



definire il comportamento - sotto l'aspetto sismico (amplificazione sismica, liquefazione) - del materiale di riporto impiegato per il ritombamento di una vecchia cava ed indicare le azioni necessarie alla riduzione del probabile rischio sismico.

Prescrizioni a carico dei soggetti attuatori della zona F4.1 :

- realizzazione di parcheggio di 900 posti auto, anche pluripiano, a servizio del Palacongressi;
- realizzazione di parcheggio terminal per pulman;
- sistemazione della viabilità pedonale, ciclabile e carraia sul perimetro dell'insediamento prevedendo in particolare per via Della Fiera l'adeguamento della carreggiata, la sistemazione dei due marciapiedi, la realizzazione di una pista ciclabile e di due rotonde, mentre per via Titano l'adeguamento della carreggiata e la realizzazione di due nuovi marciapiedi;
- redazione e consegna alla Pubblica Amministrazione del progetto ambientale denominato "Raggio Verde".

Nella realizzazione delle opere dovranno essere recepite le indicazioni conclusive della VALSAT.

#### 8.12

Zona omogenea: C2

Su = 1.260 mq.

H max = 10 m.

Prescrizioni per la convenzione:

- obbligo di realizzazione di almeno 50 p.a. in interrato e in aggiunta ai minimi prescritti dalla Legge Tognoli (n. 122/89).

#### 8.13

Zona omogenea: C2

Su = 1.900 mq.

#### 8.15

Zona Omogenea: C2

Su = 2.400 mq. per la residenza e quella esistente, legittima o legittimata, per le aree direzionali e commerciali

H = 7,50 m. (per le funzioni residenziali)

Prescrizioni per la convenzione:

- per la residenza: tipologie abitative a schiera
- cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature collettive di interesse comune.

#### 8.17

Zona omogenea: C2

Su = 4000 mq.

#### 8.19

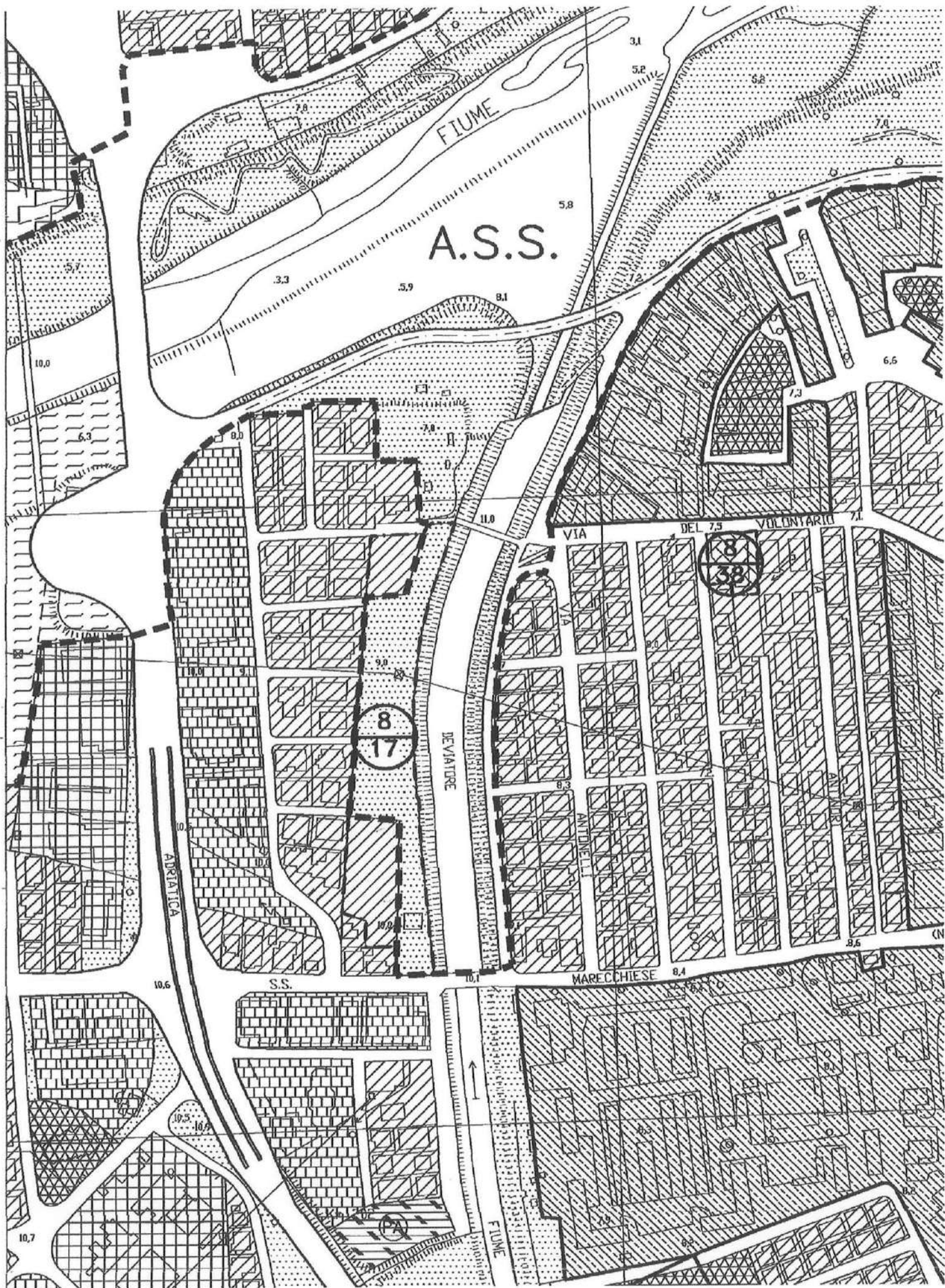
Zona omogenea: C2

Su = 1.520 mq.

Prescrizioni per la convenzione:

- realizzazione e cessione delle aree di cui alle zone G2.2 (da destinare a centro civico) e G4.1.
- ristrutturazione degli edifici esistenti e salvaguardia delle alberature d'alto fusto presenti nell'area.





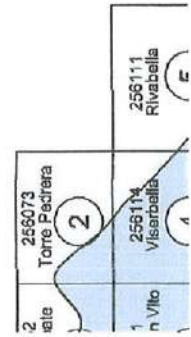
APPROVAZIONE DEL VANTAGGIO DI C.P. N. 13 DEL 19/07/2008  
 E DI PARTE DI VIA BOSELLI DI UN CENTRO SOCIALE, DI VERDE DA UTILIZZARE AD  
 IANI E DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO A SEGUITO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI  
 RT. 16 DELLA L.R. 20/2000. CORREZIONE DI ERRORE.  
 APPROVAZIONE DEL VANTAGGIO DI C.C. N. 5 DEL 15/07/2008  
 NA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AMBITO NUOVA PIERA DI RIMINI. INTERPRETAZIONE  
 -ART. 4 COMMA 1 LETT. A DEL D.LGS. N. 169 DEL 2001 E C.C. N. 17 DEL 15/07/2008  
 METROPOLITANA DI COSTA (TRC). 1° TRATTA: RIMINI FS / RICCIONE FS.  
 APPROVAZIONE CON DELIBERA DI C.C. N. 10 DEL 12/02/2009  
 INE DI OPERE A RETE DI PROGETTO Approvazione con Delibera n. 10 del 12/02/2009  
 ELLE FASCE DI RISPETTO E NELLE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO AI SENSI  
 BIS L.R. N. 37/02. ADEGUAMENTO ARGINATURE TORRENTE MARRANO  
 Determina Responsabile S.T./C.C.M. n. 54720 del 13/09/2008  
 ZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO. REVISIONE DELLE ZONE "GHETTO" E DI ALCUNE  
 GIA. Approvazione con delibera di G.P. n. 151 del 31/05/2010  
 ER L'AMPLIAMENTO A TRE CORSIE DELL'AUTOSTRADA A14 ED OPERE DI  
 INE SULLA VIABILITA' INTERPANTA Approvata al senato della n. 81 C.P.R. 8/977 S.M.I.  
 Approvazione Conferenza di Servizi del 19/09/2008 (P.L. del 11/03/2008 GU n. 21)  
 I PROGRAMMI IN VARIANTE AL PRG PER LA TUTELA DELLA SALUTE ED IL  
 ORIS'ORO DEI DANNI CAUSATI DALLA COSTRUZIONE DELL'ELETTRICITA' DI  
 "SAN MARTINO"  
 con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 5 del 10/05/2011 - Pubblicazione sul  
 12/30/2011

IL DIRETTORE  
 DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE  
 ARCH. ALBERTO FATTORI



Il Prodotto dal Consiglio Comunale  
 GIORGIO GIOVANNOLI  
 Il Segretario Comunale  
 LAURA CHIODARELLI

BACO TAVOLE



23.1.2a		ZONA B1,C: ZONA RESIDENZIALE DI COMPETAMENTO SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO
23.1.3		ZONA B2: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA IN BASE A STRUMENTO ESECUTIVO
23.1.4		ZONA B3: ZONA RESIDENZIALE SPECIALE DI RISTRUTTURAZIONE
23.1.5		ZONA B4: NUCLEI URBANIZZATI IN TERRITORIO AGRICOLO: GHETTI NON STORICI
23.1.6		ZONA B5: NUCLEI URBANIZZATI IN AREE A SENSIBILITA' AMBIENTALE
23.1.7		ZONA B6: NUCLEI URBANIZZATI IN TERRITORIO AGRICOLO: GHETTI URBANISTICAMENTE DA RIQUALIFICARE
24		ZONA BT: ZONA DESTINATA PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' TURISTICHE
23.2.1		ZONA C1: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
23.2.2		ZONA C2: ZONA RESIDENZIALE O VISTA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
23.2.3		ZONA C3: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.E.P.
23.2.4		ZONA C4: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P. DI INIZIATIVA PUBBLICA
23.2.5		ZONA C5: ZONA RESIDENZIALE SPECIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P. CONSORTILE
25.1		ZONA D1: ZONA PREVALENTEMENTE EDIFICATA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
25.1		ZONA D1: ZONA DI ESPANSIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
25.2		ZONA D2: ZONA PREVALENTEMENTE EDIFICATA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIRIZIONALI

26.1.3		ZONA G3.2: AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE
26.1.4		ZONA G4.1: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI NO
26.1.4		ZONA G4.2: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI AT
26.3		AREE ATTREZZATE A SERVIZIO DELLA VIABILITA'
26.1.3		ZONE SPECIALI A SERVIZIO O POLIFUNZIONALI CAMPO NOMADI
25.2		AREE FERROVIARIE
25.2		ATTREZZATURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE IMPIANTI COMMERCIALI ALL'INVERSO
31.1		ZONA E1: ZONA AGRICOLA NORMALE
31.2		ZONA E2: ZONA AGRICOLA PER LA SALVAGUARDIA



non potrà superare in ogni caso il 15% della Su complessiva consentita nell'ambito del piano urbanistico preventivo.

**23.2.2 - ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE O MISTA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

La sub-zona C2 comprende le aree residenziali per le quali il PRG indica la localizzazione e la dimensione delle aree destinate a standard, a strade e, in genere, a servizi. Dette aree sono individuate e definite (nelle loro dimensioni e nella loro capacità edificatoria) nelle tavole 3 di PRG e nelle schede di progetto allegate alla presente normativa.

Nell'ambito del perimetro di ciascun piano urbanistico preventivo, il PRG individua talvolta anche aree classificate come zona D2 per le quali si applicano - ferma restando la Su indicata nelle schede di progetto - le norme di detta zona.

Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico preventivo, il quale definisce planimetricamente e nel dettaglio l'uso delle aree, anche in variante alle ubicazioni della scheda e comunque in conformità alle prescrizioni dell'art. 10 bis.

Pertanto le aree classificate a standards nelle tavole in sc. 1:5.000, costituiscono una ulteriore dotazione rispetto ai minimi di legge e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, il quale provvederà a realizzarle con distribuzione planimetrica e destinazione pubblica, eventualmente anche diversa da quella indicata nelle tavole di piano, ove ciò consenta una migliore utilizzazione scaturente dalla progettazione esecutiva, ferme restando comunque l'area totale prevista nelle schede.

Gli edifici da realizzare (e le relative aree a standards costituenti il minimo di legge per il nuovo impianto) vanno realizzati sulle superfici destinate all'edificabilità (o in superfici di area equivalente) nelle relative schede.

*Parametri edificatori:*

- Su = quella indicata nelle schede di progetto
- H = quella indicata nelle schede di progetto o, in mancanza = 13,50 m.

*Destinazioni:*

E' esclusa la destinazione ricettiva alberghiera (punto E1). Le destinazioni relative ad attività commerciali (B2), direzionali (B1) e artigianali di servizio compatibili con la residenza (B5), con esclusione delle aree classificate come zona D2, sono ammesse in ragione del 30% dell'indice di zona per ciascuna unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria.

**23.2.3 - ZONA C3 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

La sub-zona C3 comprende le zone residenziali, da assoggettare a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sono ammessi gli interventi che verranno precisati nel P.E.E.P.

*Parametri edificatori:*

Orsoleto:

H = 11,00 m



5

PSC

TAV. 1.1a Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale



## LEGENDA

..... Confine comunale



Perimetro del territorio urbanizzato

### TUTELA DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI E ARCHEOLOGICHE



Centro storico



Ghetti di impianto storico in territorio rurale



Immobili accentrati o sparsi di valore storico architettonico: restauro scientifico (art. 2.14)



Immobili accentrati o sparsi di valore storico architettonico: restauro e risanamento conservativo (art. 2.14)



Colonie marine (art. 2.13)



Tracciato del canale storico Fossa Viserba (art. 2.16)



Strade storiche extraurbane (art. 2.16)



Tracciato delle ex ferrovie Rimini-San Marino e Rimini Novafeltria (art. 2.16)



Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 2.12 e vincolo paesaggistico art. 2.17)

### TUTELA DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI



Zone urbanizzate in ambito costiero (art. 2.9)



Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 2.8)



Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica (art. 2.9)



Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.3)



Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua non soggette all'art. 2.3 del PSC (art. 2.3)

Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.7)

Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale non soggette all'art. 2.7 del PSC (art. 2.7)



Sistema forestale e boschivo (art. 2.5 e vincolo paesaggistico art. 2.17)



SIC - Siti di importanza comunitaria



Zone di tutela naturalistica (art. 2.4)



Calanchi



























Crinali principali



Crinali secondari



Dolomiten

-  Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 2.8)
  -  Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica (art. 2.9)
  -  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.3)
  -  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua non soggette all'art. 2.3 del PSC (art. 2.3)
  -  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.7)
  -  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale non soggette all'art. 2.7 del PSC (art. 2.7)
  -  Sistema forestale e boschivo (art. 2.5 e vincolo paesaggistico art. 2.17)
  -  SIC - Siti di importanza comunitaria
  -  Zone di tutela naturalistica (art. 2.4)
  -  Calanchi
  -  Crinali principali
  -  Crinali secondari
  -  Paleofalesia
  -  Parchi e giardini di pregio (art. 2.6)
  -  Alberi monumentali L.R. 2/77 (art. 2.6)
  -  Altre alberature di pregio tutelate (art. 2.6)
  -  Beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004 art.157) (art. 2.17)
  -  Fascia perfluviale delle "acque pubbliche" con vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142) (art. 2.17)
  -  Fascia dell'arenile/battigia con vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004 art.142) (art. 2.17)
- PUNTI PANORAMICI E VISUALI DI INTERESSE**
-  PP.BC. Punti panoramici nella bassa collina 60-200 m s.l.m. (art. 2.10)
  -  Punti visuali d'interesse lungo le strade panoramiche (art. 2.10)
  -  Punti visuali d'interesse lungo le strade di pianura in corrispondenza di significativi cambi percettivi (art. 2.10)
  -  Punti visuali d'interesse della costa (art. 2.10)
  -  Strade panoramiche (art. 2.10)



contenute nel PRG alla data del 31/07/2007 <sup>1</sup> e previo parere vincolante dell'Autorità Idraulica competente. Sono fatti salvi gli interventi da parte delle autorità idrauliche competenti finalizzati alla eliminazione o riduzione del rischio idraulico o comunque di rischi connessi alla tutela della pubblica incolumità.

3. Gli alvei sono destinati al libero deflusso delle acque e al recepimento delle dinamiche evolutive del corso d'acqua e sono luogo dei naturali processi biotici dei corpi idrici (autodepurazione, mantenimento di specifici ecosistemi acquatici). La gestione degli alvei deve essere quindi finalizzata esclusivamente al mantenimento e al ripristino della funzionalità idraulica e della qualità ambientale e si attua attraverso:
  - a) interventi manutentivi finalizzati al mantenimento o al ripristino delle caratteristiche morfologiche e geometriche dell'alveo ottimali ai fini della funzionalità idraulica e/o del ripascimento costiero;
  - b) adeguamento delle infrastrutture di attraversamento che determinano rischio idraulico;
  - c) interventi di manutenzione e di costituzione e ripristino della vegetazione fluviale (da realizzare anche contestualmente agli interventi di messa in sicurezza idraulica) che consentano all'alveo di funzionare come corridoio ecologico;
  - d) interventi di rinaturalizzazione dei tratti artificializzati.

Tutti gli interventi di cui la presente comma devono essere realizzati secondo i criteri di bassa artificialità e d'ingegneria naturalistica e secondo le ulteriori disposizioni definite dalla direttiva approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino interregionale Marecchia e Conca con deliberazione n. 3 del 30 novembre 2006.

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

1. Il PSC nella Tav 1.1 recepisce le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua come individuate dal PTCP, quali aree che, per caratteristiche morfologiche e vegetazionali, appartengono agli ambiti fluviali del reticolo idrografico principale e minore.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione delle zone di cui al comma 1, che costituiscono la struttura portante della rete ecologica comunale.
3. La pianificazione operativa comunale, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano può prevedere nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di :
  - a) aree attrezzate a parco, le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, corridoi ecologici, percorsi, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;

---

<sup>1</sup> Data di adozione del PTCP.

- b) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie nonché depositi di materiali necessari per la manutenzione delle attrezzature di cui alla precedente lettera a);
  - c) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al successivo comma 11.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai commi terzo, decimo, e undicesimo, sono comunque consentiti:
- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativo ai servizi tecnologici e alle attività e funzioni compatibili con la disciplina di tutela, come specificati e precisati dal RUE in riferimento al territorio rurale nel rispetto dei successivi artt. 5.9 e 5.9;
  - b) (omissis);
  - c) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data del 29/06/1989<sup>2</sup>;
  - d) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo nei limiti di cui ai successivi artt. 5.9 e 5.10;
  - e) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
5. Le opere di cui alle lettere e) ed f) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera d) del quarto comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
6. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma al netto delle aree di esclusione di cui al comma 13, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi

<sup>2</sup> Data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale dell'Emilia-Romagna.



quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione dei suddetti programmi nel POC o in sua variante, sono rilasciati i relativi provvedimenti abilitativi conformi alle disposizioni del POC.

7. (omissis)

8. (omissis)

9. (omissis)

10. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;
- d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) approdi e porti;
- g) aree attrezzabili per la balneazione;
- h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. In assenza di tali previsioni, i progetti di tali opere dovranno verificarsi oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

11. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al decimo comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua fatte salve particolarissime situazioni in cui sia dimostrata la impossibilità di ogni altro tracciato. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

12. (omissis)

13. Nella Tav. 1.1 è pure recepita dal PTCP l'individuazione delle porzioni delle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua non soggette alle disposizioni del presente articolo in quanto già interessate da insediamenti urbani o da previsioni urbanistiche alla data di entrata in salvaguardia del presente vincolo. Tali porzioni sono differenziate dalla zone soggette a tutela con una grafia barrata.

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

1. Il PSC recepisce nella Tav 1.1 le Zone di tutela naturalistica come individuate nel PTCP ( unica area sul confine con Verucchio).
2. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche, venatorie e ricreative. Le aree di cui al primo comma costituiscono, insieme ai principali corsi d'acqua, la struttura portante della rete ecologica provinciale e comunale di cui all'art. 3.3.
3. In questa zona, in sede di pianificazione operativa, in conformità con le disposizioni del PTCP e del presente PSC, si possono prevedere:
  - a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
  - b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
  - c) le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
  - d) (omissis);
  - e) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale. Gli edifici esistenti possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza; a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona con particolare riferimento all'agriturismo, alla realizzazione di centri studi biologici, pubblici esercizi, attività di ristorazione e ricettiva, nonché al ripristino della destinazione d'uso residenziale;
  - f) l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo culturale;
  - g) (omissis)
  - h) i percorsi e gli spazi di sosta eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, dettando per questi ultimi le disposizioni volte a garantire le opportune limitazioni e/o regolamentazioni all'utilizzazione da parte di tali mezzi di trasporto;



interesse e/o pubblici all'interno di progetti di riqualificazione del tessuto urbano. Le disposizioni al riguardo sono dettate nel successivo art. 5.3.

- b) Le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di inferiore a 8.000 mq, possono essere destinate a:
- zone prevalentemente alberate ed allestite a verde, con attrezzature per attività per il tempo libero;
  - dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie.
- c) Nelle aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq (che sono tutte individuate nella Tav. 3), sono consentiti interventi di nuova edificazione. La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area destinando la rimanente superficie alla realizzazione di dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni con limitate esigenze edificatorie. Il Comune potrà consentire l'utilizzo del sottosuolo dell'area destinata a dotazioni territoriali per interventi di iniziativa privata purché convenzionati e volti ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini in riferimento a quanto disposto all'Art. A-6 LR 20/2000.
- d) Nelle aree individuate nella Tav 1.1 come "ambiti di qualificazione dell'immagine turistica" sono consentiti interventi di nuova edificazione purché ricompresi in programmi generali di riqualificazione riferiti a sezioni territoriali strategiche, localizzate in punti di discontinuità dell'edificato costiero all'attestamento del "sistema verde principale di interesse naturalistico e paesistico" che consistono nei "varchi a mare" e nelle "città delle colonie". Tali programmi definiscono le aree da sottoporre a progettazione unitaria stabilendo le modalità di intervento relativamente all'assetto ambientale, insediativo e relazionale. Le previsioni urbanistiche di nuova edificazione rispettano i limiti e le disposizioni dei cui alla precedente lettera c) e sono attuate applicando la perequazione urbanistica all'ambito del programma.
- e) I programmi di cui alla precedente lettera d) e i relativi interventi devono essere elaborati in accordo fra la Provincia ed il Comune, e sono subordinati ad un Accordo territoriale (ex art.15 LR 20/2000).

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

1. Il PSC individua nella Tav. 1.1 le strade panoramiche. Lungo le strade panoramiche, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato:
- a) 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;
  - b) 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.

- c) vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.
2. Il PSC individua nella Tav. 1.1 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:
- a) 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. Il PSC individua nella Tav. 1.1 i crinali che risultano significativi dal punto di vista paesaggistico, distinti fra crinali principali e secondari. 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, per i crinali principali, e di m. 10 di dislivello per i crinali secondari, 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. Nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 2.3, nelle Zone di tutela naturalistica di cui all'art. 2.4, nelle aree facenti parte del sistema forestale e boschivo di cui all'art. 2.5, nelle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale art. 2.7, Il Comune attraverso propri atti amministrativi regolamentari dispone che :
- a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, sia consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle



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

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 Immobili accentrati o sparsi di pregio storico-culturale e testimoniale**

1. Sono da considerare immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, qualora non siano considerati immobili di interesse storico-architettonico di cui all'articolo precedente:
  - a) gli edifici rurali tipologicamente distintivi delle forme di organizzazione storica dell'agricoltura;
  - b) le chiese, gli oratori, i conventi, le edicole e gli altri edifici storici per il culto;
  - c) ville, villini, ospizi e colonie che rappresentano la prima fase storica di insediamento turistico lungo la costa;
  - d) i complessi produttivi ottocenteschi o del primo novecento isolati nel territorio rurale (ad es. fornaci, essiccatoi, e simili);
  - e) gli edifici storici della organizzazione sociale, per essi intendendo le sedi storiche di organizzazioni politiche, sindacali, associative e cooperative, i teatri storici, e gli altri edifici distintivi della organizzazione sociale urbana.
2. Il RUE può inoltre individuare come edifici di pregio culturale e testimoniale gli edifici del '900 che rappresentano testimonianze significative dell'architettura moderna.
3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio, sulla base delle individuazioni già contenute nelle PTCP nonché di apposite ricognizioni, individua nella propria cartografia gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale e ne definisce la relativa categoria di tutela, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. Per ogni categoria di tutela stabilisce le modalità di intervento compatibili, ai sensi della L.R. 31/2002 e s. m. e i., perseguendo altresì le finalità e gli obiettivi della L.R. 16/2002.

Per questi edifici, qualora il RUE consenta interventi anche di ristrutturazione edilizia, questa non può comunque comportare la demolizione e integrale ricostruzione, ancorché fedele, dell'edificio, ma deve essere intesa e disciplinata nel RUE come un intervento con finalità conservative.

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

1. Il PSC recepisce nella Tav. 1.1 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. 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. la viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi.
- a) 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.
- b) 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, "piazze", 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.
- c) 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, 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 compresi 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 DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI**

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

1. Il PSC individua nella Tav. 1.1 i seguenti elementi in quanto aree interessate da vincolo paesaggistico in applicazione della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):
  - a) le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice, ;
  - b) le aree che, fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:
    - territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a);
    - torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);
    - aree coperte da boschi ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree individuate come sistema forestale boschivo ai sensi del precedente art. 2.5);
    - aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) (si è attribuito il vincolo paesaggistico alle aree di cui al precedente art.2.12).
2. Le aree di cui alla lettera b) sono perimetrate applicando le detrazioni previste al comma 2 del medesimo art. 142 del D. Lgs 42/2004.



3. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui ai punti precedenti è soggetta all'autorizzazione paesistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I°, Capi IV° e V°, del D. Lgs 42/2004.

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

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

1. Il PSC recepisce nella Tav. 1.1 l'individuazione delle aree esondabili effettuata dal PTCP assumendo per la rete idrografica principale le fasce di territorio di pertinenza fluviale con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni. Tali ambiti costituiscono l'ambito naturale per il deflusso delle piene e hanno la funzione di contenimento e laminazione naturale delle stesse e, congiuntamente alle fasce ripariali e alle fasce arginali, hanno la funzione della salvaguardia della qualità ambientale dei corsi d'acqua.

Le aree esondabili rappresentano ambiti privilegiati per lo sviluppo di progetti di tutela e valorizzazione e di recupero della funzionalità fluviale nonché per l'applicazione di misure ed incentivi, derivanti da fonti di finanziamento regionali, nazionali ed europee, per il mantenimento dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e della loro funzione di corridoio ecologico.

2. Nelle aree esondabili valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi ivi comprese le strutture precarie di servizio all'attività agricola; sono inoltre vietate: l'attività agricola, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;
  - b) non è ammesso il deposito, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi genere ad eccezione di quelli relativi agli interventi consentiti dalle presenti norme, e le modificazioni della morfologia del suolo che riducano la capacità di invaso;
  - c) relativamente ai manufatti edilizi esistenti sono consentiti interventi di conservazione, di adeguamento igienico-sanitario e interventi a carattere obbligatorio prescritti da specifiche normative di settore, interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità dell'edificio e mutamenti degli usi residenziali e produttivi in tipi di utilizzo più compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
  - d) al fine di salvaguardare la ricarica della falda e il sostegno alle portate di magra dei corsi d'acqua, non sono consentiti interventi di riduzione della permeabilità del suolo nonché l'interramento, l'interruzione e/o la deviazione delle falde acquifere sotterranee;
  - e) al fine di tutelare la qualità delle acque dei corsi d'acqua non sono consentiti la dispersione di reflui non adeguatamente trattati, lo spandimento di liquami zootecnici e di fanghi di depurazione, le discariche di qualunque tipo, gli impianti di trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti, lo stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche pericolose, i serbatoi interrati per idrocarburi, i centri di raccolta e rottamazione di autoveicoli e le attività e gli usi potenzialmente in grado di infiltrare sostanze inquinanti nel sottosuolo. E' tuttavia consentito il recupero delle acque reflue prodotte dalle aziende del settore agroalimentare,



PSC

TAV. 3 Schema di assetto della mobilità e ambiti normativi

- 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);
- 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 25%, 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 40%, 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.

#### **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 Ac
  - 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 e terziarie, 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;

## LEGENDA

..... Confine comunale

 Alvei attivi dei principali corsi d'acqua

### Ambiti normativi

 Arenile

 ACS - Città storica

 AUC\_U - Ambiti urbani consolidati


AUC\_T - Ambiti consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica


 AR - Ambiti da riqualificare

 APF - Grandi funzioni sovracomunali (poli funzionali)

 ASP - Ambiti consolidati per attività produttive

 ASP\_T - Parchi turistico-ricreativi

 ANS\_A - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti:  
porzioni utilizzabili per insediamenti e relative dotazioni territoriali


 ANS\_B - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti:  
porzioni utilizzabili prevalentemente per nuove dotazioni territoriali

 ANS\_C - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti:  
porzioni non edificabili


 ASP\_NA - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti produttivi prevalentemente manifatturieri


 ASP\_NB - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti produttivi prevalentemente terziari

AAP - Ambiti agricoli periurbani


 ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

 Accordi di cui all'art.1.13 comma 5 delle Norme di attuazione

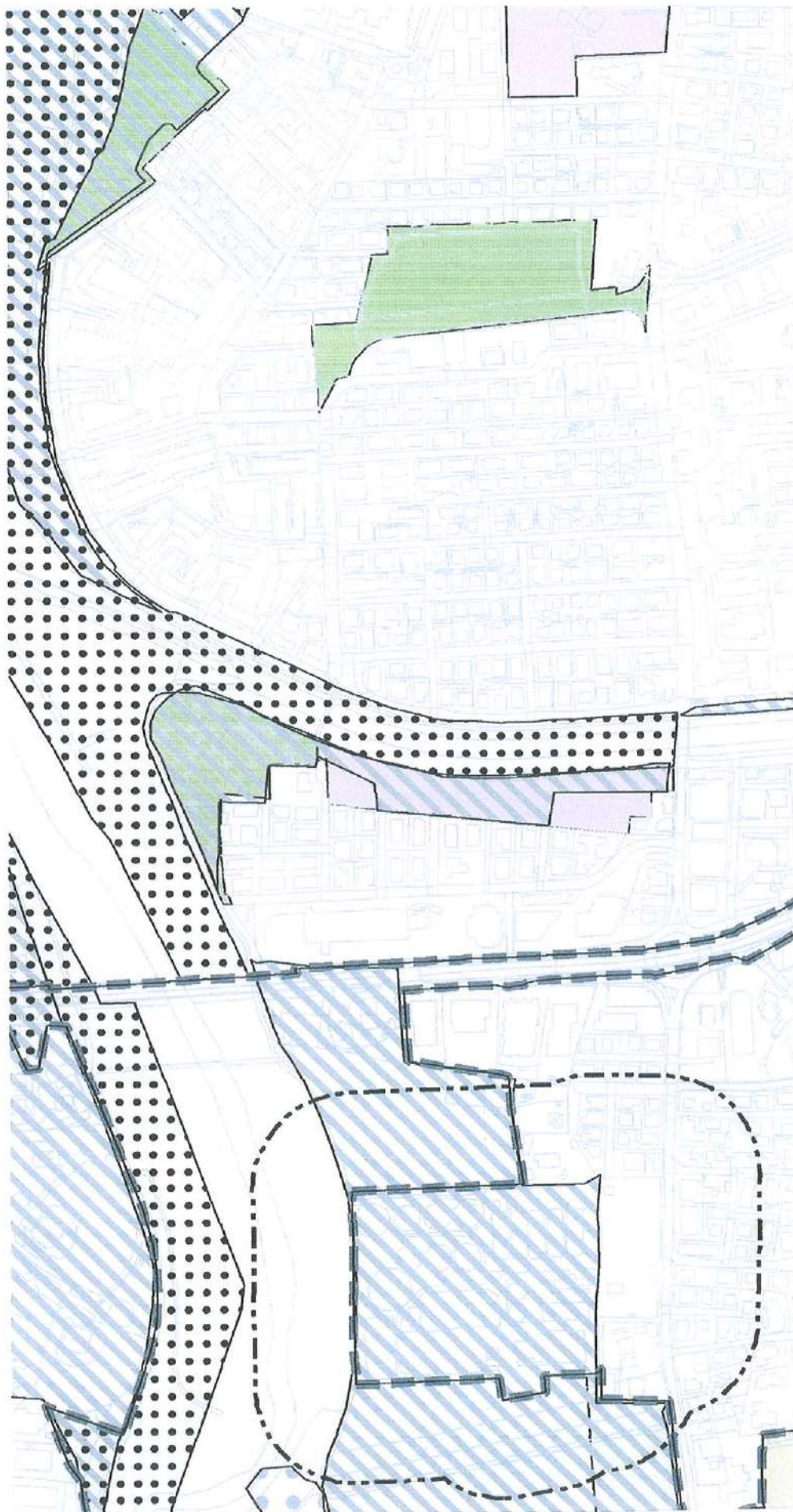
 Aree inedificate di superficie superiore a 8.000 mq negli ambiti consolidati a marcata caratterizzazione turistica

 Ghetti di impianto storico in territorio rurale

 Ghetti non storici in territorio rurale

### Trasporto pubblico

 Ferrovie




22

PSC

TAV. 4a Classificazione delle aree trasformabili ai fini della perequazione urbanistica








## LEGENDA




 Perimetro del territorio urbanizzato

### Classificazione del territorio assoggettabile a trasformazioni a fini dei diritti edificatori





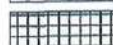


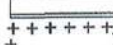
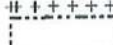


all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (TITOLO IV art. 4.4)

-  DE\_1.1 - Lotti liberi ineditificati di modesta dimensione, di fatto urbanizzati, e già destinati a spazi pubblici nel PRG pre-vigente (nel caso in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali): diritto edificatorio da 0,18 a 0,21 mq/mq
-  DE\_1.2 - Aree edificate o occupate da impianti, da trasformare (di norma aree industriali dismesse): diritto edificatorio da 0,25 a 0,30 mq/mq
-  DE\_1.3 - Aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano destinate in tutto o prevalentemente a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità: diritto edificatorio da 0,10 a 0,12 mq/mq
-  DE\_1.4 - Aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in comparti edificatori per destinazioni d'uso anche residenziali: diritto edificatorio da 0,15 a 0,20 mq/mq
-  DE\_1.5 - Lotti urbanizzati già considerati edificabili nel PRG pre-vigente: diritto edificatorio da 0,25 a 0,30

fuori dal perimetro del territorio urbanizzato negli ambiti potenzialmente urbanizzabili (TITOLO IV art. 4.4)

-  DE\_2.1 - Aree che nel PRG pre-vigente erano destinate a spazi pubblici, o a servizi di pubblica utilità, o a destinazioni non residenziali: diritto edificatorio da 0,08 a 0,10 mq/mq
-  DE\_2.2 - Aree che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in zone edificabili per destinazioni d'uso private residenziali: diritto edificatorio da 0,10 a 0,12 mq/mq
-  DE\_2.3 - Aree che nel PRG pre-vigente erano classificate come aree agricole: diritto edificatorio da 0,08 a 0,10 mq/mq

### Vincoli di sostanziale inedificabilità incidenti sui diritti edificatori

-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 2.3)
-  Zone di tutela naturalistica (art. 2.4)
-  Sistema forestale e boschivo (art. 2.5)
-  Parchi e giardini di pregio (art. 2.6)
-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.7)
-  Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 2.12)
-  Zona di rispetto aeroportuale A (art. 6.11)
-  Zona di rispetto aeroportuale B (art. 6.11)
-  Zona di rispetto aeroportuale C (art. 6.11)
-  Vincolo di rispetto cimiteriale (art. 6.11)
-  Vincolo di rispetto dei depuratori (art. 6.11)

contenute nel PRG alla data del 31/07/2007 <sup>1</sup> e previo parere vincolante dell'Autorità Idraulica competente. Sono fatti salvi gli interventi da parte delle autorità idrauliche competenti finalizzati alla eliminazione o riduzione del rischio idraulico o comunque di rischi connessi alla tutela della pubblica incolumità.

3. Gli alvei sono destinati al libero deflusso delle acque e al recepimento delle dinamiche evolutive del corso d'acqua e sono luogo dei naturali processi biotici dei corpi idrici (autodepurazione, mantenimento di specifici ecosistemi acquatici). La gestione degli alvei deve essere quindi finalizzata esclusivamente al mantenimento e al ripristino della funzionalità idraulica e della qualità ambientale e si attua attraverso:
  - a) interventi manutentivi finalizzati al mantenimento o al ripristino delle caratteristiche morfologiche e geometriche dell'alveo ottimali ai fini della funzionalità idraulica e/o del ripascimento costiero;
  - b) adeguamento delle infrastrutture di attraversamento che determinano rischio idraulico;
  - c) interventi di manutenzione e di costituzione e ripristino della vegetazione fluviale (da realizzare anche contestualmente agli interventi di messa in sicurezza idraulica) che consentano all'alveo di funzionare come corridoio ecologico;
  - d) interventi di rinaturalizzazione dei tratti artificializzati.

Tutti gli interventi di cui la presente comma devono essere realizzati secondo i criteri di bassa artificialità e d'ingegneria naturalistica e secondo le ulteriori disposizioni definite dalla direttiva approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino interregionale Marecchia e Conca con deliberazione n. 3 del 30 novembre 2006.

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

1. Il PSC nella Tav 1.1 recepisce le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua come individuate dal PTCP, quali aree che, per caratteristiche morfologiche e vegetazionali, appartengono agli ambiti fluviali del reticolo idrografico principale e minore.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione delle zone di cui al comma 1, che costituiscono la struttura portante della rete ecologica comunale.
3. La pianificazione operativa comunale, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano può prevedere nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di:
  - a) aree attrezzate a parco, le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, corridoi ecologici, percorsi, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;

---

<sup>1</sup> Data di adozione del PTCP.

- b) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie nonché depositi di materiali necessari per la manutenzione delle attrezzature di cui alla precedente lettera a);
  - c) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al successivo comma 11.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai commi terzo, decimo, e undicesimo, sono comunque consentiti:
- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativo ai servizi tecnologici e alle attività e funzioni compatibili con la disciplina di tutela, come specificati e precisati dal RUE in riferimento al territorio rurale nel rispetto dei successivi artt. 5.9 e 5.9;
  - b) (omissis);
  - c) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data del 29/06/1989<sup>2</sup>;
  - d) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo nei limiti di cui ai successivi artt. 5.9 e 5.10;
  - e) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - f) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
5. Le opere di cui alle lettere e) ed f) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera d) del quarto comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
6. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma al netto delle aree di esclusione di cui al comma 13, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi

<sup>2</sup> Data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale dell'Emilia-Romagna.



quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione dei suddetti programmi nel POC o in sua variante, sono rilasciati i relativi provvedimenti abilitativi conformi alle disposizioni del POC.

7. (omissis)
8. (omissis)
9. (omissis)
10. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c) invasi ad usi plurimi;
  - d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - f) approdi e porti;
  - g) aree attrezzabili per la balneazione;
  - h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. In assenza di tali previsioni, i progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

11. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al decimo comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua fatte salve particolarissime situazioni in cui sia dimostrata la impossibilità di ogni altro tracciato. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
12. (omissis)

13. Nella Tav. 1.1 è pure recepita dal PTCP l'individuazione delle porzioni delle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua non soggette alle disposizioni del presente articolo in quanto già interessate da insediamenti urbani o da previsioni urbanistiche alla data di entrata in salvaguardia del presente vincolo. Tali porzioni sono differenziate dalla zone soggette a tutela con una grafia barrata.

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

1. Il PSC recepisce nella Tav 1.1 le Zone di tutela naturalistica come individuate nel PTCP ( unica area sul confine con Verucchio).
2. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche, venatorie e ricreative. Le aree di cui al primo comma costituiscono, insieme ai principali corsi d'acqua, la struttura portante della rete ecologica provinciale e comunale di cui all'art. 3.3.
3. In questa zona, in sede di pianificazione operativa, in conformità con le disposizioni del PTCP e del presente PSC, si possono prevedere:
  - a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
  - b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
  - c) le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
  - d) (omissis);
  - e) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale,. Gli edifici esistenti possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza; a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona con particolare riferimento all'agriturismo, alla realizzazione di centri studi biologici, pubblici esercizi, attività di ristorazione e ricettiva, nonché al ripristino della destinazione d'uso residenziale;
  - f) l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale;
  - g) (omissis)
  - h) i percorsi e gli spazi di sosta eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, dettando per questi ultimi le disposizioni volte a garantire le opportune limitazioni e/o regolamentazioni all'utilizzazione da parte di tali mezzi di trasporto;

	<b>Casistica delle condizioni di fatto e di diritto del territorio assoggettabile a trasformazioni a fini dei diritti edificatori</b>	mq/mq
<b>1</b>	<b>All'interno del perimetro del territorio urbanizzato</b>	
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
<b>2</b>	<b>All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato negli ambiti potenzialmente urbanizzabili</b>	
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
<b>3</b>	<b>Nel territorio rurale:</b> 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