



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Allegato C

Variante urbanistica al PSC e al RUE, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, all'istituzione di aree per Condhotel, ai sensi della L.R. 3/2019 e all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali è ammessa la locazione breve, ai sensi della L.R. n. 10/2025 - ADOZIONE

stralcio **PSC.N**

PIANO STRUTTURALE

Adozione:

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

Approvazione:

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

Sindaco:

Jamil Sadegholvaad

Assessore all'Urbanistica e Pianificazione del Territorio:

Valentina Ridolfi

Presidente del Consiglio Comunale:

Giulia Corazzi

Segretario Generale:

Diodorina Valerino

Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale:

Carlo Mario Piacquadio

Settore Urbanistica:

Lorenzo Turchi

Maggio 2026

Testo vigente

Testo integrato

~~Testo eliminato~~

[...]

Art. 1.2 Concezione, obiettivi del Piano e contenuti specifici

1. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell'intero territorio comunale e ne tutela l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale, in coerenza con le linee di assetto territoriale definite dalla pianificazione provinciale.
2. Obiettivi generali del Piano Strutturale Comunale sono quelli indicati all'art. 2 della L.R. 20/2000 comma 2. Gli obiettivi specifici sono quelli richiamati nella Relazione illustrativa, nonché quelli indicati per ciascun tema o ambito territoriale nei Titoli III, IV e V delle presenti Norme.
3. Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativi, ossia non finalizzati all'esproprio, di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/2000.
4. Il PSC in particolare:
 - valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
 - definisce, nell'osservanza del principio generale di cui all'articolo 2, comma 2, lettera f) della L.R. 20/2000, quali fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti dal POC attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione, e quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PTCP;
 - fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
 - individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione, e definisce i criteri di massima per la loro localizzazione;
 - classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
 - individua gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato della L.R. 20/2000, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali.
5. Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di densità edilizia, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale nel rispetto delle condizioni di sostenibilità delle trasformazioni dettate nella Valsat, senza che ciò comporti modificazione del PSC. In fase attuativa il POC può adeguare le localizzazioni e i parametri delle singole trasformazioni a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di

fattibilità degli interventi, purché tali rettifiche non incidano sul dimensionamento, sulle regole generali della perequazione e sulle indicazioni del PSC riguardo alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche territoriali, morfologiche e ambientali del territorio.

Art. 1.3 Elaborati del Piano Strutturale Comunale

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

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

PSC.REL, Relazione Generale,

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

- A) Sistema Economico e Sociale, comprendente:
 - A.REL Relazione,
Allegato 1 Integrazione di analisi sulle strutture ricettive in fascia turistica,
 - A.1.1 Strutture ricettive (ambito lungomare), tavola in scala 1:10.000,
 - **A.1.1 bis Integrazione di analisi sulle strutture ricettive in fascia turistica, tavola in scala 1:10.000,**
 - A.1.2 Analisi superfici strutture alberghiere (ambito lungomare), tavola in scala 1:10.000,
- B) Sistema Ambientale e Naturale, comprendente:
 - B.REL Relazione,
 - B.REL.GEO Relazione Geologica,
 - B.REL.SIS Relazione di microzonazione sismica,
 - B.1a/b Carta geologica, tavola in scala 1:10.000,
 - B.2a/b Carta geomorfologica, tavola in scala 1:10.000,
 - B.3a/b Carta litologica, tavola in scala 1:10.000,
 - B.4a/b Carta dell'idrografia superficiale, tavola in scala 1:10.000,
 - B.5.1a/b Carta delle isofreatiche monitoraggio agosto 2008, tavola in scala 1:10.000,
 - B.5.2a/b Carta delle isofreatiche monitoraggio aprile 2009, tavola in scala 1:10.000,
 - B.6a/b Carta dell'ubicazione delle indagini geognostiche, geofisiche e delle prove di laboratorio, tavola in scala 1:10.000,
 - B.7a/b Carta clivometrica , tavola in scala 1:10.000,
 - B.8a/b Carta delle pericolosità, vulnerabilità e tutele ambientali, tavola in scala 1:10.000,

- B.9a/b Microzonazione sismica I livello di approfondimento- Carta delle aree suscettibili di effetti locali in caso di evento sismico, tavola in scala 1:10.000,
- B.10a/b Microzonazione sismica I livello di approfondimento - Carta di sintesi della pericolosità sismica, tavola in scala 1:10.000,
- B.11a/b Carta dello spessore delle coperture, tavola in scala 1:10.000,
- B.12a/b/c/d Sezioni idrostratigrafiche, tavola in scala 1:25.000,
- B.13a/b Carta dell'ubicazione delle indagini geofisiche, tavola in scala 1:10.000,
- B.14a/b Carta degli ambiti sismici omogenei e delle misure di sismica passiva con picchi di risonanza per frequenze maggiori ad 1 Hz, tavola in scala 1:10.000,
- B.15a/b Carta degli ambiti sismici omogenei e delle misure di sismica passiva con picchi di risonanza per frequenze minori ad 1 Hz, tavola in scala 1:10.000,
- B.16a/b Carta delle velocità delle onde di taglio – Vs, tavola in scala 1:10.000,
- B.17a/b Carta dei livelli di approfondimento per gli studi di microzonazione sismica, tavola in scala 1:10.000,
- B.18a/b Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione di P.G.A., tavola in scala 1:10.000,
- B.19a/b Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione dell'intensità spettrale per $0,1 \text{ sec} < T_0 < 0,5 \text{ sec.}$, tavola in scala 1:10.000,
- B.20a/b Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione dell'intensità spettrale per $0,5 \text{ sec} < T_0 < 1,0 \text{ sec.}$, tavola in scala 1:10.000,
- B.21 Carta della pericolosità idraulica, tavola in scala 1:20.000,
- C) Sistema Territoriale, comprendente:
 - C.REL Relazione,
 - C.REL.ARCHEO Relazione archeologica,
 - C.1.1.1 Analisi evolutiva del centro storico, tavola in scala 1:2.000,
 - C.1.1.2 Carta delle tipologie edilizie del centro storico, tavola in scala 1:2.000,
 - C.1.1.3 Carta della tutela monumentale - Quadro d'unione, tavola in scala 1:20.000,
 - C.1.1.4 Carta della tutela monumentale , tavola in scala 1:2.000,

- C.1.1.5 Schede - Atlante della tutela monumentale, tavole in scala 1:2.000-1:5.000,
- C.1.2a/b Inquadramento storico-archeologico: Carta archeologica, tavola in scala 1:10.000,
- C.1.3 Inquadramento storico-archeologico: Indice di spessore stratigrafico del centro storico su quota romana, tavola in scala 1:2.000,
- C.1.4a/b Grado di conservazione dei depositi archeologici su base geologica: Rimini nord/sud, tavola in scala 1:10.000,
- C.1.5 Carta dei vincoli ministeriali, tavola in scala 1:1.000,
- C.1.6 Carta dei vincoli sovraordinati da PTCP e PTPR, tavola in scala 1:5.000,
- C.1.7a/b Carta potenzialità archeologica su Catasto Calindri – Rimini nord/sud, tavola in scala 1:10.000,
- C.2.1a/b Morfologia dei tessuti urbani, tavola in scala 1:10.000,
- C.2.2a/b Mobilità dolce, servizi ed alberature di pregio, tavola in scala 1:10.000,
- C.3 Classificazione della rete stradale da nuovo codice della strada, tavola in scala 1:20.000,
- C.4.1a/b Mappatura acustica giorno, tavola in scala 1:10.000,
- C.4.2a/b Mappatura acustica notte, tavola in scala 1:10.000,
- D) Sistema della Pianificazione, comprendente:
 - D.REL Relazione,
 - D.1 Stato di attuazione del PRG - Previsioni insediative, tavola in scala 1:20.000,
 - D.1.2 Stato di attuazione del PRG: ricognizione di atti in fase di salvaguardia, tavola in scala 1:20.000,
 - D.2a/b Stato di attuazione del PRG - Servizi , tavola in scala 1:10.000,
 - E) Tavola dei vincoli, comprendente:
 - SCHEDA DEI VINCOLI Relazione,
 - VIN 1a/b Tutele ambientali e paesaggistiche, tavole in scala 1: 10.000,
 - VIN 2.1a/b/c Tutele storico archeologiche – tutele storiche, tavole in scala 1: 10.000 e 1:5.000
 - VIN 2.2a/b Tutele storico archeologiche – tutele archeologiche, tavole in scala 1: 10.000,
 - VIN 3a/b Tutele vulnerabilità e sicurezza del territorio, tavole in scala 1: 10.000,

- VIN 4.1 Vincoli infrastrutturali, attrezzature, impianti tecnologici, servizi militari e civili - Fasce di rispetto stradali, tavola in scala 1: 20.000,
- VIN 4.2 da 1 a 18 Vincoli infrastrutturali, attrezzature, impianti tecnologici, servizi militari e civili, tavole in scala 1: 5.000,

c) Norme, costituito da:

PSC.N Norme,

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

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

e) VAS-VALSAT, costituita da:

- VAL.REL Rapporto ambientale e SINCA SIC,
- VAL.SC Schede ricognitive degli ambiti/comparti,
- VAL.ST Sintesi non tecnica,
- VAL.1.1 Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni. Condizionamenti alle trasformazioni degli ambiti potenziali per nuovi insediamenti residenziali e/o dotazioni territoriali, tavola in scala 1:20.000,
- VAL.1.2 Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni. Condizionamenti alle trasformazioni degli ambiti potenziali per nuovi insediamenti produttivi, terziari e commerciali, tavola in scala 1:20.000,
- VAL.2.1 Tutele e condizionamenti di natura storico-culturale, tavola in scala 1:20.000,
- VAL.2.2 Tutele e condizionamenti di natura paesaggistico-ambientale, tavola in scala 1:20.000,
- VAL.2.3 Tutele e condizionamenti relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio, tavola in scala 1:20.000;

2. Ciascuno degli elaborati suddetti ha il valore e gli effetti previsti dalla L.R. 20/2000. In particolare, per ciascun ambito normativo del territorio comunale, ad integrazione delle disposizioni specifiche contenute nelle Norme, la Relazione descrive gli obiettivi e le prestazioni specifiche da perseguire e la relativa scheda specifica di VALSAT indica le condizioni e i vincoli che devono essere rispettati nella trasformazione e le eventuali mitigazioni da porre in essere al fine di assicurare la sostenibilità dell'intervento.

[...]

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

Art. 5.1 Città storica

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

- potenziare l'attrattività commerciale del centro e la sua frequentazione da parte di un mix sociale variegato che comprenda famiglie, studenti universitari, anziani, turisti, evitando, lungo le strade di maggiore concentrazione di attività commerciali, artigianali e di pubblici esercizi, che tali attività siano sostituite da altre funzioni di minore interesse per l'utenza di passaggio;
 - individuare possibili opportunità di insediamento di medie strutture di vendita o gallerie commerciali o complessi commerciali di vicinato attraverso progetti di valorizzazione commerciale (PVC), oppure nell'ambito della programmazione del POC, comunque entro i limiti delle aggregazioni di rilevanza comunale;
 - riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici aperti esistenti; incrementare l'utilizzo dello spazio pubblico per eventi; favorire l'uso dello spazio pubblico aperto da parte delle attività commerciali e artigianali; aumentare la dotazione di aree pedonalizzate;
 - migliorare l'accessibilità del centro storico attraverso il trasporto pubblico e i percorsi pedonali e ciclabili; incrementare l'offerta di sosta in parcheggi attrezzati nelle aree a ridosso del centro storico;
7. **Destinazioni d'uso.** Nella città storica le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni residenziali e le attività di servizio pubbliche e private, sia di rilevanza generale che riferite all'utenza locale. In generale e salvo condizioni particolari, sono ammesse le seguenti funzioni, purché compatibili con il contesto urbano: funzione ricettiva, funzione direzionale, funzione commerciale.

~~si considerano utili alla vitalità della città storica il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività artigianali compatibili con il contesto urbano, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attività ricreative, sportive e di spettacolo, le attrezzature e spazi collettivi e le attrezzature per formazione, istruzione e ricerca.~~

Il RUE stabilisce le destinazioni d'uso compatibili e le relative condizioni e limiti di compatibilità.

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

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

8. **Direttive al RUE.** Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi diretti ammissibili in ciascuna delle unità edilizie della città storica, precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie, nel rispetto di quanto indicato dal PSC al titolo II e nella Tavola dei vincoli e ferme restando le competenze degli organi del Ministero dei Beni Culturali nel caso di beni vincolati. Gli edifici che potranno compiere anche intervento di RE non dovranno comunque incrementare la sagoma plani volumetrica del fabbricato esistente.
9. Nel disciplinare gli interventi edilizi diretti, il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono le differenti porzioni della città storica; persegue

inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone peraltro la manutenzione e l'adeguamento tecnologico, in particolare dal punto di vista dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica, in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela.

10. Nel centro storico il RUE si attiene a quanto disciplinato dal comma 3 dell'art.A-7 della LR 20/2000 e promuove la conservazione della viabilità storica, nel suo assetto e nella sua sezione, ivi compresi gli elementi di pertinenza meritevoli di tutela.
11. **Direttive al POC.** Il POC può individuare e programmare interventi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali, per la tutela e valorizzazione del tessuto storico, attraverso progetti specifici, di iniziativa pubblica o privata; (as es. progetti di arredo urbano, Programmi di Valorizzazione Commerciale, ecc.).
12. Il POC può inoltre individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche prevedendo a tal fine l'attribuzione alla proprietà di diritti edificatori ai sensi dell'art. 4.4, da trasferire all'esterno del Centro Storico, in area idonea all'edificazione.
13. In particolare, il POC disciplina, attraverso progetti organici, gli interventi nelle porzioni espressamente individuate dal PSC di cui al precedente comma 5, meglio individuate come unità di intervento speciali nella Tav. 2 del RUE. Ferme restando le competenze degli organi del Ministero dei Beni Culturali nel caso di beni vincolati, per ciascuna di tali unità di intervento speciali il PSC indica al POC i seguenti obiettivi.
 - **n.1) Complesso della Rocca Malatestiana e di tutti gli spazi aperti** circostanti fino alla Via Circonvallazione Occidentale da un lato e al Teatro Galli dall'altro: il progetto si pone l'obiettivo di recuperare questa parte del patrimonio culturale, architettonico ed urbano, attraverso il recupero dello spazio aperto, oggi asfaltato ed adibito a parcheggio ed un tempo interessato dall'antico fossato del Castello. Il progetto prevede la creazione di un nuovo importante spazio pubblico capace di ospitare anche eventi all'aperto, in relazione al Teatro Galli e al progetto di apertura posteriore di un fronte scenico. Le nuove superfici e gli arredi e più in generale il disegno della Piazza dovranno tenere in considerazione le risultanze delle indagini archeologiche.
 - **n. 2) e n. 3)** Asilo comunale ed edificio AUSL: i progetti devono mettere in valore il tracciato delle mura, attraverso la demolizione, totale o parziale, degli edifici sovrastanti di epoca recente e delocalizzazione delle relative funzioni di interesse pubblico; nei limiti di compatibilità con tale obiettivo va verificata la possibilità di realizzare spazi di parcheggio sotterraneo.
 - **n.4)** Edificio di epoca moderna in angolo fra Via Poletti e la circonvallazione, addossato alle antiche mura: il progetto deve prevedere il restauro e messa in valore del tratto di mura medioevali anche attraverso il ridisegno della facciata occidentale dell'edificio moderno con eventuale eliminazione degli elementi aggettanti sulle mura.
 - **n.5)** Anfiteatro romano: il progetto deve completare lo scavo e la messa in valore dei resti archeologici di epoca romana attraverso la demolizione

degli edifici sovrastanti e la delocalizzazione delle relative funzioni di interesse pubblico.

- **n.6)** Piazzale in fregio a Via Roma: l'area deve essere valorizzata per le funzioni pubbliche di servizio della mobilità, come l'interscambio con il TPL e i parcheggi pubblici, con eventuale inserimento di attività temporanea di mercato. Il progetto non deve pregiudicare la valorizzazione del tracciato delle mura e dei resti dell'anfiteatro romano. Sempre nel rispetto delle preesistenze storiche-archeologiche e sempre con la finalità di supportare servizi e funzioni pubbliche, l'area potrà successivamente assumere anche altre configurazioni.
- **n.7)** Edifici residenziali in Via Cornelia: il progetto ha l'obiettivo di riordinare e riqualificare l'affaccio degli edifici su Largo Gramsci attraverso la ristrutturazione, o demolizione e ricostruzione, della cortina edilizia
- **n.8)** omissis
- **n.9) e n.10)** Corpi di fabbrica incongrui addossati a Via Bastioni Settentrionali: il progetto deve demolire i corpi di fabbrica incongrui e ricostruire una cortina edilizia coerente con le tipologie circostanti, con un arretramento rispetto al sedime di Via Bastioni Settentrionali.
- **n.11)** Tracciato delle mura su Via Bastioni settentrionali: il progetto deve prevedere la messa in evidenza del tracciato delle mura medioevali e dell'antica Porta Marina in continuità con la valorizzazione della vicina Porta Galliana.
- **n.12)** Piazza Gramsci: il progetto deve riqualificare questo ampio spazio individuandone elementi di caratterizzazione ed attrezzandolo anche per ospitare eventi occasionali. Previa accurata valutazione del rischio archeologico, va verificata la possibilità di trasferire in sottterraneo l'attuale funzione di parcheggio, per liberare lo spazio in superficie.
- **n.13)** Si tratta dei resti del Convento di San Francesco e dell'attuale Mercato coperto: il progetto deve prevedere il ripristino del convento per il quale si auspica l'insediamento di funzioni pubbliche o complementari alla vicina struttura commerciale; mentre per la struttura del mercato si pone come obiettivo quello di riqualificare l'immagine architettonica del fabbricato, migliorando gli aspetti logistici legati all'accessibilità e alla sosta. Se dovessero presentarsi le adeguate condizioni economiche non si esclude un possibile trasferimento dell'attuale struttura magari coinvolgendo l'area individuata al punto 12.

14. Gli interventi, di restauro, di demolizione, ristrutturazione e ricostruzione in ciascuna delle suddette unità speciali, sono attuabili anche per stralci, sulla base di un progetto unitario da prevedersi in sede di POC, esteso all'intera Unità minima di intervento come individuata nella Tav. 2 del RUE.

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

Art. 5.2 Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC_U)

1. **Definizione.** All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28, della LR 20/2000, per ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione, nei quali le funzioni caratterizzanti sono la residenza, prevalentemente permanente, i servizi urbani e le attività complementari alla residenza quali in commercio, le attività terziarie diffuse, l'artigianato dei servizi. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento o ristrutturazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.
2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC, attraverso il Quadro conoscitivo, la Relazione illustrativa e la ValSAT, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano gli AUC o loro porzioni, le dotazioni esistenti e le relative situazioni di carenza, le particolari problematiche da affrontare per il miglioramento dei livelli di qualità. Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, accorpamento di più unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana.
3. All'interno di questi ambiti nella Tav. C.2.1 del Quadro Conoscitivo si distinguono:
 - gli ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi saturi ove è opportuno escludere incrementi di carico urbanistico (comprendono in particolare le zone di concentrazione dei 'villini, i tessuti compatti sorti lungo la viabilità storica costituiti da edifici in aderenza l'uno all'altro a filo strada, singoli immobili con giardini privati di pregio, e altre situazioni da trattare allo stesso modo).
 - gli ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste della città di Rimini
 - gli ambiti consolidati eterogenei delle località minori e delle frange edificate sorte lungo le strade extraurbane.
 - gli ambiti consolidati omogenei in quanto frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento, di norma di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici.

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

4. **Obiettivi da perseguire.** Nel territorio urbano consolidato a più marcata caratterizzazione residenziale il RUE e il POC secondo le finalità definite dal Masterplan strategico devono perseguire i seguenti obiettivi:

- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili, anche consolidando e rafforzando le funzioni di servizio e commerciali;
 - il mantenimento, la qualificazione e, ove occorra, l'integrazione degli attuali livelli dei servizi pubblici;
 - l'incremento diffuso del verde, sia pubblico che privato;
 - favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente perseguendo gli obiettivi di interesse pubblico individuati dall'art. 7ter comma 2 lettere b), c), d), e) della LR 20/2000 prevedendo incentivi pur contenendo in linea di massima, gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
 - il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso in particolare il controllo dell'inquinamento aereo ed acustico e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui;
 - gli interventi rivolti a favorire la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico,;
 - gli interventi rivolti a favorire l'uso e l'efficienza del trasporto pubblico;
 - la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle strade locali residenziali e nelle strade a valenza commerciale;
 - l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, nelle situazioni locali di carenza.
5. **Capacità insediativa.** Per quanto riguarda la residenza, negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva, di entità non precisabile si stima comunque che potenzialmente un incremento del carico urbanistico di circa 1.500 alloggi, comprendendo in tale stima gli interventi di sostituzione, di addensamento, attuabili attraverso intervento diretto, nonché il completamento delle aree libere e dei lotti ineditati.
6. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti AUC_U le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni residenziali e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, **sono ammesse le seguenti funzioni complementari alla funzione residenziale, purché compatibili con il contesto urbano: funzione ricettiva, funzione direzionale, funzione commerciale.**
~~si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio; e, purché compatibili con il contesto urbano: le attività artigianali, le attività ricreative, sportive e di spettacolo.~~

Le medie strutture di vendita sono ammissibili solo entro i limiti di quelle definite dal PTCP come di rilevanza comunale¹.

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

7. **Direttive al RUE.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito AUC in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui al precedente punto 2, ma anche, ove occorra, delle differenti condizioni di attuazione, differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi varie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi. Il RUE individua e disciplina in specifico sottoambito o in porzioni di essi aree a bassa densità edificatoria o completamente inedificate, per le quali prevedere: in via ordinaria un loro utilizzo come verde pubblico, in via straordinaria una trasformazione regolata dal POC che potrebbe comportare anche nuova edificazione.

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

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

8. Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, facendo riferimento, di norma, alla capacità insediativa massima e ai parametri edilizi previsti nel PUA stesso, fatti salvi interventi d'interesse pubblico di cui al comma 4, da realizzare in ottemperanza dell'art 7ter della LR 20/2000.

¹ Ai sensi dell'art. 8.2 comma 3 del PTCP, sono di rilevanza sovracomunale:

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

In tutti gli altri casi le medie strutture di vendita sono da considerarsi di rilevanza comunale.

9. **Directive al POC.** Il POC, sulla base del Documento programmatico per la qualità urbana, può individuare e disciplinare:
- particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi ed ambientali fissati dal RUE o dalle destinazioni d'uso fissate dal RUE;
 - altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione;
 - gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
 - eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.4 comma 4 caso 1.1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.
10. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, purché si tratti di aree preferibilmente contigue e funzionalmente correlate; in tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle prime e i diritti edificatori spettanti alle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto anche in deroga ai parametri di cui al precedente punto 7.

Art. 5.3 Ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T)

1. **Definizione.** All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28, della LR 20/2000, per ambiti urbani consolidati a marcata caratterizzazione turistica si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione, nei quali le funzioni caratterizzanti sono le attività ricettive, le attività economiche rivolte all'utenza turistica, la residenza, prevalentemente stagionale. Questi ambiti comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento o ristrutturazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti. Gli ambiti AUC_T ricadono nelle zone soggette alle tutele di cui al precedente art. 2.9 in quanto classificate dal PTCP come "Zone urbanizzate in ambito costiero", o art. 2.8 in quanto "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile".
2. **Determinazioni del PSC.** Il PSC, attraverso il Quadro conoscitivo, la Relazione illustrativa e la ValSAT, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano gli AUC_T, le dotazioni esistenti e le relative situazioni di carenza, le particolari problematiche da affrontare per il miglioramento dei livelli di qualità. Il tessuto urbano di questi ambiti richiede un sostanziale ammodernamento e rilancio dell'offerta all'utenza turistica, sia in termini di funzionalità ed efficienza, sia in termini di qualità dell'immagine, sia in termini di innovazione e diversificazione dei servizi offerti, attraverso una diffusa riqualificazione o sostituzione degli edifici,

l'accorpamento di più unità edilizie, la riqualificazione degli spazi a terra, pubblici e privati, l'incremento del verde; e nel contempo richiede anche una maggiore integrazione con la città retrostante, nella direzione delle maggiore commistione fra residenza permanente e stagionale, dell'offerta di servizi anche ai residenti, dell'incremento delle attività non stagionali, dell'incremento di permeabilità della barriera ferroviaria.

3. All'interno di questi ambiti sono individuati nella Tav. C.2.1 del Quadro Conoscitivo:

- gli ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi saturi ove è opportuno escludere incrementi di carico urbanistico (comprendono in particolare le zone di concentrazione dei 'villini, singoli immobili con aree pertinenziali private di pregio, e altre situazioni da disciplinare allo stesso modo);
- gli ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento, di norma di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici;

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

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

- la qualificazione di tutta la fascia turistica con la realizzazione progressiva, per stralci, del "Parco del Mare", così come delineato dal Masterplan Strategico attraverso progetti specifici volti a realizzare una nuova immagine della città costiera;
- la qualificazione e ammodernamento dell'apparato alberghiero, attraverso l'accorpamento delle unità locali, la dismissione delle strutture più obsolete, la riduzione della densità complessiva ricercata anche attraverso l'incremento delle aree libere, l'incremento dei servizi alla clientela e degli spazi di soggiorno chiusi e all'aperto;
- il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
- favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente perseguendo gli obiettivi di interesse pubblico individuati dall'art. 7ter comma 2 lettere a), b), c), d), e) della LR 20/2000, prevedendo incentivi pur contenendo in linea di massima, gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- l'incremento del verde urbano, sia nel "Parco del Mare" che lungo le strade e nelle aree private;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso in particolare il controllo dell'inquinamento aereo ed acustico e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui;

- gli interventi rivolti a favorire la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le strutture ricettive e l'arenile, le principali attrezzature ricreative, sportive e turistiche, le fermate del trasporto pubblico;
- gli interventi rivolti a favorire l'uso e l'efficienza del trasporto pubblico, imperniato sul Trasporto Rapido Costiero;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento longitudinali, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, la tendenziale pedonalizzazione di tutta la viabilità lungomare, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore in tutta l'area, l'incremento delle dotazioni di parcheggi privati;
- il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi pubblici e l'incremento dei servizi rivolti anche alla popolazione residente;
- la manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni.

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

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

6. **Destinazioni d'uso** . Negli ambiti AUC a marcata caratterizzazione turistica le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni ricettive e le attività di servizio urbano. ~~La funzione residenziale potrà essere mantenuta secondo le modalità d'intervento fissate dal RUE; se ne prospetta inoltre una maggiore integrazione fra stagionale e permanente.~~ In generale e salvo condizioni particolari, ~~sono ammesse le seguenti funzioni complementari alla funzione ricettiva, purché compatibili con il contesto urbano: funzione direzionale, funzione commerciale.~~

~~si considerano compatibili con la funzione ricettiva, il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi e purché compatibili con il contesto urbano: le attività artigianali, le attività ricreative, sportive e di spettacolo.~~

Le medie strutture di vendita sono ammissibili solo entro i limiti di quelle definite dal PTCP come di rilevanza comunale ².

La funzione residenziale, in particolare di tipo collettivo e con finalità sociali, potrà essere incrementata in alcuni sub-ambiti individuati dal RUE attraverso la riqualificazione di strutture ricettive non più redditizie.

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

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

Nel rispetto dei limiti derivanti dai vincoli e le tutele di cui alla Tavola dei vincoli, il RUE disciplina gli interventi edilizi ordinari ammissibili per via diretta, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, anche differenziando i parametri edilizi ed ambientali nei diversi sub-ambiti; disciplina, inoltre, gli incentivi alla capacità edificatoria per gli interventi d'interesse pubblico di cui al comma 4, da realizzare in ottemperanza dell'art. 7ter della L.R. 20/2000 che potranno derogare le densità edificatorie e le altezze stabilite in ciascun sub-ambito. In particolare il RUE detta disposizioni riguardo alla quote minime di superficie permeabile nel lotto e alla dotazione minima di verde privato.

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

8. Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, facendo riferimento, di norma, alla capacità insediativa massima e ai parametri edilizi previsti nel PUA stesso, fatti salvi gli interventi d'interesse pubblico di cui al comma 4, da realizzare in ottemperanza dell'art. 7ter della L.R. 20/2000.

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

²

Vedi precedente nota 1

9. Direttive al POC.

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

- l'attuazione per stralci funzionali del "Parco del Mare", attraverso gli indirizzi forniti dal Masterplan strategico e dagli atti;
- gli interventi di sostanziale ammodernamento e riqualificazione e de-densificazione delle strutture alberghiere, secondo gli obiettivi di cui al precedente comma 4, sulla base di accordi che prevedano la dismissione e demolizione delle strutture alberghiere più obsolete, la ricostruzione solo parziale del volume demolito, ancora a destinazione alberghiera, in forme e localizzazioni idonee alla qualificazione e sviluppo di altre strutture alberghiere contigue o comunque della zona circostante, l'offerta di nuovi spazi e servizi all'utenza. Tali interventi possono prevedere anche la contestuale rifunzionalizzazione delle sedi stradali minori e l'eliminazione delle recinzioni dei lotti alberghieri, ad ampliamento degli spazi di soggiorno all'aperto. Per agevolare e rendere economicamente praticabili tali interventi, il POC può attribuire ai proprietari delle strutture alberghiere da dismettere una quota di diritti edificatori, da trasferire negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, definendone contestualmente la localizzazione e le modalità di realizzazione. L'entità dei diritti edificatori attribuibili nei singoli casi sarà commisurata all'entità dell'area che viene liberata e/o del volume non ricostruito, e alla destinazione d'uso che sarà prescelta nell'ambito di nuovo insediamento;
- i Piani Particolareggiati per la riqualificazione delle strade ove si concentrano i servizi commerciali e i pubblici esercizi, per il riordino e razionalizzazione dei dehors, degli spazi di plateatico e degli arredi, anche attraverso Progetti di Valorizzazione Commerciale,
- gli interventi da prevedersi nelle aree specificamente individuate nel PSC per le quali è prescritta un'attuazione tramite POC; anche in queste aree le eventuali nuove edificazioni ammesse devono essere destinati a funzioni rivolte al turismo, quali attività ricettive, pubblici esercizi, attività commerciali sportive e ricreative, parcheggi.
- le aree libere intercluse aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 2.9;
- la rigenerazione delle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" favorendo, secondo le disposizioni previste dal PTCP, il trasferimento delle volumetrie poste in ambito incongruo o comprese nei varchi a mare verso le zone urbanizzate; in particolare l'area ospitante un complesso turistico all'aria aperta ricadente in un 'varco a mare', per il quale può essere programmato il trasferimento in altra area ovvero il miglioramento della compatibilità in sito;

- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
 - eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.4 comma 4 caso 1.1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto;
 - particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi ed ambientali fissati dal RUE, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II;
 - altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione;
 - il Piano dell'Arenile esteso alle aree appartenenti a tale comparto e ad aree complementari, che risultano comprese anche in territorio urbanizzato.
10. Gli interventi previsti per la realizzazione del Parco del Mare potranno essere attuati anche in regime transitorio in attesa dell'approvazione del primo POC attraverso procedure come l'Accordo di programma previsto dall'art. 40 della L.R. 20/2000.

Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)

1. **Definizione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate, o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati o di accordi sottoscritti.
2. **Determinazioni del PSC.** Nel quadro degli ASP, il PSC individua specificamente con la sigla ASP_T i parchi tematici turistico-ricreativi
3. **Obiettivi da perseguire.** Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:
 - la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
 - favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente perseguendo gli obiettivi di interesse pubblico individuati dall'art. 7ter comma 2 lettere b), c), d), e) della LR 20/2000, prevedendo incentivi alla capacità insediativa esistente;
 - la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
 - la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;

- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.
4. **Capacità insediativa.** In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione, eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia e interventi d'interesse pubblico di cui al comma 3, da realizzare in ottemperanza dell'art. 7ter della L.R. 20/2000.
5. **Destinazioni d'uso.** Negli ambiti ASP le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni produttive e logistiche e le funzioni commerciali e terziarie.

Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, distinguendo quelli per attività strettamente produttive e logistiche da quelli per attività prevalentemente commerciali e terziarie, ~~e da quelli turistico-ricreativi.~~

Fatto salvo quanto previsto negli eventuali PUA vigenti, le funzioni ammesse sono specificate dal RUE fra quelle ~~caratterizzanti produttive-manifatturiere, di servizio e terziarie,~~ oltre alle funzioni complementari quali: ~~funzione residenziale solo se pertinenziale ed integrata all'edificio produttivo, funzione ricettiva alberghiera, funzione direzionale per la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti funzioni di servizio, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:~~

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

~~Per la funzione commerciale valgono le seguenti specificazioni:~~

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

Non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), salvo nei casi previsti ai commi 11 e 12.

Sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili e le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali.

- ~~è ammissibile il commercio all'ingrosso, salvo che negli ASP_T;~~

- ~~• è in genere ammissibile, salvo disposizioni specifiche, la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti, nonché di attività ricettive;~~
- ~~• la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre la sua permanenza nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;~~
- ~~• non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), salvo nei casi previsti ai commi 11 e 12;~~
- ~~• sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;~~
- ~~• sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili~~

Negli ambiti ASP_T le funzioni primarie ammesse sono quelle ricreative, sportive, culturali e di spettacolo, con possibilità di quote minori di attività commerciali e di servizio e pubblici esercizi in quanto complementari alle attività primarie.

6. **Direttive al RUE.** Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e dagli eventuali PUA vigenti e avvengono di norma per intervento diretto.

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

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

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

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

Negli ambiti ASP_T, fatto salvo quanto già previsto in piani attuativi approvati, il RUE consente esclusivamente interventi conservativi e/o di adeguamento o sostituzione dell'edificazione in essere, rinviando al POC eventuali nuove edificazioni o rilevanti trasformazioni.

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

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

Art. 5.5 Ambiti da riqualificare (AR)

1. **Definizione.** Art. A-11 comma 1 LR 20/2000.
- 2 **Determinazioni del PSC.** Il PSC individua:
 - un ambito da riqualificare **AR_1** comprendente la zona produttiva di vecchio impianto in zona Celle sui due lati della Via Emilia, con l'obiettivo di governarne l'evoluzione già in corso da attività manifatturiere verso attività prevalentemente terziarie e commerciali, nonché di formazione e ricerca, non escludendo anche la possibilità di trasformazioni parziali per destinazioni residenziali, tenendo in considerazione le criticità e i condizionamenti evidenziati nelle schede di VALSAT e nella tavola dei vincoli, nonché le prescrizioni degli artt. 2.3, 3.3, 5.4 di PTCP per le porzioni di areale ricadenti in aree assoggettate a tali vincoli;

- un ambito da riqualificare **AR_2**, in zona Colonnella-Lagomaggio a comprendere la caserma militare sulla Via Flaminia, lo Stadio Neri, le altre attrezzature scolastiche e sportive contigue, un complesso di vecchie case popolari, e, a nord dello stadio, l'ampio comparto già oggetto di un Programma Integrato d'Intervento finalizzato alla realizzazione degli uffici della Questura, con l'obiettivo di governare le eventuali trasformazioni degli usi in atto, di riqualificare l'insediamento abitativo, di ammodernare e qualificare le attrezzature sportive nella direzione di una "cittadella dello sport";
- un ambito da riqualificare **AR_3** in zona Viale Alberto Dalla Chiesa comprendente l'area attualmente adibita a deposito autobus dell'Azienda Trasporti e il quartiere residenziale "Villaggio dei lavoratori", con l'obiettivo di destinare a nuove funzioni l'area del deposito autobus e riqualificare il contiguo insediamento abitativo,
- un ambito da riqualificare **AR_4** presso il Talassoterapico comprendente l'area classificata dal PTCP come ambito di qualificazione dell'immagine turistica, disciplinata all'art. 5.7 di PTCP e una porzione di area classificata come zona di riqualificazione della costa e dell'arenile disciplinata all'art. 5.6 di PTCP.

Il PSC individua negli ambiti da riqualificare AR_1, AR_2, AR_3, sulla base delle condizioni dello stato di fatto, una distinzione in sub ambiti così come riportati nelle figure 4, 5, 6 riportate nella Relazione del PSC.

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

3. **Obiettivi da perseguire.** Si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione delle potenzialità e opportunità di trasformazione e degli obiettivi specifici da perseguire per ciascuno degli ambiti AR, e per le aree al contorno delle stazioni del TRC. Si rinvia alla specifica scheda di Valsat per la descrizione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare e delle mitigazioni da prevedere.
4. **Destinazioni d'uso.** Nell'ambito **AR_1** le destinazioni da prevedersi sono quelle produttive secondarie, **terziarie direzionali**, commerciali e dei servizi, pubblici e privati, ivi comprese in particolare le attività di ricerca e formazione. La residenza può essere prevista nel caso di interventi di sostituzione edilizia estesi a comparti di adeguata consistenza, tali da determinare condizioni di compatibilità ambientale dal punto di vista del clima acustico e della qualità dell'aria. La residenza non dovrà superare il limite massimo di 1.000 alloggi equivalenti. Le medie e grandi strutture di vendita sono ammissibili nei limiti di quanto consentito dal PTCP.

Negli ambiti **AR_2** e **AR_3** le destinazioni da prevedersi sono quelle degli ambiti AUC. Sono ammissibili medie strutture di vendita nei limiti di quanto consentito dal PTCP.

Nell'ambito **AR_4** ~~sono ammissibili esclusivamente attività ricettive, preferibilmente per trasferimento da altre zone consolidate turistiche, nonché attività commerciali, sportive, ricreative di intrattenimento, e di servizio al turismo e al tempo libero.~~ le destinazioni da prevedersi sono quelle degli ambiti AUC_T.

~~Sono ammissibili medie strutture di vendita nei limiti di quanto consentito dal PTCP.~~ È esclusa la residenza e le grandi strutture di vendita.

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

5. **Capacità insediativa** . I programmi di riqualificazione possono prevedere un incremento di carico urbanistico in particolare per funzioni terziarie e di servizio pari al 10-15% delle quantità esistenti per AR_1 e AR_4 per interventi capaci di migliorare l'accessibilità dell'area, incrementare gli spazi liberi a terra e le dotazioni. È possibile prevedere incrementi di insediamenti residenziali sia per la rigenerazione degli insediamenti esistenti che per la dismissione e trasformazione di porzioni dell'esistente in tutti gli ambiti di riqualificazione ad eccezione dell'AR_4.

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

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

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

Per l'ambito AR_4 il programma di intervento è elaborato di concerto con la Provincia ed è subordinato ad un Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R.20/2000;

Le Vas Valsat dei POC dovranno svolgere gli opportuni approfondimenti per ciascun comparto contenuto; anche nel caso in cui le schede di Valsat, di cui all'allegato VAL_SC, non siano esaustive nella descrizione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare e mitigazioni da prevedere.

Art. 5.6 Poli funzionali (APF)

1. **Definizione**. Art. A-15 comma 1 LR 20/2000.
2. **Determinazioni del PSC**. In conformità al PTCP, il PSC individua come Poli funzionali:
 - l'Università,
 - la Fiera,
 - il Centro Congressi;

- l'Aeroporto F.Fellini,
 - il Porto,
 - la Stazione centrale con le aree ferroviarie correlate,
 - il polo logistico "Gross",
- e inoltre, come poli funzionali a marcata caratterizzazione commerciale:
- il polo logistico, agroalimentare e commerciale della "Porta-Nord",
 - il polo direzionale-commerciale comprendente "Le Befane" e gli edifici terziari circostanti.

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

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

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

- gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e integrazione degli immobili esistenti, secondo la disciplina da precisare nel RUE;
 - gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma, in Progetti di Valorizzazione Commerciale o in progetti edilizi approvati o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione del PSC, fino a quando le previsioni di PRG relative a tali interventi non siano state, espressamente o implicitamente, sostituite o abrogate da quanto stabilito dal PSC, dal RUE o dal POC, ferma restando l'immediata applicazione delle misure di salvaguardia, di cui all'articolo 12 della LR 20/2000, a seguito dell'adozione di ciascuno dei suddetti piani.
4. Successivamente all'Accordo potranno essere programmati dal POC gli interventi ulteriori nei termini ed entro i limiti quantitativi che saranno definiti negli Accordi territoriali. Tali interventi potranno essere programmati anche per fasi successive sulla base di uno schema progettuale-guida.

Le Vas Valsat dei POC dovranno svolgere gli opportuni approfondimenti per ciascun comparto contenuto; anche nel caso in cui le schede di Valsat, di cui all'allegato VAL_SC, non siano esaustive nella descrizione dei vincoli, criticità e condizionamenti da rispettare e mitigazioni da prevedere.

5. **Obiettivi da perseguire** Fermo restando quanto espresso nei commi 2 e 3, si rinvia alla Relazione del PSC per la descrizione degli orientamenti specifici dell'Amministrazione comunale riguardo alla potenzialità e opportunità di evoluzione e sviluppo di ciascun dei poli funzionali.
6. **Capacità insediativa.** Per quanto riguarda la destinazione residenziale, si prevedono potenzialità insediative aggiuntive all'interno di poli funzionali solo nel caso delle aree ferroviarie dismettibili presso la stazione, per una capacità insediativa massima di 28.000 mq. di SC.

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