delle trasformazioni urbane attraverso il POC	39
Art. 4.7	Contributo di sostenibilità	41
Art. 4.8	Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti	42

### **TITOLO V – ASSETTO STUTTURALE DI PROGETTO: DISPOSIZIONI RIGUARDANTI I DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO** **48**

Art. 5.1	Città storica	48
Art. 5.2	Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC_U)	51
Art. 5.3	Ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T)	55
Art. 5.4	Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)	59
Art. 5.5	Ambiti da riqualificare (AR)	62
Art. 5.6	Poli funzionali (APF)	64
Art. 5.7	Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)	65
Art. 5.8	Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive (ASP_N)	69
Art. 5.9	Territorio rurale: obiettivi generali e determinazioni del PSC	71
Art. 5.10	Territorio rurale: direttive al RUE	74
Art. 5.11	Territorio rurale: direttive al POC	77

### **TITOLO VI - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'** **80**

Art. 6.1	Dotazioni Territoriali	80
Art. 6.2	Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali	80
Art. 6.3	Dotazioni ecologiche	81

#### **Attrezzature e spazi collettivi** **81**

Art. 6.4	Attrezzature e spazi collettivi	81
Art. 6.5	Sviluppo e qualificazione del sistema delle attrezzature e spazi collettivi	82
Art. 6.6	Realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi	83
Art. 6.6 bis	Obiettivi del PSC	84

#### **Infrastrutturazione del territorio** **85**

Art. 6.7	Sistema delle infrastrutture per la mobilità	85
Art. 6.8	Classificazione delle strade	85
Art. 6.9	Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC	86
Art. 6.10	Infrastrutture per la mobilità: valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC e direttive al POC e al RUE.	87
Art. 6.11	Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti	88
Art. 6.12	Aree d'interesse strategico ai fini della Protezione Civile	89
Art. 6.13	Piano di rischio aeroportuale	90
Art. 6.14	Attività edilizia in prossimità delle linee doganali	91

## **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 Rimini 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 presente Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale compongono insieme il Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e succ. modificazioni.
3. L'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Edilizio, comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del pre-vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti, fatte salve le disposizioni transitorie di cui all’art.1.13.
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 che interagiscono con decisioni provinciali e di 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 PSC e il RUE sono concepiti per un orizzonte temporale di medio periodo e hanno valore a tempo indeterminato; le previsioni di trasformazione del PSC sono attuate attraverso successivi POC che hanno valore per cinque anni.
7. Il presente Piano Strutturale verrà in seguito indicato con la sigla PSC; il Piano Regolatore Generale, come vigente a seguito delle successive varianti al momento della adozione del PSC, sarà denominato come ‘PRG 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 tema o ambito territoriale nei Titoli III, IV e V delle presenti Norme.
3. Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei

vincoli e condizioni non aventi natura espropriativi, ossia non finalizzati all'esproprio, di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/2000.

4. Il PSC in particolare:

- valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
- definisce, nell'osservanza del principio generale di cui all'articolo 2, comma 2, lettera f) della L.R. 20/2000, quali fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti dal POC attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione, e quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PTCP;
- fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione, e definisce i criteri di massima per la loro localizzazione;
- classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
- individua gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato della L.R. 20/2000, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali.

5. Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di densità edilizia, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale nel rispetto delle condizioni di sostenibilità delle trasformazioni dettate nella Valsat, senza che ciò comporti modificazione del PSC. In fase attuativa il POC può adeguare le localizzazioni e i parametri delle singole trasformazioni a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, purché tali rettifiche non incidano sul dimensionamento, sulle regole generali della perequazione e sulle indicazioni del PSC riguardo alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche territoriali, morfologiche e ambientali del territorio.

### **Art. 1.3 Elaborati del Piano Strutturale Comunale**

1. Il Piano Strutturale Comunale è composto dai seguenti elaborati :

a) Relazione generale, **costituita da:**

PSC.REL, Relazione Generale,

b) Quadro Conoscitivo, **costituito da:**

- A) Sistema Economico e Sociale, comprendente:
- A.REL Relazione,
- A.1.1 Strutture ricettive (ambito lungomare), tavola in scala 1:10.000,

- A.1.2 Analisi superfici strutture alberghiere (ambito lungomare), tavola in scala 1:10.000,
- B) Sistema Ambientale e Naturale, comprendente:
  - B.REL Relazione,
  - B.REL.GEO Relazione Geologica,
  - B.REL.SIS Relazione di microzonazione sismica,
  - B.1a/b Carta geologica, tavola in scala 1:10.000,
  - B.2a/b Carta geomorfologica, tavola in scala 1:10.000,
  - B.3a/b Carta litologica, tavola in scala 1:10.000,
  - B.4a/b Carta dell'idrografia superficiale, tavola in scala 1:10.000,
  - B.5.1a/b Carta delle isofreatiche monitoraggio agosto 2008, tavola in scala 1:10.000,
  - B.5.2a/b Carta delle isofreatiche monitoraggio aprile 2009, tavola in scala 1:10.000,
  - B.6a/b Carta dell'ubicazione delle indagini geognostiche, geofisiche e delle prove di laboratorio, tavola in scala 1:10.000,
  - B.7a/b Carta clivometrica , tavola in scala 1:10.000,
  - B.8a/b Carta delle pericolosità, vulnerabilità e tutele ambientali, tavola in scala 1:10.000,
  - B.9a/b Microzonazione sismica I livello di approfondimento- Carta delle aree suscettibili di effetti locali in caso di evento sismico, tavola in scala 1:10.000,
  - B.10a/b Microzonazione sismica I livello di approfondimento - Carta di sintesi della pericolosità sismica, tavola in scala 1:10.000,
  - B.11a/b Carta dello spessore delle coperture, tavola in scala 1:10.000,
  - B.12a/b/c/d Sezioni idrostratigrafiche, tavola in scala 1:25.000,
  - B.13a/b Carta dell'ubicazione delle indagini geofisiche, tavola in scala 1:10.000,
  - B.14a/b Carta degli ambiti sismici omogenei e delle misure di sismica passiva con picchi di risonanza per frequenze maggiori ad 1 Hz, tavola in scala 1:10.000,
  - B.15a/b Carta degli ambiti sismici omogenei e delle misure di sismica passiva con picchi di risonanza per frequenze minori ad 1 Hz, tavola in scala 1:10.000,
  - B.16a/b Carta delle velocità delle onde di taglio – Vs, tavola in scala 1:10.000,
  - B.17a/b Carta dei livelli di approfondimento per gli studi di microzonazione sismica, tavola in scala 1:10.000,

- B.18a/b Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione di P.G.A., tavola in scala 1:10.000,
- B.19a/b Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione dell'intensità spettrale per  $0,1 \text{ sec} < T_0 < 0,5 \text{ sec.}$ , tavola in scala 1:10.000,
- B.20a/b Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione dell'intensità spettrale per  $0,5 \text{ sec} < T_0 < 1,0 \text{ sec.}$ , tavola in scala 1:10.000,
- B.21 Carta della pericolosità idraulica, tavola in scala 1:20.000,
- C) Sistema Territoriale, comprendente:
  - C.REL Relazione,
  - C.REL.ARCHEO Relazione archeologica,
    - C.1.1.1 Analisi evolutiva del centro storico, tavola in scala 1:2.000,
    - C.1.1.2 Carta delle tipologie edilizie del centro storico, tavola in scala 1:2.000,
    - C.1.1.3 Carta della tutela monumentale - Quadro d'unione, tavola in scala 1:20.000,
    - C.1.1.4 Carta della tutela monumentale , tavola in scala 1:2.000,
    - C.1.1.5 Schede - Atlante della tutela monumentale, tavole in scala 1:2.000-1:5.000,
    - C.1.2a/b Inquadramento storico-archeologico: Carta archeologica, tavola in scala 1:10.000,
    - C.1.3 Inquadramento storico-archeologico: Indice di spessore stratigrafico del centro storico su quota romana, tavola in scala 1:2.000,
    - C.1.4a/b Grado di conservazione dei depositi archeologici su base geologica: Rimini nord/sud, tavola in scala 1:10.000,
    - C.1.5 Carta dei vincoli ministeriali, tavola in scala 1:1.000,
    - C.1.6 Carta dei vincoli sovraordinati da PTCP e PTPR, tavola in scala 1:5.000,
    - C.1.7a/b Carta potenzialità archeologica su Catasto Calindri – Rimini nord/sud, tavola in scala 1:10.000,
  - C.2.1a/b Morfologia dei tessuti urbani, tavola in scala 1:10.000,
  - C.2.2a/b Mobilità dolce, servizi ed alberature di pregio, tavola in scala 1:10.000,
  - C.3 Classificazione della rete stradale da nuovo codice della strada, tavola in scala 1:20.000,
  - C.4.1a/b Mappatura acustica giorno, tavola in scala 1:10.000,
  - C.4.2a/b Mappatura acustica notte, tavola in scala 1:10.000,
- D) Sistema della Pianificazione, comprendente:

- D.REL Relazione,
- D.1 Stato di attuazione del PRG - Previsioni insediative, tavola in scala 1:20.000,
- D.1.2 Stato di attuazione del PRG: ricognizione di atti in fase di salvaguardia, tavola in scala 1:20.000,
- D.2a/b Stato di attuazione del PRG - Servizi , tavola in scala 1:10.000,
- E) Tavola dei vincoli, comprendente:
  - SCHEDA DEI VINCOLI Relazione,
  - VIN 1a/b Tutele ambientali e paesaggistiche, tavole in scala 1: 10.000,
  - VIN 2.1a/b/c Tutele storico archeologiche – tutele storiche, tavole in scala 1: 10.000 e 1:5.000
  - VIN 2.2a/b Tutele storico archeologiche – tutele archeologiche, tavole in scala 1: 10.000,
  - VIN 3a/b Tutele vulnerabilità e sicurezza del territorio, tavole in scala 1: 10.000,
  - VIN 4.1 Vincoli infrastrutturali, attrezzature, impianti tecnologici, servizi militari e civili - Fasce di rispetto stradali, tavola in scala 1: 20.000,
  - VIN 4.2 da 1 a 18 Vincoli infrastrutturali, attrezzature, impianti tecnologici, servizi militari e civili, tavole in scala 1: 5.000,

c) Norme, costituito da:

PSC.N Norme,

d) Tavole di Piano, **costituite da:**

- **PSC.2** Strategie di qualificazione del territorio, tavola in scala 1:20.000;
- **PSC.3** Schema di assetto della mobilità e ambiti normativi, tavola in scala 1:20.000;
- **PSC.4a/b** Classificazione delle aree trasformabili ai fini della perequazione urbanistica, tavola in due fogli in scala 1:10.000;

e) VAS-VALSAT, costituita da:

- VAL.REL Rapporto ambientale e SINCA SIC,
- VAL.SC Schede ricognitive degli ambiti/comparti,
- VAL.ST Sintesi non tecnica,
- VAL.1.1 Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni. Condizionamenti alle trasformazioni degli ambiti potenziali per nuovi insediamenti residenziali e/o dotazioni territoriali, tavola in scala 1:20.000,
- VAL.1.2 Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni. Condizionamenti alle trasformazioni degli ambiti potenziali per nuovi insediamenti produttivi, terziari e commerciali, tavola in scala 1:20.000,
- VAL.2.1 Tutele e condizionamenti di natura storico-culturale, tavola in scala 1:20.000,

- VAL.2.2 Tutele e condizionamenti di natura paesaggistico-ambientale, tavola in scala 1:20.000,
  - VAL.2.3 Tutele e condizionamenti relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio, tavola in scala 1:20.000;
2. Ciascuno degli elaborati suddetti ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R. 20/2000. In particolare, per ciascun ambito normativo del territorio comunale, ad integrazione delle disposizioni specifiche contenute nelle Norme, la Relazione descrive gli obiettivi e le prestazioni specifiche da perseguire e la relativa scheda specifica di VALSAT indica le condizioni e i vincoli che devono essere rispettati nella trasformazione e le eventuali mitigazioni da porre in essere al fine di assicurare la sostenibilità dell'intervento.

#### **Art. 1.4 Contenuti, consultazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo**

1. Il Quadro Conoscitivo, che costituisce un elaborato specifico del Piano Strutturale, si avvale degli studi raccolti e sviluppati in sede di formazione del piano stesso, degli studi prodotti in sede di formazione del PTCP e dei contributi conoscitivi acquisiti in sede di Conferenza di Pianificazione.
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. In particolare il Quadro Conoscitivo viene necessariamente aggiornato in occasione dell'elaborazione dei Piani Operativi Comunali successivi al primo.
3. In occasione di ogni intervento di trasformazione fisica o funzionale di una porzione di territorio o di un immobile, il soggetto attuatore concorre all'aggiornamento del sistema informativo comunale attraverso la compilazione della scheda tecnica-descrittiva, che è prevista dal RUE, e il cui modello sarà definito con apposita determinazione. Il Sistema Informativo comunale deve essere progressivamente finalizzato alla raccolta costante dei dati per il monitoraggio del Piano e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.
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 associazioni che costituiscono espressioni della cultura e dell'economia locale, attraverso la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo e attraverso l'agevolazione della sua consultazione anche attraverso procedure informatiche.

#### **Art. 1.4 bis Contenuti e aggiornamento della Tavola dei vincoli**

1. La tavola dei vincoli e la correlata scheda sono elaborati costitutivi della pianificazione urbanistica comunale, elaborati ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000.
2. Nella tavola sono rappresentati i vincoli e le tutele di competenza sia di strumenti e norme sovraordinati sia del PSC. Per i vincoli e le tutele che per legge sono di competenza del PSC, le presenti norme dedicano specifica trattazione ai titoli II e VI; i riferimenti alle restanti disposizioni sono indicate nella scheda dei vincoli.

3. La tavola dei vincoli potrà essere aggiornata ai sensi dell'art. 19 comma 3 ter della LR 20/2000, nelle more dell'approvazione dell'atto d'indirizzo previsto dal comma 3 sexies dello stesso articolo.

#### **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:
  - gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
  - le condizioni e le criticità di ciascun ambito territoriale potenzialmente interessabile da trasformazioni significative, e le eventuali azioni o mitigazioni atte ad evitare, ridurre o compensare effetti gli ambientali negativi connessi agli interventi previsti dal Piano;
  - le azioni necessarie per il monitoraggio nel tempo dell'attuazione del Piano e dell'evoluzione delle condizioni di sostenibilità.
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, i requisiti tecnici da rispettare per la sostenibilità degli insediamenti.
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 pre-individuazione 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, comprendenti una prima individuazione delle criticità da affrontare in fase di pianificazione operativa ed attuativa, 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 Sigle utilizzate nel PSC**

1. Nelle norme del PSC sono utilizzate le seguenti sigle:
  - - PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
  - - PUA = piano urbanistico attuativo
  - - ERS = edilizia residenziale sociale
  - - DE = diritto edificatorio (vedi articolo 4.4);
  - - SC = Superficie Complessiva, edificabile o edificata (come definita nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10);
  - - Su = superficie utile (idem);
  - - ST = superficie territoriale;
  - - SF = superficie fondiaria;

- - UT = indice di utilizzazione territoriale;
- - UF = indice di utilizzazione fondiaria.

### **Art. 1.7 Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti**

1. I piani urbanistici attuativi convenzionati prima dell'adozione del PSC o in fase di salvaguardia, 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 rispettivi PUA.

Varianti a tali PUA che non comportino modifiche sostanziali, vale a dire che non ne riducano la quota prescritta di aree da cedere a Comune e la quota minima prescritta di superficie a verde permeabile, sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme tecniche di attuazione del PRG previgente e dalla convenzione del PUA purché la variante non comporti incremento della capacità edificatoria.

2. Le prescrizioni dei PUA approvati restano applicabili anche dopo la scadenza prevista per il PUA stesso, fino all'avvenuta approvazione di diverse e specifiche disposizioni del RUE o del POC.
3. 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.
- 3.bis Sono considerati conformi al PSC i procedimenti negoziali riferiti ad accordi di programma (art. 40 L.R. 20/2000), accordi con i privati (art. 18 L.R. 20/2000), programmi integrati d'intervento (L. 179/1992) e loro varianti, definitivamente approvati e sottoscritti prima della data di approvazione della presente strumentazione. Gli atti conseguenti alla loro sottoscrizione saranno quindi attuabili entro la validità del PSC. I perimetri e le norme che regolano la loro attuazione sono recepiti nel RUE.
- 3.ter Sono inoltre considerati conformi al PSC, poiché coerenti con gli obiettivi specifici del presente e quindi assunti come parte integrante del PSC, i Piani di recupero in itinere già adottati in conformità al PRG previgente prima della data di approvazione della presente strumentazione, che potranno essere definitivamente attuati entro la data di adozione del primo POC.
4. Il PSC, il RUE e il POC utilizzano quale unità di misura dell'edificazione e dell'edificabilità la Superficie Complessiva (SC), come definita nell'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi" approvato dall'assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna con delibera n° 279 del 4/02/2010, e successive modificazioni.
5. Con delibera di C.C. n° 8 del 23/01/2014, il PRG è stato adeguato alle disposizioni della DAL n° 279/2010 e all'atto di coordinamento conseguente e quindi al parametro indicato al precedente comma 4, per il quale restano validi i seguenti rapporti di conversione:
  - nel caso di insediamenti in tutto o prevalentemente residenziali o ricettivi: facendo corrispondere 1,3 mq di SC ad 1 mq di Su come definita dal PRG previgente;

- nel caso di insediamenti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie: facendo corrispondere 1 mq di SC ad 1 mq di Su come definita dal PRG previgente.

#### **Art. 1.8 La disciplina del RUE**

1. L'attuazione degli interventi edilizi ordinari, che non determinano trasformazioni sostanziali del territorio, e che pertanto non sono programmati dal POC, avviene nel rispetto delle norme del RUE. In particolare il RUE disciplina in termini prescrittivi e a tempo indeterminato gli interventi edilizi effettuabili nella città storica, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive già attuati, nel territorio rurale. Inoltre le norme del RUE si applicano agli interventi nell'ambito di PUA già approvati, per tutto quanto non sia espressamente disciplinato dal relativo PUA, che resta in vigore fino alla scadenza della relativa convenzione.
2. Il RUE inoltre disciplina in via transitoria gli interventi ordinari ammissibili sugli edifici ricadenti negli ambiti da riqualificare, nei poli funzionali, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive fino al momento in cui ne venga programmata nel POC la trasformazione.
3. 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 planivolumetrico unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. Il RUE disciplina gli obblighi e le modalità applicative della realizzazione delle dotazioni territoriali, il ruolo e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, le disposizioni volte alla qualità urbana. Inoltre il RUE, ovvero specifici Regolamenti ad esso allegati, disciplinano le prestazioni di qualità edilizia e i requisiti cogenti delle opere edilizie, le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi, le modalità di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nonché le procedure da seguire prima, durante e dopo i lavori, e infine.
5. Nella disciplina degli interventi edilizi il RUE e gli altri Regolamenti allegati perseguono l'obiettivo della sostenibilità degli insediamenti dal punto di vista dell'efficienza energetica, del risparmio di risorse energetiche ed idriche, del benessere ambientale, della tutela e formazione del verde urbano.

#### **Art. 1.9 La disciplina del POC**

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) individua e disciplina gli interventi di trasformazione, di valorizzazione, di organizzazione ed infrastrutturazione del territorio da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio.
2. Il POC è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti.
3. il POC interviene in particolare nelle aree inedificate da urbanizzare e in quelle già edificate da riusare e riqualificare, individuando comparti di attuazione, assegnando a questi delle potenzialità di intervento e stabilendo gli impegni temporali, le condizioni e gli obblighi per la loro attuazione, anche in relazione alle

valutazioni e delle condizioni espresse nella ValSAT ai fini della sostenibilità. Con riferimento agli interventi di trasformazione urbana, i contenuti del POC sono precisati nel successivo art. 4.6.

3. Le previsioni del POC, se non ne è stata avviata l'attuazione, decadono e perdono di efficacia alla scadenza del POC dopo 5 anni dalla sua approvazione; le previsioni di interventi di iniziativa privata che siano decadute per scadenza del POC non saranno di norma riproposte nel POC immediatamente successivo, salvo motivate eccezioni.
4. Il POC contiene inoltre il Piano delle opere, degli interventi e dei servizi pubblici da realizzare in un periodo di 5 anni, sia con finanziamenti pubblici che con finanziamento a carico di soggetti privati in relazione ad interventi previsti nel POC stesso ai sensi dei successivi articoli 6.2, 6.5 e 6.6. 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 di eventuali progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale o di beni di interesse storico-culturale;
  - 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);
  - la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra decorrente dall'anno di ultimazione dell'opera, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche.

Il programma delle opere stradali di nuova realizzazione e di ammodernamento e miglioramento da realizzarsi nell'arco della sua validità, ivi comprese le opere di ambientazione e mitigazione, la relativa stima preliminare dei costi. 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.

5. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione del POC che assume il valore e gli effetti del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.
6. Il POC verifica la compatibilità degli interventi programmati con i piani e programmi della protezione civile.
7. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
  - dei Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
  - dei Piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.

**Art. 1.10 Elaborati del RUE e del POC**

1. Gli elementi cartografici del RUE e del POC si rappresentano su base cartografica catastale, ai fini della precisa individuazione delle proprietà interessate.
2. Le cartografie del RUE e del POC, trasponendo a scala di maggiore dettaglio l'individuazione degli ambiti normativi e delle altre individuazioni o partizioni interne agli ambiti rappresentate nella Tav. 2 del PSC, possono apportare rettifiche non sostanziali dei perimetri di dette individuazioni, considerando tali le precisazioni, rese necessarie dal maggior dettaglio di scala, che non modificano in maniera rilevante la perimetrazione individuata dal PSC per tali ambiti, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela. Restano pertanto ferme le condizioni e limitazioni alle trasformazioni contenute nelle Tavola dei vincoli del PSC e nelle schede di ValSAT relative a ciascun ambito.

**Art. 1. 11 – Efficacia delle previsioni**

1. In conformità agli articoli 11 e 28 c.4 della L.R. 20/2000 e secondo le specifiche di cui all'articolo 1.2 delle presenti norme, le previsioni del presente strumento si distinguono in indirizzi, direttive e prescrizioni.
2. Sono da intendersi prescrizioni tutte le disposizioni normative collegate alla Tavola dei vincoli e richiamate nelle relative schede, e tutte le altre contenute nelle presenti norme precedute dalla lettera (P).
3. Sono considerate direttive le disposizioni rivolte alla pianificazione subordinata (in particolare RUE, POC e PUA) o così indicate nei rispettivi articoli contenute ai Titoli III, IV, V, VI.
4. Conseguentemente sono indirizzi tutti i restanti articoli e commi, in particolare quelli descritti come "obiettivi", seppur la norma nel suo complesso possa essere ricondotta alle categorie di cui ai commi precedenti.

**Art. 1. 12 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal PSC e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. (P) Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali che facciano riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la corrispondenza fra queste e gli ambiti e sub-ambiti definiti dal PSC e dal RUE viene stabilita come segue:

<b>Ambiti, o porzioni di ambiti, del PSC</b>	<b>Zone omogenee D.M. 2/04/1968</b>
<b>ACS</b>	<b>A</b>
<b>AUC</b>	<b>B</b>
<b>AR</b>	<b>B</b>
<b>APF (porzioni già edificate o già urbanizzate)</b>	<b>B</b>
<b>ASP</b>	<b>B</b>
<b>ANS o ASP_N che siano già edificati (tipologia 1.2 di cui alla Tav.4 del PSC)</b>	<b>B</b>
<b>Tutti gli altri ANS e ASP_N, nonché le porzioni non urbanizzate di APF (fino ad inserimento in POC)</b>	<b>E</b>
<b>Tutti gli altri ANS (dopo l'inserimento in POC)</b>	<b>C</b>
<b>Tutti gli altri ASP_N, nonché le porzioni non urbanizzate di APF (dopo l'inserimento in POC)</b>	<b>D</b>
<b>Territorio rurale</b>	<b>E</b>

### **Art. 1.13 Disposizioni transitorie**

1.(P) Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000, fino alla definitiva approvazione del POC, possono essere attuate le previsioni del PRG per tutte le aree che il PSC assoggetta alla disciplina operativa del POC, alle seguenti condizioni:

- - siano rispettate tutte le prescrizioni, in particolare:
- l'area interessata ricada nel territorio urbanizzato o nel territorio urbanizzabile come individuati dal PSC;
- siano rispettati i vincoli individuati nella tavola dei vincoli e nelle relativa scheda;
- - siano assunti in qualità di prescrizioni anche i contenuti indicati come direttive nei rispettivi articoli, quali:
- le disposizioni sulle prestazioni ambientali degli insediamenti di cui all'art. 4.8;
- le destinazioni d'uso siano conformi a quanto previsto negli articoli del Titolo V in relazione all'ambito di PSC in cui ricadono;

- in applicazione del criterio della perequazione urbanistica assunto dal PSC, la quantità di edificazione riconosciuta alle proprietà delle aree interessate, al netto della quota di edilizia residenziale sociale, non sia superiore al limite superiore del diritto edificatorio attribuibile alle aree interessate ai sensi della tabella di cui all'art. 4.4 comma 4 e le proprietà provvedano, qualora e nella misura in cui ciò venga richiesto dal Comune, ad introdurre nel PUA le aree necessarie ad ospitare diritti edificatori da trasferire da altre aree;
- nei PUA a destinazione in tutto o in parte residenziale, sulla base di specifiche clausole convenzionali in applicazione dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000, una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni residenziali siano riservate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale di cui al seguente art. 4.5; ove opportuno può essere concordato con il proponente che l'ERS riguardi il 20% della SC edificabile ad uso residenziale anziché il 20% delle aree;
- nei PUA a destinazione non residenziale, sulla base di specifiche clausole convenzionali in applicazione dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000, sia previsto un contributo economico finalizzato alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale sociale di cui al seguente art. 4.5.
-

## **TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO**

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

1. I vincoli riguardanti le aree e gli immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, nonché alle fragilità e vulnerabilità del territorio sono contenuti negli elaborati costituenti la "Tavola dei vincoli" e nelle "Schede dei vincoli", così come previste dall'art. 19 della L.R.20/2000.
2. Sono disciplinati nel presente Titolo II i seguenti vincoli e tutele la cui definizione è di competenza comunale, in applicazione della L.R. 20/2000, o per i quali il PSC stabilisce una disciplina di maggior dettaglio rispetto alla pianificazione o alla norma sovraordinata:
  - alberature di pregio, parchi e giardini di pregio,
  - paleofalesia,
  - strade panoramiche, punti panoramici e visuali di interesse, crinali,
  - zone a diversa potenzialità archeologica,
  - colonie marine,
  - immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico,
  - viabilità storica e canali storici,
  - aree esondabili da verificare,
  - zone di salvaguardia delle opere di captazione di acque ad uso potabile, delle sorgenti e delle concessioni di coltivazione per acque minerali e termali,
  - aree soggette a definizione del rischio sismico
  - aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo.

Tutte le modifiche alle individuazioni di cui di cui al presente punto sono da considerarsi varianti al PSC ai sensi del capo III, sez II della L.R. 20/2000.

3. In ottemperanza dell'art. 18bis della LR 20/2000, i restanti vincoli sono indicati al presente Titolo II mediante i richiami espressi alle norme sovraordinate.
4. Ulteriori vincoli legati alle infrastrutture del territorio sono disciplinati nel Titolo VI delle presenti norme, i restanti sono riportati nella scheda dei vincoli che richiama le norme di riferimento.

## **TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE**

### **Art. 2.2 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 2.2 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni al comma 2.

### **Art. 2.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 5.4 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13.

### **Art. 2.4 Zone di tutela naturalistica**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 5.2 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 4, 5.

### **Art. 2.5 Sistema forestale boschivo**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 5.1 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8bis, 11.

### **Art. 2.6 Alberature di pregio, parchi e giardini di pregio**

1. La Tavola dei vincoli recepisce dal PTCP, ed integra, l'individuazione degli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari, meritevoli di tutela.
- 2.(P) Fino all'espletamento degli obblighi previsti dall'art. 7 della Legge 10/2013, che prevede l'attribuzione dei caratteri di monumentalità e l'inserimento nell'elenco degli alberi monumentali d'Italia, per gli elementi tutelati di cui al primo comma valgono le disposizioni dell'art. 5.1 comma 8 del PTCP.
- 3.(P) La Tavola dei vincoli individua inoltre i principali parchi e giardini di pregio in ambito urbano e periurbano, quali elementi di interesse ambientale di cui tutelare l'integrità. Le aree individuate come parchi e giardini di pregio non sono edificabili. Fanno eccezione i progetti che, al fine di migliorare la fruizione e l'accessibilità, comportino anche interventi di ampliamento o nuova costruzione, pur privilegiando il recupero dell'edificato presente; in attesa del primo POC valgono i limiti insediativi stabiliti dal RUE.
4. Nella Tav. C2.2 del Quadro conoscitivo sono inoltre individuate tutte le alberature pubbliche che sono state oggetto di una specifica schedatura e catalogazione effettuata sul territorio comunale
5. Il RUE, ovvero apposito Regolamento per la tutela del verde pubblico e privato, stabilisce le procedure per le autorizzazioni, detta disposizioni di tutela per i parchi e giardini di pregio di cui al comma 3 e per tutte le alberature esistenti, pubbliche e private, che presentino determinate caratteristiche dimensionali e le procedure da seguire per le eventuali richieste di abbattimento, fissando in tal caso specifici obblighi di reimpianto.

- 6.(P) Nei parchi e giardini di pregio sono comunque ammissibili le infrastrutture viarie per le quali in sede di progettazione dovrà essere verificata la compatibilità paesaggistica ambientale anche in riferimento a possibili alternative.

#### **Art. 2.7 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 5.3 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11.

#### **Art. 2.7bis Paleofalesia**

1. Il PSC recepisce dalla studio geologico la paleofalesia ed individua nella Tavola dei vincoli le sole porzioni soggette a tutela rappresentate come areale nella zona nord e come linea indicativa nella zona sud.
- 2.(P) In tutti i tratti o gli areali indicati nella tavola dei vincoli come "Paleofalesia", sono escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento piano – altimetrico rilevabile dal Piano di campagna.

#### **Art. 2.8 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 5.6 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 3.

#### **Art. 2.9 Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 5.7 di PTCP.

#### **Art. 2.10 Strade panoramiche; punti panoramici e visuali di interesse; crinali**

- 1.(P) Il PSC individua nella Tavola dei vincoli le strade panoramiche. Lungo le strade panoramiche, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato:
- vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica, per una fascia di m.40 sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;
  - in sede di POC vanno promossi interventi di valorizzazione della viabilità panoramica con particolare riguardo alla realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi ed aree per la sosta.
  - vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.
- 2.(P) Il PSC individua nella Tavola dei vincoli i punti visuali d'interesse lungo le strade panoramiche e lungo la costa, i punti panoramici della bassa e della media collina, ed i punti visuali d'interesse lungo le strade di pianura e fondovalle. In corrispondenza dei punti visuali di d'interesse e punti panoramici individuati:
- vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi per una fascia di m.40 sul lato a favore di veduta nel caso dei punti visuali, o tutto attorno nel caso dei punti panoramici;

- b) in sede di POC vanno promossi interventi di valorizzazione dei punti panoramici con particolare riguardo alla realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi ed aree per la sosta.
  - c) vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.
- 3.(P) Il PSC individua nella tavola dei vincoli i crinali che risultano significativi dal punto di vista paesaggistico. Di tali crinali deve essere salvaguardato il profilo e la visuale dai principali punti di vista.

Si definisce una fascia di rispetto dal crinale corrispondente ad un dislivello di m. 20 dalla quota del crinale, all'interno della quale eventuali nuovi edifici o ampliamenti di edifici preesistenti dovranno avere un'altezza contenuta, tale da non interferire con la visibilità della linea del crinale dai principali punti di visibilità dell'intervento lungo le strade extraurbane, dalle aree urbane e dai punti panoramici individuati nel PSC.

A tal fine tutte le domande di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti ricadenti nella fascia suddetta devono essere accompagnate da uno studio dell'inserimento paesaggistico che verifichi il rispetto della suddetta limitazione. Il RUE detta disposizioni riguardo ai contenuti dello studio di inserimento paesaggistico.

#### **Art. 2.11 Disposizioni specifiche per la limitazione dell'uso di mezzi motorizzati**

- 1.(P) Nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle Zone di tutela naturalistica, nelle aree facenti parte del sistema forestale e boschivo, nelle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, così come individuati nella Tavola dei vincoli, il Comune dispone secondo la disciplina prevista all'art. 5.1 comma 9 di PTCP, attraverso propri atti amministrativi regolamentari.

### **TUTELE DI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI**

#### **Art. 2.12 Zone ed elementi di interesse storico e archeologico e zone a diversa potenzialità archeologica**

1. Per le zone e gli elementi di interesse storico-archeologico valgono le disposizioni dell'art. 5.5 commi 1, 2, 3, 4, 5 di PTCP.
- 2.(P) Il PSC individua nella Tavola dei vincoli zone di territorio a ***diverso grado di potenzialità archeologica***, entro le quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti al vincolo del controllo archeologico preventivo. La carta delle potenzialità archeologiche - che forma, con i relativi allegati, parte integrante del Quadro Conoscitivo del presente Piano - individua tre livelli di potenzialità del territorio: bassa, media e alta:

*Valore alto:* Sono le aree caratterizzate da una sequenza insediativa pluristratificata compresa tra la preistoria e l'età post-antica, in cui sono conservate le tracce dell'impianto urbano storico della città di Rimini e in cui è

accertata la presenza di materiali e/o strutture, insediative e funzionali, distribuite in particolare sul Colle del Covignano, con alta probabilità di rinvenimenti archeologici.

*Valore medio:* comprendono aree periferiche all'impianto urbano di età romana e post-antica della città di Rimini, zone con presenza accertata di materiali e/o strutture, nonché antica viabilità.

*Valore basso:* Sono le aree caratterizzate da una frequentazione antropica diffusa o rarefatta e da una scarsa stratificazione delle presenze archeologiche, poste a quote diversificate rispetto alla morfologia antica del territorio.

- 3.(P) Ferme restando le norme di tutela di cui al Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004 s.m.i. e le norme di cui agli articoli 2, 3 e seguenti della Legge 109 del 25.06.2005 in merito alle opere di archeologia preventiva per quanto riguarda i lavori di interesse pubblico, tutti gli interventi di scavo riguardanti il territorio comunale di Rimini sono soggetti alle prescrizioni di cui ai commi seguenti.
- 4.(P) Area a **potenzialità archeologica bassa**. Nelle zone, edifici o complessi segnalati in area di potenzialità archeologica bassa, prima della realizzazione di infrastrutture o interventi che modificano sostanzialmente l'assetto del territorio, ovvero prima dell'approvazione di piani particolareggiati, i soggetti interessati dovranno inviare alla Soprintendenza una comunicazione con allegato il progetto, riportante la localizzazione dell'intervento e i dettagli di sezione relativi alle opere di scavo; La Soprintendenza, entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, potrà comunicare eventuale necessità di attivare attività di controllo archeologico preventivo. Qualora dopo trenta giorni non vi siano indicazioni da parte della Soprintendenza si intende applicata la normativa del silenzio-assenso.
- 5.(P) Area a **potenzialità archeologica media**. In queste aree, prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, la proprietà interessata deve inviare una comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con allegato il progetto preliminare contenente la localizzazione dell'intervento e la descrizione delle opere di scavo e delle relative profondità, completa di sezioni. In relazione all'area specifica di intervento ed alla natura dell'intervento stesso, la Soprintendenza valuterà e comunicherà le modalità di esecuzione di indagini preventive, che possono essere di varia natura, i cui costi sono a carico della proprietà. Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà al Comune e alla proprietà le eventuali disposizioni di tutela e le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra.
- 6.(P) Area a **potenzialità archeologica alta**. In queste aree, prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, anche a quote superficiali, la proprietà interessata deve inviare una comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con allegato il progetto preliminare contenente la localizzazione dell'intervento e la descrizione delle opere di scavo e delle relative profondità completa di sezioni. In relazione all'area specifica di intervento ed alla natura dell'intervento stesso, la Soprintendenza valuterà e comunicherà le modalità di esecuzione di sondaggi preventivi preliminari, cui potranno seguire scavi archeologici estensivi, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

- 7.(P) Espletata la richiesta di Nulla Osta e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici, si dispone che la data d'inizio lavori, per tutti gli interventi da realizzare nelle aree indicate come siti di interesse archeologico, deve essere comunicata preventivamente dal proprietario e con almeno una settimana di anticipo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici. Ogni inadempienza alle prescrizioni indicate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna che arrechi danni al patrimonio archeologico è soggetta alle sanzioni previste dalla legge.
- 8.(P) Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto al dispositivo di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

### **Art. 2.13 Colonie marine**

1. Il PSC individua nella Tavola dei vincoli le colonie marine presenti sul territorio comunale con le rispettive aree di pertinenza.
2. Gli obiettivi sono definiti e classificati dal PTCP all'art. 5.10 comma 2 e 3. Si richiamano inoltre gli obiettivi e gli indirizzi generali contenuti nel Programma "Città delle colonie", di cui all'elaborato D del Quadro conoscitivo.
- 3.(P) Gli edifici delle colonie marine di valore storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 sono compresi nella Tavola dei vincoli in conformità all'art.5.10 del PTCP e sono disciplinati dall'art.2.14 di PSC e dal RUE.
- 4.(P) Gli interventi sulle colonie devono interessare contestualmente anche l'area esterna di pertinenza della colonia sulla quale l'intervento dovrà essere rivolto prioritariamente a conservare e ripristinare il sistema degli spazi liberi anche attraverso l'eliminazione dei manufatti incongrui. Nel rispetto di tale principio 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 alla destinazione d'uso principale prevista nella colonia. Qualora tali interventi comportino la realizzazione di opere e manufatti che costituiscono aumento della superficie utile, il progetto dovrà considerare le finalità di tutela e valorizzazione della colonia non solo in relazione alle sue caratteristiche tipologico-architettoniche e testimoniali ma valutando altresì il contesto territoriale entro cui la stessa ricade e dovrà essere programmato nel POC sulla base di preventive valutazioni di sostenibilità.
  - parcheggi interrati e/o a raso fermo restando che questi ultimi sono ammessi nell'area pertinenziale solo ove non sia possibile reperirli mediante diverse ubicazioni e non possono comunque occupare una superficie superiore al 30% dell'area scoperta di pertinenza. La realizzazione dei citati parcheggi deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in relazione alle destinazioni d'uso previste nella colonia. La collocazione dei parcheggi non deve comunque mai interessare le 'Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile'.

Si richiamano in quanto applicabili, le disposizioni di cui agli artt. 3.2 di PTCP, 2.24 e 2.26 di PSC, relativi alla tutela delle acque sotterranee e alla amplificazione del rischio sismico.

- 5.(P) Per la Colonia Novarese e la sua area di pertinenza si applicano in specifico le disposizioni dell'Accordo di programma sottoscritto il 6/05/2008 dal Comune e dalla Provincia ed eventuali sue successive varianti.
6. Sono compatibili con le caratteristiche degli edifici colonie marine le utilizzazioni per:
- Attività ricettive a gestione unitaria nei limiti dell'80% della Su; turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette;
  - Strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
  - Attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano. Le attività commerciali sono ammesse nei limiti di compatibilità con le altre disposizioni del presente Piano e degli altri strumenti regolamentari comunali in materia.
7. Nell'ambito denominato "città delle colonie" e perimetrato con l'apposito segno grafico nella Tavola "VAL.2.1" le trasformazioni, fisiche e/o funzionali sono disciplinate dal "Programma Città delle colonie" – area del Marano" predisposto congiuntamente dai Comuni di Rimini e Riccione e dalla Provincia di Rimini, ed approvato dal Consiglio comunale di Rimini con delibera n. 148, del 9/10/2003, salvo sue successive modificazioni o integrazioni

#### **Art. 2.14 Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico**

- 1.(P) Sulla base di quanto fornito dalle tavole C.1.1.3, C.1.1.4, C.1.1.5, di QC, il PSC individua nella Tavola dei vincoli, gli immobili di valore storico-architettonico sia ricompresi nel centro storico che all'esterno, in conformità all'art.A-9 c.1 della L.R. 20/2000. Tra questi sono compresi anche i beni culturali di cui all'art.10 c.3 del D.lgs 42/04 e s.m.i, per gli immobili tutelati ai sensi degli artt. 10 c.1 e 12 c.1 del D.lgs 42/04 e s.m.i, non riportati nella suddetta tavola, valgono le disposizioni espresse per legge
- 2.(P) Per gli immobili di cui al punto 1 il PSC stabilisce e indica nella Tavola dei vincoli la 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, sono esclusivamente:
- "restauro scientifico" (RS), come definito nell'Allegato alla L.R. 15/2013;
  - "restauro e risanamento conservativo" (RRC), come definito nell'Allegato alla L.R. 15/2013.

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.

Nel caso di interventi su immobili vincolati ai sensi dell'art.10 c.3 del D.lgs 42/04 e s.m.i., la soluzione progettuale allegata all'autorizzazione della competente

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, di cui all'art. 21 del D.lgs 42/04 e s.m.i., viene ritenuta integrativa della categoria d'intervento.

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

**Art. 2.15 .....omissis.....**

**Art. 2.16 Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica e canali storici**

1. Il PSC recepisce nella Tavola dei vincoli i seguenti elementi di interesse storico-testimoniale individuati dal PTCP:

- - la viabilità storica extraurbana di rilevanza territoriale,
- - il tracciato della Fossa Viserba (o Canale dei Mulini);
- - il tracciato delle ex-ferrovie dismesse Rimini-S.Marino e Rimini-Novafeltria.

- 2.(P) La **viabilità storica** è costituita dalle sedi viarie storiche, comprensive degli slarghi e delle piazze urbane, nonché dagli elementi di pertinenza ancora leggibili, indicativamente: ponti, pilastri ed edicole, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, cavalcavia, sottopassi, arredi (cartelli isolati ed affissi agli edifici, scritte, portici, scalinate o gradinate, marciapiedi e banchine, arredo vegetazionali (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.).

La viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono essere inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza. Questi ultimi, se di natura puntuale (quali pilastri, edicole e simili), nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantire la "riconoscibilità" storica.

- 3.(P) la viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi.

- Per la viabilità storica che, ai fini della mobilità veicolare, non è più utilizzata o svolge un ruolo marginale, e che presenta un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale, vanno previsti interventi conservativi al fine del recupero del significato complessivo storico del tracciato, eventualmente da valorizzare per itinerari di interesse paesaggistico e culturale, pedonali, ciclabili, equitabili. Tale viabilità non deve essere alterata nei suoi elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e se ne deve limitare l'uso, ove possibile, come percorso alternativo non carrabile.
- Per la viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, (strade tipo F o EF come individuate nella Tav. C3 del Quadro Conoscitivo), deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico, percettivo sia

paesaggistico-ambientale e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di tratti non carrabili (ciclo-pedonali), nonché ne va salvaguardata e valorizzata la potenziale funzione di corridoio ecologico. In particolare, sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale). In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni strutturali del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata, "piazzole", per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. Le strade locali che non siano mai state asfaltate devono di norma rimanere tali. Sono comunque ammessi gli interventi di adeguamento o modifica delle intersezioni per migliorare la sicurezza. E' da preferire il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi) ai bordi della viabilità è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica di livello locale.

- Per la viabilità d'impianto storico tuttora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità primaria, o secondaria o di scorrimento o di quartiere, in caso di modifiche e trasformazioni, sia del tracciato che della sede stradale, deve essere tutelata nei limiti del possibile la riconoscibilità dell'assetto storico originario attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza. Sono comunque ammissibili gli interventi di ampliamento e adeguamento della sede per ragioni di sicurezza e di efficienza della circolazione.
4. La viabilità storica ricadente nel centro storici può essere oggetto di specifiche disposizioni in sede di RUE nel quadro della disciplina particolareggiata del centro storico.
  5. Il PSC promuove il recupero e la salvaguardia delle Fosse dei Mulini, delle pertinenze, delle fasce di rispetto, dei mulini e degli altri manufatti idraulici storici anche attraverso la realizzazione di progetti territoriali e intercomunali di valorizzazione e promozione ambientale.
  6. Il tracciato della ferrovia storica dismessa e i relativi manufatti, ivi comprese le stazioni e i relitti di opere d'arte, rappresenta un ambito privilegiato per la realizzazione di percorsi dedicati alla mobilità ciclo-pedonale. Il RUE individua come spazi pubblici i relitti del sedime ferroviario. In sede di POC sono promossi progetti di valorizzazione e di salvaguardia della sua riconoscibilità

## **TUTELE DI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI**

### **Art. 2.17 Aree soggette a vincolo paesaggistico**

1. Valgono i riferimenti normativi indicati nella Scheda dei vincoli.

## **TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO**

### **Art. 2.18 Aree esondabili**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 2.3 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 2.

### **Art. 2.18 bis Aree esondabili da verificare**

1. Si tratta di aree esondabili del reticolo idrografico minore, già inserite nel PRG previgente, per le quali non è stato redatto apposito studio idraulico/idrologico.
2. E' possibile proporre uno studio idraulico/idrologico di dettaglio finalizzato alla ripermimetrazione di tale area, che dovrà essere recepito nel PSC e negli atti ad esso correlati mediante variante ai sensi del capo III, sez II della L.R. 20/2000.
- 3.(P) Per le aree definite ai commi 1 e 2 valgono le disposizioni dell'art. 2.3 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni al comma 2.

### **Art. 2.19 Fasce arginali e ripariali**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 2.4 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 1.

### **Art. 2.20 Zone di tutela della acque sotterranee e superficiali: disposizioni generali**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 3.1 e 3.2 di PTCP.

### **Art. 2.21 Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo (ARA)**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 3.3 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 1, 2, 3, 3bis.

### **Art. 2.22 Aree di ricarica diretta della falda (ARD)**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 3.4 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 1, 2, 3, 4.

### **Art. 2.23 Aree di ricarica indiretta della falda (ARI) e bacini imbriferi (BI)**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 3.5 di PTCP.

**Art. 2.24 Zone di salvaguardia delle opere di captazione di acque ad uso potabile, delle sorgenti e delle concessioni di coltivazione per acque minerali e termali**

1. (P) Il PSC individua nella tavola dei vincoli e nella Tav. B.8 di QC le zone di rispetto delle opere di captazione di acque ad uso potabile (pozzi acquedottistici), comprendenti anche le zone di tutela assoluta. Quest'ultima risulta adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. La delimitazione precisa di tale area è definita sito per sito in funzione delle opere di protezione realizzate dall'ente gestore o proprietario.

In queste zone va osservato quanto previsto all'art. 3.7 c.3 e 4 di PTCP; sono inoltre vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e 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 realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
  - la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle autorità competenti ai sensi della L. 36/1994 e successive modificazioni e provvedimenti applicativi;
  - l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
  - l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali, se non con l'adozione di tutte le misure di contenimento del rischio che saranno ritenute opportune dalle autorità competenti al rilascio dei pareri igienico-sanitari;
  - la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo A, ai sensi della delibera del Comitato Interministeriale 27/07/1984, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.
2. Le reti fognarie per acque nere o miste devono essere realizzate con tecniche che assicurino la perfetta tenuta.
3. Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito il deposito temporaneo dei rifiuti in condizioni di massima sicurezza.
4. Le pratiche agronomiche devono essere tali da prevenire la dispersione di nutrienti e fitofarmaci nell'acquifero sottostante.
5. Il PSC individua nella Tav. 2 la zona interessabile dalla realizzazione di un nuovo campo pozzi presso Molino Ronci come area destinabile a nuove dotazioni territoriali.

6. (P) Il PSC individua nella tavola dei vincoli le aree di **tutela delle sorgenti**, distinte fra sorgenti di pianura e sorgenti di collina.

Con riferimento alle sorgenti di pianura, ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, si applica il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 ed in particolare l'art. 94, dove sono definite tre zone di salvaguardia con diversi gradi di tutela per la risorsa idrica. Per quanto riguarda le zone di tutela assoluta e di rispetto si applica quanto previsto nel suddetto articolo, mentre per la zona di protezione ai sensi del comma 7 dell'art 94, si applicheranno le indicazioni della Regione Emilia-Romagna per la loro delimitazione.

Con riferimento alle sorgenti di collina, ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, si applica il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 ed in particolare l'art. 94, dove sono definite tre zone di salvaguardia con diversi gradi di tutela per la risorsa idrica. Per quanto riguarda le zone di tutela assoluta e di rispetto si applica quanto previsto nel suddetto articolo, mentre per la zona di protezione ai sensi del comma 7 dell'art 94, si applicheranno le indicazioni della Regione Emilia-Romagna per la loro delimitazione.

Inoltre in queste zone sono vietati gli scavi ed i movimenti terra in genere che abbiano profondità maggiore di un metro. Scavi e movimenti terra spinti a profondità maggiori dovranno essere preceduti da uno studio idrogeologico che, analizzando tutti gli aspetti geologici, idrogeologici, litostratigrafici e geomorfologici, ne escludano significative interferenze con la sorgente stessa e con il suo bacino di alimentazione.

7. Il PSC individua infine nella tavola dei vincoli le Concessioni di coltivazione per acque minerali e termali attualmente esistenti sul territorio e normate dai relativi decreti di riferimento

#### **Art. 2.25 Aree soggette a rischio idrogeologico**

1. Valgono le disposizioni dell'art. 4.1 di PTCP che in particolare fissa prescrizioni ai commi 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11,12, 13.

#### **Art. 2.26 Aree soggette a definizione del rischio sismico**

1. Il PSC concorre alla riduzione del rischio sismico del territorio così come specificato nell'art'art. A-2, comma 4, dell'allegato alla L.R. 20/2000, attraverso analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione urbanistica, orientando le proprie scelte localizzative, i processi di trasformazione urbana e la realizzazione di opere di interesse pubblico verso scenari di prevenzione e mitigazione del rischio sismico.
2. In fase di redazione del Quadro Conoscitivo è stato realizzato lo studio di microzonazione sismica di I livello che è riportato nella tavola B.10. Lo studio di microzonazione sismica di II livello è riportato nelle tavole di Quadro Conoscitivo da B.13 a B.20 .
3. La Tav. QC.B.17 "Carta dei livelli di approfondimento per gli studi di microzonazione sismica" fornisce le indicazioni sismiche del territorio in merito alle pericolosità di sito. In particolare sono stati riportati gli ambiti territoriali urbanizzati

o suscettibili di urbanizzazione, oltre alle infrastrutture di interesse regionale e nazionale, quelle di interesse provinciale e comunale, i nuovi parcheggi scambiatori, il nuovo casello autostradale e le aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo.

4. (P) La Tav. QC.B.17 individua:

gli ambiti urbanizzati o suscettibili di urbanizzazione dove è sufficiente la microzonazione sismica di II livello di approfondimento - Analisi semplificata.

- gli ambiti urbanizzati o suscettibili di urbanizzazione dove è necessario svolgere ulteriori indagini ed effettuare studi di microzonazione sismica di III livello di approfondimento - analisi approfondita per aree soggette a liquefazione e densificazione di cui alla lettera a) del punto 4.2 della Del. Ass. Lgs. RER n. 112 del 02/05/2007.
- gli ambiti urbanizzati o suscettibili di urbanizzazione dove è necessario svolgere ulteriori indagini ed effettuare studi di microzonazione sismica di III livello di approfondimento - analisi approfondita per aree instabili e potenzialmente instabili, di cui alla lettera b) del punto 4.2 della Del. Ass. Lgs. RER n. 112 del 02/05/2007.
- le aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo in cui, per ambiti di nuova urbanizzazione, è necessario svolgere studi sismici di risposta locale;
- opere infrastrutturali di competenza regionale-statale di previsione ritenute opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile di cui all'allegato A, punti A1 e A2.3.4 della Delibera di Giunta RER n. 1661/2009 (viabilità di interesse regionale-statale, nuovo parcheggio scambiatore, nuovo casello autostradale);
- opere infrastrutturali di competenza regionale di previsione ritenute opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile di cui all'allegato A, punto B2.2.1 della Delibera di Giunta RER n. 1661/2009 (viabilità di interesse provinciale-comunale);
- opere infrastrutturali di competenza regionale di previsione ritenute opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile di cui all'allegato A, punto B2.2.2 della Delibera di Giunta RER n. 1661/2009 (trasporto rapido costiero e fermate TRC).
- Le opere infrastrutturali sopra indicate sono classificabili come di rilevante interesse pubblico di cui alla lettera d), del punto 4.2 della Del. Ass. Lgs. RER n.112 del 02/05/2007, e pertanto è necessario svolgere ulteriori indagini per effettuare studi di microzonazione sismica di III livello di approfondimento – analisi approfondite, mediante analisi di risposta sismica locale. Quest'ultima sarà condotta sia nel rispetto della sopra citata normativa regionale e della delibera di G.R. 1373/2011, sia secondo quanto previsto nel D.M. 14 gennaio 2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC) e successiva circolare esplicativa del 2 febbraio 2009 n. 617. Pertanto nella fase di progettazione esecutiva, ai sensi del cap. 3.2.2 delle NTC la definizione dell'azione sismica di progetto non potrà avvenire mediante l'utilizzo dell'approccio semplificato con

individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento (vedi tabelle 3.2.II e 3.2.III), bensì attraverso lo stesso studio di analisi di risposta sismica locale come indicato nel cap. 7.11.3 delle NTC.

5. (P) Tutti gli studi di microzonazione, inerenti al III° livello di approfondimento ai sensi del punto 4.2 della Delibera di Assemblea Legislativa n. 112 del 02/05/07, ove necessari, saranno previsti nel Piano Operativo Comunale (POC). L'attuazione di tali studi potrà essere eseguita in sede di POC o di Pianificazione Urbanistica Attuativa (PUA).

In particolare nel caso in cui sia prevista la realizzazione di "opere di rilevante interesse pubblico" di cui alla lettera d), del punto 4.2, della Del.Ass.Lgs. RER n. 112 del 02/05/2007, lo studio di risposta sismica locale dovrà ottemperare sia a quanto previsto dalla suddetta normativa regionale e dalla Del. di G.R. 1373/2011, sia a quanto previsto nel D.M. 14 gennaio 2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC) e successiva circolare esplicativa del 2 febbraio 2009 n. 617. Pertanto nella fase di progettazione esecutiva, ai sensi del cap. 3.2.2 delle NTC la definizione dell'azione sismica di progetto non potrà avvenire mediante l'utilizzo dell'approccio semplificato con individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento (vedi tabelle 3.2.II e 3.2.III), bensì attraverso lo stesso studio di analisi di risposta sismica locale come indicato nel cap. 7.11.3 delle NTC.

6. (P) In tutto il territorio comunale, al fine di concorrere alla riduzione del rischio sismico, in fase di progettazione esecutiva, per gli "[...] edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile" e per gli "[...] edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso" come elencati nella Delibera di G.R. 1661/2009, è fatto obbligo di definire l'azione sismica mediante specifiche analisi di risposta sismica locale (RSL). Lo studio dovrà ottemperare a quanto previsto nel D.M. 14 gennaio 2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC) e successiva circolare esplicativa del 2 febbraio 2009 n. 617. Pertanto nella fase di progettazione esecutiva, ai sensi del cap. 3.2.2 delle NTC la definizione dell'azione sismica di progetto non potrà avvenire mediante l'utilizzo dell'approccio semplificato con individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento (vedi tabelle 3.2.II e 3.2.III), bensì attraverso lo stesso studio di analisi di risposta sismica locale come indicato nel cap. 7.11.3 delle NTC.

Il RUE disciplina le tipologie di intervento da assoggettare agli obblighi di cui sopra.

#### **Art. 2.27 Aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo**

1. Il PSC individua nelle tavole QC B.9, QC B.10 e QC B17 le aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nell'area di Covignano.

In queste aree, alla presentazione di inizio lavori di permesso di costruire o di titoli abilitativi analoghi, dovrà essere prodotta idonea dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la mancata presenza di cavità e grotte nell'area oggetto di intervento.

Viceversa, qualora si accertasse l'effettiva presenza di tali strutture ipogee, contestualmente alla presentazione di inizio lavori come precedentemente indicato, dovrà essere prodotto idoneo studio geologico e di analisi di risposta sismica locale che verifichino dettagliatamente quali siano le pericolosità in

condizione sia statica che dinamica, le possibili interferenze, l'evoluzione nel tempo della struttura ipogea e quant'altro utile alla definizione delle condizioni locali di pericolosità per l'intervento edilizio in progetto. A seguito di tale studio dovranno essere eventualmente progettate e realizzate le opere di consolidamento necessarie per la sicurezza dell'intervento edilizio e per la tutela della struttura ipogea laddove è meritevole di conservazione.

## **TITOLO III - AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**

### **Art. 3.1 Unità di Paesaggio**

1. Le Unità di Paesaggio (UdP) e le Sub-unità di paesaggio (Sub-UdP) come meglio individuate e descritte nella Relazione illustrativa del PSC, e i paesaggi identitari individuati nel PTCP sono le porzioni territoriali coerenti in cui sono riconoscibili e ripetute particolari caratteristiche di aggregazione delle singole componenti paesaggistiche, morfologico-ambientali e storico-documentali.
2. Su tutto il territorio comunale gli interventi di trasformazione dovranno ispirarsi, per quanto in loro competenza, ai seguenti obiettivi:
  - prevedere la qualificazione ambientale della matrice paesistica (agricola e semi-naturale), implementando in particolare la rete ecologica;
  - favorire la separazione, identificazione e riconoscimento dei diversi paesaggi (paesaggio urbano, paesaggio rurale, paesaggio naturale);
  - assicurare la mitigazione e l'inserimento percettivo, ecologico ed estetico del sistema infrastrutturale;
  - favorire la fruizione del paesaggio e il recupero della memoria storica attraverso l'individuazione di luoghi privilegiati della visione, valorizzando in particolare alzaie e dossi.
3. Il presente Piano, sulla base degli approfondimenti esposti nel Quadro Conoscitivo e dell'interpretazione esposta nella Relazione illustrativa, articola il territorio comunale razionalizzando le perimetrazioni delle SubUdP effettuata dal PTCP integrandola con quelle dei "paesaggi identitari" e con la perimetrazione di talune zone di tutela. A tale articolazione, esposta nella Tav. 2 sono riferite le politiche di valorizzazione ambientale di ciascuna Sub-UdP esposte nel cap; 3.2.2 della Relazione illustrativa.
4. L'Unità di paesaggio della collina è ambito preferenziale per la localizzazione di attrezzature culturali, per l'assistenza sociale, ricreative e di servizio alle attività per il tempo libero e di attività ricettive a basso impatto ambientale quali ad esempio campeggi o agriturismo.

### **Art. 3.2 Linee portanti della valorizzazione ambientale**

1. Il PSC individua alcune linee portanti della qualificazione ambientale e morfologica del territorio, ossia quegli elementi del territorio che assommano in sé più valenze significative, dal punto di vista paesaggistico e della qualità dell'immagine urbana, a quello dell'offerta di spazi attrezzati per la fruizione turistica e il tempo libero, a quello, eventualmente, della funzione ecologica. Esse rappresentano quindi le strutture portanti attorno alle quali sviluppare i progetti di valorizzazione del territorio nella direzione delle attività al servizio del turismo e del tempo libero, dei percorsi di fruizione ambientale, del rilancio dell'immagine di Rimini.
2. Il PSC individua quali matrici morfologiche-ambientali portanti:
  - la fascia compresa fra l'arenile e la città costruita, da riprogettare in termini ambientali paesaggistici e per la fruizione turistica come "Parco

- del Mare” nei termini meglio descritti nel Piano Strategico, nel Masterplan Strategico e nella Relazione illustrativa del PSC;
- il corso del Marecchia da valorizzare in tutta la sua estensione dal confine comunale con S.Arcangelo allo sbocco a mare nelle sue due diramazioni del Deviatore e del Porto-Canale storico, come un articolato sistema di parco urbano e di parco-campagna extraurbano;
  - il parco urbano dell’Ausa, da consolidare nel suo assetto e collegare con continuità al Parco del Mare;
  - i quattro ‘varchi a mare’ posti ai confini nord e sud della costa riminese (sbocco dei Torrenti Uso e Marano), allo sbocco del Deviatore Marecchia e all’altezza del camping di Rivabella, da consolidare e da rendere maggiormente percepibili e fruibili;
  - la ‘falesia’ da valorizzare in tutto il tratto in cui rappresenta un’evidenza morfologica;
  - e infine nuove ampie aree da rimboschire, con significativa presenza di pinete, da realizzare nella fascia di territorio compresa fra la ferrovia costiera e l’attuale S.S.16.
3. Alle matrici morfologiche-ambientali portanti di cui al secondo comma è attribuita una pluralità di funzioni:
- di integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
  - di strutture fondamentali di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione;
  - di strutture portanti primarie della rete ecologica;
  - di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, volta allo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo.
4. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l’elaborazione e l’integrazione dei progetti pubblici e privati per la valorizzazione turistica-ricreativa e culturale di singole porzioni del territorio comunale e/o di singoli sistemi di risorse naturali e culturali, specificandone le fonti di finanziamento e valutandone le correlazioni con gli altri programmi di iniziativa pubblica e privata.

### **Art. 3.3 Consolidamento e sviluppo della rete ecologica**

1. Il PSC assume l’obiettivo della conservazione e dell’incremento della bio-diversità del territorio.
2. Il PSC identifica nella Tav. 2 il progetto di sistema spaziale per il potenziamento della rete ecologica provinciale e locale sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme. Il Comune si riserva di integrare tale progetto con successivi atti, in relazione allo sviluppo di ulteriori studi sulla consistenza delle risorse ecologiche ovvero di specifici progetti di formazione o consolidamento di corridoi o nodi ecologici.
3. In funzione della tutela e implementazione della rete ecologica il PSC nella Tav. 2 individua, quali principali elementi in essere della rete ecologica:

l'area ricompresa nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Torriana, Montebello e Fiume Marecchia" ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE;

i principali corridoi ecologici, costituiti dai maggiori corsi d'acqua;

le aree costituenti il sistema delle principali valenze ambientali e trama delle reti ecologiche diffuse;

le aree boscate e i più significativi parchi urbani.

4. Nella medesima Tav. 2 sono rappresentate inoltre, in termini spaziali ideogrammatici, le principali azioni da programmare e sviluppare per l'implementazione della rete ecologica e della sua efficienza:

il corridoio fluviale del Marecchia/deviatore Marecchia che costituisce il principale e più efficace corridoio ecologico fra l'ambiente costiero e la pianura e collina dell'entroterra, lungo il quale si prospetta la creazione di porzioni di 'campagna-parco' e di "stepping stones" costituite da piccole aree umide, siepi e zone boscate;

i corridoi fluviali minori dei torrenti Uso, Ausa e Marano, per i quali progettare interventi tesi al miglioramento dell'efficienza ecologica;

il corridoio del Deviatore Ausa per il quale prospettare un complesso intervento di parziale rinaturalizzazione, anche al fine recuperarne una funzione di corridoio ecologico secondario attualmente preclusa;

i 'varchi a mare' dove la discontinuità dell'edificato, nonostante le barriere delle infrastrutture lineari, consente ancora di salvaguardare una residua valenza ecologica locale;

il Colle di Covignano, in quanto estesa area di ripopolamento e cattura nell'ambito del Piano faunistico provinciale, nonché area da interessare da un progetto di salvaguardia del bacino imbrifero del fosso Calastra, quale habitat residuo dello Spinarello;

la realizzazione di un bacino idrico per la laminazione delle piene dei corsi d'acqua della zona di Torre Pedrera, che funga anche quale nuova 'stepping-stone della rete ecologica;

le fasce di ambientazione da realizzare contestualmente alle nuove infrastrutture stradali che possono costituire gli elementi utili al raffittimento della rete locale.

5. Nella Tav. 2 sono inoltre evidenziati i principali punti di conflitto fra i corridoi ecologici primari e le maggiori barriere infrastrutturali lineari; tali punti richiedono specifiche soluzioni progettuali per mitigare l'effetto di cesura e consentire una almeno parziale continuità della rete.

6. Nel caso dei corridoi ecologici esistenti o da realizzare corrispondenti ai corsi d'acqua, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Titolo II e della Tavola dei vincoli, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sponde e della vegetazione ripariale che riguardano tali ambiti devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.

7. Il Comune disciplina le modalità di gestione degli elementi della rete ecologica e fornisce gli indirizzi per la realizzazione dei nuovi corridoi ecologici attraverso il Regolamento comunale del verde pubblico e privato, o altro strumento specifico. Per la porzioni di territorio comunale interessata dalla perimetrazione del SIC, il

Comune contribuisce alla formazione del Piano di gestione e recepisce le misure di conservazione emanate dalla Provincia.

8. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento di elementi della rete ecologica.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Art. 4.1 Classificazione generale del territorio comunale**

- 1.(P) Ai sensi dell'art. 28 comma 2 lettera e) della LR 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale.
2. La Tav. 3 individua gli ambiti normativi distinti sulla base della classificazione del territorio comunale descritta dal comma 1.
3. Ai sensi dell'art.28 comma 3 della L.R.n.20/2000, le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale. Ai sensi dell'art.30 comma 2 lett. a) della L.R. n.20/2000 non è considerata variante al PSC la lieve rettifica non sostanziale della perimetrazione degli ambiti per nuovi insediamenti individuati dal PSC, effettuata in sede di POC a seguito di una valutazione più precisa delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi, purché non riguardanti ambiti soggetti a disciplina di tutela.

### **Art. 4.2 Indirizzi riguardo al dimensionamento dello sviluppo urbano residenziale**

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e delle condizioni di sostenibilità del territorio, e con riferimento ad un orizzonte temporale di 15 anni, il PSC assume l'indirizzo di un dimensionamento massimo dello sviluppo urbano per la funzione residenziale pari a circa 5.000 nuovi alloggi teorici convenzionali.
2. Rientrano nel dimensionamento di cui al punto 1, che si traduce convenzionalmente in circa 525.000 mq di SC<sup>1</sup>:
  - le potenzialità insediative che potranno attuarsi in attesa del primo POC sulla base delle norme del PRG e delle disposizioni transitorie del PSC;
  - le potenzialità insediative che saranno programmate con il POC negli ambiti .per nuovi insediamenti urbani, ivi comprese le quote di Edilizia Residenziale Sociale;
  - le potenzialità insediative che saranno programmate con il POC negli ambiti da riqualificare, nel caso di destinazioni residenziali;
  - tutte le altre potenzialità insediative residenziali che saranno programmate con il POC anche negli ambiti urbani consolidati;
  - gli interventi disciplinati dal RUE attuati negli ambiti urbani consolidati, comportanti ampliamento, riqualificazione complessiva di edifici esistenti e nuova costruzione di lotti liberi o parzialmente edificati.

---

<sup>1</sup> Per la definizione di "alloggio convenzionale" vedi nota al capitolo 3.6.2 della Relazione.

Non incidono sul dimensionamento di cui al punto 1, i restanti interventi diretti disciplinati dal RUE.

3. L'attuazione di tale quantità di edificazione, espressa in mq di SC, sarà oggetto di monitoraggio e di verifica in sede di pianificazione operativa.
4. Il POC programma nel tempo la graduale attuazione dello sviluppo residenziale tenendo conto delle dinamiche di mercato e dell'indirizzo a distribuire la quantità di cui al punto 2, decurtata di quanto realizzato in fase di salvaguardia, nell'arco temporale di quindici anni. I POC dovranno comunque assumere come indirizzi programmatori quelli già stabiliti dal Masterplan strategico, e dovranno prevedere quantità edificatorie più basse nei primi POC e crescenti in quelli successivi.

#### **Art. 4.3 Indirizzi riguardo al dimensionamento degli ambiti specializzati per le attività produttive secondarie e terziarie**

1. Il PSC definisce gli ambiti di potenziale localizzazione e il dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie sulla base di una programmazione dell'offerta coerente con le disposizioni del PTCP, che colloca nel territorio comunale di Rimini l'ambito specializzato per attività produttive di rilievo provinciale "Valmarecchia" presso il casello autostradale di Rimini Nord, di cui promuovere lo sviluppo secondo i requisiti di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.
2. Per l'ambito "Valmarecchia" il PSC si limita ad individuare il linea di larga massima l'insieme di aree potenzialmente interessabili con lo sviluppo produttivo, fermo restando che, ai sensi della L.R. 20/2000, sarà l'Accordo Territoriale da sottoscrivere fra i Comuni interessati e la Provincia, o sue successive modificazioni e integrazioni, a stabilire l'entità effettiva e il perimetro delle aree che potranno essere oggetto della pianificazione operativa.
3. Oltre all'ambito di rilievo provinciale "Valmarecchia", il PSC si limita a confermare previsioni di aree edificabili per attività produttive secondarie o terziarie, già contenute nel PRG pre-vigente e non ancora attuate, per una superficie territoriale di circa 64 ettari.
4. Oltre che negli ambiti specializzati di cui sopra, una quota di nuove superfici per attività terziarie, commerciali e di servizio potrà essere realizzata:
  - all'interno dei poli funzionali, sulla base di specifici Accordi territoriali con la Provincia,
  - in forma distribuita nel tessuto residenziale degli ambiti da riqualificare e degli ambiti per nuovi insediamenti urbani, secondo percentuali massime di destinazioni d'uso non residenziali che saranno definite in sede di POC, e limitatamente a tipologie di attività compatibili con le aree residenziali.
5. Per quanto riguarda le attività commerciali di rilievo sovracomunale, il PSC assume e fa proprie le determinazioni del PTCP in materia, pertanto il RUE e il POC, per quanto di competenza di ciascuno, ne assumeranno le determinazioni e la relativa normativa.
6. Nel territorio comunale, all'interno degli ASP N, si individua il solo ambito produttivo "Valmarecchia" come potenzialmente idoneo all'insediamento anche di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), fermo restando il rispetto di

eventuali vincoli e tutele riportati nella tavola dei vincoli. Negli altri ambiti specializzati produttivi non sarà ammesso l'insediamento ex-novo di tali stabilimenti, salvo nei casi previsti ai commi 11 e 12 dell'art. 5.4.

#### **Art. 4.4 Perequazione urbanistica e diritti edificatori**

1. Il PSC attua la perequazione urbanistica, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000.
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; può riguardare inoltre le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o alla città storica, che si intenda acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; o ancora aree del territorio rurale che si intenda acquisire per la realizzazione di infrastrutture o dotazioni ecologiche; può riguardare infine immobili che si intenda demolire. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC propone un intervallo di valori per ciascun gruppo di immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto. In base a questa suddivisione, il POC stabilirà per i proprietari delle aree i rispettivi diritti edificatori.
3. Per 'diritto edificatorio' (DE) si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di determinate aree nel caso in cui tali aree ed eventuali soprastanti edifici siano da trasformare o demolire o siano ceduti al Comune; il diritto edificatorio si conforma quindi solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detti immobili ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà viene riconosciuto ad altra area specifica nella quale è ammessa la sua trasformazione in effettiva edificazione.
4. Il POC assegna il diritto edificatorio ai proprietari delle aree interessate dalla trasformazione urbana o che si intenda acquisire al patrimonio pubblico in misura proporzionale all'entità delle aree detenute. L'entità del diritto edificatorio di ciascuna area è quantificata in termini di mq di SC per ogni mq. della superficie dell'area ed è stabilita secondo una specifica casistica delle aree potenzialmente interessabili, in rapporto a differenti condizioni di fatto e di diritto. La casistica è esposta nella tabella seguente e le aree potenzialmente trasformabili sono identificate nella Tav. 4 del PSC; per eventuali aree non individuate nella Tav. 4 e alle quali si intenda applicare le regole della perequazione urbanistica si procede per assimilazione alle casistiche della tabella:

	Casistica delle condizioni di fatto e di diritto del territorio assoggettabile a trasformazioni a fini dei diritti edificatori	mq/mq
1	All'interno del perimetro del territorio urbanizzato	
1.1	nel caso di lotti, o porzioni di lotti, liberi inedificati di modesta dimensione, di fatto urbanizzati, e già destinati a spazi pubblici nel PRG pre-vigente, possono essere riconosciuti in sede di POC diritti edificatori (da trasferire altrove) nel caso in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali	da 0,18 a 0,21
1.2	nel caso di aree edificate o occupate da impianti, da trasformare attraverso complessive operazioni di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica: (di norma: aree industriali dismesse)	da 0,25 a 0,30
1.3	nel caso di aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano destinate interamente o quasi interamente a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità	da 0,10 a 0,12
1.4	nel caso di aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in comparti edificatori per destinazioni d'uso anche residenziali	da 0,15 a 0,20
1.5	nel caso di lotti urbanizzati già considerati edificabili nel PRG pre-vigente	da 0,25 a 0,30
1.6	nel caso di unità edilizie a destinazione alberghiera di cui si intenda incentivare la demolizione	da definire in sede di POC
2	All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato negli ambiti potenzialmente urbanizzabili	
2.1	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano destinate a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità, o a destinazioni non residenziali	da 0,08 a 0,10
2.2	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in zone edificabili per destinazioni d'uso residenziali	da 0,10 a 0,12
2.3	nel caso di aree che nel PRG pre-vigente erano classificate come aree agricole	da 0,08 a 0,10
3	Nel territorio rurale: nel solo caso di aree che il Comune intenda acquisire gratuitamente per la collettività quali dotazioni ecologiche, o per la realizzazione di opere di interesse generale (DE da trasferire necessariamente in ambiti per nuovi insediamenti).	da 0,03 a 0,05

5. Laddove la tabella precedente definisce un intervallo di valori, è demandata al POC la precisazione del valore del diritto edificatorio, potendo anche differenziare l'attribuzione, comunque entro tale intervallo, in relazione al raggiungimento di

determinati livelli di qualità dell'intervento, e fermo restando che, in ciascun POC, a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, che ricadano nella medesima casistica e assicurino gli stessi livelli di qualità dell'intervento, deve essere attribuito lo stesso valore.

6. Il POC può inoltre assegnare un diritto edificatorio compensativo ai proprietari di edifici da cedere al Comune o da demolire, in misura proporzionale alla SF e/o alla SC legittimamente in essere degli immobili stessi secondo una proporzione stabilita in sede di POC.
7. Le aree soggette a vincoli non indennizzabili derivanti da leggi o piani sovraordinati e che comportino una sostanziale inedificabilità, ancorché inedificabili di per se stesse, possono tuttavia essere ugualmente ricomprese entro comparti attuativi di nuovi insediamenti, potendosi comunque attribuire ad esse utilizzazioni funzionali all'insediamento, come aree a verde, pubblico o privato, aree scoperte pertinenziali, parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, nei limiti in cui ciascuna di dette utilizzazioni sia compatibile con il vincolo specifico a cui l'area è soggetta. In tal caso tali aree partecipano del meccanismo perequativo, ma con un valore del DE ridotto della metà rispetto ai valori di cui ai casi 1 e 2 della precedente tabella; nel caso di aree rurali (caso 3) il valore del DE resta invariato.

In specifico il valore del DE è ridotto alla metà nelle seguenti aree, individuate anche nella Tav. 4 del PSC:

- nelle fasce di rispetto dei depuratori;
  - nelle fasce di rispetto cimiteriale;
  - nelle zone A, B e C del vincolo di rispetto aeroportuale;
  - nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
  - nelle aree boscate ovvero interessate da parchi e giardini di pregio;
  - nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
  - nelle aree di concentrazione di materiali archeologici.
8. I diritti edificatori quantificati ai sensi dei commi precedenti si intendono utilizzabili per destinazioni residenziali o per attività terziarie o commerciali negli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (ANS di cui al successivo art. 5.7). I valori del DE di cui al precedente comma 4, eventualmente dimezzati nei casi di cui al precedente comma 7, sono incrementati nei seguenti casi:
    - sono moltiplicati per 3, comunque entro un valore massimo di 0,45 mq/mq, nel caso siano attuati nelle aree ricomprese negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi (ASP\_N di cui al succ. art. 5.8);
    - sono moltiplicati per 3 nel caso il soggetto privato titolare dei diritti edificatori li utilizzi per realizzare, in ambito ANS, delle strutture ricettive alberghiere;
    - sono moltiplicati per 2 nel caso di diritti edificatori derivanti da aree o immobili siti nella città di Rimini (a mare del tracciato dell'Autostrada), che vengano trasferiti ed utilizzati in ambiti ANS posti nelle località di Santa Giustina o Corpòlo.
  9. Lo sviluppo residenziale programmato di cui al punto 2 dell'art. 4.2 si attua in parte attraverso l'attribuzione di diritti edificatori perequativi, riconosciuti alle proprietà

dei suoli oggetto di trasformazione urbana e destinabili alla realizzazione di unità immobiliari per il libero mercato, e in parte attraverso l'utilizzo di quote di edificabilità aggiuntiva che il POC può porre nella disponibilità dell'Amministrazione comunale per pubbliche finalità, e in particolare per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), che potranno essere collocate nelle aree edificabili di cui l'Amministrazione Comunale potrà disporre gratuitamente negli ambiti per nuovi insediamenti, in applicazione dell'art. 1 commi 258 e 259 della L. 24/12/2007 n. 244, dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000 e degli artt 4.6 e. 5.7 delle presenti norme .

10. L'onere costituito dalle diverse forme di concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6.2, ivi compresa la cessione di aree per la realizzazione di ERS o altre pubbliche finalità, rappresenta la contropartita a favore della collettività per la attribuzione del Diritto Edificatorio.

#### **Art. 4.5 Edilizia Residenziale Sociale**

1. Il PSC assume le definizioni di edilizia residenziale sociale (ERS) e di alloggio sociale di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008 e successive modificazioni.
3. 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 PSC assume l'obiettivo che il 20% del dimensionamento programmato di nuovi alloggi di cui all'articolo 4.2, ossia circa 800 alloggi, sia costituita da ERS.
4. Il POC, tenendo conto di valutazioni aggiornate sulle caratteristiche della domanda, stabilisce l'obiettivo quinquennale da raggiungere in materia di ERS e le tipologie specifiche di alloggi sociali da realizzare, privilegiando la realizzazione di alloggi, di proprietà pubblica o privata, con vincolo permanente o a medio termine di essere affittati a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso concordate con l'Amministrazione Comunale. Potranno peraltro contribuire all'obiettivo di cui al comma precedente anche altre forme di ERS quali ad esempio la locazione temporanea con patto di futura vendita, o l'edilizia convenzionata per la vendita.
- 5.(P) Ai fini del raggiungimento dell'obiettivo di cui al comma 3:
  - nel caso di nuovi insediamenti residenziali negli ambiti ANS di cui all'art. 5.7, è prescritta la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree edificabili pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni. In alternativa alla cessione, il Comune può concordarne l'attuazione della quota di ERS da parte degli stessi soggetti attuatori del comparto, stabilendo condizioni economiche che ne assicurino la finalità sociale.
  - nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, in ambiti APF o ASP\_N di cui agli artt. 5.6 e 5.8, è prescritto il versamento al Comune di un contributo economico per l'ERS, la cui entità è stabilita dal POC e oggetto di specifici accordi con i soggetti attuatori;
  - nel caso di interventi di riqualificazione negli ambiti AR di cui all'art. 5.5, è prescritto il versamento al Comune di un contributo economico per l'ERS, la cui entità è stabilita dal POC e oggetto di specifici accordi con i

soggetti attuatori; qualora l'intervento realizzi insediamenti residenziali il versamento del contributo economico può essere sostituito dall'impegno dei soggetti attuatori alla diretta realizzazione di alloggi ERS secondo condizioni economiche che ne assicurino la finalità sociale.

6. Riguardo alle aree che vengano cedute al Comune ai sensi del comma precedente lettera a), il POC ne stabilisce le modalità attuative, tramite assegnazione con procedure di evidenza pubblica ad operatori disponibili a realizzare interventi rispondenti a definite finalità sociali.
7. Il POC, nel definire gli obiettivi di ERS per ogni comparto di cui programma l'attuazione, dispone che le quote di ERS siano pienamente integrate in tessuti urbani omogenei insieme con le residenze a libero mercato; a tal fine in ogni nuovo complesso insediativo, di norma e salvo eccezioni, l'ERS non dovrà rappresentare più del 35% delle residenze complessive.

#### **Art. 4.6 Modalità di attuazione delle trasformazioni urbane attraverso il POC**

1. Il POC, tenendo conto delle condizioni di sostenibilità e limitazioni espresse dalla ValSAT:
  - individua le aree da interessare con interventi di trasformazione urbanistica o che l'Amministrazione comunale intende acquisire per finalità pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica;
  - definisce il perimetro e l'estensione di ciascun comparto di attuazione, anche a forma di 'arcipelago', da attuare con un unico PUA, ovvero definisce le regole e le condizioni per la costituzione di comparti ad arcipelago;
  - per ciascun comparto, stabilisce le linee-guida dell'assetto urbanistico da realizzare, la capacità insediativa (quantità di edificazione) 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 o a verde privato, e il correlato obbligo di cessione al Comune di tutte le restanti aree;
  - 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, le funzioni a cui tali aree potranno essere destinate, le dotazioni ecologiche e ambientali da realizzare, nonché, eventualmente, gli edifici preesistenti da conservare o da demolire; definisce le invarianti paesaggistiche interne al comparto, da preservare, e le modalità attuative da adottare per un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento di progetto;
  - 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, o di progetto unitario convenzionato;
  - definisce le condizioni di infrastrutturazione e di sostenibilità ambientale a cui l'attuazione degli interventi è subordinata e le opere di

- infrastrutturazione generale, 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;
- definisce i tempi di attuazione da stabilirsi nelle convenzioni dei PUA, di norma non superiori a cinque anni per quanto riguarda le opere pubbliche e le cessioni di aree al Comune;
  - può eventualmente stabilire la percentuale massima della capacità edificatoria del comparto che potrà essere effettivamente edificata nell'arco di validità del POC stesso, rimandando al POC successivo la quota rimanente.
2. Il POC stabilisce la capacità insediativa complessiva da realizzare in ciascun comparto tenendo conto delle specifiche condizioni di contesto e nel rispetto dei limiti massimi di densità territoriale indicati negli articoli che seguono del presente Capo. In particolare, negli ambiti di nuova urbanizzazione e negli ambiti da riqualificare l'edificabilità complessiva prevista potrà essere costituita dalla sommatoria:
- dei diritti edificatori spettanti alle proprietà di tutti gli immobili facenti parte del comparto, ai sensi dell'art.4.4;
  - degli eventuali diritti edificatori che l'Amministrazione comunale intenda collocare nel comparto trasferendoli da altre aree;
  - della quota aggiuntiva di edificazione che l'Amministrazione comunale intenda attribuire ai soggetti attuatori a compensazione di eventuali oneri aggiuntivi, non attinenti alle condizioni necessarie di cui al precedente comma 1 lettera f), di cui essi si facciano carico, sulla base di specifici accordi;
  - della quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.
3. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti anche aree ricadenti in ambiti urbanistici diversi, potendo in tal caso ridistribuire diversamente le potenzialità edificatorie e le dotazioni territoriali pertinenti a ciascun ambito, ferme restando le condizioni di sostenibilità espresse nella ValSAT e la salvaguardia delle valenze ambientali paesaggistiche o storico culturali riconosciute nel PSC o nel RUE.
4. Il processo di selezione delle aree avverrà secondo le modalità previste dall'art. 30 comma 10 della L.R. 20/00
5. **Modalità di attuazione.** Ciascun comparto si attua di norma attraverso l'approvazione di un PUA, di iniziativa pubblica o privata. Nel caso in cui siano stati sufficientemente precisati nel POC stesso gli interventi da effettuare, può prevedersi una procedura di attuazione diretta, attraverso il rilascio di uno o più titoli abilitativi previa approvazione di un progetto planivolumetrico unitario accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
6. **Contenuti dei PUA.** Il PUA individua:
- le superfici fondiarie nelle quali va realizzata la capacità edificatoria prevista dal POC derivante da diritti edificatori attribuiti ai soggetti attuatori di cui alle lettere a) e c) del precedente comma 2, e le eventuali aree a verde privato;

- le superfici fondiarie, distinte da quelle precedenti, destinate ad ospitare la capacità edificatoria prevista dal POC per trasferimenti di diritti edificatori da altrove ovvero attribuita all'Amministrazione comunale per l'ERS o altre finalità pubbliche;
- le superfici destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali;
- le superfici destinate ad attrezzature e spazi collettivi e le specifiche utilizzazioni;
- 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), le modalità di attuazione nonché la valutazione degli oneri a carico dell'A.C. (così come indicati all'art. 1.9, comma 4, ultimo punto) se dovuti, ovvero, per le aree di cui alla lettera b), le modalità di utilizzazione sulla base di accordi con i medesimi soggetti attuatori o altri soggetti privati, comunque a fronte del perseguimento di pubbliche finalità.

#### **Art. 4.7 Contributo di sostenibilità**

1. In attuazione del Piano Generale del sistema fognario approvato nel 2006 ed al fine di superare le criticità ambientali ed idrauliche ivi individuate, i soggetti attuatori degli interventi nuova urbanizzazione, di trasformazione e di riqualificazione programmati dal POC sono chiamati a concorrere al costo degli interventi che il suddetto Piano prevede per il complessivo adeguamento della rete fognaria e del reticolo idrografico minore, allo scopo di risanare il territorio e contenere i rischi di natura idraulica.
- 1.bis In riferimento all'art. 2.5 comma 1 del PTCP, negli ambiti urbani o da urbanizzare, attuabili previo inserimento nel POC, esposti a rischio idraulico connesso allo smaltimento delle acque meteoriche, così come evidenziato nella tav. B.21 di Quadro Conoscitivo, l'attuatore dovrà produrre apposito studio per la messa in sicurezza dei complessi insediativi di previsione e le eventuali misure di mitigazione.
2. Ai sensi del 2° comma dell' art. 6 della L.R. 20/2000, la contestuale realizzazione di detti Interventi Generali di implementazione e di miglioramento della funzionalità complessiva del sistema fognario secondo quanto indicato nel Piano Generale del sistema fognario, viene ritenuta dal presente PSC ineludibile "condizione di sostenibilità" delle trasformazioni da esso previste.
3. A tale scopo, ferma restando la necessità che in ciascun intervento venga garantita la funzionalità e l'adeguatezza delle reti locali, sia in termini quantitativi che qualitativi e di efficienza funzionale, il POC procederà ad individuare sia le priorità di intervento con riferimento agli Interventi Generali da effettuare nel quinquennio, sia la concreta entità di detto contributo, che costituirà oggetto di appositi accordi ex art. 11 della L. n. 241/1990 con i soggetti attuatori, accessivi al provvedimento di approvazione del Piano.
4. Nella determinazione di detto contributo, troverà applicazione il criterio perequativo della equa, proporzionata ed omogenea ripartizione dello stesso tra tutti coloro che il POC chiamerà a concorrere alla realizzazione della sopra indicata "condizione di sostenibilità".

**Art. 4.8 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti**

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui agli artt. 5.7 e 5.8, 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.

Le disposizioni di cui ai punti seguenti, sono da applicare anche negli interventi di trasformazione programmati dal POC negli ambiti da riqualificare di cui all'art. 5.5 e nei poli funzionali di cui all'art. 5.6. Le disposizioni di cui ai punti seguenti, sono inoltre da applicarsi in via tendenziale, nei limiti consentiti dalle condizioni date, anche nei PUA riguardanti ambiti consolidati.

In sede di elaborazione del POC, nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente verificato che le condizioni dettate nei punti seguenti 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.

2. Analisi del sito.

La progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine il PUA dovrà essere completo di tutti gli elaborati essenziali e necessari alla valutazioni delle matrici ambientali caratterizzanti il sito, e in particolare:

- localizzazione geografica dell'area geografica di intervento,
- clima igrotermico: dati climatici, intensità e stagionalità delle precipitazioni; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, caratteristiche idrogeologiche, ecc.;
- contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
- alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
- caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
- disponibilità di fonti energetiche rinnovabili; possibilità di allacciamento a reti di teleriscaldamento;
- clima acustico prima dell'intervento;
- presenza di campi elettromagnetici;
- studio idrologico/idraulico esteso al contesto territoriale ed al relativo bacino idrografico, comprensivo delle verifiche e valutazioni idrauliche sui fossi minori e sui fossi stradali e interpoderali, al fine di definire il

rischio idraulico e consentire una corretta programmazione di eventuali opere di messa in sicurezza e di mitigazione.

- In merito a quest'ultimo studio, in attesa del primo POC, l'Amministrazione Comunale valuta l'opportunità di redigere uno studio generale contenente gli approfondimenti sul rischio idraulico in riferimento agli ambiti di progetto attuabili tramite strumento operativo. Tale studio dovrà contenere tra l'altro, indirizzi progettuali per favorire: azioni a basso impatto idraulico, il criterio sull'invarianza idraulica con sversamento massimo ammissibile di 10l/s per ettaro di superficie territoriale in corrispondenza dell'evento meteorico di riferimento, l'individuazione di dispositivi di laminazione finalizzati all'invarianza idraulica. In assenza di questo studio, gli approfondimenti in materia dovranno essere forniti dall'attuatore in corso di formazione del POC.

### 3. Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra.

Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dei PUA deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico.

Sulla base dell'analisi del sito, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
- consentire che le facciate ovest/sud degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale, nel caso in cui non si presenti tale situazione è necessario installare strutture schermanti;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

### 4. In sede di PUA deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità di supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (es. cogenerazione, teleriscaldamento). In particolare deve comunque essere assicurato che almeno il 20% dei consumi di energia elettrica degli impianti ad uso pubblico previsti nell'insediamento siano forniti da fonti rinnovabili; a titolo di esempi non esaustivi si dovranno considerare: illuminazione pubblica, irrigazione, impianti di sollevamento, edifici ad uso pubblico, e simili

### 5. Acustica.

Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle dei limiti di classificazione acustica stabilite dalla Zonizzazione Acustica Comunale e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora il 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.

La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, è da considerare soluzione accettabile nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione di aree già edificate o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre, nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili, può essere accettata solo in caso di impossibilità di altre soluzioni progettuali, quali il distanziamento degli edifici o la modellazione del terreno. In caso di situazioni particolarmente critiche dal punto di vista acustico possono essere previste soluzioni integrate.

#### 6. Inquinamento luminoso.

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 LR 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. n.1688 del 18/11/2013 e successive modificazioni e integrazioni.

#### 7. Sicurezza dal punto di vista geologico e sismico.

Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PSC (di cui agli artt. da 2.18 a 2.27), 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, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nelle schede di ambito contenute nella VALSAT, anche mediante adeguata analisi geologica finalizzata alla definizione della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 ed all'atto di indirizzo regionali per l'applicazione della LR 19/2008 – di cui alla Delibera di Giunta 121/2010 approvata il 01/02/2010, nonché l'approfondimento riguardo agli eventuali fattori locali di amplificazione sismica secondo le disposizioni vigenti.

Il PUA o il progetto di intervento devono essere accompagnati da modellazione geologica e modellazione geotecnica ai sensi di legge e delle disposizioni del RUE.

#### 8. Smaltimento delle acque.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Negli ambiti di nuovo insediamento, residenziali o produttivi, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente, e dovranno essere realizzati in modo tale da poter garantire un'efficace attività di lotta agli insetti vettori di malattie trasmissibili con particolare riferimento alle zanzare. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

9. Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze fra nuove opere previste nel PSC e strutture di bonifica e regimazione del suolo, siano esse di carattere tecnico che ecologico-ambientale, in sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di reciproca compatibilità sulla base di un'analisi puntuale caso per caso tra i tecnici consorziali e i tecnici comunali.

Gli scarichi provenienti dalle reti sono ammessi nei corpi idrici superficiali nel rispetto della normativa specifica di cui al D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e della relativa normativa applicativa regionale, di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.1053/2003.

Tutte le indicazioni specifiche riguardo allo smaltimento delle acque che sono espresse nelle schede di ValSAT per ciascun ambito urbanizzabile sono da considerarsi prescrittive.

10. Nei nuovi insediamenti urbani e produttivi e nei casi di estesa trasformazione o sostituzione degli insediamenti esistenti, fatte salve le prescrizioni previste dal comma 2 dell'art. 2.5 del PTCP, devono essere previsti sistemi di gestione delle acque di prima pioggia come previsti dalla "Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne" approvata con delibera della Giunta regionale n. 286 del 14/2/2005 e successive modifiche, assumendo a riferimento, fatte salve eventuali norme vigenti più restrittive, un volume di acqua da contenere e/o da assoggettare ad eventuale trattamento pari a 5 mm per la superficie di dilavamento.

11. 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 la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

12. 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 ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, si deve intendere che la stipula della convenzione del PUA può avvenire quando tali opere di adeguamento sono state progettate e finanziate, oppure qualora l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso, sulla base della convenzione stessa.

13. Risparmio idrico.

Negli ambiti per nuovi insediamenti, i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili. Tali sistemi dovranno essere realizzati in modo tale da poter garantire un'efficace attività di lotta agli insetti vettori di malattie trasmissibili con particolare riferimento alle zanzare

14. Permeabilità del suolo

Nell'attuazione delle previsioni urbanistiche deve essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli prevedendo, nelle aree non edificate, sistemazioni che non ne pregiudichino la permeabilità. In sede di POC, per ciascun comparto attuativo, deve essere stabilita la percentuale di superficie (non inferiore al 30% della superficie territoriale) che deve essere mantenuta permeabile in profondità, e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti dovuti alla impermeabilizzazione. Tali opere sono definite sulla base delle indicazioni dell'Autorità di Bacino interregionale Marecchia e Conca e dei gestori della rete scolante.

15. Bonifica del suolo.

Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in sede di pianificazione operativa deve essere accertata, attraverso un'idonea indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione del PUA devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

16. Mobilità sostenibile.

I piani attuativi devono prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi ciclabili, preferibilmente in sede propria e distinta rispetto alle carreggiate stradali e ai percorsi pedonali, adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui il Comune abbia programmato l'attuazione, e attentamente progettata per garantire la sicurezza dei diversi utenti, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili e quelli pedonali. Il RUE, o specifico regolamento, detta le caratteristiche tecniche minime delle piste ciclabili.

17. Requisiti tecnici cogenti degli edifici.

I requisiti tecnici degli edifici, sono definiti dando applicazione ai seguenti criteri:

- per i nuovi edifici negli interventi diretti, il RUE può prevedere incentivi ai fini del raggiungimento di prestazioni di efficienza energetica superiori ai

valori minimi vigenti sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali;

- per i nuovi edifici negli interventi previsti nel POC, può essere incentivato il raggiungimento di prestazioni di efficienza energetica superiori ai valori minimi vigenti sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; graduando appositamente gli indici perequativi di cui all'art. 4.4 entro comunque i valori massimi ammessi.

18. Il Comune si riserva di valutare l'inserimento, in sede di RUE o di POC o di altre delibere comunali riguardanti le forme di fiscalità locale, di ulteriori disposizioni atte ad incentivare nei nuovi edifici e nell'ammodernamento di quelli preesistenti l'applicazione di criteri progettuali rivolti alla bioedilizia, al risparmio e riuso delle risorse idriche ed energetiche e alla produzione locale di energia da fonti rinnovabili.

19. Requisiti degli insediamenti in materia di qualità dei suoli.

L'Amministrazione Comunale può valutare l'acquisizione gratuita di materiale pregiato proveniente da scavi conseguenti a interventi attuati previa autorizzazione comunale e non configurabili come attività estrattiva, ai sensi dell'art. 10.9 del PTCP.

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

### Art. 5.1 Città storica

1. **Definizione.** Art. A-7 comma 1 LR 20/2000.
2. **Determinazioni del PSC.** Nel comune di Rimini si considera “città storica” il centro storico di Rimini, comprensivo della città murata e dei borghi della prima espansione extramuraria.
3. Il PSC attribuisce inoltre i medesimi obiettivi di tutela e valorizzazione al pari della città storica al patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e/o di pregio storico-culturale e testimoniale.
4. Della città storica sono da conservare e valorizzare sia l'edificato storico, nella sua consistenza volumetrica e morfologica, che gli spazi che relazionano storicamente le diverse parti, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere previsti soltanto se coerenti con le regole dell'urbanizzazione storica, come desumibili dalla cartografia storica e dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali, ovvero ai fini della messa in valore di beni archeologici.
5. Il PSC individua nella Tav. 3 quelle porzioni del Centro storico nelle quali possono trovare applicazione le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000: Si tratta di parti urbane nelle quali occorre perseguire la messa in valore di risorse storiche o archeologiche presenti, ovvero recuperare situazioni di disordine edilizio, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, con la riconfigurazione o la demolizione di corpi edilizi di epoca recente che hanno modificato e degradato l'impianto storico, e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti.
6. **Obiettivi da perseguire.** Il PSC, attraverso il Quadro conoscitivo e la Relazione illustrativa, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano la città storica e le strategie e le principali linee di azione da perseguire, in coerenza con il Piano strategico e il Masterplan strategico. Di seguito si richiamano in estrema sintesi i principali obiettivi:
  - valorizzare il patrimonio urbano storico non solo come bene culturale ma anche come offerta complessiva di qualità ambientale, prodotti, servizi, funzioni, capace di promuovere la città e il suo territorio nel mercato turistico;
  - completare il restauro e la messa in valore delle principali risorse storico-archeologiche, a partire dalla Rocca, il circuito delle mura, il Ponte di Tiberio, i resti archeologici della città romana,
  - implementare i servizi; favorire l'insediamento di nuove polarità culturali e formative con funzione di rigeneratori urbani;
  - creare le condizioni che agevolino e rendano appetibile la residenza nel centro storico, agevolando il recupero degli edifici ad uso abitativo e assicurando ai residenti adeguata dotazione di servizi;

- potenziare l'attrattività commerciale del centro e la sua frequentazione da parte di un mix sociale variegato che comprenda famiglie, studenti universitari, anziani, turisti, evitando, lungo le strade di maggiore concentrazione di attività commerciali, artigianali e di pubblici esercizi, che tali attività siano sostituite da altre funzioni di minore interesse per l'utenza di passaggio;
- individuare possibili opportunità di insediamento di medie strutture di vendita o gallerie commerciali o complessi commerciali di vicinato attraverso progetti di valorizzazione commerciale (PVC), oppure nell'ambito della programmazione del POC, comunque entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale;
- riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici aperti esistenti; incrementare l'utilizzo dello spazio pubblico per eventi; favorire l'uso dello spazio pubblico aperto da parte delle attività commerciali e artigianali; aumentare la dotazione di aree pedonalizzate;
- migliorare l'accessibilità del centro storico attraverso il trasporto pubblico e i percorsi pedonali e ciclabili; incrementare l'offerta di sosta in parcheggi attrezzati nelle aree a ridosso del centro storico;

#### 7. Destinazioni d'uso

Nella città storica le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni residenziali e le attività di servizio pubbliche e private, sia di rilevanza generale che riferite all'utenza locale. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano utili alla vitalità della città storica il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività artigianali compatibili con il contesto urbano, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attività ricreative, sportive e di spettacolo, le attrezzature e spazi collettivi e le attrezzature per formazione, istruzione e ricerca.

Per quanto riguarda in particolare le attività commerciali di vicinato, il RUE deve contribuire a salvaguardarne la permanenza e lo sviluppo, attraverso disposizioni normative che vietino o limitino le possibilità che vengano sostituite con altre destinazioni d'uso, in particolare nelle strade che presentano una significativa presenza commerciale

8. **Direttive al RUE.** Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi diretti ammissibili in ciascuna delle unità edilizie della città storica, precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie, nel rispetto di quanto indicato dal PSC al titolo II e nella Tavola dei vincoli e ferme restando le competenze degli organi del Ministero dei Beni Culturali nel caso di beni vincolati. Gli edifici che potranno compiere anche intervento di RE non dovranno comunque incrementare la sagoma plani volumetrica del fabbricato esistente.
9. Nel disciplinare gli interventi edilizi diretti, il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono le differenti porzioni della città storica; persegue inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone peraltro la manutenzione e l'adeguamento tecnologico, in particolare dal punto di vista dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica, in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela.
10. Nel centro storico il RUE si attiene a quanto disciplinato dal comma 3 dell'art.A-7 della LR 20/2000 e promuove la conservazione della viabilità storica, nel suo

assetto e nella sua sezione, ivi compresi gli elementi di pertinenza meritevoli di tutela.

11. **Direttive al POC.** Il POC può individuare e programmare interventi 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, attraverso progetti specifici, di iniziativa pubblica o privata; (as es. progetti di arredo urbano, Programmi di Valorizzazione Commerciale, ecc.).
12. Il POC può inoltre individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche prevedendo a tal fine l'attribuzione alla proprietà di diritti edificatori ai sensi dell'art. 4.4, da trasferire all'esterno del Centro Storico, in area idonea all'edificazione.
13. In particolare, il POC disciplina, attraverso progetti organici, gli interventi nelle porzioni espressamente individuate dal PSC di cui al precedente comma 5, meglio individuate come unità di intervento speciali nella Tav. 2 del RUE. Ferme restando le competenze degli organi del Ministero dei Beni Culturali nel caso di beni vincolati, per ciascuna di tali unità di intervento speciali il PSC indica al POC i seguenti obiettivi.
  - **n.1) Complesso della Rocca Malatestiana e di tutti gli spazi aperti** circostanti fino alla Via Circonvallazione Occidentale da un lato e al Teatro Galli dall'altro: il progetto si pone l'obiettivo di recuperare questa parte del patrimonio culturale, architettonico ed urbano, attraverso il recupero dello spazio aperto, oggi asfaltato ed adibito a parcheggio ed un tempo interessato dall'antico fossato del Castello. Il progetto prevede la creazione di un nuovo importante spazio pubblico capace di ospitare anche eventi all'aperto, in relazione al Teatro Galli e al progetto di apertura posteriore di un fronte scenico. Le nuove superfici e gli arredi e più in generale il disegno della Piazza dovranno tenere in considerazione le risultanze delle indagini archeologiche.
  - **n. 2) e n. 3)** Asilo comunale ed edificio AUSL: i progetti devono mettere in valore il tracciato delle mura, attraverso la demolizione, totale o parziale, degli edifici sovrastanti di epoca recente e delocalizzazione delle relative funzioni di interesse pubblico; nei limiti di compatibilità con tale obiettivo va verificata la possibilità di realizzare spazi di parcheggio sotterraneo.
  - **n.4)** Edificio di epoca moderna in angolo fra Via Poletti e la circonvallazione, addossato alle antiche mura: il progetto deve prevedere il restauro e messa in valore del tratto di mura medioevali anche attraverso il ridisegno della facciata occidentale dell'edificio moderno con eventuale eliminazione degli elementi aggettanti sulle mura.
  - **n.5)** Anfiteatro romano: il progetto deve completare lo scavo e la messa in valore dei resti archeologici di epoca romana attraverso la demolizione degli edifici sovrastanti e la delocalizzazione delle relative funzioni di interesse pubblico.
  - **n.6)** Piazzale in fregio a Via Roma: l'area deve essere valorizzata per le funzioni pubbliche di servizio della mobilità, come l'interscambio con il TPL e i parcheggi pubblici, con eventuale inserimento di attività temporanea di mercato. Il progetto non deve pregiudicare la valorizzazione del tracciato delle mura e dei resti dell'anfiteatro romano.

Sempre nel rispetto delle preesistenze storiche-archeologiche e sempre con la finalità di supportare servizi e funzioni pubbliche, l'area potrà successivamente assumere anche altre configurazioni.

- **n.7)** Edifici residenziali in Via Cornelia: il progetto ha l'obiettivo di riordinare e riqualificare l'affaccio degli edifici su Largo Gramsci attraverso la ristrutturazione, o demolizione e ricostruzione, della cortina edilizia
  - **n.8)** omissis
  - **n.9) e n.10)** Corpi di fabbrica incongrui addossati a Via Bastioni Settentrionali: il progetto deve demolire i corpi di fabbrica incongrui e ricostruire una cortina edilizia coerente con le tipologie circostanti, con un arretramento rispetto al sedime di Via Bastioni Settentrionali.
  - **n.11)** Tracciato delle mura su Via Bastioni settentrionali: il progetto deve prevedere la messa in evidenza del tracciato delle mura medioevali e dell'antica Porta Marina in continuità con la valorizzazione della vicina Porta Galliana.
  - **n.12)** Piazza Gramsci: il progetto deve riqualificare questo ampio spazio individuandone elementi di caratterizzazione ed attrezzandolo anche per ospitare eventi occasionali. Previa accurata valutazione del rischio archeologico, va verificata la possibilità di trasferire in sotterraneo l'attuale funzione di parcheggio, per liberare lo spazio in superficie.
  - **n.13)** Si tratta dei resti del Convento di San Francesco e dell'attuale Mercato coperto: il progetto deve prevedere il ripristino del convento per il quale si auspica l'insediamento di funzioni pubbliche o complementari alla vicina struttura commerciale; mentre per la struttura del mercato si pone come obiettivo quello di riqualificare l'immagine architettonica del fabbricato, migliorando gli aspetti logistici legati all'accessibilità e alla sosta. Se dovessero presentarsi le adeguate condizioni economiche non si esclude un possibile trasferimento dell'attuale struttura magari coinvolgendo l'area individuata al punto 12.
14. Gli interventi, di restauro, di demolizione, ristrutturazione e ricostruzione in ciascuna delle suddette unità speciali, sono attuabili anche per stralci, sulla base di un progetto unitario da prevedersi in sede di POC, esteso all'intera Unità minima di intervento come individuata nella Tav. 2 del RUE.

Nei casi in cui gli interventi previsti comportino la demolizione, totale o parziale, di edifici senza ricostruzione, l'attuazione può avvenire sia per esproprio che prevedendo in sede di POC, sulla base di specifici accordi, l'attribuzione alle proprietà interessate di diritti edificatori attuabili in un ambito per nuovi insediamenti, ai sensi del precedente art. 4.4 comma 5.

## **Art. 5.2 Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC\_U)**

1. **Definizione.** All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28, della LR 20/2000, per ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione, nei quali le funzioni caratterizzanti sono la residenza, prevalentemente permanente, i

servizi urbani e le attività complementari alla residenza quali in commercio, le attività terziarie diffuse, l'artigianato dei servizi. 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 completamento o ristrutturazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC, attraverso il Quadro conoscitivo, la Relazione illustrativa e la ValSAT, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano gli AUC o loro porzioni, le dotazioni esistenti e le relative situazioni di carenza, le particolari problematiche da affrontare per il miglioramento dei livelli di qualità. Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, accorpamento di più 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.
3. All'interno di questi ambiti nella Tav. C.2.1 del Quadro Conoscitivo si distinguono:
  - gli ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi saturi ove è opportuno escludere incrementi di carico urbanistico (comprendono in particolare le zone di concentrazione dei 'villini, i tessuti compatti sorti lungo la viabilità storica costituiti da edifici in aderenza l'uno all'altro a filo strada, singoli immobili con giardini privati di pregio, e altre situazioni da trattare allo stesso modo).
  - gli ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste della città di Rimini
  - gli ambiti consolidati eterogenei delle località minori e delle frange edificate sorte lungo le strade extraurbane.
  - gli ambiti consolidati omogenei in quanto frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento, di norma di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici.

Il PSC individua inoltre, in altri elaborati del Quadro Conoscitivo, i lotti a destinazione alberghiera, i lotti contenenti funzioni specialistiche di pubblica utilità (ospedale, tribunale, scuole superiori, caserme, ecc).

4. **Obiettivi da perseguire.** Nel territorio urbano consolidato a più marcata caratterizzazione residenziale il RUE e il POC secondo le finalità definite dal Masterplan strategico devono perseguire i seguenti obiettivi:
  - un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili, anche consolidando e rafforzando le funzioni di servizio e commerciali;
  - il mantenimento, la qualificazione e, ove occorra, l'integrazione degli attuali livelli dei servizi pubblici;
  - l'incremento diffuso del verde, sia pubblico che privato;

- favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente perseguendo gli obiettivi di interesse pubblico individuati dall'art. 7ter comma 2 lettere b), c), d), e) della LR 20/2000 prevedendo incentivi pur contenendo in linea di massima, gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
  - il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso in particolare il controllo dell'inquinamento aereo ed acustico e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui;
  - gli interventi rivolti a favorire la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico,;
  - gli interventi rivolti a favorire l'uso e l'efficienza del trasporto pubblico;
  - 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, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle strade locali residenziali e nelle strade a valenza commerciale;
  - l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, nelle situazioni locali di carenza.
5. **Capacità insediativa.** Per quanto riguarda la residenza, negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva, di entità non precisabile si stima comunque che potenzialmente un incremento del carico urbanistico di circa 1.500 alloggi, comprendendo in tale stima gli interventi di sostituzione, di addensamento, attuabili attraverso intervento diretto, nonché il completamento delle aree libere e dei lotti inedificati.
6. Negli ambiti AUC\_U le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni residenziali 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 commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio; e, purché compatibili con il contesto urbano: le attività artigianali, le attività ricreative, sportive e di spettacolo. Le medie strutture di vendita sono ammissibili solo entro i limiti di quelle definite dal PTCP come di rilevanza comunale<sup>2</sup>.

Il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano da considerare ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC o solo attraverso specifiche procedure attuative.

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art. 8.2 comma 3 del PTCP, sono di rilevanza sovracomunale:

a) grandi strutture di vendita di livello inferiore e centri commerciali di livello inferiore ;  
 b) medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari, localizzate al di fuori delle zone individuate come aree urbane centrali e della periferia urbana con una consolidata presenza commerciale;  
 c) medio-grandi strutture di vendita non alimentari, localizzate in prossimità dei confini comunali, in aree in cui gli effetti sulla viabilità ricadono anche sulla viabilità dei comuni vicini;  
 d) aree commerciali integrate di livello inferiore;  
 e) aggregazione di più esercizi commerciali di qualunque tipologia in un'unica area, o comunque di più esercizi fra loro in contiguità fisico-spaziale, anche attraverso fasi successive di accrescimento, quando la superficie di vendita complessiva prevista risulti superiore ai 5.000 mq, oppure quando la superficie territoriale sia superiore a 1,5 ha.  
 In tutti gli altri casi le medie strutture di vendita sono da considerarsi di rilevanza comunale.

7. **Direttive al RUE.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito AUC in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui al precedente punto 2, ma anche, ove occorra, delle 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. Il RUE individua e disciplina in specifico sottoambito o in porzioni di essi aree a bassa densità edificatoria o completamente inedificate, per le quali prevedere: in via ordinaria un loro utilizzo come verde pubblico, in via straordinaria una trasformazione regolata dal POC che potrebbe comportare anche nuova edificazione.

Nel rispetto dei limiti derivanti dai vincoli e le tutele di cui alla Tavola dei vincoli, il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di ampliamento o nuova costruzione ove opportuno, anche differenziando i parametri edilizi ed ambientali nei diversi sub-ambiti; in particolare il RUE detta disposizioni riguardo alla quote minime di superficie permeabile nel lotto e alla dotazione minima di verde privato. Laddove la normativa del RUE preveda un indice massimo di densità edilizia per gli interventi di nuova edificazione in lotti liberi, esso non potrà essere superiore a  $UF_{max} = 0,90 \text{ mq./mq.}$  Il RUE stabilisce inoltre gli incentivi parametrati agli obiettivi d'interesse pubblico fissati in attuazione dell'art. 7ter della LR 20/2000, potendo derogare le densità edificatorie e le altezze stabilite in ciascun sub-ambito.

Per le aree già destinate dal PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, ma non ancora attuate, il RUE individua e disciplina le modalità attuative, prevedendo anche quote di edificazione privata che comunque non potranno occupare più del 50% dell'areale. Potranno comunque essere assegnati DE per interventi tramite POC.

8. 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, facendo riferimento, di norma, alla capacità insediativa massima e ai parametri edilizi previsti nel PUA stesso, fatti salvi interventi d'interesse pubblico di cui al comma 4, da realizzare in ottemperanza dell'art 7ter della LR 20/2000.
9. **Direttive al POC.** Il POC, sulla base del Documento programmatico per la qualità urbana, può individuare e disciplinare:
- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi ed ambientali fissati dal RUE o dalle destinazioni d'uso fissate dal RUE;
  - altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione;
  - gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
  - eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.4 comma 4 caso 1.1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

10. 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 preferibilmente 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 7.

### **Art. 5.3 Ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC\_T)**

1. **Definizione.** All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28, della LR 20/2000, per ambiti urbani consolidati a marcata caratterizzazione turistica si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione, nei quali le funzioni caratterizzanti sono le attività ricettive, le attività economiche rivolte all'utenza turistica, la residenza, prevalentemente stagionale. Questi ambiti 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 completamento o ristrutturazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti. Gli ambiti AUC\_T ricadono nelle zone soggette alle tutele di cui al precedente art. 2.9 in quanto classificate dal PTCP come "Zone urbanizzate in ambito costiero", o art. 2.8 in quanto "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile".
2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC, attraverso il Quadro conoscitivo, la Relazione illustrativa e la ValSAT, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano gli AUC\_T, le dotazioni esistenti e le relative situazioni di carenza, le particolari problematiche da affrontare per il miglioramento dei livelli di qualità. Il tessuto urbano di questi ambiti richiede un sostanziale ammodernamento e rilancio dell'offerta all'utenza turistica, sia in termini di funzionalità ed efficienza, sia in termini di qualità dell'immagine, sia in termini di innovazione e diversificazione dei servizi offerti, attraverso una diffusa riqualificazione o sostituzione degli edifici, l'accorpamento di più unità edilizie, la riqualificazione degli spazi a terra, pubblici e privati, l'incremento del verde; e nel contempo richiede anche una maggiore integrazione con la città retrostante, nella direzione delle maggiore commistione fra residenza permanente e stagionale, dell'offerta di servizi anche ai residenti, dell'incremento delle attività non stagionali, dell'incremento di permeabilità della barriera ferroviaria.
3. All'interno di questi ambiti sono individuati nella Tav. C.2.1 del Quadro Conoscitivo:
  - gli ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi saturi ove è opportuno escludere incrementi di carico urbanistico (comprendono in particolare le zone di concentrazione dei 'villini, singoli immobili con aree pertinenziali private di pregio, e altre situazioni da disciplinare allo stesso modo);

- gli ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento, di norma di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici;

Il PSC individua inoltre, in altri elaborati del Quadro Conoscitivo, i lotti a destinazione alberghiera, i lotti occupati da colonie o ex-colonie, i campeggi.

4. **Obiettivi da perseguire.** Nel territorio urbano consolidato a più marcata caratterizzazione turistica il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- la qualificazione di tutta la fascia turistica con la realizzazione progressiva, per stralci, del “Parco del Mare”, così come delineato dal Masterplan Strategico attraverso progetti specifici volti a realizzare una nuova immagine della città costiera;
- la qualificazione e ammodernamento dell’apparato alberghiero, attraverso l’accorpamento delle unità locali, la dismissione delle strutture più obsolete, la riduzione della densità complessiva ricercata anche attraverso l’incremento delle aree libere, l’incremento dei servizi alla clientela e degli spazi di soggiorno chiusi e all’aperto;
- il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
- favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente perseguendo gli obiettivi di interesse pubblico individuati dall’art. 7ter comma 2 lettere a), b), c), d), e) della LR 20/2000, prevedendo incentivi pur contenendo in linea di massima, gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- l’incremento del verde urbano, sia nel “Parco del Mare” che lungo le strade e nelle aree private;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso in particolare il controllo dell’inquinamento aereo ed acustico e l’ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui;
- gli interventi rivolti a favorire la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le strutture ricettive e l’arenile, le principali attrezzature ricreative, sportive e turistiche, le fermate del trasporto pubblico;
- gli interventi rivolti a favorire l’uso e l’efficienza del trasporto pubblico, imperniato sul Trasporto Rapido Costiero;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l’allontanamento dei flussi di attraversamento longitudinali, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, la tendenziale pedonalizzazione di tutta la viabilità lungomare, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore in tutta l’area, l’incremento delle dotazioni di parcheggi privati;
- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi pubblici e l’incremento dei servizi rivolti anche alla popolazione residente;
- la manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni.

5. **Capacità insediativa.** Negli ambiti urbani consolidati a marcata caratterizzazione turistica non si prevedono di norma incrementi del carico insediativo, né per la residenza, né per le attività alberghiere, salvo quanto può derivare: dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di avanzata realizzazione, dagli incentivi alla capacità edificatoria connessi a interventi d'interesse pubblico di cui al comma 4, realizzabili in ottemperanza dell'art 7ter della LR 20/2000, nonché dalla realizzazione di interventi nelle aree libere superiori a 8.000 mq nei limiti di cui all'art. 2.9. Si prospettano invece parziali riduzioni dei volumi edilizi delle strutture alberghiere attraverso interventi di accorpamento di più unità edilizie ovvero mediante interventi che dovranno comportare l'incremento di aree libere per usi pubblici.

Le aree libere di superficie superiore a mq. 8.000 sono 10 per una superficie di circa mq. 122.000. Al netto di quella ricompresa nell'Accordo di programma già approvato relativo al recupero della Colonia Murri, per le altre nove si può stimare, in termini non vincolanti, una capacità insediativa per circa 30.000/40.000 mq di SC destinabile ad attività ricettive, pubblici esercizi ed altre attività economiche con esclusione della residenza. Ulteriori aree libere di dimensioni analoghe potranno essere individuate nel corso di attuazione del Parco del Mare.

6. **Destinazioni d'uso** . Negli ambiti AUC a marcata caratterizzazione turistica le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni ricettive e le attività di servizio urbano. La funzione residenziale potrà essere mantenuta secondo le modalità d'intervento fissate dal RUE; se ne prospetta inoltre una maggiore integrazione fra stagionale e permanente. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la funzione ricettiva, il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi e purché compatibili con il contesto urbano: le attività artigianali, le attività ricreative, sportive e di spettacolo. Le medie strutture di vendita sono ammissibili solo entro i limiti di quelle definite dal PTCP come di rilevanza comunale<sup>3</sup>.

Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità, anche differenziandole per sub-ambiti, tenendo conto delle individuazioni di cui al precedente punto 2. Il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano da considerare ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC o solo attraverso specifiche procedure attuative.

7. **Direttive al RUE: parametri edilizi ed ambientali.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui al precedente punto 2, ma anche, ove occorra, di ulteriori fattori di differenziazione, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi. Il RUE individua e disciplina in specifico sotto-ambito aree già parzialmente edificate per le quali è prevedibile una sostanziale trasformazione, con attribuzione di diritti edificatori perequativi, regolati in sede di POC.

Nel rispetto dei limiti derivanti dai vincoli e le tutele di cui alla Tavola dei vincoli, il RUE disciplina gli interventi edilizi ordinari ammissibili per via diretta, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, anche differenziando i parametri edilizi ed ambientali nei diversi sub-ambiti; disciplina, inoltre, gli incentivi alla capacità edificatoria per gli interventi d'interesse pubblico di cui al comma 4, da realizzare

---

<sup>3</sup> Vedi precedente nota 2

in ottemperanza dell'art. 7ter della L.R. 20/2000 che potranno derogare le densità edificatorie e le altezze stabilite in ciascun sub-ambito. In particolare il RUE detta disposizioni riguardo alla quote minime di superficie permeabile nel lotto e alla dotazione minima di verde privato.

Per le aree già destinate dal PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, ma non ancora attuate, il RUE dispone le modalità attuative prevedendo anche di attribuire DE trasferibili altrove tramite POC. Nel rispetto di quanto disposto 5.7 di PTCP, il RUE potrà anche prevedere quote di edificazione privata.

8. 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, facendo riferimento, di norma, alla capacità insediativa massima e ai parametri edilizi previsti nel PUA stesso, fatti salvi gli interventi d'interesse pubblico di cui al comma 4, da realizzare in ottemperanza dell'art. 7ter della L.R. 20/2000.

Nel rispetto degli obiettivi di cui al comma 4 in ottemperanza dell'art. 7ter comma 2 lettera a) della L.R. 20/2000, per la riqualificazione dell'apparato alberghiero e incrementare le aree libere, il RUE individua: i sub-ambiti, i tipi di intervento e le modalità attuative. Tali interventi sono attuabili mediante la demolizione di strutture obsolete e il conseguente recupero delle volumetrie dismesse da parte di una o più strutture poste nelle immediate vicinanze di quella demolita, per i quali il RUE stabilisce inoltre: l'ampiezza dell'area d'intervento, le dotazioni territoriali, la quota di eventuali oneri monetari e i limiti massimi insediabili.

9. Direttive al POC.

Negli ambiti consolidati a marcata caratterizzazione turistica, il POC programma in particolare:

- l'attuazione per stralci funzionali del "Parco del Mare", attraverso gli indirizzi forniti dal Masterplan strategico e dagli atti;
- gli interventi di sostanziale ammodernamento e riqualificazione e de-densificazione delle strutture alberghiere, secondo gli obiettivi di cui al precedente comma 4, sulla base di accordi che prevedano la dismissione e demolizione delle strutture alberghiere più obsolete, la ricostruzione solo parziale del volume demolito, ancora a destinazione alberghiera, in forme e localizzazioni idonee alla qualificazione e sviluppo di altre strutture alberghiere contigue o comunque della zona circostante, l'offerta di nuovi spazi e servizi all'utenza. Tali interventi possono prevedere anche la contestuale rifunzionalizzazione delle sedi stradali minori e l'eliminazione delle recinzioni dei lotti alberghieri, ad ampliamento degli spazi di soggiorno all'aperto. Per agevolare e rendere economicamente praticabili tali interventi, il POC può attribuire ai proprietari delle strutture alberghiere da dismettere una quota di diritti edificatori, da trasferire negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, definendone contestualmente la localizzazione e le modalità di realizzazione. L'entità dei diritti edificatori attribuibili nei singoli casi sarà commisurata all'entità dell'area che viene liberata e/o del volume non ricostruito, e alla destinazione d'uso che sarà prescelta nell'ambito di nuovo insediamento;
- i Piani Particolareggiati per la riqualificazione delle strade ove si concentrano i servizi commerciali e i pubblici esercizi, per il riordino e

razionalizzazione dei dehors, degli spazi di plateatico e degli arredi, anche attraverso Progetti di Valorizzazione Commerciale,

- gli interventi da prevedersi nelle aree specificamente individuate nel PSC per le quali è prescritta un'attuazione tramite POC; anche in queste aree le eventuali nuove edificazioni ammesse devono essere destinati a funzioni rivolte al turismo, quali attività ricettive, pubblici esercizi, attività commerciali sportive e ricreative, parcheggi.
  - le aree libere intercluse aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 2.9;
  - la rigenerazione delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" favorendo, secondo le disposizioni previste dal PTCP, il trasferimento delle volumetrie poste in ambito incongruo o comprese nei varchi a mare verso le zone urbanizzate; in particolare l'area ospitante un complesso turistico all'aria aperta ricadente in un 'varco a mare', per il quale può essere programmato il trasferimento in altra area ovvero il miglioramento della compatibilità in sito;
  - gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
  - eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.4 comma 4 caso 1.1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto;
  - particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi ed ambientali fissati dal RUE, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II;
  - altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione;
  - il Piano dell'Arenile esteso alle aree appartenenti a tale comparto e ad aree complementari, che risultano comprese anche in territorio urbanizzato.
10. Gli interventi previsti per la realizzazione del Parco del Mare potranno essere attuati anche in regime transitorio in attesa dell'approvazione del primo POC conformemente a quanto disciplinato dall'art. 41 della LR 20/2000.

#### **Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)**

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 o di accordi sottoscritti.
2. **Determinazioni del PSC.** Nel quadro degli ASP, il PSC individua specificamente con la sigla ASP\_T i parchi tematici turistico-ricreativi

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;
  - favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente perseguendo gli obiettivi di interesse pubblico individuati dall'art. 7ter comma 2 lettere b), c), d), e) della LR 20/2000, prevedendo incentivi alla capacità insediativa esistente;
  - la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
  - la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
  - il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.
4. **Capacità insediativa** . In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione, eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia e interventi d'interesse pubblico di cui al comma 3, da realizzare in ottemperanza dell'art. 7ter della L.R. 20/2000.
5. **Destinazioni d'uso.** Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, distinguendo quelli per attività strettamente produttive e logistiche da quelli per attività prevalentemente commerciali e terziarie, e da quelli turistico ricreativi.

Fatto salvo quanto previsto negli eventuali PUA vigenti, le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, oltre alle funzioni complementari quali funzioni di servizio, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, è ammissibile solo nelle porzioni a più marcata caratterizzazione commerciale/terziaria e comunque entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti;
- l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari, è ammissibile solo in caso di eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti;
- le medie e le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari sono ammissibili esclusivamente nelle unità immobiliari ove siano già legittimamente in essere;
- il commercio di vicinato non è di norma ammesso nelle porzioni a caratterizzazione marcatamente manifatturiera, salvo eventuali attività preesistenti;

- è ammissibile il commercio all'ingrosso, salvo che negli ASP\_T;
  - è in genere ammissibile, salvo disposizioni specifiche, la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti, nonché di attività ricettive;
  - la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre la sua permanenza nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
  - non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), salvo nei casi previsti ai commi 11 e 12;
  - sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
  - sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili
  - negli ambiti ASP\_T le funzioni primarie ammesse sono quelle ricreative, sportive, culturali e di spettacolo, con possibilità di quote minori di attività commerciali e di servizio e pubblici esercizi in quanto complementari alle attività primarie.
6. **Direttive al RUE.** Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e dagli eventuali PUA vigenti e avvengono di norma per intervento diretto.

Per le aree già destinate dal PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, ma non ancora attuate, il RUE individua e disciplina le modalità attuative, prevedendo anche quote di edificazione privata che comunque non potranno occupare più del 50% dell'areale. Potranno comunque essere assegnati DE per interventi tramite POC.

7. **Parametri edilizi ed ambientali.** Negli ambiti ASP, fatte salve le aree comprese in comparti in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare. Nel caso di interventi diretti di nuova costruzione o sostituzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:

- UF max = 0,7 mq./mq.;
- SP min = 10% della SF e comunque non inferiore al 30% dell'area scoperta di pertinenza e per gli interventi attuati tramite PUA 30% della St.

Il RUE stabilisce inoltre gli incentivi parametrati agli obiettivi d'interesse pubblico fissati in attuazione dell'art. 7ter della L.R. 20/2000, potendo derogare le densità edificatorie e le altezze stabilite in ciascun sub-ambito.

Negli ambiti ASP\_T, fatto salvo quanto già previsto in piani attuativi approvati, il RUE consente esclusivamente interventi conservativi e/o di adeguamento o

sostituzione dell'edificazione in essere, rinviando al POC eventuali nuove edificazioni o rilevanti trasformazioni.

8. 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 collettivi.
9. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale o ex-rurale che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.
10. **Directive al POC.** In sede di POC è possibile prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione o integrazione di particolare rilevanza, anche in deroga ai parametri definiti dal RUE per gli interventi diretti.
11. **Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR).** Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti in stabilimenti "a rischio di incidente rilevante" (RIR) che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani.
12. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m., questo dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente manifatturiere o logistiche o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC.

#### **Art. 5.5    Ambiti da riqualificare (AR)**

1. **Definizione.** Art. A-11 comma 1 LR 20/2000.
- 2 **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua:
  - un ambito da riqualificare **AR\_1** comprendente la zona produttiva di vecchio impianto in zona Celle sui due lati della Via Emilia, con l'obiettivo di governarne l'evoluzione già in corso da attività manifatturiere verso attività prevalentemente terziarie e commerciali, nonché di formazione e ricerca, non escludendo anche la possibilità di trasformazioni parziali per destinazioni residenziali, tenendo in considerazione le criticità e i condizionamenti evidenziati nelle schede di VALSAT e nella tavola dei vincoli, nonché le prescrizioni degli artt.

2.3, 3.3, 5.4 di PTCP per le porzioni di areale ricadenti in aree assoggettate a tali vincoli;

- un ambito da riqualificare **AR\_2**, in zona Colonnella-Lagomaggio a comprendere la caserma militare sulla Via Flaminia, lo Stadio Neri, le altre attrezzature scolastiche e sportive contigue, un complesso di vecchie case popolari, e, a nord dello stadio, l'ampio comparto già oggetto di un Accordo di programma finalizzato alla realizzazione degli uffici della Questura, con l'obiettivo di governare le eventuali trasformazioni degli usi in atto, di riqualificare l'insediamento abitativo, di ammodernare e qualificare le attrezzature sportive nella direzione di una "cittadella dello sport";
- un ambito da riqualificare **AR\_3** in zona Viale Alberto Dalla Chiesa comprendente l'area attualmente adibita a deposito autobus dell'Azienda Trasporti e il quartiere residenziale "Villaggio dei lavoratori", con l'obiettivo di destinare a nuove funzioni l'area del deposito autobus e riqualificare il contiguo insediamento abitativo,
- un ambito da riqualificare **AR\_4** presso il Talassoterapico comprendente l'area classificata dal PTCP come ambito di qualificazione dell'immagine turistica, disciplinata all'art. 5.6 di PTCP e una porzione di area classificata come zona di riqualificazione della costa e dell'arenile disciplinata all'art. 5.6 di PTCP.

Il PSC individua negli ambiti da riqualificare AR\_1, AR\_2, AR\_3, sulla base delle condizioni dello stato di fatto, una distinzione in sub ambiti così come riportati nelle figure 4, 5, 6 riportate nella Relazione del PSC.

Il PSC individua inoltre l'opportunità di interventi di riqualificazione di estensione più contenuta al contorno di alcune fermate del TRC; tali opportunità sono individuate nella Tav. 2 del PSC in forma ideogrammatica, non ritenendo possibile in fase di PSC definirne un preciso perimetro.

3. **Obiettivi da perseguire.** Si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione delle potenzialità e opportunità di trasformazione e degli obiettivi specifici da perseguire per ciascuno degli ambiti AR, e per le aree al contorno delle stazioni del TRC. Si rinvia alla specifica scheda di Valsat per la descrizione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare e delle mitigazioni da prevedere.
4. **Destinazioni d'uso.** Nell'ambito **AR\_1** le destinazioni da prevedersi sono quelle produttive secondarie, terziarie, commerciali e dei servizi, pubblici e privati, ivi comprese in particolare le attività di ricerca e formazione. La residenza può essere prevista nel caso di interventi di sostituzione edilizia estesi a comparti di adeguata consistenza, tali da determinare condizioni di compatibilità ambientale dal punto di vista del clima acustico e della qualità dell'aria. La residenza non dovrà superare il limite massimo di 1.000 alloggi equivalenti. Le medie e grandi strutture di vendita sono ammissibili nei limiti di quanto consentito dal PTCP.

Negli ambiti **AR\_2** e **AR\_3** le destinazioni da prevedersi sono quelle degli ambiti AUC. Sono ammissibili medie strutture di vendita nei limiti di quanto consentito dal PTCP.

Nell'ambito **AR\_4** sono ammissibili esclusivamente attività ricettive, preferibilmente per trasferimento da altre zone consolidate turistiche, nonché attività commerciali, sportive, ricreative di intrattenimento, di servizio al turismo e

al tempo libero. Sono ammissibili medie strutture di vendita nei limiti di quanto consentito dal PTCP. E esclusa la residenza e le grandi strutture di vendita.

Per gli interventi di riqualificazione più circoscritti intorno alle fermate del TRC si rimanda alla e destinazioni d'uso previste negli ambiti AUC\_U o AUC\_T a seconda che le aree interessate ricadano nell'uno o nell'altro caso.

5. **Capacità insediativa** . I programmi di riqualificazione possono prevedere un incremento di carico urbanistico in particolare per funzioni terziarie e di servizio pari al 10-15% delle quantità esistenti per AR\_1 e AR\_4 per interventi capaci di migliorare l'accessibilità dell'area, incrementare gli spazi liberi a terra e le dotazioni. È possibile prevedere incrementi di insediamenti residenziali sia per la rigenerazione degli insediamenti esistenti che per la dismissione e trasformazione di porzioni dell'esistente in tutti gli ambiti di riqualificazione ad eccezione dell'AR\_4.

Per quanto riguarda la residenza si stima complessivamente, una potenzialità massima di incremento per circa 157.000 mq di SC, pari a circa 1.500 alloggi aggiuntivi.

Il POC potrà attribuire incentivi fino ad una misura massima del 20% della Sc per gli interventi capaci di generare miglioramenti ambientali a scala di quartiere.

6. **Direttive al RUE**. In assenza e in attesa di specifiche previsioni del POC, che definiscano e programmino gli interventi di riqualificazione e trasformazione da effettuare in ciascuno di tali ambiti, il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti e sulle eventuali aree che erano già edificabili ai sensi del PRG pre-vigente.
7. **Direttive al POC**. Il POC, potendo anche assumere i contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana di cui alla L.R. 19/1998, definisce gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000. La riqualificazione di ciascun ambito di cui al comma 2 potrà avvenire anche per fasi successive previste in più POC e per parti da assoggettare a più PUA, purché il POC contenga la definizione progettuale di almeno un sub ambito.

Per l'ambito AR\_4 il programma di intervento è elaborato di concerto con la Provincia ed è subordinato ad un Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R.20/2000

#### **Art. 5.6 Poli funzionali (APF)**

1. **Definizione**. Art. A-15 comma 1 LR 20/2000.
2. **Determinazioni del PSC**. In conformità al PTCP, il PSC individua come Poli funzionali:
  - l'Università,
  - la Fiera,
  - il Centro Congressi;
  - l'Aeroporto F.Fellini,
  - il Porto,
  - la Stazione centrale con le aree ferroviarie correlate,

- il polo logistico “Gross”,
- e inoltre, come poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale:
  - il polo logistico, agroalimentare e commerciale della “Porta-Nord”,
  - il polo direzionale-commerciale comprendente “Le Befane” e gli edifici terziari circostanti.

Il PSC individua i Poli funzionali in termini di massima; la perimetrazione con valore normativo potrà essere precisata in sede di POC sulla base dei contenuti dell’Accordo territoriale relativo.

3. **Modalità di attuazione: direttive al RUE e al POC.** Lo sviluppo di ciascuno dei suddetti Poli funzionali deve essere oggetto di uno specifico Accordo territoriale con la Provincia ai sensi del PTCP.

Fino all’approvazione dell’Accordo territoriale, sono ammissibili:

- gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e integrazione degli immobili esistenti, secondo la disciplina da precisare nel RUE;
  - gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma, in Progetti di Valorizzazione Commerciale o in progetti edilizi approvati o di cui sia stato avviato l’iter di approvazione in data antecedente all’adozione del PSC, fino a quando le previsioni di PRG relative a tali interventi non siano state, espressamente o implicitamente, sostituite o abrogate da quanto stabilito dal PSC, dal RUE o dal POC, ferma restando l’immediata applicazione delle misure di salvaguardia, di cui all’articolo 12 della LR 20/2000, a seguito dell’adozione di ciascuno dei suddetti piani.
4. Successivamente all’Accordo potranno essere programmati dal POC gli interventi ulteriori nei termini ed entro i limiti quantitativi che saranno definiti negli Accordi territoriali. Tali interventi potranno essere programmati anche per fasi successive sulla base di uno schema progettuale-guida.
5. **Obiettivi da perseguire** Fermo restando quanto espresso nei commi 2 e 3, si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione degli orientamenti specifici dell’Amministrazione comunale riguardo alla potenzialità e opportunità di evoluzione e sviluppo di ciascun dei poli funzionali.
6. **Capacità insediativa.** Per quanto riguarda la destinazione residenziale, si prevedono potenzialità insediative aggiuntive all’interno di poli funzionali solo nel caso delle aree ferroviarie dismettibili presso la stazione, per una capacità insediativa massima di 28.000 mq. di SC.

Per quanto riguarda le attività terziarie, commerciali e i servizi pubblici o di interesse collettivo, si rimanda ai singoli accordi territoriali.

#### **Art. 5.7 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)**

1. **Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono le parti di territorio che potenzialmente potranno essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell’espansione del tessuto urbano e dell’incremento delle relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi. Gli ambiti ANS possono comprendere inoltre porzioni di aree urbanizzate

occupate da edifici produttivi o impianti, assoggettabili a sostanziale sostituzione e trasformazione.

2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tav. 3 tre tipologie di ambiti potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti urbani:

- ambiti **ANS\_A**: utilizzabili per nuovi insediamenti, per residenza, attività di servizio e terziarie, e relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi. Gli ambiti ANS\_A sono vocati ad ospitare quote di edificazione anche derivanti da diritti edificatori riconosciuti ad altre aree da trasformare<sup>4</sup>;
- ambiti **ANS\_B**: utilizzabili prevalentemente per realizzare nuove dotazioni territoriali e di attrezzature e spazi collettivi, e solo in misura nettamente secondaria per nuove edificazioni per residenza, attività di servizio e terziarie. Gli ambiti ANS\_B sono vocati prioritariamente ad essere sistemati come aree a verde e per attrezzature e spazi collettivi: nella porzione centrale e meridionale della città di Rimini per recuperare le carenze pregresse di dotazioni, e nelle porzione settentrionale per realizzare ampie aree a verde boscato;
- ambiti **ANS\_C**: utilizzabili esclusivamente per nuove dotazioni di verde urbano, nonché, nei limiti di compatibilità con i vincoli di cui sono gravate, per attrezzature collettive che non richiedano edificazione fuori terra. Gli ambiti ANS\_C sono vocati a realizzare l'obiettivo di mantenere e consolidare come aree pubbliche i residui varchi liberi fra la costa e l'entroterra, a dotare al città di ampi spazi verdi (fruibili liberamente ovvero con limitazioni in relazione alla salvaguardia delle risorse ecologiche ivi presenti).

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

- lo sviluppo della città di Rimini, e secondariamente dei centri di S.Giustina e Corpolò, 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 comprensiva di una quota di ERS, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

4. **Destinazioni d'uso.** Gli insediamenti realizzabili negli ambiti ANS sono destinabili prevalentemente alla funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale. In generale, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione ivi compresi i centri commerciali di vicinato e complessi commerciali di vicinato, le attività alberghiere, le attività terziarie entro definiti limiti

---

<sup>4</sup> Nel gergo urbanistico recente è entrato in uso il termine di "aree di atterraggio" (di diritti edificatori).

dimensionali, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni, come l'artigianato produttivo, le grandi attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo, possono essere previste in sede di POC in determinate localizzazioni sulla base di specifiche valutazioni. In ogni caso le strutture commerciali di rilievo sovracomunale nono ammissibili solo laddove e nei limiti in cui siano consentite dal PTCP:

Il POC, nel porre in attuazione un comparto ANS, definisce le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni non residenziali da prevedere nel PUA, tale quota, salvo eccezioni motivate e supportate da specifica valutazione di sostenibilità, potrà essere stabilita entro il valore massimo del 50% della capacità edificatoria del comparto e il valore minimo del 10%; potrà anche essere nulla per i comparti collocati presso i centri abitati minori.

5. **ERS.** In ogni comparto attuativo individuato dal POC, una percentuale non inferiore al 20% e non superiore al 35% della quota di edificazione ad uso residenziale dovrà essere costituita da ERS, di cui all'art. 4.5. Il POC precisa gli obiettivi da realizzare riguardo all'ERS dal punto di vista quantitativo e qualitativo (tipologie di offerta).
6. **Capacità insediativa.** Si definisce una capacità insediativa massima negli ambiti ANS pari a circa 535.000 mq di SC, equivalenti a 5.100 alloggi teorici convenzionali<sup>5</sup>.

Tale capacità insediativa è comunque attuabile solo nei limiti del dimensionamento definito all'art. 4.2 comma 2, pertanto l'utilizzazione e trasformazione urbanistica delle le aree ricomprese negli ambiti di cui al presente articolo, deve intendersi solo potenziale.

7. **Direttive al RUE.** In assenza e in attesa di specifiche previsioni del POC che definiscano e programmino interventi di trasformazione, il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti.
8. **Direttive al POC.** Gli ambiti per nuovi insediamenti possono essere urbanizzati solo nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC. L'attuazione di ciascun ambito potrà avvenire per fasi successive previste in più POC e per comparti da assoggettare a PUA distinti, purché il primo POC contenga uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito.

Si rinvia alla scheda specifica di ValSAT relativa a ciascun ambito identificato con numero progressivo, per quanto riguarda l'individuazione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione e delle mitigazioni da prevedere, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle presenti norme.

9. **Disposizioni specifiche per gli ambito ANS\_A** Nel caso di attuazione di comparti comprendenti porzioni di ambiti ANS\_A, si indirizza orientativamente il POC a prevedere:
  - una capacità insediativa complessiva corrispondente ad un UT compreso fra 0,35 e 0,55 mq/mq. (salvo casi particolari espressamente motivati e di cui si verifichi nel POC la sostenibilità);

---

<sup>5</sup> Vedi precedente nota 1

- la concentrazione dell'edificazione su una superficie fondiaria che dia luogo ad un UF medio (ossia calcolato come media sull'insieme delle superfici fondiarie di ciascun PUA) fra 0,7 mq/mq e 1 mq/mq, comunque non inferiore a 0,7 mq./mq;
- una elevata percentuale minima della superficie territoriale, non inferiore al 30%, che deve essere mantenuta permeabile.

La quota di edificazione prevista comprenderà:

- i diritti edificatori spettanti alle proprietà di tutti gli immobili facenti parte del comparto, ai sensi dell'art.4.4;
- i diritti edificatori che l'Amministrazione comunale intenda collocare nel comparto trasferendoli da altre aree;
- l'eventuale quota aggiuntiva di edificazione che l'Amministrazione comunale intenda attribuire ai soggetti attuatori a compensazione di eventuali oneri aggiuntivi;
- la quota aggiuntiva di edificazione nella disponibilità dell'Amministrazione comunale da collocare nel comparto per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

All'interno del perimetro del comparto vanno comunque individuata e cedute le aree necessarie per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi nella misura minima prevista nel successivo art. 6.6 in proporzione a tutta l'edificazione prevista,

Il POC stabilisce per ciascun comparto attuativo gli ulteriori parametri edilizi ed ambientali da rispettare e in particolare l'altezza massima degli edifici e la quantità minima di alberi (A) e arbusti (Ar) da impiantare nelle aree a verde.

10. **Disposizioni specifiche per gli ambito ANS\_B** . Nel caso di attuazione di comparti comprendenti porzioni di ambiti ANS\_B, si indirizza orientativamente il POC a prevedere:

- - una capacità insediativa corrispondente al massimo ai diritti edificatori attribuiti alle proprietà delle stesse aree ANS\_B coinvolte, incrementata della quota minima necessaria di Edilizia Residenziale Sociale;
- - la concentrazione dell'edificazione su una superficie fondiaria che dia luogo ad un UF medio (ossia calcolato come media sull'insieme delle superfici fondiarie di ciascun PUA) non inferiore a 0,7 mq./mq;
- - una percentuale minima della superficie territoriale, di norma non inferiore al 30%, che deve essere mantenuta permeabile.
- - nei casi in cui i diritti edificatori da riconoscere alle proprietà dei suoli siano mediamente inferiori a 0,15 mq/mq: la cessione al Comune per dotazioni territoriali (infrastrutture di urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche) di una superficie non inferiore all'80% della superficie territoriale ANS\_B interessata;.
- - nei casi in cui i diritti edificatori da riconoscere alle proprietà dei suoli siano mediamente superiori a 0,15 mq/mq: la cessione al Comune per dotazioni territoriali di una superficie non inferiore al 70% della superficie territoriale ANS\_B interessata;.

Il POC può comunque prevedere una delocalizzazione parziale o totale di tali diritti e della corrispondente quota aggiuntiva di ERS, in modo da ridurre ulteriormente o anche azzerare l'edificazione da prevedersi in loco.

11. **Disposizioni specifiche per gli ambiti ANS\_C** Nel caso di attuazione di comparti comprendenti porzioni di ambiti ANS\_C, il POC dovrà prevedere la delocalizzazione totale dei diritti edificatori spettanti alla proprietà dei suoli in porzioni di ambiti ANS\_A o ASP\_N e la cessione al Comune per dotazioni territoriali dell'intera porzione di ambito ANS\_C interessata.
12. **Disposizioni vincolistiche** Non potranno in nessun caso essere previsti nuovi interventi edificatori né ogni altra opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli in zone soggette a vincoli comportanti tutela assoluta.

In caso di nuove urbanizzazioni ricadenti in ambito ARI o ARD, il POC dovrà individuare aree da destinare a ripascimento della falda pari al doppio delle aree di nuova impermeabilizzazione all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile.

#### **Art. 5.8 Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive (ASP\_N)**

1. **Definizione.** Gli ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio potenzialmente urbanizzabili per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie..
2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua nella Tav. 2:
  - l'areale (**ASP\_NA**) presso il casello autostradale di Rimini Nord destinato ad ospitare un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), quale parte, come previsto dal PTCP, insieme ad aree produttive in comune di S.Arcangelo, del un polo produttivo di rilievo provinciale al servizio dei comuni della Valmarecchia ("Ambito Valmarecchia"); di tale areale il PSC individua l'estensione di larga massima, essendo demandata allo specifico Accordo territoriale la definizione dei contenuti individuati dall'articolo 8.3 comma 7 del PTCP;
  - alcuni ambiti di rilievo comunale potenzialmente urbanizzabili per attività produttive manifatturiere (**ASP\_NA**), a conferma di previsioni di aree edificabili produttive presenti nel pre-vigente PRG;
  - alcuni ambiti di rilievo comunale potenzialmente urbanizzabili per attività prevalentemente terziarie, commerciali e logistiche (**ASP\_NB**), a conferma di previsioni di aree edificabili produttive presenti nel pre-vigente PRG.
3. **Obiettivi da perseguire.** Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti stessi.

In particolare, per quanto riguarda il polo produttivo Valmarecchia, l'attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA). Per questa previsione, si indica l'opportunità di produrre uno studio di fattibilità tecnico-economica per la eventuale produzione in loco di energia da fonti rinnovabili o assimilate, ovvero di co-generazione,

attraverso impianti pertinenti alle singole attività ovvero a servizio dell'intero ambito produttivo sovracomunale.

4. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nel POC e nei PUA fra quelle produttive manifatturiere di servizio, terziarie, oltre a quelle legate al progetto FaiBene e all'ampliamento del parco tematico, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti alimentari, e di nuove grandi strutture di vendita, non è ammesso;
  - l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale;
  - è ammesso il commercio all'ingrosso;
  - è ammessa la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti, e strutture ricettive;
  - la residenza non è ammessa nell'ambito di rilievo provinciale "Valmarecchia" e negli ambiti ASP\_NB; è ammessa negli altri ambiti ASP\_NA solo in quanto pertinenziale all'attività produttive e nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale; è ammessa inoltre nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
  - l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) può essere ammesso solo nell'ambito di rilievo provinciale "Valmarecchia", fermo restando il rispetto di eventuali vincoli e tutele riportati nella tavola dei vincoli, dipendentemente da quanto sarà stabilito nell'Accordo Territoriale;
  - sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune;
  - sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili;
  - l'areale contiguo all'esistente parco tematico collocato in ASP\_T, è destinato in via prioritaria alla realizzazione del progetto FaiBENE o all'ampliamento del parco tematico;
5. Il PSC distingue nella tavola 3 gli insediamenti manifatturieri (ASP\_NA) da quelli di servizio e terziari (ASP\_NB), il POC può comunque prevedere, negli ambiti di rilievo comunale variazioni da ASP\_NA a ASP\_NB e viceversa, nel rispetto dei limiti ambientali e insediativi stabiliti dal comma 6.
6. **Capacità insediativa.** La capacità insediativa negli ambiti ASP\_N è articolata come segue:
- per l'APEA "Valmarecchia" il PSC individua un areale di larga massima (per circa 47 ettari), essendo demandato allo specifico Accordo territoriale da sottoscrivere con la Provincia, e a sue eventuali successive integrazioni, la definizione dell'estensione da urbanizzare anche in riduzione o in aumento di quella individuata;

- gli ambiti ASP\_NA hanno una superficie territoriale di circa 27 ettari, per una capacità insediativa stimabile in circa 75/80.000 mq. di SC;
  - gli ambiti ASP\_NB hanno una superficie territoriale di circa 37 ettari, per una capacità insediativa stimabile in circa 110/115.000 mq. di SC.
7. **Direttive al RUE.** In assenza e in attesa di specifiche previsioni del POC che definiscano e programmino interventi di trasformazione, il RUE disciplina esclusivamente gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti.
8. **Direttive al POC.** Gli ambiti ASP\_N possono essere urbanizzati solo nei tempi, nei modi ed alle condizioni stabilite dal POC. L'attuazione avviene previa approvazione di un PUA esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POC, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ambientali:
- UT preferenziale intorno a 0,30 mq/mq, e comunque entro un massimo di 0,40 mq,/mq,
  - SP min = 30% della ST,
  - in conformità con quanto disposto dall'art. 7.3 comma 5 di PTCP, il POC nell'area ASP\_NB prevista in AVP non potrà prevedere un carico insediativo superiore a quanto previsto dalle aree produttive e terziarie inattuate che il PRG prevedeva in quest'ambito.
9. Si rimanda alle schede di VALSAT per descrizione delle caratteristiche di ciascun ambito, delle condizioni e limiti di sostenibilità per la sua eventuale utilizzazione e delle eventuali opere di mitigazione necessarie.

In caso di nuove urbanizzazioni ricadenti in ambito ARI o ARD, il POC dovrà individuare aree da destinare a ripascimento della falda pari al doppio delle aree di nuova impermeabilizzazione all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile.

10. **Area per il deposito di inerti.** Al di fuori degli ambiti ASP\_N, il PSC individua l'esigenza di realizzare nel territorio rurale un'area attrezzata per il deposito e trattamento di rifiuti inerti provenienti da demolizioni costruzioni e scavi, al servizio delle aziende del settore. La zona del territorio indicata come idonea, anche tenendo conto delle limitazioni di cui alla Tav. E del PTCP, è quella lungo la Via Coriano a monte dell'Autostrada A14 individuata in termini meramente ideogrammatici nella Tav. 2 del PSC.

In sede di POC, anche sulla base di una consultazione con le aziende del settore, può essere individuata più esattamente l'area da attrezzare per tale uso. Nell'area prescelta sarà ammessa esclusivamente l'attività di deposito preliminare, messa in riserva e trattamento di rifiuti inerti provenienti da demolizioni costruzioni e scavi, e relative attrezzature o manufatti, escludendosi comunque la realizzazione di edifici salvo eventuali tettoie per la protezione dei macchinari.

#### **Art. 5.9 Territorio rurale: obiettivi generali e determinazioni del PSC**

1. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC perseguono i seguenti obiettivi:
- l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, 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 e con i programmi di

adeguamento della rete dei canali di bonifica da parte dei rispettivi Consorzi;

- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
  - la salvaguardia e miglioramento delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale e della biodiversità, e in particolare la salvaguardia dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3;
  - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
  - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili; la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
  - lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2; la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
  - il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
  - l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.
2. Il PSC, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, articola il territorio rurale del comune nei tre tipi di ambiti agricoli definiti dalla L.R. 20/2000:
- l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
  - l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP) ai sensi dell'art. A-18 della L.R. 20/2000;
  - l'ambito agricolo periurbano (AAP) di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000.
3. Il PSC individua inoltre nel territorio rurale:
- le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II;
  - i nuclei abitati in ambito rurale ('ghetti'), costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali, distinti fra ghetti di impianto storico e altri ghetti;
  - i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche (ad es. cimiteri, impianti di depurazione).
4. Salvo i casi espressamente citati nei due articoli seguenti, nel territorio rurale le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di edifici preesistenti, sono

ammesse esclusivamente per le esigenze delle attività agricole e zootecniche e per le esigenze abitative degli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP).

5. In particolare ***negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*** il PSC assume dal PTCP i seguenti obiettivi:
- la salvaguardia e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori naturalistici, antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
  - la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali;
  - la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
  - la multifunzionalità dell'impresa agricola, espressa attraverso la produzione di servizi quali: la manutenzione degli assetti idrogeologici e delle aree forestali, la promozione delle vocazioni produttive, la tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, la gestione degli equilibri faunistici, la sviluppo della biodiversità, l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricettivi, ricreativi, sportivi e simili;
  - la riconversione delle pratiche agricole che ostacolano la tutela delle aree naturali e di elevata qualità paesaggistica;
  - il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, la qualificazione e il recupero funzionale del restante patrimonio edilizio esistente può essere raggiunta secondo le disposizioni dell'art. 7ter della L.R. 20/2000, nel rispetto dell'art. A-21 comma 2 lettera d);
  - l'applicazione delle linee guida del progetto di Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC), in particolare di quelle che prevedono lo svolgimento di attività a supporto ed integrazione del turismo.
6. In particolare ***negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*** il PSC assume dal PTCP i seguenti obiettivi:
- il consolidamento e potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti;
  - la tutela e conservazione dei suoli agricoli produttivi, evitandone la compromissione derivante dall'insediamento di attività non di interesse pubblico e non strettamente connesse con la produzione agricola;
  - l'applicazione delle linee guida del progetto di Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC), in particolare quelle rivolte alla riduzione degli impatti dell'attività agricola sul sistema litoraneo e quelle che prevedono, a fini irrigui, il riutilizzo delle acque di trattamento dei reflui.
7. In particolare ***negli ambiti agricoli periurbani*** il PSC, coerentemente con I PTCP, persegue il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, e la promozione di attività integrative del reddito degli operatori agricoli dirette:

- a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali, compresi gli interventi per l'incremento della biomassa in funzione ecologica;
- a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aria aperta, purché a basso impatto ambientale, che attraverso il recupero di edifici esistenti;
- al mantenimento dei caratteri consolidati del paesaggio rurale.

Questo ambito è inoltre quello più idoneo alla realizzazione di specifiche dotazioni ecologiche a compensazione degli impatti degli insediamenti urbani, quali vasche di laminazione, fasce boscate e simili.

8. Nel territorio rurale si applicano i contenuti del "Regolamento provinciale in materia di difesa del suolo" approvato con atto del Consiglio provinciale n.25 del 9.04.2001 al fine di disciplinare le modalità di conduzione agricola dei terreni per garantire una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale.

#### **Art. 5.10 Territorio rurale: direttive al RUE**

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e al Titolo 9 del PTCP, integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale.
2. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE favorisce gli interventi di recupero edilizio e di riuso, in particolare degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale rappresentati nella tavola dei vincoli, non solo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, ricreative, sociali, assistenziali, religiose, turistiche, ricettive, ricreative, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e con le condizioni di infrastrutturazione del sito.
3. Per gli edifici preesistenti non soggetti a tutela, il RUE può consentire interventi di recupero e riuso compatibili con le loro caratteristiche di sagoma e strutturali e purché non in contrasto con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche; può essere consentita la trasformazione ad uso abitativo delle porzioni non abitative di edifici con originaria destinazione promiscua (ossia per abitazione e per servizi agricoli nello stesso edificio), purché tale cambio d'uso non dia luogo a nuove unità immobiliari, mentre è esclusa in ogni caso la trasformazione ad uso abitativo di edifici con originaria destinazione interamente non abitativa.
- 3.bis La qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente può essere raggiunta prevedendo forme di incentivazione alla capacità insediativa esistente senza dar luogo a nuove unità immobiliari e al fine di perseguire gli obiettivi di interesse pubblico individuati dall'art. 7ter comma 2 lettere b), c), d), e) della L.R. 20/2000, nel rispetto dell'art. A-21 comma 2 lettera d).

4. Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente per funzioni non agricole devono comunque essere tali da non incrementare eccessivamente il carico urbanistico; a tal fine il RUE:
  - deve limitare in modo stringente il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari;
  - deve condizionare la possibilità di riuso per funzioni che generano attrazione di utenza (quali attività ristorative, ricettive, religiose, culturali, ricreative e per il tempo libero) all'esistenza di condizioni adeguate e sostenibili riguardo all'accessibilità, alle infrastrutture a rete, alle modalità di smaltimento dei reflui.
5. Le possibilità di ampliamento assentibili ai sensi dell'art. A-21, comma 2, lettera d) della LR 20/2000 sono applicabili ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata, e non compresi fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. L'intervento non deve dare luogo a nuove unità immobiliari, ed è limitato a raggiungere una dimensione massima dell'alloggio, da stabilirsi nel RUE in rapporto alle esigenze di una famiglia media.
6. In connessione con il riuso di edifici esistenti e in relazione alle nuove destinazioni, il RUE può disciplinare la realizzazione di:
  - opere di urbanizzazione;
  - attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
  - attività sportive e ricreative che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate;
  - attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili;
  - altri manufatti non configurabili come edifici, purché si tratti di manufatti di modeste dimensioni e di basso impatto paesaggistico con le limitazioni previste dal Titolo 9 del PTCP per la costruzione di nuovi edifici in territorio rurale.
7. Il RUE detta specifiche disposizioni tese ad assicurare che i nuovi edifici nel territorio rurale, così come anche gli interventi di ristrutturazione, ampliamento o rifacimento di edifici esistenti, si armonizzino, negli aspetti morfologici e nei materiali e colori delle finiture esterne, con le caratteristiche prevalenti nell'edilizia rurale tradizionale; nel caso edifici specialistici di particolari dimensioni e conformazione per i quali non sia possibile una tale armonizzazione dovranno essere prescritte le opere e gli accorgimenti per mitigare l'impatto paesaggistico, anche attraverso l'impianto di cortine alberate. Per i nuovi edifici di dimensioni più consistenti deve essere previsto uno specifico studio dell'inserimento paesaggistico.
8. Va escluso l'insediamento di nuove attività produttive industriali o artigianali, pur potendosi consentire il consolidamento di quelle già insediate. Per gli impianti produttivi di cui all'art. 5.9 punto 3 lettera b), il RUE disciplina gli interventi ordinari necessari alla manutenzione e all'ammodernamento delle attività insediate. Eventuali esigenze di ampliamento e sviluppo dell'attività possono essere disciplinate in sede di POC (vedi comma 6 dell'articolo successivo).

9. Per quanto riguarda le attività commerciali, va favorita la permanenza degli esercizi di vicinato preesistenti, anche nella forma di esercizi multi-servizio, mentre non è ammesso l'insediamento di nuove attività commerciali. E' comunque ammessa e va favorita la vendita diretta dei prodotti da parte delle aziende agricole.

10. Nei ghetti di impianto storico di cui all'art. 5.9 punto 3 lettera d) devono essere conservati e valorizzati gli edifici e complessi edilizi che mantengono riconoscibili i caratteri storici, nonché la matrice storica complessiva del nucleo, sia per quanto attiene l'impianto urbanistico che la morfologia insediativa, anche riqualificando e valorizzando gli spazi d'uso pubblico e collettivo. Gli interventi sugli edifici sono da limitare a quelli di tipo conservativo, e devono mantenere, o ripristinare ove occorra, le caratteristiche morfologiche e di finitura dell'edilizia rurale tradizionale.

Negli altri ghetti, non di impianto storico, vanno consentiti tutti gli interventi di recupero, riuso, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nonché le possibilità di ampliamento nei limiti di cui al precedente comma 5, escludendo peraltro le nuove costruzioni in aree libere, salvo che per le esigenze delle imprese agricole di cui ai punti successivi.

11. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, gli interventi vanno riferiti ad un'unità di intervento costituita dall'unità aziendale agricola che deve risultare superiore ai seguenti limiti riferiti alla superficie fondiaria:

- 2 ha per aziende ricadenti in AVP;
- 4 ha per aziende ricadenti in altri sub ambiti.

Il RUE definisce una soglia di edificabilità per ettaro, una soglia di edificabilità complessiva per azienda e una dimensione aziendale minima nel rispetto delle quali gli interventi edilizi di potenziamento di centri aziendali preesistenti si attuano con semplice titolo abilitativo diretto; la soglia di dimensione aziendale minima va opportunamente differenziata per gli ambiti ad alta vocazione produttiva.

Interventi in aziende di dimensione inferiore a quelle stabilite, interventi che richiedano un'edificabilità superiore alle suddetta soglia, nonché interventi che comportino la realizzazione di nuovi centri aziendali in aziende che ne siano sprovviste possono essere consentiti, con le limitazioni previste dal Titolo 9 del PTCP, sulla base della presentazione di una documentazione integrativa ("Piano di ammodernamento aziendale") presentata da un Imprenditore Agricolo Professionale, atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento.

12. Per gli edifici abitativi per gli imprenditori agricoli e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili, con semplice titolo abilitativo, nelle aziende già dotate di abitazioni, per il loro adeguamento ed eventuale ampliamento o ricostruzione. La possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste sarà di norma non ammessa; potrà eventualmente essere ammessa solo nell'ambito ad alta vocazione produttiva (AVP), condizionata ad una elevata dimensione minima della superficie aziendale, alla presentazione da parte di un Imprenditore Agricolo Professionale di una documentazione (Piano di ammodernamento aziendale), che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda previsti per l'Asse1 del Piano Regionale di Sviluppo Rurale, nonché

alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo relativa agli impegni di investimento.

13. Il RUE disciplina la possibilità di realizzare nel territorio rurale impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili applicando le Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Ove occorra, il RUE prevede che il rilascio del titolo abitativo sia accompagnato da una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale, le eventuali misure compensative, e preveda adeguate garanzie relative all'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
14. Con riferimento agli allevamenti zootecnici esistenti, il RUE disciplina gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti e gli interventi, anche comportanti nuove costruzioni, che siano necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ma senza dare luogo ad incremento del numero di capi allevabili, ovvero della massa viva.

#### **Art. 5.11 Territorio rurale: direttive al POC**

1. Il POC, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e al Titolo 9 del PTCP, individua le opere di infrastrutturazione generale da realizzare nel territorio rurale e i relativi interventi connessi, in relazione a specifiche esigenze e in conformità ai programmi degli Enti di volta in volta competenti, agli eventuali Piani di settore e nel rispetto delle norme di tutela ambientale sovraordinate di cui al precedente Titolo II; in particolare disciplina la realizzazione di:
  - infrastrutture lineari di rilievo comunale e altre dotazioni territoriali;
  - attrezzature e impianti pubblici per l'ambiente, la sicurezza e la protezione civile, altri servizi generali o di pubblica utilità;
  - impianti di emittenza radio-televisiva, nel rispetto del Piano provinciale di settore;
  - impianti di distribuzione di carburanti e stazioni di servizio;
  - impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti e nei limiti e alle condizioni stabilite nel PPGR (con esclusione dell'ambito agricolo periurbano);
  - attività di gestione rifiuti non costituenti impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti, quali le stazioni ecologiche e le piattaforme ecologiche;
  - campi attrezzati per la sosta dei nomadi.
2. Il POC può individuare porzioni del territorio rurale da sottoporre a specifici piani o progetti di tutela, recupero e valorizzazione di particolari elementi naturali e antropici, con particolare riferimento all'attuazione delle azioni previste all'art. 3.2 e 3.3.
3. in sede di POC si possono prevedere Piani di Recupero, riguardanti in particolare i nuclei abitati in ambito rurale ('ghetti') di cui all'art. 5.9 comma 3 lettera d), al fine di razionalizzare l'edificazione esistente, adeguarla dal punto di vista impiantistico,

igienico-sanitario e sismico, realizzare attrezzature e spazi collettivi, e integrare le reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento dei reflui.

4. Il POC può inoltre prevedere e disciplinare:

- a) l'eventuale realizzazione di nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di tipo interaziendale, e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti. Tali interventi, da localizzare preferibilmente in aree contigue a stabilimenti preesistenti o ad ambiti specializzati per attività produttive, sono ammissibili solo a distanza di non meno di m.1000 dalle zone urbane residenziali e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, in localizzazioni dotate di una efficiente rete viabilistica, idonea a sopportare i traffici connessi all'attività. Il progetto segue una delle procedure previste dalla LR 9/99 e s.m.e.i. ovvero, nel caso in cui l'intervento non sia previsto tra quelli ricompresi negli allegati A e B della LR citata, va accompagnato con uno studio sulla "Sostenibilità e Compatibilità Ambientale e Territoriale" dell'intervento che ne verifichi i profili di compatibilità.
- b) l'eventuale realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici (con esclusione dell'ambito agricolo periurbano), previa verifica degli specifici aspetti di impatto paesaggistico e ambientale, con particolare riferimento ad un'adeguata distanza dai centri abitati e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, e alle modalità di raccolta e smaltimento delle deiezioni, e prescrivendo le conseguenti opere di mitigazione, fra le quali comunque una adeguata cortina di alberature al contorno. Perché l'intervento sia ammissibile, l'impresa agricola dovrà dimostrare di poter disporre di superfici idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti sulla base dei limiti previsti dalla normativa vigente, e di avere una potenzialità produttiva sufficiente a soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dei capi allevati, calcolata secondo le normative di settore vigenti.

5. Gli interventi di cui al precedente comma sono inseribili nel POC previa sottoscrizione di un accordo ex-art.11 della L.241/1990; accompagnato da una convenzione che preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. A21, comma 2 lettera c della LR 20/00.

6. Con riguardo agli impianti produttivi di cui all'art. 5.9 punto 3 lettera b), eventuali esigenze di ampliamento e sviluppo dell'attività possono trovare risposta ed essere disciplinate in sede di POC, ovvero di PRG con valenza di POC in fase transitoria, solo laddove se ne dimostri l'effettiva necessità attraverso specifici programmi di potenziamento produttivo dell'attività in essere riferiti ad una dimensione temporale di medio termine, sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico, e previa la sottoscrizione di un accordo ex-art. 11 della L.241/1990 che preveda anche l'impegno alla demolizione delle parti ampliate o costruite ex-novo e al ripristino dei luoghi nel caso di cessazione dell'attività (si potrà soprassedere all'obbligo di demolizione solo in caso di riutilizzo dei manufatti per funzioni connesse con l'agricoltura).

7 Nel caso di cessazione e dismissione delle attività di cui all'art. 5.9 punto 3 lettera b), come pure nel caso di impianti zootecnici dismessi, vanno ricercate le condizioni per la riconversione degli stessi ai fini agricoli o ad essi connessi, in alternativa gli impianti dovranno essere demoliti. Qualora gli impianti siano

collocati in ambito ARP o in zona di tutela paesaggistica ai sensi del titolo III del D.Lgs. 42/2004 e la permanenza dell'immobile abbia un sensibile impatto negativo sulla qualità del contesto e la sua demolizione contribuisca efficacemente al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, in base ad un accordo con le proprietà, in sede di POC, come disposto dall'art. 9.5 del PTCP, possono essere riconosciute contropartite nella forma di un diritto edificatorio. L'entità di tale diritto edificatorio, che di norma dovrà risultare particolarmente contenuta, dovrà essere rapportato ai costi di demolizione e bonifica ovvero ad una frazione della superficie coperta dell'edificio da demolire. Tale diritto edificatorio potrà essere trasferito in un ambito per nuovi insediamenti urbani (ASP\_N), e la sua utilizzazione dovrà essere condizionata alla demolizione dell'esistente, alla bonifica del sito, al ripristino dell'uso agricolo o delle condizioni naturali del suolo.

8. Nelle aree che siano o vengano specificamente destinate alla valorizzazione ambientale e ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, individuate in sede di PSC o di POC, vanno consentiti gli interventi edilizi per tali funzioni, attuabili attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti.
9. Qualora si programmi l'acquisizione da parte del Comune di aree ricadenti in territorio rurale per la realizzazione di nuove dotazioni territoriali o dotazioni ecologiche, in sede di POC, in alternativa all'esproprio, in cambio della cessione gratuita delle aree, è possibile attribuire alle proprietà dei diritti edificatori applicando i valori previsti all'art. 4.4 comma 4 - caso 3 della tabella. In tal caso il medesimo POC deve prevederne contestualmente la ricollocazione in ambiti ANS\_A o ASP\_N.

Per tali finalità è stabilito dal PSC un limite massimo di diritti edificatori attribuibili pari a 30.000 mq, corrispondenti all'acquisizione di un massimo di circa 50 ettari.

## **TITOLO VI - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **Art. 6.1 Dotazioni Territoriali**

1. Il sistema delle dotazioni territoriali, disciplinato dal presente Titolo, è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che costituiscono la parte pubblica o di uso pubblico della città, concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e assicurano la sua accessibilità.
- 2.(P) Il sistema delle dotazioni territoriali comprende:
  - il sistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio;
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
  - il sistema delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000;
  - le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. A-25 della L.R. 20/2000.

### **Art. 6.2 Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. I soggetti attuatori degli interventi urbanistici ed edilizi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dall'art. A-26 della LR 20/2000. I quantitativi saranno stabiliti dal RUE per le trasformazioni attuate tramite intervento diretto, dal POC per i nuovi insediamenti, per gli ambiti da riqualificare e comunque per tutte le trasformazioni in ambito consolidato attuate tramite PUA, in ottemperanza di quanto stabilito dal successivo art. 6.6 .
2. Ciascun intervento di nuova costruzione, o di riqualificazione o cambio d'uso che determini un aumento del carico urbanistico comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. A-26 comma 2 della LR 20/2000.

Gli interventi negli ambiti da riqualificare e negli ambiti per nuovi insediamenti comportano inoltre l'onere della cessione gratuita di una quota di aree per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi del precedente art. 4.5.
3. Il contenuto specifico degli obblighi di cui al punto 2 è stabilito dal RUE e dal POC in relazione agli interventi di propria competenza e a quanto disposto al successivo art. 6.6.
4. Fermo restando l'adempimento degli obblighi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 del richiamato art. A-26 della LR 20/2000, il Comune, attraverso apposite clausole convenzionali, può concordare con i soggetti interessati a determinati interventi, che altre opere di infrastrutturazione generale o dotazioni, alla cui realizzazione e attivazione sia subordinata l'attuazione degli interventi stessi ai fini della loro sostenibilità, siano realizzate in tutto o in parte, a cura e spese degli stessi soggetti interessati, nel rispetto della normativa vigente in materia di realizzazione di opere pubbliche.

**Art. 6.3 Dotazioni ecologiche**

1.(P) Contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;
- le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- le aree forestali;
- le componenti della rete ecologica esistenti, da potenziare o da realizzare;
- le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto e le fasce di rispetto delle emittenti radio-televisive, ai fini del contenimento e riduzione dei bersagli esposti ad inquinamento elettromagnetico;
- le fasce di rispetto dei depuratori, dei cimiteri e dei pozzi acquedottistici, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- le fasce di rispetto stradale e ferroviario, e le fasce di ambientazione delle strade primarie ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico dalle sorgenti mobili verso gli edifici;
- 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; in particolare i boschi urbani anche ai fini della regolazione climatica dell'ambito urbano;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti stabilite nel precedente art. 4.8;
- il sistema dei drenaggi superficiali di tipo naturalistico (le vasche di laminazione permeabili, i fossi inerbiti, le casse di espansione), al fine di garantire un buon equilibrio idrogeologico e come elementi della rete ecologica.

2.(P) Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità del PSC, attraverso le specifiche modalità di sistemazione a verde permeabile ed alberato delle aree pertinenziali stabilite in sede di POC per gli ambiti per nuovi insediamenti, e in sede di RUE per gli interventi edilizi diretti.

**ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI****Art. 6.4 Attrezzature e spazi collettivi**

1.(P) Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici o di uso pubblico, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale sono quelle individuate dall'art. A-24 comma 2 LR 20/2000

#### **Art. 6.5 Sviluppo e qualificazione del sistema delle attrezzature e spazi collettivi**

1. Le dotazioni territoriali sono stabilite conformemente all'art. 7.5 di PTCP.
2. Come risulta dettagliatamente nel Quadro Conoscitivo, nel comune di Rimini la dotazione pro-capite di attrezzature e spazi collettivi, nelle aree urbane è complessivamente inferiore alle suddette dotazioni minime di legge, con carenze differenziate, per quantità e qualità nelle diverse porzioni urbane. L'obiettivo del PSC è quindi quello di incrementare il livello di dotazione in essere in rapporto alla popolazione prevista all'orizzonte temporale di riferimento, e di recuperare le specifiche carenze localizzate.
3. Pur senza escludere il ricorso alle procedure di esproprio ove occorra, si prevede in generale di acquisire gratuitamente le ulteriori aree per dotazioni necessarie a raggiungere gli obiettivi di cui al primo comma essenzialmente attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica a tutte le aree interessate da trasformazioni o nuove urbanizzazioni, ai sensi del precedente art. 4.5.
4. Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità:
  - verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località o porzione urbana, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
  - attraverso un suo specifico elaborato ("Documento programmatico per la qualità urbana") riferito a parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire in ciascuna porzione urbana e con riferimento ai diversi tipi di servizi, per raggiungere o avvicinare gli obiettivi quantitativi di cui al primo comma e migliorarne gli aspetti qualitativi delle dotazioni, ossia l'equilibrata distribuzione, l'accessibilità, l'efficacia della localizzazione rispetto all'utenza, la qualità dei servizi offerti;
  - definisce un programma di sviluppo delle dotazioni con il concorso dell'iniziativa privata e pubblica; in particolare, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, definisce 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 all'articolo seguente, 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.

5. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto di quanto stabilito dall'art. 7.5 comma 5 dal PTCP.

#### **Art. 6.6 Realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. 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 potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso.
2. Negli interventi da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo la quantità di cui al comma 1 è stabilita nel rispetto, comunque, dei seguenti valori minimi:
  - per gli insediamenti prevalentemente residenziali, ivi compresi i servizi complementari alla residenza: 80 mq. ogni 100 mq. di Superficie Complessiva;
  - per gli insediamenti specializzati ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali: 100 mq. ogni 100 mq. di Superficie Complessiva;
  - per gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: il 15% della superficie territoriale.
3. 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, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione. Si richiama inoltre quanto previsto all'art. 1.13 in materia di salvaguardia e disposizioni transitorie.
- 3bis I PUA attuativi degli ambiti di riqualificazione (AR) o degli ambiti consolidati (AUC) dovranno garantire la realizzazione e cessione al Comune di aree per attrezzature e spazi collettivi per la sola quota di SC che determina incremento di carico urbanistico.
- 3ter Il RUE, avendo particolare attenzione al verde e ai parcheggi, fissa le quote di dotazione territoriale per i permessi di costruire convenzionati e comunque per gli interventi diretti comportanti NC, DR e AM. Il RUE deve inoltre regolare i casi di monetizzazione conformemente a quanto previsto dall'art. A-26 della LR 202000.
4. Il RUE può regolamentare i casi in cui gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi attraverso la conversione della cessione di aree in un onere monetario ('monetizzazione'), nelle seguenti ipotesi:
  - qualora porzione urbana interessata dall'intervento le dotazioni già disponibili siano superiori alle dotazioni minime previste all'art. 6.5 e si valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
  - nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione di spazi o attrezzature idonee.
5. Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti (ANS e ASP\_N) e in quelli di sostanziale trasformazione dell'impianto urbano esistente (ambiti AR), le quantità minime di cui al punto 2 non possono essere monetizzate ma devono essere effettivamente realizzate, anche eventualmente in

aree esterne al comparto di intervento individuate allo scopo dal POC stesso. 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. Per interventi programmati dal POC diversi da quelli suddetti, il POC stesso stabilisce gli eventuali casi di possibile monetizzazione parziale o totale, sempre secondo i criteri di cui al punto 4.

6. Qualora il PSC prescriva, negli artt. 5.6, 5.7, o 5.8 ovvero il POC stabilisca per determinati comparti, la cessione di una quantità di aree per verde pubblico, servizi, attrezzature collettive in misura superiore ai minimi di cui al punto 2, la convenzione del PUA dovrà di norma prevedere la cessione gratuita anche di tali quantità eccedenti, di norma con semplice sistemazione a verde.
7. Gli oneri introitati in forma monetaria ai sensi dei precedenti commi sono finalizzati alla manutenzione e il miglioramento delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.
8. Le aree cedute al Comune per attrezzature o spazi collettivi sono edificabili per servizi pubblici e tale edificazione è considerata aggiuntiva rispetto alla capacità insediativa massima prevista nel POC per il comparto attuativo di cui fanno parte.

#### **Art. 6.6 bis Obiettivi del PSC**

- 1 Le analisi svolte nel Quadro Conoscitivo (vedi capitolo C.3.5 della C.rel.) complessivamente evidenziano allo stato attuale una carenza di dotazioni territoriale di circa 180 ettari.
- 2 Dall'analisi di cui al comma 1, sviluppata sulla suddivisione in ex quartieri, emergono carenze per le parti di città prospettanti la costa; hanno infatti saldo negativo gli ex quartieri 1, 2, 3, 5 che evidenziano in particolare una carenza di verde pubblico (circa 200 ettari). Risulterà quindi prioritaria per la programmazione di POC, l'attuazione degli stralci di parco del mare, che si stima possano garantire almeno il dimezzamento del deficit.
- 3 Con riferimento sempre alle citate analisi suddivise per ex quartieri, si prende atto che gli ex quartieri 2 e 3 sono attualmente i più carenti di dotazioni territoriali; tali carenze risultano particolarmente evidenti nel verde pubblico e parcheggi (circa 140 ettari). La programmazione dei POC dovrà quindi prevedere un'attuazione con i seguenti obiettivi e priorità:
  - favorire l'attuazione delle aree d'espansione ivi collocate, prevedendo ove possibile l'integrale decollo dei comparti (ANS B e C) privilegiando ove possibile atterraggi in comparti (ANS A) collocati nei quartieri 4 e 6;
  - favorire l'attuazione dei comparti collocati in AUC 6, capaci di fornire una quantità extra di dotazione a verde e parcheggi;
  - favorire l'attuazione dell'AR 2 e dell'AR 3 prevedendo una dotazione extra di verde e parcheggi.
- 4 L'attuazione dell'area stazione, baricentrica all'ex quartiere 1, fornirebbe un contributo considerevole con i suoi 25 ettari di superficie territoriale.
- 5 I POC dovranno tenere conto che :
  - i quantitativi di aree per attrezzature e spazi collettivi da cedere a fronte della realizzazione di nuovi insediamenti, previsti dall'art. 6.6 delle

presenti norme, prevedono per gli insediamenti residenziali un incremento di circa 30% rispetto ai limiti minimi normativi, con un progressivo decremento del deficit;

- l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione residenziale potrebbe garantire all'amministrazione comunale l'acquisizione di aree per dotazioni territoriali pari a circa 90 ettari.
- 6. Il PSC, non essendo uno strumento conformativo sulle previsioni insediative, non stabilisce quali ambiti privilegiare, ma si stima comunque come obiettivo che possa diminuire il deficit pregresso almeno del 30%.

## **INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO**

### **Art. 6.7 Sistema delle infrastrutture per la mobilità**

1. *Obiettivi.* Il PSC persegue l'obiettivo di assicurare un elevato livello di accessibilità al territorio e alle aree urbane attraverso un sistema della mobilità sostenibile, basato sull'integrazione e ottimizzazione delle diverse modalità di trasporto, privilegiando in particolare quelle di più ridotto impatto ambientale: il trasporto collettivo e la mobilità ciclo-pedonale.

Nella Relazione illustrativa sono richiamati ed assunti gli obiettivi specifici da perseguire in coerenza con il Piano Urbano della Mobilità (PUM).

2. La Tav. 3 del PSC individua le componenti infrastrutturali portanti, esistenti e di progetto, del sistema della mobilità.

L'accessibilità territoriale è assicurata dall'integrazione fra i servizi ferroviari nazionali e regionali, il TRC (trasporto rapido costiero), i servizi di trasporto marittimo, l'autostrada A-14 e la rete viaria primaria di interesse nazionale e regionale come definita dal PRIT e dal PTCP.

L'accessibilità locale ed urbana è assicurata dall'integrazione fra il TRC, una seconda linea di forza del trasporto pubblico locale ad andamento mare-entroterra, i restanti servizi di trasporto pubblico su gomma, la restante rete viaria extraurbana la rete viaria di distribuzione interquartiere, di penetrazione e locale, nonché la rete dei percorsi ciclabili, i parcheggi di interscambio modale e di attestamento per l'accesso alla città.

3. Il POC è la sede per la programmazione degli investimenti per il completamento e adeguamento del sistema infrastrutturale. Sulla base degli obiettivi e delle politiche individuate nel Piano Urbano della Mobilità (PUM), le misure di gestione della mobilità sono demandate ai Piani generali del traffico urbano (Pgtu) che sono aggiornati ogni quattro anni e si raccordano con il POC al fine di garantire l'adeguamento del sistema alla dinamicità dei processi e di corrispondere al monitoraggio dello stato generale della mobilità nel territorio comunale e degli effetti indotti dagli interventi.

### **Art. 6.8 Classificazione delle strade**

- 1.(P) 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, la tavola dei vincoli si attiene in via transitoria alla classificazione deliberata dalla Giunta Comunale e rappresentata nella Tav. C.3 del Quadro conoscitivo.

- 2.(P) Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le restanti strade comunali esistenti, urbane ed extraurbane, eventualmente non indicate dalla suddetta classificazione; al fine d'individuare le fasce di rispetto ai sensi dell'art. 26 comma 2 del DPR 495/1992, nella tav. C3, le strade di tipo F sono state distinte in: provinciali, comunali, vicinali e appartenenti al TU.

### **Art. 6.9 Infrastrutture per la mobilità: previsioni progettuali del PSC**

- 1.(P) Il PSC, in coerenza con il PTCP, individua i seguenti principali interventi per il completamento del sistema infrastrutturale primario per la mobilità:

- il potenziamento della Stazione ferroviaria di Rimini quale principale nodo di interscambio fra le diverse modalità di trasporto pubblico e privato;
- la realizzazione del TRC e la sua prosecuzione fino alla Fiera e in prospettiva, l'ulteriore potenziale prosecuzione fino a S.Arcangelo;
- la realizzazione della nuova sede della S.S.16 e relativi svincoli e bretelle di connessione con la viabilità esistente;
- la realizzazione di parcheggi attrezzati di attestamento e di interscambio con particolare attenzione a quelli localizzati presso i Caselli autostradali di Rimini Nord e di Rimini Sud e presso l'intersezione fra la nuova S.S.16 e la Via Emilia, anche con funzione di "Porte della città" attrezzate per l'accoglienza;
- la realizzazione della circonvallazione di S. Giustina in variante all'attuale S.S. 9;
- la realizzazione di una nuova strada di collegamento fra la S.S 72 S.Marino, la SP Coriano e la SP Montescudo;
- gli interventi per il miglioramento dell'accessibilità all'aeroporto F.Fellini dalla nuova S.S. 16.

3. Il PSC prospetta inoltre i seguenti ulteriori interventi infrastrutturali:

- l'eventuale realizzazione di un terzo casello autostradale, in connessione con i poli funzionali: l'Aeroporto F.Fellini, il polo logistico "Gross" e il polo direzionale-commerciale comprendente "Le Befane" e gli edifici terziari circostanti.
- la realizzazione di una seconda linea di forza del trasporto pubblico intersecante la linea del TRC, che colleghi la "Porta della città" presso il casello di Rimini-sud con il Palazzo dei Congressi, l'Arco di Augusto, la Stazione e il Porto, con possibile prosecuzione a San Marino;
- la realizzazione di un asse urbano intermedio parallelo alla ferrovia costiera, collegante Via .Sacramora a nord con Via Roma/Bassi/Melucci a sud per migliorare l'accessibilità alla zona della Stazione e al Porto;
- un nuovo collegamento stradale in attraversamento del Parco XXV Aprile, dall'asse via Euterpe/Caduti di Marzabotto e da via Marecchiese alla via Tonale, con orizzonte di lungo periodo;

3. Il PSC prevede il miglioramento diffuso della mobilità attraverso:
  - il completamento della rete urbana di percorsi ciclabili e pedonali protetti, collegante in particolare le stazioni e fermate ferroviarie e del TRC, il centro storico, i poli funzionali, i principali servizi urbani, l'arenile;
  - il completamento della rete di percorsi ciclabili extraurbani lungo le principali direttrici radiali di collegamento della città di Rimini con i centri urbani circostanti e con le aree produttive, nonché lungo le principali direttrici di fruizione ambientale: lungo le sponde del Torrente Marecchia e in direzione di S.Marino;
  - il completamento e l'efficientamento della circonvallazione ciclabile, denominata "Anello verde", quale connessione della rete extraurbana con quella urbana;
  - il completamento del sistema dei parcheggi urbani di attestamento intorno al centro storico e presso i nodi del trasporto pubblico.
4. Il POC, oltre ad essere la sede per la programmazione temporale e la precisazione progettuale degli interventi di competenza comunale di cui ai commi precedenti, recepisce i progetti delle opere di rilievo comunale previste dal PGTU e può definire ulteriori progetti da realizzare relativi alla viabilità locale.

**Art. 6.10 Infrastrutture per la mobilità: valore delle indicazioni grafiche del PSC e del POC e direttive al POC e al RUE.**

- 1.(P) Le previsioni grafiche del PSC relative alle infrastrutture per la mobilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore di schematizzazione della rete e di indicazione di larga massima per quanto riguarda la posizione degli svincoli o delle fermate, 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 preliminare 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 per tale infrastruttura 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 dell'infrastruttura e relative pertinenze, nonché alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto.
3. Nella realizzazione delle nuove infrastrutture di cui ai precedenti commi 1 e 2 devono essere contestualmente realizzare le opportune fasce di ambientazione paesaggistica e le opportune opere di mitigazione degli impatti; in particolare deve essere applicato il criterio dell'invarianza idraulica, secondo le medesime modalità prescritte all'art. 4.8 punti 8 e 9 per gli ambiti di nuova urbanizzazione.

4. 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 e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.
5. Nella realizzazione di nuove infrastrutture, qualora l'intervento comporti l'esproprio e la demolizione di corpi di fabbrica, è possibile prevedere, sulla base di specifici accordi con la proprietà:
  - la ricostruzione di un corpo di fabbrica della medesima consistenza e per il medesimo uso di quello da demolire in posizione traslata in aree contigue della medesima proprietà, anche in deroga ad altre disposizioni del RUE purché nel rispetto delle norme di tutela di cui al precedente Titolo II;
  - l'attribuzione alla proprietà di diritti edificatori attuabili in un ambito per nuovi insediamenti in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4.4 comma 5.
6. Il RUE disciplina:
  - 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.
7. Con riguardo alla rete stradale di competenza comunale, Il POC contiene quanto stabilito dall'articolo dall'art. 1.9 comma 4 ultima alinea.
8. 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. 6.11 Distanze di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture lineari e agli impianti**

- 1.(P) **Fasce di rispetto stradale.** La tavola dei vincoli deve evidenziare le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato, assunto dalla pianificazione come coincidente con il centro abitato (art. A-5 comma 6 LR 20/2000) con la sola finalità di definire i rispetti stradali.

Le fasce stradali sono state individuate sulla base: dello stato di fatto, della classificazione transitoria di cui all'articolo 6.8 e delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione. Non sono indicate nella carta le fasce di rispetto delle strade vicinali, per le quali valgono comunque le disposizioni di legge (art. 26 DPR 495 del 16/12/1992 e smi). La larghezza delle fasce è pari a quanto stabilito nel Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) e descritte dall'art. 11.9 di PTCP.

1.bis (P) Per assolvere alle prescrizioni derivanti dal progetto approvato nel tratto compreso tra via Popilia (ingresso ovest Cimitero) e via Schinetti, quindi per le strade denominate via Zangheri, via Ceccaroni e via Tombari (parte) si applica una fascia di rispetto di 20 metri affinché il POC possa completare l'attuazione di tali prescrizioni.

1.ter (P) Nel caso in cui le strade siano collocate fuori dal territorio urbanizzato, ma le corrispondenti fasce di rispetto siano interne al TU in area avente capacità edificatoria attribuitagli da RUE o da POC, sono valide le disposizioni previste dall'art. 26 comma 3 del DPR 16/12/1992, n. 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada. Non sono comunque derogabili i limiti disciplinati dal PGQA e dal PTCP.

2. In caso di:

- approvazione della classificazione definitiva della strade da parte degli organi competenti e variazione della condizione giuridica delle strade esistenti;
- 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 mediante le procedure previste dall'art. 19 comma 3 ter della LR 20/00.

3.(P) Nelle fasce individuate o modificate a sensi dei commi precedenti si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada. I POC potranno dettare disposizioni specifiche per la sistemazione delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto nel caso in cui siano comprese in PUA. Il RUE detta inoltre disposizioni riguardo alle distanze dalle strade da rispettare all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto dei valori minimi fissati dal D.M. 1444/1968 e del Regolamento di applicazione del Codice della Strada

4. In ottemperanza dell'art. 18bis della LR 20/2000, i vincoli relativi alle infrastrutture e impianti sono regolati da norme specifiche richiamate nella scheda nella sezione "Vincoli relativi alle infrastrutturali lineari, alle attrezzature, agli impianti tecnologici" e sono graficizzati nelle Tavola dei vincoli.

#### **Art. 6.12 Aree d'interesse strategico ai fini della Protezione Civile**

1. Il PSC individua nella Tavola dei vincoli una serie di aree che rivestono interesse strategico per la Protezione Civile in quanto prioritariamente utilizzabili in caso di calamità naturale come aree di prima accoglienza della popolazione e come aree di ammassamento di mezzi e materiali di soccorso.

- 2 Le aree individuate in cartografia sono coerenti con il Piano di Protezione Civile approvato con delibera di CC n° 102 del 21/11/2013 e riguardano: le aree di prima accoglienza, le aree di ammassamento e le relative vie di fuga.

### **Art. 6.13 Piano di rischio aeroportuale**

1. In conformità all'art. 107 del Codice della Navigazione Aerea e del Regolamento emanato dall'ENAC e al Piano di rischio, approvato da ENAC con note prot. n. 34251/IPP del 16/03/2011 e prot. n. 69813 del 01/07/2014, nella Tavola dei vincoli sono individuate con apposite grafie le zone di tutela del rischio aeronautico relative all'Aeroporto F. Fellini.

- 2.(P) Nelle zone A, B e C è vietata la costruzione di scuole, ospedali, obiettivi sensibili in genere, insediamenti ad elevato affollamento, quali:

funzioni terziarie di commercio al dettaglio che da Delibera di C.R. dell'Emilia-Romagna n° 1253/1999 e s.m.i. "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" sono classificabili come grandi strutture di vendita;

funzioni terziarie ricreative, di spettacolo e sportive che prevedono una presenza di pubblico fino a 2000 persone; per eventuali strutture sportivo-ricreative o di spettacolo con presenza di pubblico superiore andrà acquisito specifico parere ENAC;

attività a rischio incendio e danno ambientale con riferimento alle attività assoggettate al D.Lgs 334/1999 e s.m.i.

Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate, nella zona A sono inoltre vietate nuove edificazioni residenziali.

- 3.(D) Il rispetto del Piano di rischio è inoltre assicurato mediante le seguenti direttive al RUE e al POC:

#### **Direttive al RUE**

In zona di tutela A negli ambiti AAP, ASP 1 e VS sono vietate nuove edificazioni e interventi che determinino aumento del numero delle u.i.

In zona di tutela B negli ambiti ASP, individuati dal PSC, è consentita la nuova edificazione senza superare  $U_f=0,10$  mq/mq, in aggiunta alle consistenze edilizie preesistenti. Dovrà essere comunque rispettato l'indice di affollamento 0,02 persone/mq.

In zona di tutela B negli ambiti VS, individuati dal RUE, dovrà essere rispettato l'indice di affollamento 0,02 persone/mq.

#### **Direttive al POC**

Gli ambiti APF, individuati dal PSC, sono stati suddivisi nella cartografia allegata in APF 1 "Le Befane" e APF 2 "Gross", le cui limitazioni sono indicate nelle tabelle sottostanti:

In zona di tutela B

<b>APF 1</b>	Capacità edificatoria	Indice di affollamento
Area 9	23.821 mq	0,02 persone/mq

Area 10	0 mq	-
Area 13	2.930 mq	0,02 persone/mq
Area 16	22.800 mq	0,02 persone/mq
Area 18	0 mq	-

<b>APF 2</b>	Capacità edificatoria	Indice di affollamento
Area 17	62.810 mq	0,02 persone/mq (per interventi comportanti ampliamento interno di fabbricati esistenti)
		0,095 persone/mq (per interventi comportanti nuove costruzioni)

In zona di tutela C

<b>APF 2</b>	Capacità edificatoria	Indice di affollamento
Area 17	7.898 mq	0,02 persone/mq

4.(P) Il rispetto degli indici di affollamento deve essere attestato dalla proprietà con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da presentarsi unitamente all'atto abilitativo richiesto.

#### **Art. 6.14 Attività edilizia in prossimità delle linee doganali**

- 1.(P) Per ogni intervento eseguito in prossimità delle linee doganali, così come definite dall'art. 1 del DPR 23/1/1973 n° 43, è necessario ottemperare quanto prescritto dall'art. 19 del Decreto Legislativo 8/11/1990 n° 374.
2. Sono da ricondurre ad autorizzazione doganale tutti i progetti da realizzarsi in prossimità della linea doganale e che per le loro caratteristiche possono limitare l'esercizio di vigilanza lungo la linea doganale. Tale concetto, tuttavia, non è sufficiente ad individuare univocamente l'ambito spaziale di applicazione della norma e il concetto stesso di prossimità, come sopra espresso, ma questi devono necessariamente coniugarsi con elementi oggettivi quali la transitabilità, l'osservabilità e la controllabilità, da accertare preventivamente con l'ufficio preposto al rilascio dell'autorizzazione.