

Comune di Riccione

Provincia di Rimini



SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - AMBIENTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE -IV° VARIANTE 2015-

ELABORATO N°3D

STRALCIO NTA DI PSC

Maggio 2015

ADOZIONE:

Delibera di G.C. n. 274 del 01/08/2013

APPROVAZIONE:

Delibera di G.C. n. del

Il Sindaco:

Renata Tosi

L'Assessore Urbanistica:

Roberto Cesarini

Il Segretario Generale:

Giuseppina Massara

Il Dirigente:

Daniele Salvatori

COORDINATORE E PROGETTISTA:

Arch. Mirna Bertuccini

COLLABORATORI:

Arch. Annalisa Schiano

Segr. Amm. Loredana Raffaelli

SUPPORTO INFORMATICO:

Ing. Giorgio Ovani

Comune di Riccione

Provincia di Rimini



PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE

LEGENDA TAV. 1 DEL PSC

LEGENDA

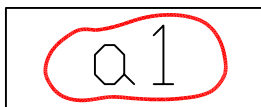
●●● ●●● ●● Confine comunale

TUTELE GEOLOGICHE



Scarpata di terrazzo alluvionale

Frane:



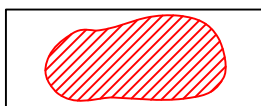
Frana per fenomeni attivi



Deposito di versante - zone instabili per fenomeni quiescenti

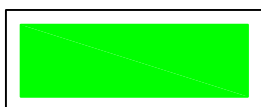


Deposito di versante - zone potenzialmente instabili



Area sottoposta a interventi di consolidamento

Ambito di tutela della paleofalesia:



Tratti parzialmente urbanizzati



Tratti fortemente urbanizzati

RISCHIO SISMICO

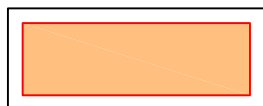
INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE SISMICHE:

intero territorio comunale classificato:

- in "Zona Sismica", con grado di sismicità $S=9$, ai sensi dell'art.3, della legge 02/02/1974, n° 64 (dichiarazione con D.M. del 23/07/1983);

- in Zona 2, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 (Cfr. Allegato A dell'Allegato 1) e tale classificazione è stata recepita e ribadita dalla Giunta Regionale E.R., con Deliberazione del 21/06/2003, n. 1435.

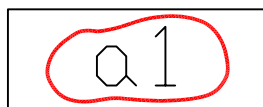
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A RISCHIO SISMICO:



Area a potenziale liquefacibilità dei terreni;

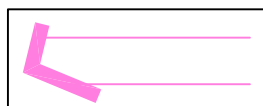


Strutture geomorfologiche a potenziale amplificazione sismica: scarpate di terrazzo alluvionale;



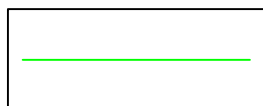
Aree a potenziale amplificazione sismica per fenomeni gravitanti e Depositi di versante;

TUTELE IDROGEOLOGICHE

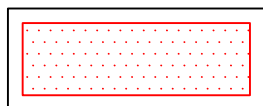


Zone a media vulnerabilità (art. 16 PTCP)

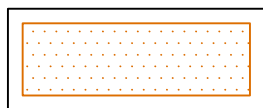
RISCHIO IDRAULICO



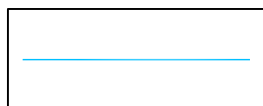
Alveo



Fascia a 200 anni post-interventi



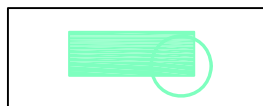
Fascia a 200 anni pre-interventi



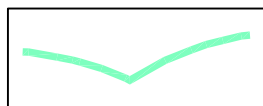
Delimitazione fascia a 500 anni

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO - CAPTAZIONI DEGLI ACQUEDOTTI

(art. 94 del D.Lgs. 03/04/2006, n° 152,)



Area di pertinenza dei punti di captazione (dell'acquedotto) ed individuazione del limite del perimetro della Zona di Tutela Assoluta dei punti delle captazioni, posto ad una distanza pari a ml.10 di raggio dal punto di captazione (art. 94, commi 1 e 3);



Limite della Zona di Rispetto delle captazioni, posto ad una distanza pari a ml. 200 di raggio dal punto di captazione (art. 94, commi 1, 4, 5 e 6);

RISPETTI DELLE INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE:



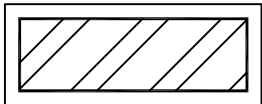
Perimetro del "Centro Abitato" definito ai sensi dell'art. A-5, comma 6° della L.R. n° 20 del 24/03/2000 coincidente con la Delimitazione del "Territorio Urbanizzato" classificato, ai sensi dell'art. 28, comma 2, lett. d), della stessa legge;

FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA':

STRADALE

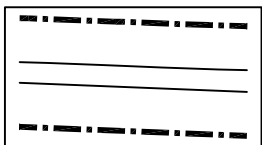


Fasce di rispetto stradale definite ai sensi degli artt. 16, 17, 18, del D.Lgs. n° 285 del 30/04/1992 e s.m., "Nuovo Codice della Strada" e delimitate ai sensi degli artt. 26, 27, 28, del D.Lgs. n° 495 del 16/12/1992 e s.m., "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" (individuate in base alla classificazione della rete stradale, ai sensi del comma 5, dell'art. 13 e con i tipi individuati al comma 2, dell'art. 2, del D.Lgs. n° 285 del 30/04/1992 e s.m. e del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m. effettuata anche per le strade non comunali in attesa della loro classificazione da parte degli organi competenti)



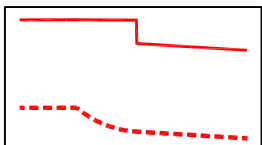
Corridoio di salvaguardia per l'attuabilità degli interventi infrastrutturali relativi al tracciato della nuova "S.S. 16" in attesa della progettazione esecutiva

FERROVIARIA



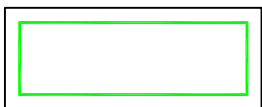
Fasce di ml. 30 di larghezza misurate a partire dalla più vicina rotaia e dal limite esterno delle officine o degli impianti (art. 49 D.P.R. n. 753/80 e art. 1 D.M. 03/08/1981);

AMBITI DEMANIALI MARITTIMI



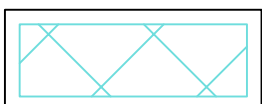
Zona di 30 ml. di larghezza dal limite del Demanio Marittimo - art. 55 C.d.N.;
(*Delimitazione su base catastale*)

AREE DEMANIALI MARITTIME DI PREMINENTE INTERESSE NAZIONALE IN RELAZIONE AGLI INTERESSI DELLA SICUREZZA DELLO STATO E ALLE ESIGENZE DELLA NAVIGAZIONE MARITTIMA, SULLE QUALI LA COMPETENZA DI FUNZIONI AMMINISTRATIVE RESTA IN CAPO ALLO STATO, AI SENSI DELL'ART. N. 59 DEL D.P.R. 24/07/1977, N. 616:



Ambito portuale (Delimitazione del Porto Canale così come individuato nell'elenco allegato al D.P.C.M. 21/12/1995);

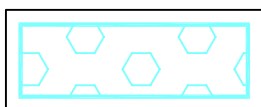
AMBITO AEROPORTUALE



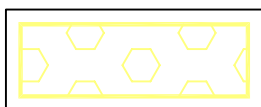
Area Aeroportuale

ZONE INTERESSATE DALLE DIREZIONI DI ATTERRAGGIO E DALLE ALTRE DIREZIONI SOGGETTE A LIMITAZIONI IN MATERIA DI OSTACOLI ALLA NAVIGAZIONE (ARTT. 714, 714 BIS, 715, 715 BIS E 715 TER, C.d.N. come modificati, sostituiti o introdotti dalla L. 58/1963):

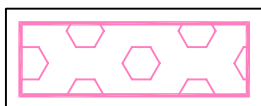
ZONE DETERMINATE AI SENSI DELL'ART. 715 TER DEL C.D.N. E INDICATE NELLE MAPPE APPROVATE CON I D.M. N. 64 DEL 27/02/1970 E D.M. DEL 28/01/1976, AI SENSI DELL'ART. 715 QUATER DEL C.D.N. STESSO:



Zona "A"- Velatura azzurra (aree sulla direttrice di atterraggio comprese tra 300 metri e 3 Km dal perimetro dell'Aeroporto - artt. 715 e 715bis del C.d.N.);



Zona "B"- Velatura gialla (aree sulla direttrice di atterraggio fino a 300 metri dal perimetro dell'Aeroporto - artt. 715 e 715bis del C.d.N.);

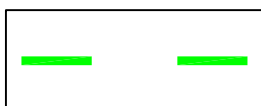


Zona "C"- Velatura rossa (aree nelle altre direzioni di atterraggio fino a 300 metri dal perimetro dell'Aeroporto - artt. 715 e 715bis del C.d.N.);

ULTERIORI AREE INDIVIDUATE AI SENSI DEL C.D.N., MA NON INDICATE NE' NELLE MAPPE DELLE LIMITAZIONI, NE' NEGLI SPECIFICI DECRETI SU INDICATI, DI APPROVAZIONE DELLE MEDESIME:



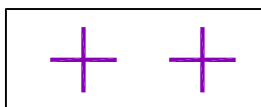
Limite delle aree nella direttrice di atterraggio comprese tra 3 Km e 15 Km dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 bis del C.d.N.;



Limite delle aree nelle altre direzioni diverse da quelle di atterraggio comprese tra 300 metri e 3 Km dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 del C.d.N.;



Limite delle aree nelle altre direzioni diverse da quelle di atterraggio comprese tra 3 Km e 5 Km dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 del C.d.N.;



Limite delle aree intorno all'aeroporto militare comprese tra 3 Km e 7.5 Km dal perimetro dell'Aeroporto - art. 715 bis del C.d.N.;

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

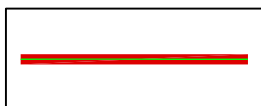
FASCE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE ED ATTREZZATURE

FASCE DI RISPETTO AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI MIN. LL.PP. DEL 04/02/1977

(Disposizioni emanate ai sensi della L. 10/05/1976, n. 319 ora abrogata):

ACQUEDOTTO DI ROMAGNA

Tracciato e fasce di rispetto per condotte:



- fino a DN 500 compreso - fascia di inedificabilità di larghezza pari a m. 7.00;



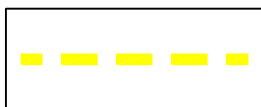
- da DN 500 a DN 900 compreso - fascia di inedificabilità di larghezza pari a ml. 9.00;

DEPURATORE

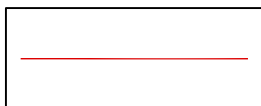


Ambito di rispetto dell'impianto di depurazione (fascia di larghezza massima pari a ml. 100);

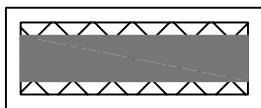
GASDOTTI



Perimetro area di pertinenza cabine gas metano;



Tracciato condotta di adduzione DN 150;



Fascia di rispetto degli impianti ai sensi del D.M. 24/11/1984 e s.m.
(larghezza pari a ml. 100+100, comprensiva della prima fascia di servitù di larghezza pari a ml. 12+12);

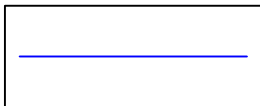
RISPETTI DA IMPIANTI FISSI PER IL TRASPORTO E LA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E PER LE TELECOMUNICAZIONI:

ELETTRODOTTI, CABINE E SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE:

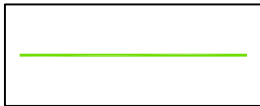
Individuazione della linea di mezzeria degli elettrodotti e/o di delimitazione delle aree o delle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche soggetti alle norme di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s.m. e i., alla L.R. 30/2000, n. 3, alla Direttiva per l'applicazione della L.R. 30/2000, emanata dalla G.R. il 20/02/2001, con Deliberazione n. 197, pubblicata sul B.U.R. n. 40 del 16/03/2001 e s.m., ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003;#



Impianti da 132 kV



Impianti inferiori a 132 kV



Fasce di attenzione, dalle linee (elettrodotti) ed impianti elettrici di cui al comma 1 dell'art. 13, individuate a norma del comma 4° dello stesso articolo, della L.R. 31/10/2000, n. 30, per il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di **0,2 μ Tesla**

(precisando che ai sensi del punto 13.3, della Direttiva di cui sopra, è comunque consentita la definizione di ampiezze minori qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità così come definito dal punto 13.1, ed altresì che, nel caso di linee ed impianti elettrici ad Alta e/o Media Tensione coesistenti si applicano le disposizioni di cui al punto 13.4, della medesima Direttiva)

DIMENSIONI DELLE FASCE DI ATTENZIONE (OBIETTIVO DI QUALITA' DI 0,2 μ Tesla):

(calcolate a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea ed applicate a ciascun lato della linea)

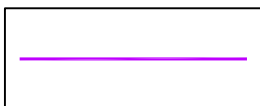
Per linee a 132 kV (Terna singola) = 50 metri;

Per linee aeree in conduttori nudi a 15 kV = 20 metri;

Per linee aeree in cavo protetto a 15 kV* = 3 metri;

Per linee interrate in cavo a 15 kV* = 3 metri;

(*) non è disegnato il limite di distanza, ma solo la linea, dalla quale applicare la distanza di rispetto



Fasce di attenzione, dalle linee (elettrodotti) ed impianti elettrici di cui al comma 1 dell'art. 13, individuate a norma del comma 4° dello stesso articolo, della L.R. 31/10/2000, n. 30, per il raggiungimento del valore di cautela di **0,5 μ Tesla**

(precisando che nel caso di linee e impianti elettrici ad Alta e/o Media Tensione coesistenti si applicano le disposizioni di cui al punto 13.4, Direttiva)

DIMENSIONI DELLE FASCE DI ATTENZIONE (OBIETTIVO DI QUALITA' RAPPRESENTATO DAL VALORE DI CAUTELA DI 0,5 μ Tesla):

(calcolate a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea ed applicate a ciascun lato della linea, con riferimento alle dimensioni riportate nelle tabelle di cui all'art. 15 della Direttiva Regionale)

Per linee a 132 kV (Terna singola) = 30 metri;

Per linee aeree in conduttori nudi a 15 kV = 13 metri;

Per linee aeree in cavo protetto a 15 kV* = 2 metri;

Per linee interrate in cavo a 15 kV* = 2 metri;

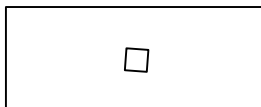
(*) non è disegnato il limite di distanza, ma solo la linea, dalla quale applicare la distanza di rispetto

Distanze di rispetto dai conduttori delle linee (elettrodotti) e/o dalle parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche **inferiori a 132 kV** a norma del D.M. 21/03/1988 n. 449 modificato dal D.M. 16/01/1991 n. 1260 - Punto 2.1.08 - Distanze di rispetto dai fabbricati: Distanza non inferiore di (3+0.010 U) metri;

DIMENSIONI DELLE DISTANZE DI RISPETTO:

(calcolate a partire dalla linea e/o dalle cabine):

Per linee aeree in conduttori nudi o in cavo protetto a 15 kV* = 3.15 metri;



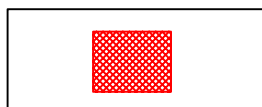
Per le cabine elettriche 15 kV*

= 3.15 metri;

(*) non è disegnato il limite di distanza, ma solo la linea e/o l'ubicazione della cabine, dalle quali applicare le distanze di rispetto

Per tali impianti sono definite anche proprie fasce di servitù di elettrodotto in favore dei proprietari dei medesimi impianti, imposte ai sensi delle leggi vigenti, le cui ampiezze sono indicate nelle tavole specifiche del Quadro Conoscitivo:

IMPIANTI FISSI DI EMITTENTI RADIO E TELEVISIVE:

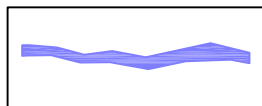


Impianti esistenti (antenne) per l'emittenza radio e televisiva con potenza massima di 7 Watt

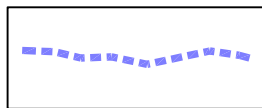
RETICOLO IDROGRAFICO SECONDARIO:

ACQUE PUBBLICHE AI SENSI DELL'ART.144 DEL D.LGS. 03/04/2006, N° 152 E DEL D.P.R. 18/02/1999, N° 238 (Vedi anche in Tavola 2 - invasi e alvei dei corsi d'acqua e reticolo principale delle "ACQUE PUBBLICHE".....):

Corsi d'acqua minori quali, rii, scoli consorziali e fossi, classificati demaniali, ai quali si applicano le fasce di rispetto a norma di legge (previste dalle disposizioni e prescrizioni contenute nel Titolo VI, Capo I, del R.D. 08/05/1904, n. 368, nel R.D. 25/07/1904, n. 523, nel R.D. 9/12/1937, n. 2669 e nell'art. 115 del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152) (in particolare vedi artt. 132, 133, 134 e 140, del R.D. 368/1904 e artt. 93, 95 ,96 del R.D. 523/1904):

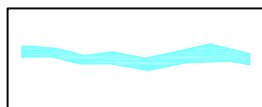


a cielo aperto

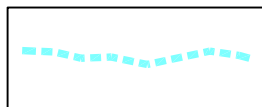


tombinati

Corsi d'acqua con le stesse caratteristiche di cui sopra in capo al Consorzio di Bonifica e quindi soggetti anche alle norme di Regolamento di Polizia Idraulica Consorziale (Delibera del Consorzio n° 2/94/CA);



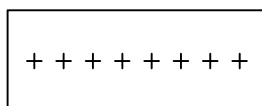
a cielo aperto



tombinati

FASCE DI RISPETTO DALLE ATTREZZATURE:

CIMITERI



Aree soggette a rispetto dei complessi cimiteriali

(pari a ml. 100 per il cimitero di V.le Giulio Cesare - come definito dall'O.S. n° 39/2000 e ml. 200 per il cimitero di V.le Udine).

Comune di Riccione

Provincia di Rimini



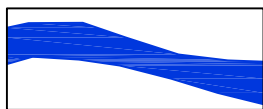
PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE

LEGENDA TAV. 2 DEL PSC

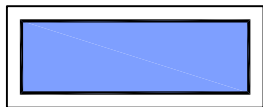
LEGENDA

●●● ●●● ●● Confine comunale

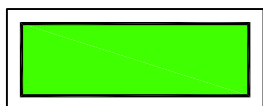
TUTELE DI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI



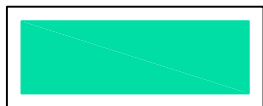
Invasi e alvei dei corsi d'acqua (art.21 del PTCP) disciplinati dall'art. 2.6 (reticolo principale delle "ACQUE PUBBLICHE" ai sensi dell'art.144 del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, e del D.P.R. 18/02/1999, n. 238);



Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 22 del PTCP), disciplinati dall'art. 2.7;



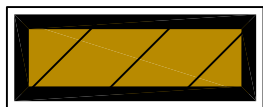
Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 20 del PTCP), disciplinati dall'art. 2.8;



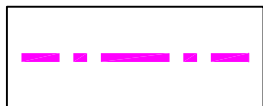
Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 24 del PTCP);



Zone urbanizzate in ambito costiero (art. 25 del PTCP);

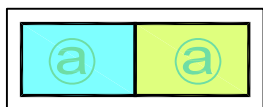


Zone di riqualificazione dell'immagine turistica (art. 25 del PTCP);



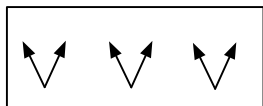
Ambito di valorizzazione naturalistica ambientale (Aree Pan) (art. 33 del PTCP);

Aree ricadenti nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua ovvero nelle Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, sulle quali le previsioni del PRG vigente alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989) non sono soggette alle disposizioni degli articoli 20 e 22 del PTCP in quanto le medesime previsioni risultavano:

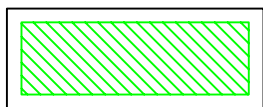


ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'art. 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;

SITI ED ELEMENTI ISOLATI DI INTERESSE AMBIENTALE



Visuali panoramiche;



Aree di salvaguardia naturalistica e ambientale
(AREE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO - art. 28, L.R. n° 11 del 02/04/1988 e s.m. e AREE FORESTALI - art. 2 e 3, L.R. n° 30 del 04/09/1981 e s.m.)



A area dunale arenile nord foce Marano
B area denominata "giardino delle sabbie" (zona Colonia Bertazzoni)
C quercia secolare "Case del Fiume"

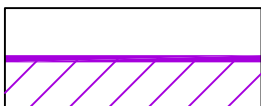
BENI PAESAGGISTICI DI CUI ALL'ART. 136, COMMA 1, LETTERA B), D.LGS. 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) SOGGETTI ALLE DISPOSIZIONI DEL TITOLO I°, PARTE TERZA DEL MEDESIMO CODICE:

Lett. b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati a norma delle disposizioni della Parte Seconda dello stesso Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza:

- D** Pini dell'ex giardino di "Villa Mancini" cosiddetta "Isola dei Pini" in Viale Gramsci;
- E** "Parco Boccini" in Viale F.lli Bandiera;

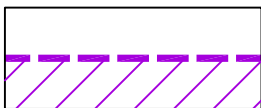
AREE DI CUI ALL'ART. 142, COMMA 1, D.LGS. 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) COMUNQUE SOGGETTE ALLE DISPOSIZIONI DEL TITOLO I°, PARTE TERZA DEL MEDESIMO CODICE FINO ALLA VERIFICA DI CONFORMITA', AGLI EVENTUALI ADEGUAMENTI E ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART. 156 DELLO STESSO CODICE

Individuazione delle aree comprese negli ambiti di cui all'art. 142, comma 1, lettere a) e c) soggette a tutela:



Lett. a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

- Territorio costiero compreso tra i confini con i Comuni di Misano Adriatico e Rimini;



Lett. c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna:

*- Alveo ed ambiti territoriali laterali del Torrente Marano;
- Alveo ed ambiti territoriali laterali del Rio Melo;*

TUTELE DI BENI STORICO-CULTURALI

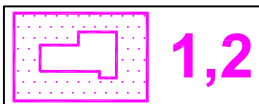


AREE E/O SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Rif. art. 23 bis PTCP e Parte Terza, art. 142, comma 1, lettera m), del D.Lgs. 22/01/2004 N.42 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) ma non individuati né dal PTCP, né ai sensi delle norme previgenti al Codice, alla data del 01/05/04:

ELENCO:

- A** sito di San Lorenzo in Strada - Via Flaminia;
- B** area lungo la Via Flaminia - Vecchio Cimitero;
- C** area lungo la Via Flaminia - Ex poderi Ricci-Spina;
- D** sito di Viale Berlinguer - Corsica - Pistoia;
- E** area lungo Viale Massaua - Zona ex convento monaci Olivetani.



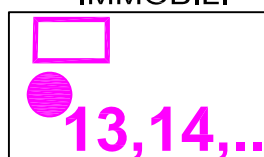
IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

Immobili già tutelati con specifica disposizione ai sensi delle norme previgenti al D.Lgs. 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) ed ora individuati a norma del medesimo D.Lgs 42/2004 e precisamente ai sensi della Parte Seconda, titolo I°, art.10, comma 1 e 3 lett. a), con particolare riferimento a quelli indicati al comma 4, lett. f), (*le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico*) e non ricadenti nei casi di esclusione previsti al comma 5, dello stesso articolo 10:

N. Elenco / Interventi:

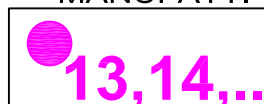
- 1 - RRC*** edificio ed area pertinenziale "Colonia Marina Reggiana"
- 2 - RRC*** edificio ed aree pertinenziali dell'ex "Villa Mussolini";
- 3 - RRC*** edificio ed aree pertinenziali dell'ex "Villa Lodi Fè" ora compresi nel "Parco Centrale delle Magnolie"
- 4 - RRC*** edifici ed aree pertinenziali di "Villa Pullè";
- 5 - RRC*** edificio ed aree pertinenziali di parte dell'ex "Villa Pullè" ora compresi nel "Parco Centrale delle Magnolie"
- 6 - RRC*** edificio ed area pertinenziale del "Villino Marzocchi";
- 7 - RRC*** edificio ed area pertinenziale del "Villino Moro";
- 8 - RRC*** edifici ed aree pertinenziali del "Palazzo del Turismo";
- 9 - RRC*** edifici ed aree pertinenziali del "Grand Hotel e Grattacielo";
- 10 - RRC*** edifici ed aree pertinenziali dell' Albergo "Venezia";
- 11 - RRC*** edificio ed area pertinenziale di corso F.lli Cervi "Casinò di Svago";
- 12 - RS*** edificio ed aree pertinenziali dell'ex "Castello degli Agolanti";

IMMOBILI



ULTERIORI IMMOBILI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

MANUFATTI



N. Elenco / Interventi:

- 13 - RRC*** edifici dell'ex "fornace in Viale Massaua angolo V. Emanuele II"
- 14 - RRC*** edificio dell'ex "Villa Franceschi";
- 15 - RRC*** edificio sede dell'ex "Società Elettrica" ora sede Enel;
- 16 - RRC*** edificio dell'ex "Casa del Fascio" ora sede della Polizia Stradale;
- 17 - RRC*** edificio della sottostazione elettrica delle "Ferrovie dello Stato" ora RFI;
- 18 - RRC*** edificio della chiesa "Mater Admirabilis" in Viale Gramsci;
- 19 - RRC*** edificio della chiesa di "San Martino" in C.so F.lli Cervi;
- 20 - RRC*** edificio della chiesa di "San Lorenzo";
- 21 - RRC*** edificio e pertinenze testimoniali della "celletta del Beato Alessio"
- 22 - RRC*** camere di combustione e ciminiera dell'ex "fornace Ve-Va";
- 23 - RS*** ponte "romano";
- 24 - RRC*** resti della "Torre della Trinità" in loc. Spontricciole;
- 25 - RRC*** briglia sul Rio Melo.

* RS Restauro Scientifico

RRC Restauro e Risanamento Conservativo

(definizione degli interventi edilizi ammissibili ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 e come intesi nell'allegato alla L.R. 31/2002)



Viabilità storica

IMMOBILI DI PREGIO STORICO - CULTURALE E TESTIMONIALE



A1

Colonie marine di complessivo pregio architettonico e relative aree di pertinenza (art. 32 bis PTCP);

1 Colonia Reggiana (individuata anche nel tema precedente)
26 Ex Colonia Burgo



A2

Colonie marine di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza (art. 32 bis PTCP);

27 Colonia OPAFS Ferrovieri
28 Colonia Adriataica - Soliera Carpi
29 Ex Colonia Primavera (in parte)
30 Ex Colonia Bertazzoni

Comune di Riccione

Provincia di Rimini



PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE

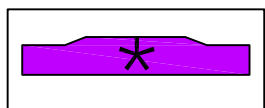
LEGENDA TAV. 3 DEL PSC

LEGENDA

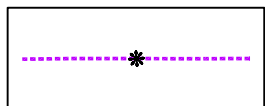


Confine comunale

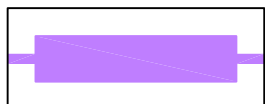
1. SISTEMA DELLA MOBILITA'



Linea ferroviaria e relativa stazione

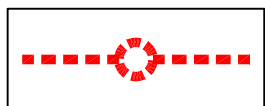


Linea T.R.C. e relative stazioni e fermate

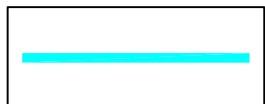


Autostrada A14:

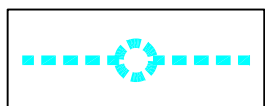
- strada extraurbana principale di tipo "A"
- aree esistenti e di progetto per la funzionalità dell' infrastruttura autostradale: aree di sosta per servizi all'utenza



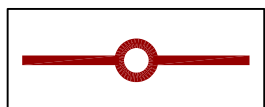
Strada extraurbana principale di tipo "B" in progetto
(progetto variante SS16)



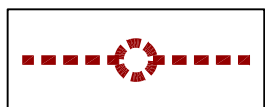
Strada extraurbana secondaria di tipo "C" esistente



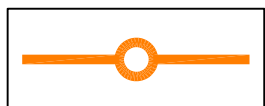
Strada extraurbana secondaria di tipo "C" in progetto



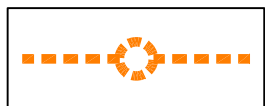
Strada urbana di scorrimento di tipo "D" (Via Berlinguer) e strada urbana interquartiere di tipo "E" (SS16) esistenti



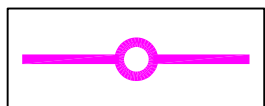
Adeguamenti delle intersezioni sulle strade urbane di scorrimento tipo "D" (Via Berlinguer) e interquartiere di tipo "E" (SS16) in progetto



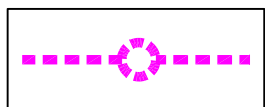
Strada urbana di quartiere di tipo "E" esistente



Strada urbana di quartiere di tipo "E" in progetto



Strada locale interzonale di tipo "F" esistente



Strada locale interzonale di tipo "F" in progetto

ITINERARI INTERNAZIONALI "RETE E"- Individuazione ai sensi della legge 29/11/1980 n°922 (rif. Decreto Ministero LL.PP del 28 luglio 2000):

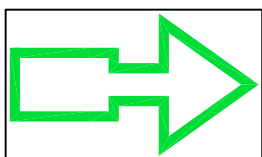


- Itinerario E55, coincidente, nel tratto del comune di Riccione, con il percorso dell'Autostrada A14 Bologna-Ancona

2. AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO



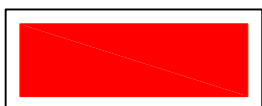
Perimetro delle aree interessate dal programma di qualificazione "Città delle Colonie"



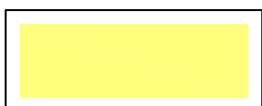
Dorsali ambientali: linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali aree di valenza ambientale

3. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI SENSI DELLA L.R. 20/2000

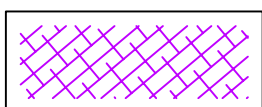
3.1. TERRITORIO URBANIZZATO



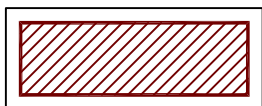
Centro Storico



Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali:



Sistema dei principali assi e polarità commerciali e terziarie

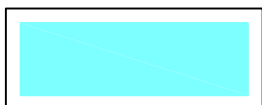


Unità edilizie:

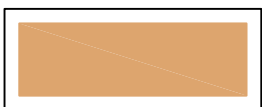
- ospitanti prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie;
- a prevalente destinazione alberghiera



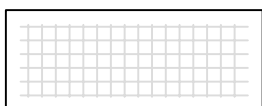
Porzioni già destinate, ai sensi degli strumenti urbanistici previgenti, per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC



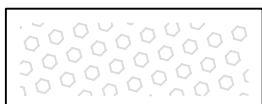
Porto turistico



Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici:



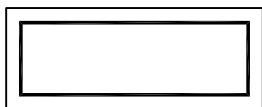
Principali aree nodali, polarità ed assi su cui sono concentrate le funzioni attrattive, di animazione e dei servizi turistici, commerciali e terziari ed assi di connessione e di integrazione ambientale delle attività turistiche



Fascia più prossima al litorale con presenza ampia e qualificata dell'offerta ricettiva



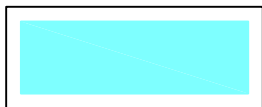
Fascia retrostante più prossima alla ferrovia con presenza di funzioni residenziale permanente e turistica ed in parte ricettiva alberghiera



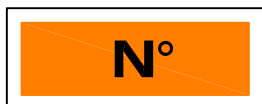
Aree inedificate di dimensione superiore a 8.000 mq



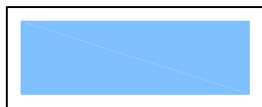
Porzioni già destinate, ai sensi degli strumenti urbanistici previgenti, per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC



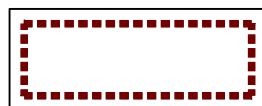
Porto turistico



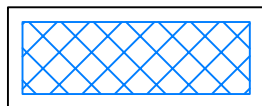
Ambiti urbani da riqualificare e relativo numero identificativo



Ambiti specializzati per attività produttive



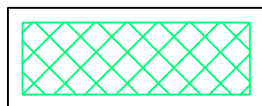
Poli funzionali:



Aeroporto



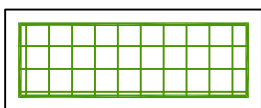
Arenile



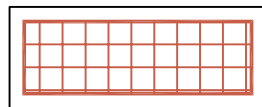
Parchi tematici



Porzioni, comprese all'interno dei Poli funzionali, destinabili esclusivamente a dotazioni territoriali

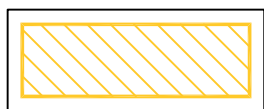


Porzioni interessate da vincoli infrastrutturali da destinare a dotazioni ecologiche ed ambientali finalizzate alla mitigazione degli impatti negativi delle relative infrastrutture

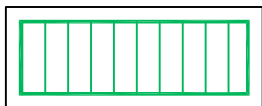


Aree contenenti attrezzature e spazi collettivi esistenti di più rilevante ruolo urbano

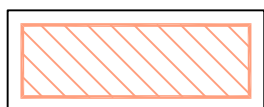
3.2. TERRITORIO URBANIZZABILE



Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica:



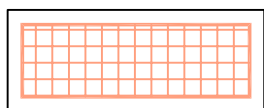
Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP, per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art. 24, comma 3°, lett. a) e b.bis) delle N.A. del PTCP



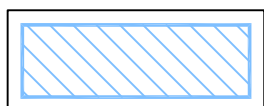
Ambiti per nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali:



Aree individuate in zona dell'art. 20 del PTCP



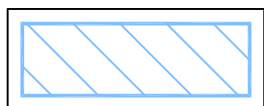
Ambiti per nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali previsti dal PRG previgente e riconfermati



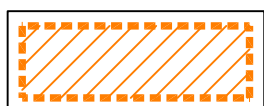
Nuovi ambiti specializzati per attività produttive



Nuovi ambiti specializzati per attività produttive previsti dal PRG previgente e riconfermati

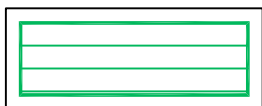


Nuovo ambito specializzato per attività produttive
(nuova struttura ricettiva all'aria aperta)

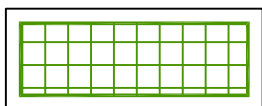


Nuovo polo funzionale (nuova grande struttura di vendita)

DOTAZIONI TERRITORIALI, ECOLOGICHE ED AMBIENTALI COMPRESSE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZABILE:

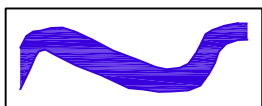


Porzioni destinabili esclusivamente a nuove dotazioni territoriali



Porzioni interessate da vincoli infrastrutturali da destinare a dotazioni ecologiche ed ambientali finalizzate alla mitigazione degli impatti negativi delle relative infrastrutture

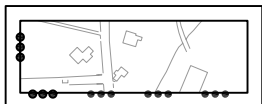
3.3. TERRITORIO RURALE E SISTEMA AMBIENTALE



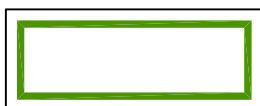
Alvei dei bacini e corsi d'acqua (art. 21 PTCP)



Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 28 PTCP)

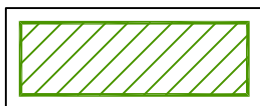


Ambito agricolo periurbano (art. 30 PTCP):

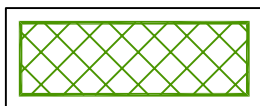


Principali nuclei residenziali rurali compresi all'interno degli ambiti agricoli

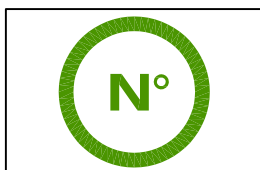
DOTAZIONI TERRITORIALI, ECOLOGICHE ED AMBIENTALI COMPRESSE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO RURALE:



Porzioni prioritariamente da acquisire al Patrimonio Pubblico, o già acquisite e da sistemare per spazi pubblici a verde e percorsi lungofiume, per attrezzature, spazi collettivi e strutture ricreative per il tempo libero o altre dotazioni territoriali, ovvero per dotazioni ecologiche (nei limiti consentiti dalle specifiche tutele e/o previsioni del PTCP)



Porzioni prioritariamente da acquisire al Patrimonio Pubblico con procedure di perequazione il cui utilizzo è finalizzato alla mitigazione degli impatti negativi delle infrastrutture ed alla riduzione dell'inquinamento elettromagnetico (fasce di rispetto degli elettrodotti da 132 kV ai sensi dell'art. 13 della L.R. 30/2000)



Possibili localizzazioni di dotazioni ecologiche: parcheggi periferici funzionali alla riduzione della domanda di sosta nelle zone della fascia a mare

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

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

1. Il PSC riporta, nella Tav. n. 1:

- gli alvei fluviali e le aree soggette a rischio idraulico;
- le scarpate di terrazzo alluvionale, la paleofalesia (artt 15 e 20 del PTCP) e le aree a potenziale dissesto idrogeologico;
- le aree di tutela della acque sotterranee (aree a media vulnerabilità di cui all'art. 22 del PTCP e aree di salvaguardia dei punti di captazione acquedottistica);
- le aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico.

2. Il PSC riporta, nella Tav. n. 2:

- a) l'individuazione delle aree interessate da norme di tutela direttamente desunte dalla Tav. TP1 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e precisamente:
- gli invasi ed alvei dei corsi d'acqua (art. 21 del PTCP);
 - le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art. 22 del PTCP);
 - le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 20 del PTCP);
 - le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 24 del PTCP);
 - le zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (art. 25 del PTCP);
 - gli ambiti di valorizzazione naturalistica ambientale (aree PAN) (art. 33 del PTCP);
- b) l'individuazione degli immobili e delle aree interessate da vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza, Titolo I°, del D. Lgs 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) e precisamente:
- le ville, i giardini e i parchi, interessati da specifiche disposizioni ai sensi all'art. 136, comma 1, lettera b);
- c) l'individuazione inoltre delle aree interessate da vincolo paesaggistico che fino alla verifica di conformità e agli eventuali adeguamenti del piano paesaggistico e all'approvazione dei medesimi, ai sensi dell'art. 156, del D. Lgs 42/2004, sono comunque sottoposti alle disposizioni della Parte Terza, Titolo I°, del medesimo D.Lgs 42/2004, per il loro interesse paesaggistico e precisamente:

- le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a): territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 - le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c): torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le aree e i siti interessati da norme di tutela specificamente individuati dal PSC, anche in applicazione di disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e precisamente:
- le aree di riequilibrio ecologico;
 - gli altri siti ed elementi particolari di interesse ambientale meritevoli di tutela;
 - le strade con visuali panoramiche;
 - i siti di interesse storico-archeologico;
 - gli edifici di interesse storico-architettonico, comprensivi di quelli tutelati ai sensi della Parte Seconda, Titolo I, del D.Lgs. 42/2004;
 - le colonie di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico e quelle di limitato pregio architettonico (art. 32 del PTCP);
 - la viabilità storica.
3. Tutte le modifiche alle individuazioni di cui sopra sono pertanto da considerarsi Varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura. Solo gli aggiornamenti delle perimetrazioni desunte dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) e riportate dal PSC, una volta concluso l'iter della loro approvazione secondo le procedure previste dal P.A.I. stesso, sono recepiti nelle cartografie del PSC con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante allo stesso, in quanto disposizioni sovraordinate, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6.
4. Per ciascuna delle aree e degli immobili oggetto delle individuazioni di cui sopra, il POC e il RUE rispettano le disposizioni di cui agli articoli seguenti del presente titolo e le disposizioni di legge e dei piani sovraordinati. Il RUE può dettare, se del caso, disposizioni più dettagliate, nel rispetto comunque della normativa sovraordinata.
5. Le disposizioni normative relative ai diversi ambiti del territorio comunale di cui al seguente Titolo IV si applicano nel sovraordinato rispetto delle norme di tutela di cui al presente Titolo.

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

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

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

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

Art. 2.4 Aree di tutela delle acque sotterranee

1. Nella Tav. 1 del PSC sono individuate:

- a) le aree a media vulnerabilità idrogeologica di cui all'art. 16 del PTCP;
- b) le aree di tutela assoluta dai punti di captazione acquedottistica;
- c) le aree di rispetto dai punti di captazione acquedottistica.

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

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

- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.
3. Le aree di cui al precedente punto 1, lettera b), ai sensi dell'art. 94, comma 3, del D.Lgs 152/2006, devono essere adibite esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
4. Nelle aree di cui al precedente punto 1, lettera c), sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame.
5. Sono recepite e riportate nel Piano Strutturale Comunale con determina dirigenziale, previa presa d'atto del Consiglio Comunale, fermo restando le disposizioni di cui al precedente articolo 1.8, punto 6, senza che ciò costituisca variante allo stesso, le modifiche delle perimetrazioni delle aree di cui al precedente punto 1, lettere b) e c), qualora effettuate con atto della Regione."

Art. 2.5 Aree interessate da particolari caratteristiche di rischio sismico

1. Nella Tav. 1 del PSC sono individuate:
- le aree a potenziale liquefacibilità dei terreni.
2. Nelle aree caratterizzate da litologie medio-fini immerse in falda che in caso di evento sismico possono incorrere nel fenomeno della liquefazione, di cui al precedente punto, gli interventi di nuova costruzione di edifici sono soggetti alla preventiva effettuazione di studi geologici e idonee campagne geognostiche tali da:

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

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

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

- a) le strutture geomorfologiche a potenziale amplificazione sismica: scarpate di terrazzo alluvionale;
- b) le aree a potenziale amplificazione sismica per fenomeni gravitativi e depositi di versante.

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

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

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

TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) la nuova edificazione è ammessa, se prevista dal POC, solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- b) qualora i trasferimenti di volumi di cui alla precedente lettera a), riguardino edifici ricadenti in aree a rischio di erosione o aree particolarmente compromesse sotto il profilo paesaggistico-ambientale, l'incremento del volume trasferito riedificabile dovrà essere valutato in sede di Accordo di Programma, di cui all'art.34, del T.U. n.267/2000 e relazionato all'ampiezza dell'area di arenile che viene recuperata con il trasferimento stesso. Dette previsioni devono inoltre essere oggetto di piano urbanistico attuativo;
- c) gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione nonché di adeguamento ai requisiti di legge. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, così come definita alla precedente lettera a), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento ai requisiti obbligatori di legge;

- d) per gli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di cura sono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini del miglioramento degli standards di servizio e dell'adeguamento alle normative di sicurezza e igienico sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale. Ciò non dovrà comunque comportare incrementi del numero dei posti letto;
 - e) Nelle aree incongrue non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.
4. Nelle zone di cui al presente articolo non devono essere previsti nuovi complessi turistici all'aperto. Per i complessi esistenti deve essere perseguita la massima compatibilizzazione attraverso interventi che limitino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano il massimo distanziamento dalla battaglia delle attrezzature di base e dei servizi. Deve essere favorito ed incentivato il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree dei varchi a mare e previsto il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree in corrispondenza degli sbocchi a mare dei corsi d'acqua.

Art. 2.10 Visuali panoramiche della viabilità

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2.12 Aree soggette a vincolo paesaggistico

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

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

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

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

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

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.13 Aree e/o siti di interesse archeologico

1. Il PSC individua nella Tav. 2, in applicazione dell'art. 23 bis del PTCP, i siti ed aree di interesse archeologico, precisamente:
 - sito di S.Lorenzo in Strada – Via Flaminia;
 - area lungo la Via Flaminia: Vecchio Cimitero;
 - area lungo la Via Flaminia: ex-poderi Ricci-Spina;
 - sito di viale Berlinguer-Corsica-Pistoia;
 - area lungo Via Massaua – zona ex-convento dei monaci Olivetani.
2. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree di cui al punto 1 precedente, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica, anche avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia-Romagna. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle condizioni ed ai limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente Piano, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

- l'indicazione delle opere pubbliche da realizzarsi, quale strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali o regionali;
 - ove siano già disponibili i progetti definitivi delle opere pubbliche, l'individuazione delle eventuali aree interessate da vincoli espropriativi e l'elenco delle rispettive proprietà(L.R. 37/2002);
 - l'indicazione degli interventi o azioni da realizzare in materia di erogazione di servizi pubblici, anche in correlazione e coordinamento con i programmi e gli investimenti delle aziende erogatrici di pubblici servizi;
 - la stima degli oneri derivanti all'Amministrazione Comunale dalle opere e interventi di cui sopra, al netto degli oneri che potranno essere messi a carico di soggetti privati ovvero di altri Enti o società pubbliche e la stima delle risorse finanziarie e delle fonti finanziarie con cui farvi fronte.
9. Il POC può inoltre assumere il valore e gli effetti:
- a) dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
 - b) dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L. 19 ottobre 1998, n. 366.

AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO.

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

1. Definizione

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

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

Le aree da riqualificare necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità, ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Le aree inedificate o scarsamente edificate che rappresentano significative discontinuità rispetto al tessuto edificato costiero, sono da interessare con interventi complessi di riordino

delle funzioni e di valorizzazione sia del sistema ambientale sia del sistema economico turistico.

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

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

2. Obiettivi da perseguire

Gli obiettivi che si intende perseguire sono i seguenti:

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

anche di infrastrutture per l'urbanizzazione dei nuovi insediamenti e per la mobilità di progetto, utilizzando le aree libere inedificate;

- applicazione delle pratiche di perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000, al fine di acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali;
- perseguire in generale la riduzione del traffico nella Zona Mare ed in particolare, per gli ambiti in esame, sui lungomari, favorendone, per ampi tratti, la loro pedonalizzazione, mediante il trasferimento del traffico veicolare su tracciati arretrati e soprattutto di nuova realizzazione in posizione parallela alla sede ferroviaria ed in collegamento con i Comuni di Rimini e Misano Adriatico;
- definizione di un sistema baricentrico parallelo alla linea dell'arenile, configurato come una sorta di piazza urbana in lunghezza, che articoli e connetta le diverse funzioni del "Parco Litoraneo" e collocato a una congrua distanza dal lungomare (Zona Sud);
- ristrutturazione delle aree liminali dell'ambito, verso i tessuti urbani di Riccione a nord e di Misano Adriatico a sud;
- traslazione della direttrice di traffico del lungomare in zona Sud (Viale Torino), ricollocandolo in posizione arretrata nei pressi della linea ferroviaria con adeguati distacchi ed un'apposita zona di filtro ambientale arborato, fra la nuova arteria veicolare ed il sistema misto naturale/insediativo del "Parco Litoraneo" ed assegnando all'attuale sede stradale una prevalente funzione pedonale;
- riordino e qualificazione dei servizi e delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia da prevedersi mediante apposito Piano dell'Arenile che persegua l'integrazione fra l'arenile stesso e le aree per la mobilità e il primo fronte costruito;
- spostamento delle strutture di campeggio esistenti nell'area di progetto a monte dell'asse portante baricentrico del "Parco Litoraneo" e fino alla nuova arteria veicolare ed altresì perseguimento del trasferimento, in altra area idonea, nel tempo, della struttura a campeggio ricadente all'interno dell'area del "varco a mare" (Zona Sud);
- sistemazione della sezione dell'intervento compresa tra l'attuale lungomare (pedonalizzato) e l'asse baricentrico, come parcolitoraneo, utilizzando anche parte delle aree attualmente occupate dai campeggi opportunamente rigenerate ambientalmente, al cui interno una capillare percorrenza di piste ciclabili assicuri la permeabilità del sistema, dai campeggi, attraverso la "piazza lineare", verso il parco e la spiaggia;
- articolazione di un'ampia offerta funzionale, che preveda una sensibile prevalenza di superfici destinate a verde pubblico e verde pubblico attrezzato, al fine di garantire l'equilibrio urbanistico dell'ambito e la sua efficace integrazione nelle dinamiche sociali della città;

- significativa edificazione di strutture per i servizi ed il commercio di supporto alla presenza del parco, delle strutture ricettive alberghiere e dei campeggi;
- limitata quota di nuove superfici destinate alla residenza ed una necessaria nuova quantità di superfici per strutture ricettive, soprattutto per realizzare edifici atti a sostituire le strutture ricettive alberghiere che saranno dismesse (perché non più competitive) nelle attuali zone turistiche centrali, entrambi essenziali per il consolidamento urbano della frangia Sud di Riccione, nonché al fine di perseguire il costante utilizzo del sistema lineare Riccione-Misano fuori delle consuete finestre stagionali.

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

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

1. Definizione

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

La loro individuazione deriva dalle seguenti considerazioni:

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

2. Determinazioni del PSC

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

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

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

3. Obbiettivi da perseguire

Il PSC si pone i seguenti obiettivi:

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

INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO.

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

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

- a) il progetto di trasporto rapido costiero (TRC) su gomma in sede propria e promiscua, integrato con il servizio ferroviario;
- b) il progetto di potenziamento dell'autostrada A-14 (terza corsia);
- c) il progetto della variante alla S.S. 16 Adriatica, che si sviluppa in affiancamento all'autostrada A-14 nel tratto dal confine di Misano Adriatico allo svincolo di raccordo con l'attuale Via Adriatica (ex S.S. 16) ed il successivo prolungamento a partire dallo svincolo adiacente Via Veneto sino a raggiungere il territorio riminese;

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

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

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

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

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

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

Art. 4.3 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

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

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

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

- a) le principali polarità turistiche, ossia le aree nodali in cui si concentrano e convergono le funzioni attrattive, l'animazione, i servizi turistici;
- b) gli assi di connessione e di integrazione ambientale delle attività turistiche;
- c) la fascia più prossima al litorale che raccoglie la quota più ampia e qualificata di offerta ricettiva;
- d) la fascia retrostante più prossima alla ferrovia e anche oltre, nella quale le funzioni dominanti sono la residenza turistica e permanente e la ricettività alberghiera e i complessi turistici all'aria aperta;
- e) le aree inedificate di dimensione superiore a mq. 8.000;
- f) le aree già destinate ai sensi del PRG pre-vigente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC;
- g) le aree e le infrastrutture del 'Porto turistico';
- h) le aree contenenti attrezzature e spazi collettivi esistenti di più rilevante ruolo urbano.

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

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

- favorire e incentivare il processo di ristrutturazione e ammodernamento delle strutture alberghiere in stretta sinergia con la qualificazione dell'ambiente urbano e in particolare con l'incremento e valorizzazione degli spazi urbani a terra, pubblici e privati;
- integrare efficacemente la città turistica sia con l'arenile, sia con il "porto turistico" in termini funzionali e ambientali;
- tutelare le ville, i giardini di pregio e gli altri immobili di pregio storico-culturale e testimoniale;
- in particolare nella fascia più prossima al litorale di cui al precedente punto 1 lettera c), mantenere e qualificare la ricettività alberghiera che deve restare in questa fascia la funzione dominante e caratterizzante e perseguire una qualificata integrazione fra il primo fronte costruito, le aree per la mobilità e l'arenile in raccordo con le previsioni del Piano dell'Arenile;
- in particolare nelle aree nodali e negli assi urbani di cui al precedente punto 1 lettere a) e b), consolidare, rafforzare e diversificare le funzioni caratterizzanti che sono quelle di servizio e commerciali quali i pubblici esercizi, il commercio di vicinato, le attività ricreative e di spettacolo, le attività di servizio urbano;

- ancora, nelle aree di cui al precedente punto 1 lettere a) e b) ed in particolare in quelle delimitate dal quadrilatero dei Viali Ceccarini, Catullo, Fogazzaro e Virgilio, prevedere per il nuovo "Palacongressi" sia l'affaccio che il collegamento diretti con il Viale Ceccarini, prevedere una nuova capacità ricettiva di tipo congressuale, aumentare la possibilità di parcheggio dei veicoli in interrato, ridistribuire le funzioni direzionali e commerciali esistenti, il tutto attraverso il rinnovo urbanistico della descritta porzione territoriale;
- in particolare nella fascia retrostante prossima alla ferrovia di cui al precedente punto 1 lettera d), governare i processi di marginalizzazione delle strutture alberghiere e promuovere un mix funzionale di strutture ricettive, residenze alberghiere, residenze permanenti e servizi;
- proteggere l'intera fascia dalla mobilità impropria attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento longitudinali e il trattamento tendenziale dell'intera fascia come zona a traffico limitato;
- sviluppare l'estensione degli spazi pedonali e della rete di percorsi ciclabili, con particolare riferimento alla continuità dei percorsi di connessione con l'arenile, con le dorsali ambientali di penetrazione nell'entroterra e con le fermate del previsto trasporto rapido costiero;
- incrementare la dotazione di parcheggi, sia pubblici che pertinenziali al di fuori delle sedi stradali e anche a distanza, al fine di ottenere una riduzione sostanziale delle auto in sosta lungo le strade e il recupero della qualità e fruizione degli spazi stradali.

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare vanno incentivati progetti unitari convenzionati che prevedano l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica finalizzato al recupero ed incremento di spazi comuni di soggiorno all'aperto, verde privato, servizi di pubblico interesse e/o pubblici. Per tali progetti in sede di RUE si potrà prevedere la possibilità di incremento del volume esistente, in misura comunque non superiore al 20%, ponderato dai seguenti cinque criteri valutativi:

- condizioni urbane di fatto;
- grado di riqualificazione richiesto all'intervento privato;

- relazione inversa alla densità edilizia esistente;
- relazione diretta alla dimensione dell'area oggetto dell'intervento;
- grado di coordinamento e rapporto con progetti e programmi di arredo urbano e miglioramento della mobilità.

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

- $UF_{max} = 0,50 \text{ mq./mq.}$ o UF preesistente quando sia superiore, non computando gli eventuali parcheggi pubblici interrati;
- $H_{max} = 12,5 \text{ m.}$ o H preesistente quando sia superiore;
- $SP_{min} = 20\%$ della SF.

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

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

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

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

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

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

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

Nelle aree di cui alla lettera e) del punto 1, il POC può programmare interventi di nuova edificazione, da attuarsi sulla base di un PUA. La superficie complessivamente investita dagli interventi edilizi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area, mentre la rimanente superficie dovrà essere sistemata e ceduta al Comune per opere di urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ambientali, con priorità, di norma, per funzioni con limitate esigenze edificatorie. Si potrà prevedere inoltre l'utilizzo del sottosuolo dell'area destinata a dotazioni territoriali per interventi di iniziativa privata purché convenzionati e volti ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini in riferimento a quanto disposto all'Art. A-6 L.R. 20/2000.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.4 Territorio urbanizzato : ambiti da riqualificare

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

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

- a) nella fascia di territorio a mare dalla linea ferroviaria, nelle porzioni agli estremi nord e sud del territorio comunale ricomprese nel Programma unitario di qualificazione dell'immagine turistica "Città delle Colonie" di cui all'art. 3.8; nella porzione nord della fascia costiera sono comprese in questi ambiti esclusivamente colonie e relative aree di pertinenza soggette alle disposizioni dell'art. 32 bis del PTCP, nonché dotazioni territoriali; nella porzione sud sono comprese colonie e relative aree di pertinenza, gli immobili ed aree interessate dalle strutture termali, aree ospitanti attrezzature ricreative, nonché aree residenziali, ricettive e dotazioni territoriali;
- b) a monte della ferrovia, alcuni ambiti di frangia del tessuto urbano in prospicenza delle dorsali ambientali del Torrente Marano e del Rio Melo ed un ambito individuato nella zona del "Paese" e specificatamente dal complesso delle aree di "Piazza Unità".

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

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

- conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
- consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
- riqualificare l'offerta ricettiva alberghiera e il riuso delle colonie per funzioni compatibili;

- favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera;
- perseguire una qualificata integrazione fra il primo fronte costruito, le aree per la mobilità e l'arenile in accordo con il Piano dell'Arenile.

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

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

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

- per la residenza, entro le possibilità offerte dal cambio d'uso di edifici preesistenti (si stima un incremento di circa 30 alloggi turistici);
- per le attività ricettive alberghiere, entro il limite massimo di 20.000 mq.;
- per le attività e funzioni previste dall'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici previgenti al PSC, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n. 20 del 31/01/2006 per l'ambito indicato con il n. ② al successivo punto 8, entro il limite delle capacità insediative massime previste dall'Accordo medesimo.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Attività ricettive a gestione unitaria: turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette;
- b) Strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
- c) Attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

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

Per le colonie di limitato pregio architettonico il progetto deve individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l'assetto originario dell'edificio.

Le trasformazioni nelle aree di pertinenza sono prioritariamente rivolte alla conservazione e/o ripristino, in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalle preesistenze edilizie. Nel rispetto di tale principio generale e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata ed individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. Qualora tali interventi di carattere accessorio e di integrazione funzionale comportino la realizzazione di opere e manufatti che costituiscano aumento della superficie utile, anche in applicazione di quanto previsto al primo capoverso del precedente punto 4, tale intervento potrà essere inserito nel POC solo previa approvazione del progetto con le procedure di un accordo di programma con la Provincia. La progettazione unitaria deve assicurare l'eliminazione dei manufatti esistenti incongrui. Ove non sia possibile, per le caratteristiche delle colonie, recuperare le volumetrie nell'area di pertinenza, le stesse potranno essere trasferite in altra area nel rispetto delle disposizioni di zona. Sono consentiti, fermo restando la non alterazione del deflusso complessivo delle acque meteoriche nel sottosuolo:

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

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

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

Fino all'approvazione di specifiche disposizioni del POC, degli atti di programmazione negoziata e degli accordi di programma di cui rispettivamente ai precedenti punti 4 e 5, sugli edifici delle colonie marine di complessivo e di limitato pregio architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sui progetti relativi alle suddette colonie marine deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, rispettivamente:

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

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

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

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

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione;
- accorpamento in loco di 2 o più edifici all'interno del sedime originario senza incremento del volume complessivo;
- demolizione e trasferimento del volume all'esterno delle zone di cui all'art.24 del PTCP, come individuate nella Tav. 2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.9, con incremento del volume demolito, del 15%;
- demolizione e trasferimento del volume all'interno delle zone di cui all'art.24 del PTCP, come individuate nella Tav. 2 del PSC ed indicate al precedente art. 2.9, escluse le aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, con un incremento del volume demolito del 5%.

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

8. Indirizzi specifici per ciascun ambito di riqualificazione.

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

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

- ❶. Ambito colonie zona Nord

- favorire il riuso delle colonie attraverso la riconversione in attività ricettive turistiche a gestione unitaria e ad attività, di servizio terziarie e commerciali legate all'ambiente balneare;
- prevedere interventi di riassetto urbanistico ed edilizio che limitino l'impermeabilizzazione dei suoli.

2. Ambito colonia Reggiana

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

3. Ambito delle Terme

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

4. Ambito viale Michelangelo

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

5. Ambito viali Torino-Bramante-Bernini-Vespucci

- favorire il miglioramento dell'immagine turistica, ambientale e urbana attraverso l'innovazione, la diversificazione e la destagionalizzazione dei servizi dell'offerta turistica;
- regolare le diverse attività ai fini dell'integrazione e complementarità fra le stesse.

6. Ambito colonie zona Sud

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

7. Ambito viale Tortona

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

8. Ambito viale Flaminia

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

9. Ambito viale Veneto

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

10. Ambito delle aree di Piazza Unità

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

Art. 4.5 Ambiti specializzati per attività produttive

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

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

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

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

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

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

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

- le attività turistiche ricettive non sono ammesse.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.6 Poli funzionali

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

comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana.

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

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

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

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

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

Gli interventi si attuano sulla base delle norme statali vigenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **Arenile.**

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

Vengono individuati i seguenti obiettivi:

- la riconoscibilità dei caratteri distintivi locali mediante adeguate tipologie di intervento;
- la visuale libera della battigia e del mare, dalla prima infrastruttura per la mobilità, carrabile e/o pedonale, parallela alla battigia stessa;
- il riordino della spiaggia anche attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante le strutture per la balneazione, da usi e elementi incongrui;
- il contenimento al massimo possibile delle altezze dei manufatti;

- l'accorpamento dei manufatti esistenti destinati a servizi ed attività connesse alla balneazione ed alla vita di spiaggia, il loro distanziamento dalla battigia, la riduzione della superficie attualmente coperta di almeno il 10%;
- la diversificazione e riqualificazione dell'offerta di attrezzature e servizi balneari e per la vita di spiaggia innovativi e di dimensione e capacità attrattiva finalizzati al servizio di ampie porzioni di arenile e delle aree ad esso connesse;
- favorire l'innovazione e la diversificazione dell'offerta turistica;
- regolamentare le diverse attività ai fini della integrazione e complementarità tra le stesse.

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

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

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

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