



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale



I NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE: RUE

1

Centro Congressi SGR

19 maggio 2016



CAPO 9 – CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI

Art. 48 - Disposizioni generali

1. *Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi ammissibili nella Città Storica (ambito ACS), nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.*
2. *Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla Città Storica, le disposizioni riguardanti la categoria d'intervento del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono.*
3. *Costituisce la Città Storica la porzione di territorio individuata dal PSC ai sensi dell'art. A-7, comma 1, della L.R. n. 20/2000.*
4. *Le norme del presente Capo, in relazione al controllo qualitativo degli interventi sugli edifici e sugli spazi esterni, vanno integrate con le disposizioni dei successivi Capi 16 e 17.*
5. *La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
dalla Tav. 2-3 del RUE: "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico";
dalle norme del RUE;
dalla Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate;*
6. *Le prescrizioni previste nei successivi articoli, si integrano con le modalità di intervento di cui al precedente Capo 4 richiamate in ogni categoria di tutela, ed in caso di contrasto prevalgono su di esse.*
7. *Qualora la rappresentazione planimetrica di un edificio non corrisponda a quella reale, dovrà essere applicata ugualmente la categoria di intervento indicata in cartografia; qualora nella particella catastale sussista un accessorio autonomo non classificato, dovrà assumere la categoria di intervento dell'edificio principale; qualora nella particella catastale sussista un edificio non classificato, dovranno applicarsi le modalità MO, MS, RRC.*
8. *Laddove consentito dai successivi articoli, con RE è prescritto il mantenimento del sedime e della sagoma esistenti, o l'eventuale riduzione.*
9. *Fatte salve le possibilità di ricostruzione ammissibili con intervento RS, con RE è inoltre ammessa la possibilità di ricostruzione del volume di edifici parzialmente crollati ai sensi dell'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/2013, lett. e); in questo caso l'intervento dovrà essere esteso e sottoscritto a tutti gli aventi titolo dell'intera UMI di appartenenza.*
10. *Per i corpi accessori individuati in cartografia con apposita simbologia, è comunque consentito l'intervento RE nel rispetto delle seguenti condizioni:
mantenimento della Su e/o della Sa preesistenti;
H max: m. 2,5;
distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3;
distanze da strade e spazi pubblici: almeno ml. 3;
distanze dai confini di proprietà: Codice Civile.*



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Art. 49 - Categorie di tutela

1. *I tipi di intervento definiti al precedente Capo 4, sono applicabili nel rispetto delle finalità e delle modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.*
2. **Categoria A** (ovvero “restauro scientifico”): *comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.*

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale.

Interventi ammessi: RS, così come definito dal punto c) dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., da integrarsi con il precedente art. 21.

3. **Categoria B.** *Comprende le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale non già ricomprese nella categoria A, che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.*

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.

- a) *Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:*
 - *il restauro dei fronti con mantenimento delle aperture esistenti;*
 - *il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza.*
- b) *Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura; non è ammesso l'inserimento di nuove rampe scale.*
- c) *L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo.*
- d) *L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.*
- e) *La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).*

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC.

.....



Comune di Rimini

4. **Categoria C - Unità edilizie storiche parzialmente alterate recuperabili**

Sottocategoria C1: comprende le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.

a) Valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la conservazione o il ripristino dei fronti prospicienti gli spazi pubblici, con mantenimento sugli stessi delle aperture esistenti;
- la conservazione o ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre e della linea di gronda, ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati.

b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio.

c) L'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC.

Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i. e/o a RRC nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, è inoltre ammesso l'intervento RE nei limiti del comma 8 del precedente art. 48, a condizione che vengano mantenuti i fronti esistenti prospicienti gli spazi pubblici e/o ripristinate le aperture originarie.

Non è ammessa l'applicazione del comma 9 del precedente art. 48.

Sottocategoria C2: riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite o fortemente alterate, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari.

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC, RE.

Sottocategoria C3: comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione, da conservare o ripristinare. Comprende inoltre le aree nelle quali mettere in luce e valorizzare le risorse storico-archeologiche.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di demolire gli eventuali edifici ovvero manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

L'intervento può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti di servizio urbano o di arredo urbano (fontane, fioriere, lapidi panchine contenitori rifiuti, pavimentazioni, ecc.); infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico si applicano le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui al successivo Capo 17.

Interventi ammessi: RAL.



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

5. **Categoria D** - *Unità edilizie fortemente trasformate o moderne nella città storica*

Sottocategoria D1: riguarda le unità edilizie della città storica che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o essendo costruzioni e ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate:

- a) la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- b) la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici di tutti i prospetti;
- c) la conservazione di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui al successivo Capo 17;
- d) il recupero degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC, RE.

Sottocategoria D2: riguarda unità edilizie, di epoca recente, la cui costruzione ha modificato l'impianto del tessuto storico in modo irreversibile, introducendovi un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi consolidate nel loro assetto odierno.

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate:

- a) la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- b) la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici di tutti i prospetti;
- c) il recupero degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO, MS, RRC, RE.

Sottocategoria D3: riguarda immobili di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche scarsamente compatibili o dequalificanti rispetto al contesto del centro storico, o la cui permanenza nelle forme attuali non consente la valorizzazione degli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale del contesto.

Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE.

Sottocategoria D4: riguarda corpi di fabbrica o manufatti incongrui, di norma di epoca recente, la cui permanenza impedisce la valorizzazione di risorse storiche o archeologiche primarie.

Interventi ammessi: MO, MS, demolizione.



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

6. **Unità di intervento speciali attuabili tramite POC.** *Le unità di intervento speciali individuate nella Tavola n.2 del RUE con numeri progressivi riguardano immobili o complessi di immobili per i quali il PSC auspica una organica riprogettazione per perseguire la messa in valore di risorse storiche o archeologiche presenti, ovvero recuperare situazioni di disordine edilizio, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con la riconfigurazione o la demolizione di corpi edilizi di epoca recente che hanno modificato e degradato l'impianto storico, e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti. Nelle more della previsione nel POC del progetto di intervento secondo gli obiettivi definiti dal PSC, sui singoli edifici esistenti sono ammissibili i tipi di intervento secondo la categoria di tutela attribuita a ciascuno di essi nella Tav. 2.*

Art. 50 - Tipi d'uso ammessi e condizioni

1. *Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1,e2 (per i soli ostelli).
Gli edifici con uso in essere "e1" non possono mutare destinazione, salvo che attraverso interventi programmati nel POC.
È esclusa l'apertura di nuovi sportelli bancari; e' sempre ammesso l'ampliamento degli sportelli bancari esistenti ai piani superiori al piano terra.*
2. *Nella Città Storica, le unità immobiliari poste al piano terreno in affaccio alle strade individuate come strade commerciali nella Tav. 2-3 del RUE che abbiano destinazione d'uso in atto b1.1, b1.2, b4, sono ammesse variazioni esclusivamente fra questi tipi d'uso.*
3. *Nella Città Storica, i locali posti al piano seminterrato o interrato, qualora rispettino i requisiti igienici e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi professionali e pubblici esercizi poste ai piani soprastanti.*
4. *Negli edifici tutelati esterni alla Città Storica, le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo II.*



CAPO 10 – **AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI**

Art. 51 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC U)

1. *Nelle Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "AUC_U" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5 e Auc.6, e sono inoltre distintamente identificate le aree:
 - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
 - b) a verde di protezione ecologica di cui al precedente art. 43;
 - c) a sede stradale e/o ferroviaria.*
2. *Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti Auc:
i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con PUA o interessati da Accordi negoziali;
il lotto comprendente la colonia, di cui al successivo art. 53;
i lotti con destinazione in atto non residenziali;
i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati;
lotti con normativa di RUE speciale.*
3. *In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:
 - a1) con interventi NC, DR e AM, la Sc massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.
In alternativa alle misure previste alla lett. a 1) è ammesso quanto segue:
 - a2) gli interventi DR e AM, realizzati sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla superficie massima edificabile sarà proporzionale alle opere previste nel titolo abilitativo in conformità al "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
 - a3) gli interventi DR e AM, previsti sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla Sc massima edificabile sarà pari al 5%;
 - a4) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di Sc alla data di adozione del RUE, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.*

.....



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

.....

4. Dall'applicazione del precedente comma 3, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.

5. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.

6. Norme speciali.

Lotto n° 3: classificato Auc.2 in Viale Londra, sono ammessi interventi edilizi NC o DR entro i seguenti limiti:

UF max = 1 mq/mq, la Sc massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6;

H max = 17 m;

destinazioni d'uso: quelle consentite negli ambiti Auc.2 (art. 53).

Art. 52 - Sub-ambiti Auc.1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

H max (in caso RE): preesistente.

2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c7, e1.

3. Gli edifici con destinazione alberghiera e1 possono cambiare destinazione attraverso un intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti condizioni:

interventi ammessi: RE, DR;

UF max: 0.8 mq/mq;

H max: m. 13,5 (o preesistente se superiore).



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Art. 53 - Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:*

a) con MO, MS, RRC, RE;

H max (in caso RE): m. 17 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;

H max (in caso RE): m. 13,5 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;

b) con NC, DR e AM;

UF max: 0,9 mq/mq negli Auc.2;

UF max: 0,8 mq/mq negli Auc.3;

H max: m. 17 (o preesistente se superiore) negli Auc.2

H max: m. 13,5 (o preesistente se superiore) negli Auc.3.

Nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:

UT max: 0.3 mq./mq.;

H max: m. 17;

Con ST fino a mq. 4000: cessione del 55% della ST complessiva;

Con ST da mq. 4001 a mq. 9000: cessione del 65% della ST complessiva.

In ogni caso, a tali aree e a quelle con ST superiore, potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. *Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2, e4.*

E' inoltre ammesso l'uso b3.2 negli edifici ove legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.

3. *Gli edifici con destinazione alberghiera e1 possono cambiare destinazione attraverso un intervento edilizio diretto nel rispetto delle medesime condizioni di cui al comma 3 del precedente art. 52, con UF e H pari a quelli del sub-ambito nel quale ricadono.*

4. *Gli edifici individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 con destinazione non residenziale, possono cambiare destinazione ad esclusione della residenza. L'eventuale cambio d'uso a residenza potrà eventualmente essere consentito in sede di POC sulla base di specifiche convenzioni.*

5. *Nel caso del lotto Auc.3 a Torre Pedrera comprendente una colonia si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 65.*



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Art. 54 - Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:*
 - a) *MO, MS, RRC, RE;*
H max (in caso RE): come da PUA (o preesistente se superiore);
 - b) *qualora sia ancora vigente il PUA, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva;*
 - c) *dopo la scadenza della convenzione, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo gli interventi di cui alla lettera a);*
 - d) *dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, oltre agli interventi di cui alla lettera a), è ammessa l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti e i parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel PUA.*
2. *Tipi d'uso ammessi:*
fino alla validità del PUA, quelli previsti nel PUA;
dalla scadenza del PUA, come per i sub-ambiti Auc.2.

Art. 55 - Sub-ambiti Auc.5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:*
 - a) *con MO, MS, RRC, RE;*
H max (in caso RE): m. 17 (o preesistente se superiore);
 - b) *tutti gli interventi previsti in PUA, in atti negoziali o in progetti di opere pubbliche o private già approvati e/o convenzionati in data antecedente all'adozione delle presenti norme e relative successive varianti;*
 - c) *fino all'approvazione del primo POC sono ammessi interventi di NC, AM o DR nel rispetto di:*
UF max: 0.9 mq/mq;
H max: m. 17 (o preesistente se superiore).
2. *Tipi d'uso ammessi: c2, c3, c5, c6, c7, c9.*
3. *Per i cimiteri si rimanda al precedente art. 47 e alle specifiche disposizioni normative.*



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Art. 56 - Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente

1. *In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.*

2. *Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;*

H max (in caso RE): preesistente.

3. *Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.*

4. *Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Urbanistico Attuativo sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o PUA, alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.*

5. *Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde nel rispetto del Regolamento del verde urbano, con intervento NC, secondo i parametri edilizi previsti dal precedente art. 35 comma 8 lettera c) con le destinazioni b1.1, b3.1 o ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia.*

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

CAPO 12 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

Art. 67 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)

1. *Nelle Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Asp1, Asp.2, Asp.3, e Asp_T, e sono inoltre distintamente identificate le seguenti aree:*
 - a) *con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o previsti in PUA approvati), che sono disciplinate dal precedente art. 35;*
 - b) *a verde di protezione ecologica di cui al precedente art. 43;*
 - c) *a sede stradale e/o ferroviaria.*
2. *Nelle Tav. 1 del RUE sono inoltre individuati:*
 - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario;*
 - i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati;*
 - i lotti per i quali è prescritto il non incremento del carico urbanistico.*
3. *In tali ambiti si applicano le seguenti disposizioni:*
 - a1)*con interventi NC, DR e AM, la Sc massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell’applicazione del “Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia”, nel rispetto dell’altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.*

In alternativa alle misure previste alla lett. a 1) è ammesso quanto segue:
 - a2)*gli interventi DR e AM, realizzati sugli edifici esistenti e riguardanti l’intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell’art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall’altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla superficie massima edificabile sarà proporzionale alle opere previste nel titolo abilitativo in conformità al “Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia”;*
 - a3)*gli interventi DR e AM, previsti sugli edifici esistenti e riguardanti l’intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell’art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall’altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. La deroga dalla Sc massima edificabile sarà pari al 5%;*
 - a4)*nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di Sc alla data di adozione del RUE, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell’art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l’installazione di ascensori interni nel rispetto dell’art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l’ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.*
4. *Dall’applicazione del precedente comma 3, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.*
5. *Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.*



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

6. *Gli indici edificatori indicati nei successivi articoli del presente ambito non si applicano nelle zone B del “Piano di rischio aeroportuale” rappresentate nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate.*

In tal caso sono ammessi gli interventi DR e AM nel rispetto delle seguenti condizioni:

incremento di UF pari a 0,1 mq./mq. della Sc esistente alla data di adozione del RUE e comunque non oltre l'UF del sub-ambito;

attestazione con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte della proprietà che non verrà superato l'indice di affollamento pari a 0,02 persone/mq. di Sc.

Art. 68 - Sub-ambiti Asp.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:

a) con MO, MS, RRC, RE;

H max (in caso RE): m. 8,5 (o preesistente se superiore);

con NC, AM e DR;

UF max: 0,6 mq./mq.;

Q max: 50% della SF;

H max: m. 8,5 (o preesistente se superiore).

Nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:

UT max: 0.3 mq./mq.;

H max: m. 8,5;

cessione del 50% della St complessiva.

In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2, b4, c2, c6 (limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca), c7 (ad esclusione delle attività di degenza), d1, d2; tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della Sc dell'intera unità edilizia.

Sulla restante Sc sono inoltre considerati ammissibili gli ulteriori usi alle seguenti condizioni:

a1, fino ad un massimo di tre unità immobiliari per ciascuna unità edilizia, entro il limite di 120 mq. di Sc per ogni unità immobiliare;

b1.1, c1;

b2 nella misura max di 200 mq di Sc; per tale uso sarà obbligatorio reperire 1 posto auto ogni 4 apparecchi gioco in aggiunta a quanto previsto al precedente art. 37;

b5 limitatamente all'attività di spedizione e autotrasporto.

3. Nei lotti individuati con apposita grafia nei quali è prescritto che non si incrementi il carico urbanistico sono ammessi tutti gli interventi MO, MS, RRC, RE, DR, senza incremento della Sc preesistente e del numero delle unità immobiliari preesistenti; inoltre non sono ammessi cambi d'uso rispetto a quelli legittimamente in essere; H max (in caso RE e DR): m. 8,5 (o preesistente se superiore).

4. Stabilimenti RIR: si rimanda alla normativa di cui all'art. 5.4 commi 11 e 12 del PSC.



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Art. 69 - Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:*

a) *con MO, MS, RRC, RE;*

H max (in caso RE): m. 14,5 (o preesistente se superiore);

b) *con NC, AM e DR;*

UF max: 0,6 mq./mq.;

Q max: 50% della SF;

H max: m. 14,5 (o preesistente se superiore).

Nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:

UT max: 0.3 mq./mq.;

H max: m. 14,5;

cessione del 50% della St complessiva.

In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. *Tipi d'uso ammessi: b1.1, b3.1, b3.2, b4, b5, b6, c1, c2, c3, c5, c6, c7 (ad esclusione delle attività di degenza), c8, e1; tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della Sc dell'intera unità edilizia.*

Sulla restante Sc sono inoltre considerati ammissibili gli ulteriori usi alle seguenti condizioni:

a1, fino ad un massimo di tre unità immobiliari per ciascuna unità edilizia, entro il limite di 120 mq. di Sc per ogni unità immobiliare;

d1 solo nelle unità edilizie ove già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.

Gli usi b1.2n e b1.3n sono consentiti entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciale di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale o contenute in PUA vigenti.

Entro i medesimi limiti sono considerati inoltre compatibili i seguenti usi, solo nelle unità edilizie ove già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme:

b1.2a, b1.3a, b1.4a.



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Art. 70 - Sub-ambiti Asp.3 - Lotti residenziali inglobati negli ASP o APF

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
H max (in caso RE): m. 17 (o preesistente se superiore).
2. Tipi d'uso ammessi: E' ammesso il cambio d'uso in adeguamento agli usi consentiti nei sub-ambiti Asp.1, Asp.2 o Apf immediatamente contigui. In questo caso, qualora l'intervento coinvolga unità edilizie poste nei suddetti ambiti, saranno ammessi tutti gli interventi in conformità ed alle condizioni previste in Asp.1, Asp.2 o Apf.
3. Per le unità immobiliari ad uso a1 esistenti alla data di adozione del RUE, è ammesso l'aumento di Sc, a condizione che non derivi da cambi d'uso.
4. In alternativa a RE, con Permesso di Costruire sono comunque consentiti gli interventi comportanti incremento della Sc esistente disciplinati dal precedente art. 67, comma 3, lett. a2), a3).

Art. 71 - Sub-ambiti Asp.T - Parchi tematici

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
 - a) MO, MS, RRC, RE, DR;
 - b) NC e AM potranno essere previsti tramite POC, ad eccezione di interventi di adeguamento a normative specifiche per le quali è consentito, con intervento diretto, un aumento fino al 10% della Sc esistente;
- H max (in caso RE, DR, NC e AM): m. 8,5 (o preesistente se superiore);
2. Tipi d'uso ammessi: b1.1 (nel limite del 20% della Sc), b3.2.
- Sono inoltre ammessi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, laboratori artigianali e usi similari, se connessi al Parco tematico.



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Art. 72 - **Norme speciali**

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia e il n. progressivo:

Lotto n°5: classificato Asp.1 in Via S.Martino Riparotta, la cui attuazione sarà subordinata all'inserimento nel POC che dovrà definire la capacità insediativa in conformità con il titolo 4 del PSC. In attesa dell'adozione del primo POC saranno ammessi interventi edilizi nel rispetto delle seguenti disposizioni normative speciali conformi alle disposizioni già introdotte con specifica variante nel PRG previgente: parametri edilizi (sup. edificabile, altezza) come da progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008; eventuali varianti al progetto sono ammesse nel rispetto dei medesimi parametri; attuazione tramite permesso di costruire accompagnato da convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni; l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti; dovranno essere reperiti gli standard di legge pari al 15% della Sup. fondiaria, nel seguente modo: monetizzazione del valore dell'area e delle attrezzature della quota del 10% a verde attrezzato; realizzazione e cessione gratuita della quota del 5% a parcheggio pubblico; oneri aggiuntivi: in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposta una somma pari a quella già dovuta a titolo di standard per il verde attrezzato (10% Sf), comprendente il valore dell'area ed il costo della relativa attrezzatura; è prescritta l'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici stabiliti dall'assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con deliberazione n. 156/2008.

Lotto n°11: classificato Asp.2 in Via Emilia, destinato esclusivamente all'uso b5 (attività commerciali all'ingrosso), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC. In sede di POC inoltre, saranno definiti gli interventi ammissibili sulla base di quanto già previsto nel PRG previgente. In attesa dell'adozione del primo POC l'intervento, sempre con la medesima destinazione d'uso, sarà attuabile applicando l'art. 1.13 delle norme del PSC.

Lotto n°12: classificato Asp.1 in Via Barattona, destinato all'uso C1 (attività manifatturiera industriali o artigianali), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC, che dovrà definire la capacità insediativa in conformità con il titolo 4 del PSC. In attesa dell'adozione del primo POC gli interventi saranno attuabili secondo le previsioni del PRG previgente in conformità dell'art. 1.13 delle norme del PSC.

2. Sugli edifici esistenti, in attesa delle trasformazioni disciplinate dal comma precedente sono ammessi i seguenti interventi:

sugli edifici in Asp1: quelli di cui al precedente art. 68, comma 1, lett. a);

tipi d'uso ammissibili: quelli di cui al precedente art. 68, comma 2;

sugli edifici in Asp2: quelli di cui al precedente art. 69, comma 1, lett. a);

tipi d'uso ammissibili: quelli di cui al precedente art. 69, comma 2;

3. Dopo le trasformazioni di cui al precedente comma 1, valgono interamente le disposizioni definite dal sub-ambito di appartenenza.