



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Revoca della deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 05/06/2026 e adozione della variante urbanistica al PSC e al RUE, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013 con iter definito dall'art. 9 della L.R. n. 3/2019 (condhotel e locazioni brevi).

elaborato **RUE.VAL.ST** Sintesi non tecnica - **Integrazione**

VAS-VALSAT RUE

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

Stesura: agosto 2026

INDICE

1. PREMESSA	3
2. INTRODUZIONE E NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
2.1 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ordinamento nazionale	4
2.2 La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValsAT) in Emilia-Romagna	4
3. VARIANTE URBANISTICA	5
3.1 L'adeguamento degli usi negli ambiti e sub ambiti	5
3.2 Modifiche proposte per la città turistica	5
4. SCENARIO DI VARIANTE	7
4.1 Disciplina degli usi	7
4.2 Usi negli ambiti e sub ambiti	9
4.3 Disciplina delle strutture ricettive	10
4.4 Possibili scenari alternativi	12
5. VERIFICA DI COERENZA	13
5.1 Coerenza rispetto al PTAV e al PSC/RUE	13
5.2 Coerenza rispetto al PAI e all'attuazione del PGRA nel settore urbanistico	20
6. INQUADRAMENTO DEGLI EFFETTI DIRETTI E INDIRETTI	21
6.1 Consumo di suolo e impermeabilizzazione	21
6.2 Rigenerazione urbana	21
6.3 Ammodernamento del patrimonio edilizio	21
6.4 Consumo energetico	21
7. MONITORAGGIO	23

ALLEGATO 1 – tavola di analisi

ALLEGATO 2 – tavola individuazione delle strutture ricettive trasformabili in condhotel diffusi come strutture secondarie

ALLEGATO 3 – tavola individuazione delle strutture ricettive trasformabili in residenza

1. PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29/03/2011, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15/03/2016 ed è in vigore dal 6/4/2016. Rappresenta lo strumento di pianificazione urbanistica che disciplina le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

La variante oggi proposta al RUE, finalizzata all'aggiornamento delle destinazioni d'uso, fornisce l'occasione di dare risposta alla criticità evidenziata da alcune recenti sentenze in merito all'impossibilità di garantire una trasformazione delle strutture alberghiere non più redditizie sul mercato. In particolare, nella città turistica, le criticità connesse alla mancata attuazione della strumentazione urbanistica vigente hanno generato immobilismo; la perequazione urbanistica, immaginata dal Piano Strutturale da attuare tramite il POC per alleggerire le densità insediative e ricollocare in aree retro-costiere i volumi demoliti, è rimasta solo sulla carta. Il RUE, tranne in sporadici casi, non è infatti riuscito a supplire a tale carenza. La conseguenza è che in ambito turistico si è visto un aumento delle strutture dimesse ed un "invecchiamento" di quelle ancora in attività, con conseguente aumento di zone di marginalità e di degrado sociale. Per poter dare il via a processi di rigenerazione urbana, come definiti dalla L.R. 24/2017, è necessario riflettere non solo sugli aspetti fisici del territorio, ma soprattutto sugli aspetti legati al cambiamento della società contemporanea e su come questi cambiamenti possano definire nuovi modelli di comunità urbana orientati alla diversificazione funzionale e alla flessibilità degli spazi e dei tempi.

Le recenti novità della normativa in ambito statale e regionale offrono l'occasione giusta per poter dare avvio a processi di trasformazione della città. Da un lato l'aggiornamento della L.R. 15/2013 che recepisce il decreto Salvacasa rendendo necessaria una riorganizzazione delle destinazioni d'uso, dall'altra la L.R. 3/2019 che introduce l'attività del Condhotel quale opportunità per diversificare e rafforzare l'offerta turistica, nonché per promuovere processi di riqualificazione e di rigenerazione delle strutture ricettive alberghiere e degli immobili classificati come colonie.

2. INTRODUZIONE E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

2.1 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ordinamento nazionale

In ottemperanza a quanto sancito dalla "legge delega" (L. n.308/2004), lo stato italiano recepisce la Direttiva comunitaria 42/2001/CE con il D.Lgs. 3 aprile 2006 N.152 (norme in materia ambientale). L'art. 6 specifica che la VAS riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Nella parte seconda della norma, in particolare, sono indicate le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC).

2.2 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS/ValSAT) in Emilia-Romagna

In Regione Emilia - Romagna per i Piani urbanistici e territoriali si applica la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che, in continuità con la L.R. 20/2000, anticipatoria del recepimento nazionale della direttiva europea, prevede l'integrazione nella Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) degli aspetti ambientali (VAS) con gli aspetti territoriali.

Le autorità competenti per la valutazione ambientale esprimono il "Parere Motivato" di cui all'art. 15, comma 1, del D.Lgs. n. 152/2006, acquisendo il parere dell'Arpa, relativo unicamente alla sostenibilità ambientale delle previsioni dello strumento urbanistico in esame, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e alle motivazioni per le quali l'autorità si è eventualmente discostata dal parere di Arpa. L'atto con il quale il piano/programma viene approvato dal Proponente, dà conto degli esiti della Valsat, illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano/programma e indica le misure adottate in merito al monitoraggio, attraverso un apposito elaborato denominato "Dichiarazione di Sintesi".

3. VARIANTE URBANISTICA

3.1 L'adeguamento degli usi negli ambiti e nei sub ambiti

La variante in esame intende innanzitutto adeguare lo strumento vigente alla disciplina degli usi delineata all'art. 28 della L.R. 15/2013. Questo comporta la ridefinizione delle funzioni e degli usi individuati all'art.27 RUE. Si prevede quindi il riordino le funzioni in conformità alla legge regionale: residenziale (A), turistico ricettiva (B), produttiva (C), direzionale (D), commerciale (E), rurale (F). Inoltre, per una maggiore coerenza tra i raggruppamenti funzionali e i relativi tipi d'uso, alcune funzioni sono state spostate dalla funzione commerciale a quella direzionale o produttiva, per maggiore coerenza.

La variante prevede anche un adeguamento degli usi negli ambiti e sub ambiti del RUE. Viene quindi riconosciuto che la destinazione d'uso di un immobile assume un'importanza strategica nell'ambito della pianificazione urbanistica, in quanto non può essere considerata isolatamente, ma come parte integrante del sistema insediativo di cui fa parte. Inoltre la variante definisce le specifiche condizioni che gli strumenti urbanistici possono individuare, ai sensi del comma 2 dell'art. 28 della L.R. 15/2013, per escludere alcune funzioni sulla base di specifiche motivazioni (evitare impatti urbanistici incompatibili con il contesto territoriale; tutelare le caratteristiche funzionali del contesto urbano; tutelare le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano).

Per ogni ambito sono evidenziati gli usi presenti nel piano vigente, i nuovi usi introdotti con la variante e i motivi di esclusione dei differenti usi.

Per i poli funzionali, la variante urbanistica chiarisce quali usi possano essere definiti coerenti e complementari in relazione alla vocazione di ciascun polo, introducendo usi compatibili con le funzioni in essere e che possano garantire un maggior mix funzionale dei tessuti.

3.2 Modifiche proposte per la città turistica

All'interno della funzione turistico-ricettiva, la variante offre alle strutture alberghiere nuove possibilità di riqualificazione, ampliando, oltre all'albergo, la gamma delle destinazioni ammissibili attraverso l'introduzione della residenza turistico alberghiera e del condhotel, nonché dell'ostello, diversificando le destinazioni in base alla collocazione spaziale delle strutture e del tessuto urbano circostante. In particolare, la trasformazione in condhotel sarà consentita nelle aree di maggior pregio più prossime al mare, alle strutture alberghiere e alle colonie marine inutilizzate e in stato di degrado, laddove la riqualificazione della città pubblica offre già condizioni ottimali per un incremento qualitativo delle strutture alberghiere così come imposto dalla L.R. 3/2019 (elevando la riqualificazione in termini stelle dalle tre richieste dalla legge alle quattro proposte dalla variante).

Qualora comunque l'ampliamento delle funzioni turistiche ammissibili non si rilevi in alcuni casi sufficiente a mantenere la competitività sul mercato di qualche struttura ricettiva, la variante ammette inoltre ulteriori funzioni complementari e di supporto al turismo (es. centri benessere,

strutture sportive e ricreative, pubblici esercizi e parcheggi), previa verifica dell'antieconomicità della struttura e conseguente rimozione del vincolo turistico.

Inoltre, la variante ammette destinazioni residenziali (in variante anche al PSC), favorendo la nascita di nuove forme di abitare, quali forme di cohousing e coliving, che possano a loro volta innescare processi virtuosi di rigenerazione non solo edilizia ma soprattutto urbana e sociale, ma anche edilizia a libero mercato in aree circoscritte e residuali a monte della ferrovia. Queste aree sono individuate tramite la tavola riportata nell'allegato 3.

4. SCENARIO DI VARIANTE

4.1 Disciplina degli usi

La variante intende riordinare l'art. 27 del RUE vigente, in conformità all'art. 28 della L.R. 15/2013 (**A**-residenziale, **B**-turistico ricettiva, **C**-produttiva, **D**-direzionale, **E**-commerciale, **F**-rurale). Come sintetizzato dalla seguente Tab. 1 all'interno delle singole categorie funzionali sono stati introdotti nuovi tipi d'uso, inoltre alcuni tipi d'uso sono stati spostati dalla funzione commerciale a quella direzionale o produttiva, per maggiore coerenza.

FUNZIONE	VIGENTE	VARIATO	DESCRIZIONE
RESIDENZIALE (A)	a1	a1	Residenza
	a2	a2	Residenza collettiva (non turistica)
	a3	a3	Edilizia residenziale sociale e pubblica
TURISTICO - RICETTIVA (B)	e1	b1	Strutture ricettive alberghiere: alberghi (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)
	e4	b2	Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)
		b3	Strutture ricettive alberghiere: condotel (L.R. 3/2019)
	e2	b4	Strutture ricettive extra-alberghiere (art. 7 e 8 L.R. 16/2004 s.m.i.)
	e3	b5	Strutture ricettive all'aria aperta (art.6 L.R. 16/2004 s.m.i.)
		b6	Altre tipologie ricettive (art.14 e 15 L.R. 16/2004 s.m.i.)
		b7	Strutture destinate a locazioni brevi per finalità turistiche (L.R. 10/2025)
PRODUTTIVA (C)	d1	c1	Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso e3)
	b5	c2	Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto
		c3	Logistica produttiva
		c4	Deposito e stoccaggio
	d2	c5	Impianti per l'ambiente
DIREZIONALE (D)	c1	d1	Studi professionali e uffici
	c8	d2	Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive
	c2	d3	Funzioni culturali e associative
	c3	d4	Funzioni di servizio
	c4	d5	Funzioni di tipo religioso
	c5	d6	Funzioni scolastiche di base
	c6	d7	Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
	c7	d8	Funzioni sanitarie e socio-assistenziali
	b3.1	d9.1	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano
	b3.2	d9.2	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano
	b6	d10	Parcheggi
	d11		Funzioni di servizio per animali
COMMERCIALE (E)	c9	d12	Attrezzature cimiteriali
	b1.1	e1.1	Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/199 punto 1.3) e pubblici esercizi
	b1.2	e1.2	Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)
	b1.3	e1.3	Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)
	b1.4	e1.4	Grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.3, 1.4)
	b2	e2	Sale giochi ad impatto territoriale
	b4	e3	Artigianato compatibile con l'ambiente urbano
	b7	e4	Distributori carburanti
		e5	Mercati
		e6	Logistica commerciale
RURALE (F)	f1	f1	Residenza rurale
	f2	f2	Servizi agricoli
	f3	f3	Allevamenti
	f4	f4	Serre fisse
		f5	Attività agritouristica (L.R. 4/2009 s.m.i.)

 NUOVI USI
 USI CON MODIFICA FUNZIONE

Tabella 1 – Confronto tra le funzioni e i tipi d'uso del RUE vigente con quelli proposti dalla variante. In verde sono evidenziati gli usi che si propone di introdurre e in arancio quelli soggetti a modifica della funzione.

All'interno delle singole categorie funzionali sono quindi stati introdotti nuovi tipi d'uso:

- nella funzione residenziale (A) viene introdotto il tipo d'uso "edilizia residenziale sociale e pubblica" (a3), mentre viene ampliato l'ambito della "residenza collettiva" (a2) per comprendere anche forme di abitare condiviso o collettivo quali cohousing, coliving, student housing, senior housing, staff housing;
- la funzione turistico-ricettiva (B) viene riorganizzata in conformità all'art. 4 comma 6 della L.R. 16/2004, introducendo: il "condhotel" (b3), disciplinato dalla L.R. 3/2019, "altre tipologie ricettive" (b6) che comprendono "strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico" e "aree attrezzate di sosta temporanea" descritte all'art.14 e 15 della L.R. 16/2004, "strutture destinate ad affitti brevi per finalità turistiche" (b7) disciplinate dalla L.R. 10/2025;
- la funzione produttiva (C) viene ampliata inserendo la "logistica produttiva" (c3) a servizio di attività commerciali o produttive e il "deposito e stoccaggio" (c4), comprendente attività di deposito e stoccaggio anche a cielo aperto di materiali e merci, rimessaggio senza vendita, archivi e data center;
- la funzione direzionale (D) viene ampliata inserendo la "funzione per animali" (d11), comprendente attività di custodia e cura di animali quali canili, gattili, dog sitting, pensioni per cani e gatti, precedentemente contenuta all'interno della più generica "funzione di servizio";
- la funzione commerciale (E) viene ampliata inserendo il tipo d'uso "mercati" (e5) comprendente l'attività di commercio al dettaglio ambulante o in struttura pubblica, aree attrezzate per fiere, feste, spettacoli viaggianti. Inoltre viene inserito il tipo d'uso "logistica commerciale" (e6);
- la funzione rurale (F) viene ampliata inserendo il tipo d'uso "attività agrituristica" (f5), disciplinata dalla L.R. 4/2009, comprendente strutture destinate all'ospitalità e alla valorizzazione delle attività agricole.

Inoltre, per una maggiore coerenza tra i raggruppamenti funzionali e i relativi tipi d'uso, alcune funzioni sono state spostate dalla funzione commerciale a quella direzionale o produttiva, per maggiore coerenza, in particolare:

- la funzione di commercio all'ingrosso, di spedizione, trasporto e logistica viene spostata dalla funzione commerciale a quella produttiva;
- le funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili o con impatto sul contesto urbano e i parcheggi vengono spostati dalla funzione commerciale a quella direzionale.

4.2 Usi negli ambiti e nei sub ambiti

La variante prevede una complessiva analisi dei tipi d'uso ammissibili nei differenti ambiti e sub ambiti, a partire dalla ridefinizione della norma di PSC fino ad arrivare a considerare nel dettaglio la norma dei sub ambiti di RUE. Il Salvacasa infatti ammette il cambio di destinazione d'uso tra all'interno della medesima categoria funzionale e tra diverse categorie funzionali (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva/direzionale e commerciale) nelle aree del centro storico, nelle zone consolidate e in quelle in espansione, in immobili ricompresi nelle zone A, B e C di cui al D.M. 1444/1968, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia. In particolare, l'analisi compiuta dalla variante ha riguardato i seguenti ambiti facendo riferimento alla tabella di conversione, definita dall'art. 1.12 della norma di PSC, tra le zone omogenee del D.M. e gli ambiti di PSC, definiti ai sensi della L.R. 20/2000:

- città storica (ACS):

La variante esclude nuovi usi non compatibili quali l'intera funzione produttiva (C), funzioni per animali (d11), attrezzature cimiteriali (d12), distributori carburanti (e4), condhotel (b3), funzioni fieristiche, congressuali ed espositive (d2), sale giochi ad impatto territoriale (e2), mercati (e5), logistica commerciale (e6), strutture di vendita di rilievo sovracomunale (e1.3, e1.4), strutture ricettive all'aria aperta (b5) e altre tipologie ricettive (b6). Vengono invece ampliati gli usi ricettivi ammissibili con l'RTA e con l'uso "affitti brevi" (disciplinati dalla L.R. 10/2025).

- ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC U):

Con la variante vengono esclusi usi che possano generare impatti non compatibili. In particolare non sarà consentita l'intera funzione produttiva (C), funzioni per animali (d11), distributori carburanti (e4), condhotel (b3), strutture destinate ad affitti brevi (b7) funzioni fieristiche, congressuali ed espositive (d2), funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano (d9.2), sale giochi ad impatto territoriale (e2), mercati (e5), strutture di vendita di rilievo sovracomunale: medio-grandi strutture di vendita (e1.3), grandi strutture di vendita (e1.4), ricettive all'aria aperta (b5), altre tipologie ricettive (b6). Sono invece introdotti determinati usi, come chiarito nel dettaglio dalla ValsAT.

- ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC T):

Con la variante, nei sub ambiti in AUC_T (Auc.T1, Auc.T2, Auc.T3, Auc.T5, Auc.T6), sono esclusi i seguenti usi: l'intera funzione produttiva (C), funzioni per animali (d11), attrezzature cimiteriali (d12), distributori carburanti (e4), sale giochi ad impatto territoriale (e2), mercati (e5), logistica commerciale (e6), medio-grandi strutture di vendita (e1.3), grandi strutture di vendita (e1.4). Inoltre, alcuni usi sono esclusi solo in alcuni sub ambiti in quanto ritenuti non coerenti con le caratteristiche morfologiche del

contesto urbano o con le caratteristiche funzionali del contesto urbano. La variante introduce invece usi che possano apportare impatti positivi alla città turistica, come chiarito nel dettaglio dalla ValSAT.

- Ambiti specializzati per attività produttive (ASP):

Nei vari sub ambiti in ASP (Asp1, Asp2, Asp3, AspT), saranno esclusi nuovi usi non coerenti: funzioni residenziali (salvo pertinenziali), ricettive extra-alberghiere, per animali (d11), attrezzature cimiteriali (d12). Inoltre, alcuni usi sono esclusi solo in alcuni sub ambiti in quanto ritenuti non coerenti con le caratteristiche funzionali del contesto urbano. La variante amplia poi gli usi produttivi insediabili, come indicato più dettagliatamente dalla ValSAT.

- ambiti da riqualificare (AR):

Con la variante, nell'ambito delle funzioni definite dal PSC, il RUE amplia gli usi ammissibili nei differenti ambiti di riqualificazione, in coerenza con altri ambiti a caratteristiche simili.

- poli funzionali (APF):

All'interno dei poli funzionali la variante chiarisce quali usi possano essere definiti coerenti e complementari in relazione alla vocazione di ciascun polo.

La variante prevede inoltre che l'edilizia residenziale sociale (uso a3) sia insediabile in tutto il territorio urbanizzato, ad eccezione degli ambiti produttivi e dei poli funzionali. In particolare l'amministrazione comunale dovrà definire, tramite uno specifico atto, le sue caratteristiche generali (es. tipologia di ERS, requisiti minimi, convenzionamento, prezzi calmierati, beneficiari) e le modalità di attuazione.

4.3 Disciplina delle strutture ricettive

Per la definizione degli usi ammissibili, la variante mantiene inalterata la distinzione in sub-ambiti già definita dal RUE ma tiene conto anche di situazioni territoriali specifiche e vocazioni differenti delle aree costiere, come messo in luce anche dal Quadro Conoscitivo e sintetizzato nella tavola di analisi allegata (allegato 1).

La variante individua un'area definita "contesto territoriale ad alta qualità ricettiva" comprendente le strutture ricettive e le colonie marine inutilizzate ed in stato di degrado (Murri, Bolognese, Novarese, Bresciana), collocate in prima e seconda fila sul mare da nord a sud. In tale area risulta ammissibile la realizzazione di condhotel al fine di innalzare il livello qualitativo delle strutture esistenti.

Più nel dettaglio la variante individua tre tipologie di condhotel:

- unico edificio collocato nel “contesto territoriale ad alta qualità ricettiva”;
- più edifici collocati nel “contesto territoriale ad alta qualità ricettiva”, se compresi all’interno di una stessa area di progetto indivisa, con gestione unitaria ed integrata dei servizi;
- più edifici costituiti da una struttura principale collocata nel “contesto territoriale ad alta qualità ricettiva” ed una struttura secondaria collocata a monte di tale contesto ad una distanza inferiore ai 200 metri, calcolati come distanza percorribile a piedi, dalla struttura principale ospitante la portineria, con gestione unitaria ed integrata dei servizi (*condhotel diffuso*, individuazione nell’allegato 2 - tavola di individuazione delle strutture ricettive trasformabili in condhotel diffusi come strutture secondarie).

Per quanto riguarda gli usi ammissibili sulle strutture ricettive esistenti, va evidenziato che, anche se il PSC ha identificato la fascia turistica con la “zona urbanizzata in ambito costiero” definita nel Piano sovraordinato, non si può prescindere dagli elementi antropici o naturali che di fatto condizionano lo sviluppo del territorio. Nel caso di Rimini, i limiti fisici della città turistica sono da un lato la spiaggia e il mare, dall’altro la linea ferroviaria. Le aree poste a monte della ferrovia sono caratterizzate da un’accessibilità carrabile di connessione con il centro urbano e con le sue dotazioni territoriali, che di fatto le rendono maggiormente connessa ad esso piuttosto che alla fascia turistica. La variante differenzia un’area che, seppur compresa in “zona urbanizzata in ambito costiero”, è geograficamente separata dal resto della città lineare dalla linea ferroviaria oltre ad essere morfologicamente connessa al comparto residenziale retrostante e alle maggiori dotazioni territoriali presenti. In tale area, oltre ad ampliare la gamma di destinazioni ricettive ammissibili, introducendo oltre all’albergo e all’ostello anche la RTA, si vuole consentire la possibilità di trasformazione di strutture non più redditizie non solo verso nuove forme di abitare, quali cohousing e coliving, ma anche verso edilizia a libero mercato.

Le restanti porzioni della zona turistica, comprendenti un tessuto ad elevata vocazione turistica e, nelle parti più arretrate verso la ferrovia, a minore vocazione ricettiva, comprende le strutture collocate nei sub ambiti Auc.T2 e Auc.T1, ad eccezione di quelle collocate nel “contesto territoriale ad alta qualità ricettiva”, ed Auc.T3 a mare della ferrovia. In tale area, oltre ad ampliare la gamma di destinazioni ricettive ammissibili, introducendo oltre all’albergo e all’ostello anche la RTA, si vuole consentire la possibilità di trasformazione di strutture non più redditizie verso nuove forme di abitare, quali cohousing e coliving. Un nuovo articolo del RUE (art. 65 bis), definisce nel dettaglio le possibilità di trasformazione delle strutture ricettive in AUC_T (tipo d’uso b1, b2, b3, b4 solo ostello) previa rimozione del vincolo di destinazione d’uso (qualora sia dimostrata la non convenienza economica dell’azienda ricettiva).

4.4 Possibili Scenari alternativi

Così come è impostata la variante si pone l'obiettivo di apportare un miglioramento che, oltre a dare attuazione a quanto introdotto l'aggiornamento della L.R. 15/2013 (necessaria riorganizzazione delle destinazioni d'uso), sia anche legato al tema della sicurezza dei fabbricati. Riguardo questa materia l'amministrazione comunale ha scelto di vincolare determinati interventi (trasformazione in condhotel e nuove funzioni residenziali) ad un allineamento alla normativa vigente per quanto riguarda la sicurezza (sismica, impianti, antincendio) e ad un incremento della qualità del servizio offerto.

Lo scenario di variante proposto è stato individuato valutando varie ipotesi, differenti anche nella distribuzione territoriale delle destinazioni d'uso consentite. Si è valutata infatti la possibilità di non limitare la trasformazione in residenza (a1) alle sole strutture a monte della ferrovia. Estendere tale possibilità a tutte le strutture collocate in fascia turistica (ad eccezione dell'area più pregiata in prima linea) avrebbe potuto da un lato avviare la riqualificazione di un numero significativo di strutture ma dall'altro avrebbe generato un notevole incremento del carico urbanistico, conseguente al frazionamento delle unità edilizie, in un tessuto altamente densificato e carente dei servizi necessari. L'area della città più prossima alla costa si è infatti sviluppata negli anni per soddisfare le esigenze turistiche e non quelle residenziali, il cui aumento potrebbe generare uno squilibrio. Inoltre, tale ipotesi comporterebbe una sostanziale trasformazione della vocazione ricettiva della fascia turistica, che l'amministrazione comunale intende conservare e rilanciare in termini di qualità delle strutture e dei servizi turistici.

Si è valutata inoltre la possibilità di estendere la facoltà di trasformazione in Residenza Turistico Alberghiera (RTA) a tutte le strutture ricettive, comprese quelle collocate nell'area a più elevata qualità ricettiva, in prima e seconda linea da nord a sud.

Dall'analisi effettuata è emerso che solo lo 0,2% delle strutture ricettive alberghiere ha una classificazione a 5 stelle e solo il 6,9% a 4 stelle; risulta evidente dunque che solo una parte molto residuale degli alberghi ha un livello qualitativo altissimo. Va evidenziato infatti che uno degli obiettivi principali della variante è proprio quello di ottenere un innalzamento della qualità delle strutture.

Gli scenari ipotizzati risultano irrealizzabili in questa fase per i seguenti motivi:

- la scala cui si agisce prettamente edilizia (interventi relativi a singoli edifici);
- i limiti amministrativi dettati dall'art. 28 della L.R. 15/2013 impongono di intervenire in un quadro insediativo predeterminato e inamovibile.

5. VERIFICA DI COERENZA

5.1 Verifica di coerenza rispetto al PTAV e al PSC/RUE

L'analisi della coerenza è finalizzata a verificare l'esistenza di relazioni di coerenza tra i contenuti e gli obiettivi dell'intervento in esame e la riqualificazione di tutta l'area circostante e gli obiettivi di sostenibilità ambientale desunti da:

- documenti programmatici di carattere regionale, provinciale e comunale;
- norme e direttive di carattere internazionale, comunitario, nazionale, regionale e locale;
- piani e programmi di settore.

Si tratta cioè di verificare se strategie diverse possono coesistere sullo stesso territorio ed identificare eventuali sinergie positive o negative da valorizzare o eliminare. Si riporta di seguito una tabella che mette a confronto degli obiettivi del PTAV (linee di indirizzo e coordinamento+obiettivi strategici) e quelli del PSC/RUE, nonché la verifica di coerenza che dimostri il loro raggiungimento.

OBIETTIVI DI QUALITÀ AMBIENTALE			
PTAV	RUE	PSC	Verifica di coerenza
- Promuovere un uso equilibrato delle risorse territoriali (OS 6.1). - Tutela del suolo, equità territoriale, rigenerazione del patrimonio e organizzazione funzionale del territorio (LIC 2)	Arresto del consumo di suolo per l'espansione insediativa (OS RUE)	Limitare il consumo di suolo	La variante interviene sull'edificato esistente e non determina consumo di suolo.
		Formulare uno scenario demografico non necessariamente tendenziale ma misurato in termini di sostenibilità ambientale e territoriale	
		Difendere e valorizzare il territorio rurale come risorsa economica per l'agricoltura e per il turismo	Non pertinente
- Garantire uno sviluppo socioeconomico sostenibile (OS 9); Identificare e definire le aree di rigenerazione e trasformazione territoriale attraverso la loro vulnerabilità e propensione ai rischi, sia climatico-ambientali sia socioeconomici (OS 9.1). - Tutela e valorizzazione dell'ambiente, degli ecosistemi e delle reti ecologiche (LIC1).	Qualità ambientale degli insediamenti (OS RUE)	Garantire la sostenibilità ambientale dell'insediamento turistico e residenziale	Le funzioni saranno dimensionate in modo tale da non aumentare il carico urbanistico. Le acque meteoriche afferenti alle superfici di intervento non comporteranno alcun aumento della portata scaricata nella rete fognaria esistente. Inoltre, sono previsti anche interventi di ristrutturazione con riduzione del volume.

- Favorire una gestione ecosistemica di area vasta (OS10); Preservare ed incrementare la presenza di servizi ecosistemici, per supportare uno sviluppo territoriale sostenibile e resiliente agli impatti di diversa natura (OS 10.1). - Tutela del suolo, equità territoriale, rigenerazione del patrimonio e organizzazione funzionale del territorio (LIC 2).	Sviluppo della riqualificazione territoriale e urbana (OS RUE)	Realizzazione del Parco del mare coinvolgendo porzioni di arenile e parti di territorio urbanizzato	La variante favorisce l'innalzamento della qualità degli edifici in affaccio sul Parco del mare che dovranno avere accesso dal parco e garantire la riqualificazione dell'area pertinenziale in continuità con il parco.
		Recuperare un forte deficit di aree urbane a verde	La variante vincola determinati interventi (condhotel e residenze) all'aumento della superficie permeabile.
		Salvaguardare i residui varchi a mare	Non pertinente.
		Realizzare fasce di ambientazione delle principali nuove infrastrutture	Non pertinente.
- Incentivare lo sviluppo di filiere sostenibili e circolari e transizione verde (OS 1.4). - Tutela del suolo, equità territoriale, rigenerazione del patrimonio e organizzazione funzionale del territorio (LIC 2)	Massima limitazione della dispersione insediativa (OS RUE)	Salvaguardare il territorio agricolo dall'ulteriore dispersione insediativa	Non pertinente.
- Tutelare e migliorare le reti ecologiche e il patrimonio ambientale (OS 10.2). - Tutela e valorizzazione dell'ambiente, degli ecosistemi e delle reti ecologiche (LIC1).	Costituzione di una efficace rete ecologica territoriale e consapevolezza che il paesaggio è una risorsa strategica (OS RUE)	Salvaguardare e migliorare la biodiversità	Non pertinente
		Valorizzare le risorse paesaggistiche	Non pertinente
		Proseguire verso monte il Parco Marecchia	Non pertinente
- Sicurezza e resilienza del territorio (LIC 3)		Salvaguardare la pericolosità geomorfologica e idraulica	La variante prevede, in determinati casi, la riduzione del volume dei fabbricati esistenti. Questo mira anche a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di favorire un corretto drenaggio delle acque. La norma del RUE, inoltre, viene adeguata alle condizioni di pericolosità idraulica emerse dalla variante PAI Po.
- Incrementare la risposta del territorio ai cambiamenti climatici (OS 8.2). - Tutela del suolo, equità territoriale, rigenerazione del patrimonio e organizzazione funzionale del territorio (LIC 2).		Salvaguardare la qualità e la quantità delle risorse idriche	La variante vincola determinati interventi (condhotel e residenze) all'aumento della superficie permeabile. Saranno rispettati i vincoli a tutela delle sorgenti, delle opere di captazione e delle concessioni di coltivazione delle acque minerali.
Sicurezza e resilienza del territorio (LIC 3)	Riduzione del rischio sismico (OS RUE)	Riduzione del rischio sismico	La riduzione del rischio sismico sarà ottenuta tramite ammodernamento del patrimonio edilizio. La variante prevede il miglioramento sismico per la trasformazione in condhotel. Inoltre le eventuali trasformazioni in residenza sono vincolate a RE ricostruttiva (per edifici da 20 alloggi).

- Migliorare la prestazione energetica dei settori economici (OS 9.2); Promuovere modelli economici circolari e transizione verde (OS 2.1). - Sicurezza e resilienza del territorio (LIC 3)	Risparmio energetico (OS RUE)	Ammodernamento del patrimonio edilizio esistente	L'efficientamento dei fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia consentirà di ottenere performance energetiche più elevate rispetto a quelle attuali.
- Fornire conoscenze sui rischi ambientali e metabolismo urbano (OS 8); Nuova geografia della sicurezza e rischi ambientali (OS 8.1); Conseguire la piena sicurezza della mobilità (OS 8.3). - Mobilità sostenibile e coerente con l'assetto del territorio (LIC4).		Migliorare la qualità dell'aria	Non pertinente
		Contribuire alla realizzazione di una città mobile senza auto	

OBIETTIVI DI QUALITÀ URBANA			
PTAV	RUE	PSC	Verifica di coerenza
- Costruire una rete diffusa dell'accoglienza (OS 3); Favorire la connessione e lo sviluppo dei luoghi attraverso promozione della qualità (ambientale, dei prodotti e dei servizi) con la creazione/supporto dei marchi d'area e di reti certificate (OS 3.1). - Tutela del suolo, equità territoriale, rigenerazione del patrimonio e organizzazione funzionale del territorio (LIC 2)	Sviluppo della riqualificazione territoriale e urbana (OS RUE)	Ridare vitalità e residenzialità al centro storico, riproponendone la centralità, come principale polo di eccellenza di tutta la città	La variante riconosce l'attrattività turistica del centro storico inserendo la locazione breve.
		Valorizzare le risorse archeologiche presenti nel centro storico	Non pertinente.
		Valorizzare il Porto-Canale	Non pertinente.
		Esaltare l'area della stazione come luogo di qualità e di attrazione per la pluralità di funzioni e di servizi offerti, anche con la presenza di funzioni di eccellenza rivolte ai residenti come ai turisti	Non pertinente.
- Favorire processi di rigenerazione dei luoghi e delle infrastrutture (OS 2.2). - Tutela e valorizzazione dell'ambiente, degli ecosistemi e delle reti ecologiche (LIC1).		Utilizzare i vuoti interstiziali	Non pertinente.
- Tutela e valorizzazione dell'ambiente, degli ecosistemi e delle reti ecologiche (LIC1).		Qualificazione ambientale degli insediamenti	La variante prevede un aumento della qualità ambientale delle strutture attraverso la loro riqualificazione, sia quelle interessate da progetti di adeguamento che quelle interessate da ristrutturazione ricostruttiva. Inoltre la variante favorisce l'incremento della permeabilità esistente.
- Sostenere un turismo nuovo, sostenibile e di qualità (OS 3.2). - Tutela del suolo, equità territoriale, rigenerazione del patrimonio e organizzazione funzionale del territorio (LIC 2).	Le attrezzature per il turismo (OS RUE)	Qualificare la città turistica costiera	La variante darà un contributo alla qualificazione della città turistica costiera aumentando la qualità dell'offerta turistico – ricettiva dell'area.
- Tutela e valorizzazione dell'ambiente, degli ecosistemi e delle reti ecologiche (LIC1).		Riqualificare le frazioni della città lineare turistica	La variante offre la possibilità di recupero delle colonie marine dismesse.
		"Parco del Mare": offrire un nuovo esteso spazio urbano strategico caratterizzato da una forte componente di verde urbano, da aree pedonali, ma anche attività attrattive, culturali, pubblici esercizi, attività sportive	Nel caso di realizzazione di condhotel l'ingresso della struttura deve essere previsto anche verso il parco del mare e l'area di pertinenza riqualificata.
		Creare connessioni verdi fra il "Parco del Mare" (e l'arenile) e la città	Non pertinente.

		Allargare e potenziare il corridoio verde del Parco urbano dell'Ausa	Non pertinente.
		Completare il sistema dei servizi pubblici e sociali	La variante propone una offerta abitativa più diversificata, al fine di soddisfare le diverse esigenze (es. cohousing ed ERS)
- Tutela del suolo, equità territoriale, rigenerazione del patrimonio e organizzazione funzionale del territorio (LIC 2).	Sviluppo della riqualificazione territoriale e urbana (OS RUE)	Migliorare le condizioni di accessibilità e di scambio tra le due aree più pregiate della città: la città storica e quella prevalentemente turistica, per ricucire la cesura attuale	Non pertinente.
		Qualificare le aree al contorno delle fermate del TRC	Il perimetro oggetto di variante interessa anche aree al contorno di fermate del TRC. Le strutture che interessate potranno migliorare il loro livello di qualità ambientale.
		Incrementare la permeabilità del rilevato ferroviario	Non pertinente.

OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO DELLA MOBILITÀ

<u>PTAV</u>	<u>PSC</u>	<u>Verifica di coerenza</u>
- Costruire una nuova geografia della sicurezza (OS 8); Fornire in modo sistemizzato le conoscenze di base esistenti sui rischi ambientali del territorio, considerando non solo il quadro tradizionale, ma anche quello innovativo proposto dalle tre linee (cambiamenti climatici, metabolismo urbano e servizi ecosistemici) (OS 8.1). - Tutela e valorizzazione dell'ambiente, degli ecosistemi e delle reti ecologiche (LIC1); Sicurezza e resilienza del territorio (LIC 3).	Superare il deficit infrastrutturale nella mobilità	Non pertinente.
	Agevolare la mobilità ciclo-pedonale, sia quale modalità autonoma sia integrata al mezzo pubblico, attraverso l'estensione e la messa in sicurezza dei percorsi	Non pertinente.
	Estendere le zone, se non del tutto pedonali, quanto meno a misura del pedone, sia nel centro storico, che nella fascia turistica, nonché nelle aree centrali dei diversi quartieri	Non pertinente.
- Mobilità sostenibile e coerente con l'assetto del territorio (LIC4).	Potenziare il ruolo e l'efficacia del trasporto pubblico nel rispondere alla domanda	Non pertinente.
	Favorire l'integrazione dei mezzi e l'intermodalità degli spostamenti	Non pertinente.
Migliorare i servizi TPL e ridurre la congestione (OS 6.2). - Mobilità sostenibile e coerente con l'assetto del territorio (LIC4).	Ridurre il traffico delle auto, aumentarne la scorrevolezza	Non pertinente.

OBIETTIVI DI SVILUPPO ECONOMICO			
PTAV	RUE	PSC	Verifica di coerenza
		Sviluppare le grandi funzioni strategiche	La variante prevede la valorizzazione dei poli funzionali con l'aggiunta di funzioni
		Sviluppare gli ambiti sovracomunali di concentrazione degli insediamenti produttivi	Non pertinente.
Promuovere e rafforzare il tessuto imprenditoriale locale (OS 1.3).		Riposizionare l'economia locale sul terreno dell'innovazione e della qualità	La variante amplia le funzioni insediabili, consentendo nuove opportunità imprenditoriali.
		Innovare e sostenere il dinamismo imprenditoriale e la ricerca, attrarre e sviluppare una nuova "classe creativa", innalzare la qualità complessiva della città	
		Rendere compatibili le attività manifatturiere presenti, riducendone i fattori di impatto sul contesto	Non pertinente.
	Rete commerciale (OS RUE)	Salvaguardare e potenziare la rete commerciale nel centro storico	Non pertinente.
- Identificare e tutelare il patrimonio storico-culturale (OS 1.1). - Tutela del suolo, equità territoriale, rigenerazione del patrimonio e organizzazione funzionale del territorio (LIC 2).		Accompagnare le trasformazioni degli insediamenti produttivi che eventualmente vengano dismessi per ragioni di mercato o esigenze di nuove e diverse collocazioni, orientandone il riuso per nuove funzioni, in primo luogo produttive e privilegiando quelle rivolte all'innovazione e alla ricerca al terziario	La variante favorisce la riqualificazione e la trasformazione degli insediamenti dismessi ampliando le funzioni insediabili.
		Sviluppare l'attività del Porto, sia con riferimento alla pesca e ad diportismo turistico, sia per il collegamento passeggeri con i porti dell'alto Adriatico	Non pertinente.
- Sicurezza e resilienza del territorio (LIC 3).		Sviluppare le aziende agricole: rispondere con efficacia e tempestività ad esigenze aziendali mutevoli nel tempo in relazione all'evolvere degli assetti produttivi e delle tipologie di colture, mantenendo la massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità formale dei loro esiti paesaggistici	Non pertinente.

OBIETTIVI DI QUALITÀ SOCIALE		
PTAV	PSC	Verifica di coerenza
- Favorire l'inclusione sociale e l'occupazione (OS 4); Favorire l'accessibilità intesa sia come accesso ai servizi di primo livello, sia come accessibilità fisico-ergonomica (OS 4.1).	Housing sociale: ridare spazio al mercato dell'affitto	La variante favorisce l'inclusione sociale attraverso una diversificazione dell'offerta abitativa (ERS, cohousing/coliving).

Con riferimento specifico al PTAV, come indicato anche al cap. 3,1,3, la variante ha i suoi effetti prevalentemente in un'area urbana costiera/periurbana retrocostiera. Questa è caratterizzata da scarsa offerta di SE, elevata densità abitativa, alta concentrazione di attività economiche e servizi pubblici di base, elevato consumo di suolo e alta vulnerabilità climatica.

Va evidenziato che la variante produce i suoi effetti esclusivamente sull'edificato esistente attraverso modifiche esclusivamente normative, conseguentemente gli effetti indotti su alcuni degli aspetti individuati dal PTAV, seppur presenti, sono da considerare minimali e difficilmente quantificabili. Si riporta di seguito una sintesi della coerenza del progetto di variante con gli obiettivi promossi dal PTAV nell'area di interesse:

PTAV – servizi ecosistemici	
Obiettivi PTAV nell'area costiera	Verifica di coerenza
Rigenerazione urbana e riduzione del consumo di suolo	La variante interviene sull'edificato esistente e non determina consumo di suolo. Sono previsti anche interventi di ristrutturazione con miglioramento della qualità dell'edificato e riduzione del volume. Tramite l'introduzione di cohousing e coliving, la variante consente di avviare processi di rigenerazione edilizia, urbana e sociale.
Aumento della permeabilità dei suoli riduzione del deflusso idrico	La variante prevede la diminuzione del volume per le strutture che saranno interessate da ristrutturazione con riduzione del volume. Inoltre prescrive in alcuni interventi l'incremento della permeabilità dei suoli. Si prevede quindi un aumento della superficie permeabile, con effetti positivi anche sulla riduzione del deflusso idrico superficiale.
Riduzione dell'isola di calore	La variante prevede, in determinati casi, la riduzione del volume dei fabbricati esistenti. Il conseguente aumento di aree verdi può favorire la riduzione del fenomeno dell'isola di calore.
Stoccaggio della CO2	Alcuni interventi previsti dalla variante prevedono aumento della permeabilità dei suoli, con impatto positivo sul verde.
Ottimizzazione del metabolismo urbano (flussi di materia, acqua, energia, rifiuti, mobilità)	Le attività che riqualificheranno le proprie strutture grazie alla variante utilizzeranno le risorse in modo più attento e sostenibile rispetto ad oggi (risparmio energetico, anche in conseguenza alle normative di settore)

Con riferimento alla variante proposta non è attualmente noto il dato relativo alla superficie permeabile relativa allo stato di fatto. In coerenza con il PTAV (SE2-regolazione del microclima; SE3-Regolazione della CO₂) la variante prevede, per determinati interventi (condhotel e residenze), l'obbligo di aumento della superficie permeabile almeno del 20%. In questi casi, le strutture che aderiranno, contribuiranno alla riduzione delle aree impermeabilizzate e quindi potranno determinare effetti positivi sulla regolazione del microclima. Tale aumento della superficie permeabile risulta coerente anche con quanto richiesto dalla L.R. 24/2017 (art. 75ter) in materia di impatto sulla permeabilità del suolo.

5.2 Verifica di coerenza rispetto al PAI e all'attuazione del PGRA nel settore Urbanistico

Con riferimento specifico alla pericolosità idraulica, in coerenza con le misure di salvaguardia connesse all'adozione della variante al PAI Po, come anticipato anche nelle tabelle di valutazione di coerenza (obiettivi di qualità ambientale), sono prescritte nuove condizioni di adeguamento. Si prevede infatti introduzione nelle norme del RUE di un articolo finalizzato ad assicurare un'adeguata funzionalità idraulica e protezione nei confronti della pericolosità delle porzioni di territorio delimitate dalle nuove fasce fluviali (art. 127). Inoltre, per quanto riguarda l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico si propone di inserire un ulteriore articolo (art. 128) finalizzato alla definizione della pericolosità e valutazione del rischio nelle aree allagabili esterne alle fasce fluviali A e B introdotte dalla variante al PAI Po.

6. INQUADRAMENTO DEGLI EFFETTI DIRETTI E INDIRETTI

6.1 Consumo di suolo e impermeabilizzazione

La proposta di variante non determina consumo di suolo in quanto interessa un'area già urbanizzata. Inoltre, negli ambiti dove sarà possibile realizzare determinati interventi di trasformazione, si prevede una riduzione del volume e delle superfici occupate (salvo i casi in cui viene richiesto l'adeguamento sismico).

In particolare, come previsto dal nuovo art 27ter della norma del RUE, introdotto dalla variante, nei casi di trasformazione in condhotel la superficie permeabile dell'area di intervento dovrà essere incrementata del 20% rispetto a quella preesistente. Lo stesso vincolo è inoltre previsto nel caso di realizzazione di edifici con destinazione residenziale (libero mercato).

6.2 Rigenerazione urbana

Partendo dalla finalità della disciplina degli usi definita dal Salva Casa e recepita dalla L.R. 15/2013, la variante prevede una complessiva riorganizzazione delle destinazioni d'uso definite dalla strumentazione urbanistica vigente e offre contestualmente l'occasione per poter dare avvio a processi di rigenerazione della città e in particolare della zona turistica, non solo edilizia ma soprattutto urbana e sociale, in coerenza con gli obiettivi strategici del PUG in corso di formazione.

6.3 Ammodernamento del patrimonio edilizio

Come previsto dalla variante tramite l'art 27ter della norma, la trasformazione delle strutture alberghiere esistenti in condhotel è vincolata al miglioramento sismico e all'adeguamento alle altre condizioni di sicurezza (sismica, antincendio e impianti). Inoltre, nel caso di realizzazione di edifici con destinazione residenziale (libero mercato), viene prescritto che l'intervento sia realizzato tramite Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva.

Diversi interventi ammessi dalla variante in esame potranno quindi tradursi nella realizzazione di nuove strutture, realizzate in conformità alle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni, o in interventi di miglioramento. Una prospettiva di questo tipo, sempre positiva in zona sismica, risulta ancora più importante nell'area turistica prossima alla costa di Rimini. Quest'ultima, come indicato al cap. 4 (Fig. 6), risulta infatti caratterizzata da un potenziale di liquefazione dei terreni elevato o molto elevato.

6.4 Consumo energetico

Come previsto dalla variante tramite l'art 27ter, nel caso di realizzazione di edifici con destinazione residenziale (libero mercato), viene prescritto che l'intervento sia realizzato tramite Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva. Tramite nuovi progetti di questo tipo, nonché tramite l'adeguamento di edifici esistenti che intendono effettuare una riqualificazione (es. condhotel), vi potrà essere un miglioramento anche dei consumi energetici. Come indicato dalla D.G.R. 1261/2022 e s.m.i. sono infatti previsti requisiti minimi di prestazione energetica da rispettare per la progettazione e realizzazione sul territorio regionale di:

- a) edifici di nuova costruzione e impianti in essi installati;
- b) nuovi impianti installati in edifici esistenti;
- c) interventi sugli edifici e sugli impianti esistenti.

7. MONITORAGGIO

Come stabilito dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'art.49 della LR 24/2017, a seguito dell'approvazione di un piano è prevista una fase finale di monitoraggio che ha lo scopo di verificare la corretta attuazione dello stesso e valutare la necessità di apportare eventuali modifiche e correzioni: i risultati dell'attività di monitoraggio e la loro interpretazione sono necessari a comprendere quali sono le cause che hanno fatto sì che gli obiettivi siano stati raggiunti o meno e a delineare "possibili provvedimenti volti a rimodulare le opzioni attuative tra quelle previste dalla Strategia, ed eventualmente riorientare il Piano stesso (ad esempio, introdurre modifiche degli strumenti di attuazione, delle azioni, di qualche obiettivo specifico,...).

Il RUE vigente è stato approvato nel marzo 2016, secondo i criteri previsti dalla L.R. 20/2000. Gli indicatori del Piano di monitoraggio sono stati individuati a partire dalle direttive fornite dal capitolo 6 della Val.S.A.T. del PTCP (aggiornamento 2012), cioè utilizzando il set minimo di 20 indicatori che è stato opportunamente modificato ed integrato in relazione alle specifiche caratteristiche del territorio comunale in esame e agli specifici effetti attesi dalle politiche/azioni di Piano. In base agli elementi di conoscenza acquisiti sulle fonti e sui fenomeni da monitorare, si è quindi valutato quali indicatori rispondessero ai seguenti requisiti specifici:

- reperibilità, completezza, aggiornamento, operabilità e affidabilità dei dati necessari alla costruzione degli indicatori e alla loro parametrizzazione;
- capacità di rappresentare lo stato e l'evoluzione dell'ambiente e del territorio;
- possibilità di utilizzare gli indicatori per rappresentare e misurare l'efficacia delle specifiche politiche dei PSC;
- possibilità di integrare la griglia degli indicatori con altri strumenti interpretativi e valutativi.

Considerata la vocazione turistica del territorio alcuni indicatori sono stati distinti tra valori relativi alla stagione estiva e alla stagione invernale

Gli indicatori individuati nella ValSAT del PSC/RUE vigenti sono suddivisi tra i principali temi di riferimento riportati di seguito:

- **aria** (indicatori previsti: emissioni NO₂, emissioni PM₁₀, emissioni PM_{2,5}, emissioni O₃);
- **rumore** (indicatori previsti: superficie territoriale edificata interessata da ciascuna classe acustica, popolazione e abitazioni esposte ad intervalli di livelli di rumore);
- **energia ed effetto serra** (indicatori previsti: potenza installata da fonti rinnovabili, consumi di energia, estensione rete di teleriscaldamento);
- **risorse idriche** (indicatori previsti: qualità delle acque di balneazione, prelievi idrici, consumi idrici, perdite dalla rete acquedottistica, lunghezza della rete acquedottistica, abitanti serviti dalla rete acquedottistica, lunghezza della rete fognaria differenziata fra rete mista, nera e bianca, abitanti serviti dalla rete fognaria, AE serviti da impianti di depurazione);
- **consumi e rifiuti** (indicatori previsti: produzione annua rifiuti urbani, raccolta differenziata annua, rifiuti indifferenziati avviati a smaltimento);
- **mobilità** (indicatori previsti: dotazione di piste ciclabili, aree ZTL, aree a limitazione velocità 30km/h);
- **turismo** (indicatori previsti: numero turisti, offerta ricettiva, incremento/decremento delle strutture alberghiere).

Al fine di adeguare il piano di monitoraggio già previsto dalla ValSAT del PSC/RUE alle modifiche introdotte dal progetto di variante in esame, si propone di introdurre 5 nuovi indicatori, finalizzati a monitorare gli effetti della variante sulla riqualificazione delle strutture ricettive, sia in termini quantitativi che in termini di qualità degli interventi (miglioramento delle condizioni di sicurezza, incremento della permeabilità e del verde, riduzione dei volumi).

In particolare gli indicatori relativi alle strutture ricettive alberghiere sono:

1. strutture riqualificate (n° di strutture);
2. strutture soggette a miglioramento delle condizioni di sicurezza sismica (n° di strutture);
3. riduzione dei volumi (mc);
4. incremento della superficie permeabile (mq);
5. incremento del verde/alberature (mq/n°).

LEGENDA

- Area A a più alta redditività

Area B ad elevata redditività

Area C a redditività media

Area D di frangia a medio bassa redditività

Area E marginale a bassa redditività
- ★ Alberghi e relative dipendenze ATTIVI (131 strutture)

★ Alberghi e relative dipendenze NON ATTIVI (127 strutture)

• Residenze turistico-alberghiere (47 strutture)



1:20.000



LEGENDA

- ★ Alberghi e relative dipendenze ATTIVI (24 strutture)
- ★ Alberghi e relative dipendenze NON ATTIVI (7 strutture)
- Zona 1
- Zona 2
- Zona 3
- Colonie (PSC)
- Ambiti consolidati costieri a marcata
caratterizzazione turistica AUC_T
(PSC)



1:20.000

