



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** Rapporto ambientale - **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 Sviluppo sostenibile	4
2.2 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ordinamento comunitario	6
2.3 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ordinamento nazionale	9
2.4 La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) in Emilia-Romagna	9
2.5 Indicazioni metodologiche fornite dal Piano territoriale di area vasta (PTAV)	10
3. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PIANI SETTORIALI	12
3.1 Piani sovraordinati	12
3.1.1 Piano territoriale paesistico regionale	12
3.1.2 Piano di tutela delle acque	13
3.1.3 Piano territoriale di area vasta	14
3.1.4 Piano aria integrato regionale 2030	17
3.1.5 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	18
3.1.6 Piano di gestione del rischio alluvioni	18
3.2 Piani comunali	19
3.2.1 Piano strutturale comunale	19
3.2.2 Regolamento urbanistico edilizio	21
4. ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI	22
4.1 Microzonazione sismica	22
4.2 Pericolosità idraulica	24
4.2.1 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	24
4.2.2 Piano di gestione del rischio alluvioni	25
5. VARIANTE URBANISTICA	27
5.1 L'adeguamento degli usi negli ambiti e sub ambiti	27
5.2 Modifiche proposte per la città turistica	27
6. SCENARI DI VALUTAZIONE	29
6.1 Scenario zero - vigente	29
6.1.1 Disciplina degli usi	29
6.1.2 Usi negli ambiti e sub ambiti	30
6.1.3 Disciplina delle strutture ricettive	31
6.2 Scenario uno - variante	32
6.2.1 Disciplina degli usi	32
6.2.2 Usi negli ambiti e sub ambiti	35
6.2.3 Disciplina delle strutture ricettive	43
6.3 Possibili scenari alternativi	46
7. VERIFICA DI COERENZA	48
7.1 Coerenza rispetto al PTAV e al PSC/RUE	48
7.2 Coerenza rispetto al PAI e all'attuazione del PGRA nel settore urbanistico	55
8. INQUADRAMENTO DEGLI EFFETTI DIRETTI E INDIRETTI	58
8.1 Consumo di suolo e impermeabilizzazione	58
8.2 Rigenerazione urbana	58
8.3 Ammodernamento del patrimonio edilizio	58
8.4 Consumo energetico	58
9. MONITORAGGIO	60

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 Lo sviluppo sostenibile

A livello internazionale il discorso sulla possibilità di sostenere lo sviluppo umano da parte del pianeta è nato dalla presa di coscienza che il nostro modo di vivere e di consumare è stato tale da produrre un preoccupante degrado ambientale, dovuto soprattutto al fatto che, specialmente le società dei Paesi più ricchi, da sempre hanno ragionato in funzione della loro crescita economica, piuttosto che del loro reale sviluppo.

Parlando di sviluppo sostenibile si vuole ricercare la crescita sostenibile di un insieme di più variabili contemporaneamente, non dimenticando che nella realtà questo potrebbe comportare delle difficoltà. Infatti, un aumento della produzione industriale può portare sì ad aumento della ricchezza, ma può anche provocare ripercussioni negative ad esempio sulla qualità dell'aria. Il concetto di sostenibilità comprende quindi le relazioni tra le attività umane, la loro dinamica e le dinamiche, generalmente più lente, della biosfera.

Il concetto di sviluppo sostenibile nasce nel 1987 con il Rapporto Brundtland (World Commission on Environment and Development, 1987) in cui per la prima volta viene espresso come:

- uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni;
- un processo nel quale lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l'orientamento dello sviluppo tecnologico ed il cambiamento istituzionale sono tutti in armonia ed accrescono le potenzialità presenti e future per il soddisfacimento delle aspirazioni e dei bisogni umani.

Sostenibilità e sviluppo devono quindi procedere insieme, in quanto la prima è condizione indispensabile per la realizzazione di uno sviluppo duraturo, dato che l'esaurimento delle risorse e del capitale naturale associate al presente modello di sviluppo sono tali da impedirne il mantenimento nel tempo.

Da allora il concetto di sviluppo sostenibile è entrato a far parte come elemento programmatico fondamentale di una moltitudine di documenti internazionali, comunitari e nazionali, fino a giungere alla "Costituzione Europea" (Roma, 29 ottobre 2004), nella quale si specifica, tra gli obiettivi, che l'Unione si adopera per lo sviluppo sostenibile dell'Europa, basato su una crescita economica equilibrata e sulla stabilità dei prezzi, su un'economia sociale di mercato fortemente competitiva, che mira alla piena occupazione e al progresso sociale, e su un elevato livello di tutela e di miglioramento della qualità dell'ambiente (art.I-3).

Lo sviluppo sostenibile si caratterizza per una visione dinamica secondo la quale ogni cambiamento deve tenere conto dei suoi effetti sugli aspetti economici, ambientali e sociali, che devono tra loro coesistere in una forma di equilibrio.

La grande maggioranza degli studiosi divide, infatti, la sostenibilità in tre categorie o meglio la suddivide in tre componenti: sociale, economica e ambientale (in realtà se ne può individuare una quarta che è la sostenibilità istituzionale, intesa come la capacità di assicurare condizioni di stabilità, democrazia, partecipazione, informazione, formazione, giustizia).

Sostenibilità sociale

La sostenibilità sociale ha a che fare con l'equità distributiva, con i diritti umani e civili, con lo stato dei bambini, degli adolescenti, delle donne, degli anziani e dei disabili, con l'immigrazione e con i rapporti tra le nazioni. Le azioni e gli impegni finalizzati al perseguimento di uno sviluppo sostenibile non possono prescindere dalla necessità di attuare politiche tese all'eliminazione della povertà e dell'esclusione sociale. Il raggiungimento di tale obiettivo dipenderà, oltre che da una equa distribuzione delle risorse, da una riduzione dei tassi di disoccupazione e, quindi, con misure di carattere economico, anche dalla realizzazione di investimenti nel sistema sociosanitario, nell'istruzione e, più in generale, in programmi sociali che garantiscano l'accesso ai servizi oltre che la coesione sociale (Ministero dell'Ambiente, 2002). In sostanza, la sostenibilità sociale è intesa come la capacità di garantire condizioni di benessere e accesso alle opportunità (sicurezza, salute, istruzione, ma anche divertimento, serenità, socialità), in modo paritario tra strati sociali, età e generi ed in particolare tra le comunità attuali e quelle future (Regione Emilia-Romagna, 2001).

Sostenibilità economica

La sostenibilità economica è una questione di sviluppo stabile e duraturo: comprende alti livelli occupazionali, bassi tassi di inflazione e stabilità nel commercio. La sostenibilità economica consiste nella capacità di generare, in modo duraturo, reddito e lavoro per il sostentamento della popolazione; eco-efficienza dell'economia intesa, in particolare, come uso razionale ed efficiente delle risorse, con la riduzione dell'impiego di quelle non rinnovabili (Regione Emilia-Romagna, 2001).

Sostenibilità ambientale

La dimensione ecologica della sostenibilità implica che si lasci intatta la stabilità dei processi interni dell'ecosfera, struttura dinamica e auto-organizzata, per un periodo indefinitamente lungo, cercando di evitare bilanci crescenti (Marchetti e Tiezzi, 1999).

Tra le nuove forme di progettualità orientate alla sostenibilità vi è anche l'esigenza condivisa di progettare gli equilibri ecologici; l'azione ambientale, che ne è parte integrante, poggia sulla capacità di eliminare le pressioni all'interfaccia tra antroposfera ed esosfera, rinunciare allo sfruttamento delle risorse naturali non rinnovabili, eliminare gli inquinanti, valorizzare i rifiuti attraverso il riutilizzo, il riciclaggio ed il recupero sia energetico che di materie prime secondarie, alterare gli equilibri di generazione ed assorbimento dei gas serra, arrestare l'erosione della biodiversità, fermare la desertificazione, salvaguardare paesaggi ed habitat (Ministero dell'Ambiente, 2002).

La sostenibilità ambientale è quindi la capacità di mantenere nel tempo qualità e riproducibilità delle risorse naturali; il mantenimento della integrità dell'ecosistema, per evitare che l'insieme degli elementi da cui dipende la vita sia modificato oltre le capacità rigenerative o degradato fino a determinare una riduzione permanente della sua capacità produttiva; la preservazione della diversità biologica (Regione Emilia-Romagna, 2001).

La definizione fondamentale di sostenibilità ambientale si può ricondurre alle regole di prelievo-emissione sviluppate da Goodland e Daly (1996):

- norma per il prelievo delle risorse rinnovabili: i tassi di prelievo delle risorse rinnovabili devono essere inferiori alla capacità rigenerativa del sistema naturale che è in grado di rinnovarle;
- norme per il prelievo di risorse non rinnovabili: la velocità con la quale consumiamo le risorse non rinnovabili deve essere pari a quella con cui vengono sviluppati dei sostituti rinnovabili; parte dei ricavi conseguenti allo sfruttamento di risorse non rinnovabili deve essere investita nella ricerca di alternative sostenibili;
- norme di emissione: l'emissione di rifiuti non deve superare la capacità di assimilazione del sistema locale, ovvero la quantità per cui tale sistema non vede diminuita la sua futura capacità di assorbire rifiuti o compromesse le altre sue fondamentali funzioni.

2.2 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ordinamento comunitario

Il 27 giugno 2001 il Parlamento e il Consiglio Europei hanno approvato la Direttiva 42/2001/CE "Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", che doveva essere recepita dagli Stati membri entro il 21 giugno 2004. Il trattato di Amsterdam poneva già tra gli obiettivi dell'Unione la promozione di uno sviluppo armonioso, equilibrato e sostenibile delle attività economiche, l'elevato livello di protezione dell'ambiente e il miglioramento di quest'ultimo. La tematica ambientale assumeva così valore primario e carattere di assoluta trasversalità nei diversi settori di investimento oggetto dei piani di sviluppo. Tali concetti sono stati recentemente ulteriormente confermati dalla "Costituzione Europea" sia a livello di obiettivi generali dell'Unione (art.I-3), come descritto nei capitoli precedenti, che nella sezione dedicata alle tematiche ambientali (art.III-233), in cui si specifica che la politica dell'Unione in materia ambientale contribuisce a perseguire i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità ambientale;
- b) protezione della salute umana;
- c) utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali;
- d) promozione, sul piano internazionale, di misure destinate a risolvere i problemi dell'ambiente a livello regionale o mondiale.

[...] Essa è fondata sui principi della precauzione e dell'azione preventiva, sul principio della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente e sul principio "chi inquina paga".

La Direttiva definisce la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte – politiche, piani o iniziative nell’ambito di programmi – ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale. Tale valutazione è funzionale agli obiettivi di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e di contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, specificando che tale valutazione deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano o del programma e anteriormente alla sua adozione o all’avvio della relativa procedura amministrativa (valutazione preventiva). Finalità ultima della VAS è quindi la verifica della rispondenza dei piani e programmi (di sviluppo e operativi) con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, verificandone il complessivo impatto ambientale, ovvero la diretta incidenza sulla qualità dell’ambiente.

La novità fondamentale introdotta dal procedimento di VAS è il superamento del concetto di compatibilità (qualunque trasformazione che non produca effetti negativi irreversibili sull’ambiente) per giungere al concetto di sostenibilità (ciò che contribuisce positivamente all’equilibrio nell’uso di risorse, ovvero spendendo il capitale naturale senza intaccare il capitale stesso e la sua capacità di riprodursi), che viene assunta come condizione imprescindibile del processo decisionale, alla pari del rapporto costi/benefici o dell’efficacia degli interventi. Inoltre, elementi di fondamentale importanza nel processo pianificatorio sono rappresentati dal coinvolgimento del pubblico al processo decisionale e dall’introduzione di misure di monitoraggio, che permettono di ottenere un continuo aggiornamento degli effetti del piano o programma in atto e quindi garantiscono la sua eventuale tempestiva correzione.

Secondo quanto stabilito dalla Direttiva comunitaria per la valutazione ambientale deve essere redatto un Rapporto Ambientale in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l’attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull’ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell’ambito territoriale del piano o del programma. Tali contenuti devono poi essere riassunti in un documento (Sintesi Non Tecnica) per rendere facilmente comprensibili le questioni chiave e le conclusioni del rapporto ambientale sia al grande pubblico che ai responsabili delle decisioni.

Come anticipato, la Direttiva attribuisce un ruolo fondamentale al coinvolgimento del pubblico (ossia dei soggetti che sono interessati all’iter decisionale [...] o che ne sono o probabilmente ne verranno toccati, includendo le pertinenti organizzazioni non governative) a cui deve essere offerta un’effettiva opportunità di esprimere in termini congrui il proprio parere sulla proposta di piano o programma e sul rapporto ambientale che lo accompagna.

Infine la stessa Direttiva stabilisce che siano controllati gli effetti ambientali significativi dell’attuazione dei piani o programmi al fine, tra l’altro, di individuarne tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che si ritengono opportune.

La VAS si può articolare in sei fasi (Tab. 1), anche se il modello metodologico derivante dalla norma comunitaria prevede che la valutazione finale si formi attraverso tre valutazioni parziali, che vengono attuate in tre differenti momenti della formulazione del piano:

- valutazione ex-ante: precede e accompagna la definizione del piano o programma di cui è parte integrante, comprendendo in pratica tutte le fasi di elaborazione descritte in Tab.1;
- valutazione intermedia: prende in considerazione i primi risultati degli interventi (scelte) previsti dal piano/programma, valuta la coerenza con la valutazione ex-ante, la pertinenza degli obiettivi di sostenibilità, il grado di conseguimento degli stessi e la correttezza della gestione e la qualità della sorveglianza e della realizzazione;
- valutazione ex-post: è destinata ad illustrare l'utilizzo delle risorse e l'efficacia e l'efficienza degli interventi (scelte) e del loro impatto e a valutare la coerenza con la valutazione ex-ante.

Fasi della VAS	Descrizione
1. Analisi della situazione ambientale	Individuare e presentare informazioni sullo stato dell'ambiente e delle risorse naturali (dell'ambito territoriale di riferimento del piano) e sulle interazioni positive e negative tra queste e i principali settori di sviluppo. Previsione della probabile evoluzione dell'ambiente e del territorio senza il piano. Sono utili indicatori e descrittori, prestazionali, di efficienza, di sostenibilità, idonei a descrivere sinteticamente le pressioni esercitate dalle attività antropiche (driving forces), gli effetti di queste sull'ambiente e gli impatti conseguenti.
2. Obiettivi, finalità e priorità	Individuare obiettivi, finalità e priorità in materia di ambiente e sviluppo sostenibile da conseguire grazie al piano/programma di sviluppo; obiettivi definiti dall'insieme degli indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dalla normativa comunitaria, statale e regionale, dagli strumenti di pianificazione e programmazione generali e settoriali.
3. Bozza di piano/programma e individuazione delle alternative	Garantire che gli obiettivi e le priorità ambientali siano integrate a pieno titolo nel progetto di piano/programma che definisce gli obiettivi, le priorità di sviluppo e le politiche-azioni. Verifica delle diverse possibili alternative e ipotesi localizzative in funzione degli obiettivi di sviluppo del sistema ambientale, definendo le ragioni e i criteri che le hanno sostenute.
4. Valutazione	Valutare le implicazioni dal punto di vista ambientale delle priorità di sviluppo previste dal piano/programma e il grado di integrazione delle problematiche ambientali nei rispettivi obiettivi, priorità, finalità e indicatori. Analizzare in quale misura la strategia definita nel documento agevoli o ostacoli lo sviluppo sostenibile del territorio in questione. Esaminare la bozza di documento nei termini della sua conformità alle politiche e alla legislazione regionale, nazionale e comunitaria in campo ambientale.
5. Monitoraggio degli effetti e verifica degli obiettivi	Con riferimento agli obiettivi di piano, la valutazione specifica e valuta i risultati prestazionali attesi. E' utile a tal fine individuare indicatori ambientali (descrittori di performance, di efficienza, di sostenibilità) intesi a quantificare e semplificare le informazioni in modo da agevolare, sia da parte del responsabile delle decisioni che da parte del pubblico, la comprensione delle interazioni tra l'ambiente e i problemi chiave del settore. Tali indicatori dovranno essere quantificati per contribuire a individuare e a spiegare i mutamenti nel tempo.
6. Integrazione dei risultati della valutazione	Contribuire allo sviluppo della versione definitiva del piano/programma tenendo conto dei risultati della valutazione. A seguito dell'attività di monitoraggio per il controllo e la valutazione degli effetti indotti dall'attuazione del piano, l'elaborazione periodica di un bilancio sull'attuazione stessa, può proporre azioni correttive attraverso l'utilizzo di procedure di revisione del piano.

Tab.1 - Fasi della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (linee guida per la VAS, Ministero dell'Ambiente).

2.3 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). 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).

D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 - art. 6:

1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;
2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi: **a)** che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del presente decreto; **b)** per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni;
3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento; 3-bis: L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

2.4 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.

La ValSAT viene effettuata per tutti i piani e programmi di competenza della Regione, della Città metropolitana di Bologna, dei soggetti d'area vasta (ovvero delle Province di cui all'articolo 42, comma 2 della L.R. 24/2017), dei Comuni e delle loro Unioni, nonché per le loro modifiche. La ValSAT è un procedimento che accompagna l'elaborazione del Piano/Programma, divenendone quindi parte integrante e complementare al fine di contribuire al perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale; individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che le azioni previste nel Piano/Programma potrebbe avere sull'ambiente, sulla salute umana, sul patrimonio culturale e paesaggistico; considerare e valutare le ragionevoli alternative che possono adottarsi in virtù degli obiettivi di sostenibilità ambientale, dell'ambito territoriale del Piano/Programma e dei possibili impatti; assicurare il monitoraggio del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e il controllo degli impatti.

La Regione, la Città metropolitana di Bologna e i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2 della L.R. 24/2017, assumono la qualità di autorità competente per la valutazione ambientale nei seguenti casi:

- a) la Regione, dei piani regionali, metropolitani e d'area vasta;
- b) la Città metropolitana di Bologna, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte del territorio metropolitano;
- c) i soggetti d'area vasta, degli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte dell'ambito territoriale di area vasta di loro competenza; previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, in particolare di Arpae.

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'Arpae, 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 Arpae. 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".

2.5 Indicazioni metodologiche fornite dal Piano Territoriale di Area vasta (PTAV)

La Provincia di Rimini, con Delibera n. 33 del 22/12/2025, ha approvato il nuovo PTAV (Piano Territoriale di Area vasta) ai sensi dell'art. 46 della LR 24/17. Con l'entrata in vigore del piano, il previgente PTCP è abrogato a meno delle parti che, costituendo pianificazione paesaggistica

regionale, continuano a trovare applicazione fino all'entrata in vigore del nuovo piano regionale. Il PTAV fornisce inoltre un'indicazione metodologica per la corretta integrazione della valutazione dei servizi ecosistemici nelle ValSAT a scala urbana e nei piani urbanistici generali, ponendo particolare attenzione rispetto alle trasformazioni consistenti comprese le trasformazioni rilevanti di rigenerazione e sostituzione urbana, tenendo conto anche dei rischi climatici e della necessità di contribuire al miglioramento della situazione generale rispetto alle criticità individuate dal piano.

In particolare il PTAV assume il concetto di servizi ecosistemici quale chiave di lettura trasversale delle trasformazioni territoriali, richiedendo che la pianificazione comunale valuti il contributo delle previsioni di piano alla conservazione e, ove possibile, al miglioramento delle funzioni ecosistemiche, anche in ambiti fortemente antropizzati quali il litorale. A titolo di esempio, nel territorio comunale di Rimini, i servizi ecosistemici di riferimento risultano:

- SE1: protezione dagli eventi estremi;
- SE2: regolazione del microclima;
- SE3: regolazione della CO₂;
- SE4: controllo dell'erosione;
- SE5: produzione agricola;
- SE8: regolazione del regime idrologico.

3. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PIANI SETTORIALI

3.1 Piani sovraordinati

3.1.1 Piano territoriale paesistico regionale

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) è parte tematica del Piano Territoriale Regionale (PTR) e si pone come riferimento centrale della pianificazione e della programmazione regionale dettando regole e obiettivi per la conservazione dei paesaggi regionali. Il PTPR persegue i seguenti obiettivi:

- Conservare i connotati riconoscibili della vicenda storica del territorio nei suoi rapporti complessi con le popolazioni insediate e con le attività umane;
- Garantire la qualità dell'ambiente, naturale ed antropizzato, e la sua fruizione collettiva;
- Assicurare la salvaguardia del territorio e delle sue risorse primarie, fisiche, morfologiche e culturali;
- Individuare le azioni necessarie per il mantenimento, il ripristino e l'integrazione dei valori paesistici e ambientali, anche mediante la messa in atto di specifici piani e progetti.

Le figure seguenti (Fig.1) riportano gli stralci della tavola 1_43 del PTPR raffiguranti le aree in esame, dalle quali si può notare che le stesse non sono soggette a vincoli che contrastino con il progetto di variante in esame.

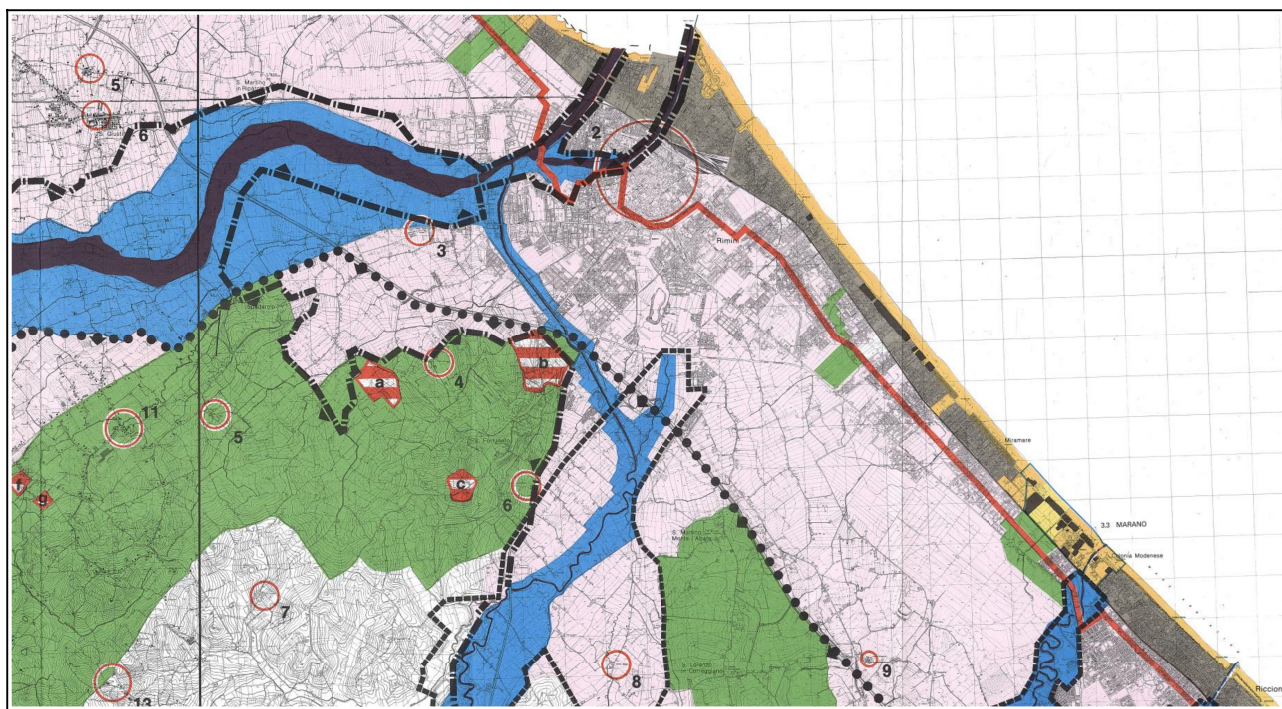


Figura 1 – Stralcio della tavola 1_43 del PTPR della Regione Emilia-Romagna. Il poligono rosso indica le aree in esame.

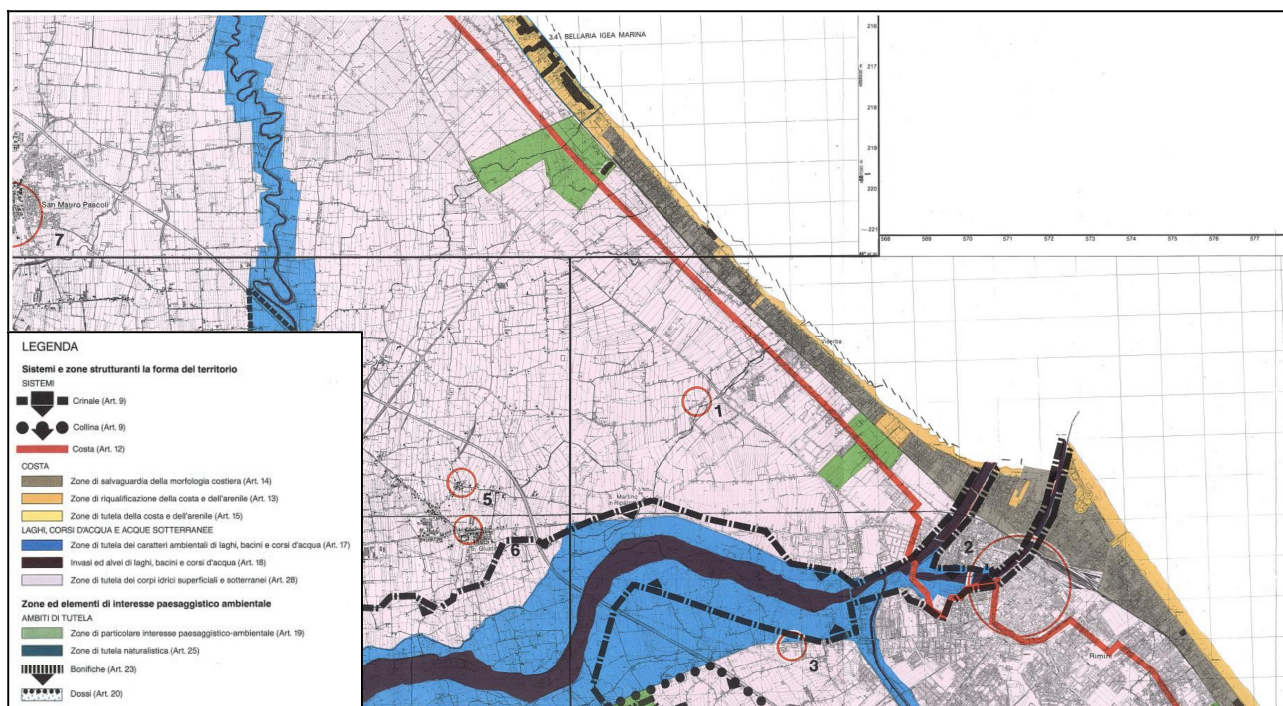


Figura 1 – Stralcio della tavola 1_43 del PTPR della Regione Emilia-Romagna. Il poligono rosso indica le aree in esame.

La Giunta Regionale con deliberazione n. 1018 del 22 giugno 2026, ha assunto ai sensi dell'art. 45 della LR 24/2017, la proposta di adeguamento cartografico del piano territoriale e paesaggistico regionale al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42/2004), di estensione delle tutele di piano ai territori di Montecopiolo e Sassofeltrio e di aggiornamento in materia di difesa del suolo e tutela delle acque. Si specifica comunque che, come indicato dalla D.G.R. 1018 del 22/06/2026, gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del piano.

3.1.2 Piano di tutela delle acque

Il Piano di Tutela delle Acque (PTA), conformemente a quanto previsto dal D. Lgs. 152/99 e dalla Direttiva europea 2000/60 (Direttiva Quadro sulle Acque), è lo strumento regionale volto a raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale nelle acque interne e costiere della Regione, e a garantire un approvvigionamento idrico sostenibile nel lungo periodo. I principali obiettivi perseguiti dal PTA sono i seguenti:

- Attuare il risanamento dei corpi idrici inquinati;
- Conseguire il miglioramento dello stato delle acque ed adeguate protezioni di quelle destinate a particolari utilizzazioni;
- Perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili;
- Mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici, nonché la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate.

3.1.3 Piano territoriale di area vasta

Il Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV) costituisce lo strumento generale di pianificazione territoriale di livello provinciale, con valenza strategica, strutturale e di coordinamento, di cui le Province sono tenute a dotarsi ai sensi della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017. Rappresenta il quadro di riferimento sovraordinato per la pianificazione comunale e per la valutazione di coerenza dei progetti e degli interventi di rilevante interesse territoriale. La Provincia di Rimini, con Delibera n. 33 del 22/12/2025, ha approvato il nuovo PTAV (Piano Territoriale di Area vasta) ai sensi dell'art. 46 della LR 24/17.

In coerenza con i principi della LR 24/2017, il PTAV si fonda su tre direttrici strategiche principali:

1. il cambiamento climatico, inteso come riferimento trasversale per le politiche di adattamento, riduzione della vulnerabilità e incremento della resilienza territoriale;
2. i benefici ecosistemici, assunti quale elemento strutturante delle scelte di tutela, uso e trasformazione del territorio;
3. il metabolismo urbano e territoriale, analizzato in una prospettiva di circolarità, efficienza nell'uso delle risorse e riduzione delle pressioni ambientali.

In tale quadro, il concetto di Servizio Ecosistemico (SE) assume un ruolo centrale nella pianificazione territoriale di area vasta, in quanto descrive l'insieme dei benefici, diretti e indiretti, che i sistemi naturali forniscono alle comunità umane, contribuendo in modo determinante alla salute, alla sicurezza, alla qualità della vita e al mantenimento del capitale naturale. Il PTAV valorizza tali servizi quale riferimento per l'orientamento delle trasformazioni territoriali e per la valutazione della sostenibilità delle scelte insediative e infrastrutturali.

Nel Piano Territoriale di area vasta l'ambito costiero si configura come un sistema lineare ad alta densità insediativa e forte specializzazione turistica. La costa rappresenta infatti il principale polo attrattivo e infrastrutturale del territorio, ma al tempo stesso costituisce l'ambito più esposto a criticità ambientali e climatiche, quali erosione, mareggiate, allagamenti e fenomeni di isola di calore. Le strategie di Piano non prevedono ulteriori espansioni insediative, ma orientano gli interventi verso la rigenerazione e riqualificazione del sistema esistente, in particolare attraverso la riorganizzazione e l'accorpamento delle strutture turistico-ricettive, anche con ipotesi di arretramento dalla linea di costa, e il miglioramento della qualità urbana e paesaggistica. In questo quadro, particolare rilievo assume il rafforzamento della resilienza climatica, perseguito mediante l'incremento delle infrastrutture verdi e blu, la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli e l'integrazione di soluzioni basate sulla natura per la mitigazione dei rischi. In merito all'integrazione dei SE il PTAV promuove il mantenimento e il potenziamento delle funzioni ambientali attraverso l'incremento delle infrastrutture verdi e blu, la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli e il rafforzamento della continuità ecologica. Tali indirizzi assumono particolare rilevanza proprio negli ambiti costieri, dove la pressione insediativa e turistica ha storicamente compromesso le capacità

ecosistemiche del territorio. Il PTAV attribuisce inoltre un ruolo prioritario alle strategie di adattamento ai cambiamenti climatici, con specifico riferimento alla gestione del rischio idraulico e costiero, alla mitigazione delle isole di calore e all'aumento della resilienza urbana. Di seguito uno stralcio della carta delle strategie del PTAV della Provincia di Rimini (Fig. 2).



Figura 2 – Stralcio della carta delle strategie del PTAV.

Si elenca di seguito il sistema degli obiettivi Strategici e specifici perseguiti dal PTAV della Provincia di Rimini, valutati al capitolo 6 ai fini della valutazione di coerenza:

Obiettivo Strategico 1: Valorizzare le risorse locali tradizionali e il patrimonio

- Os 1.1 Identificare e tutelare il patrimonio storico-culturale;
- Os 1.2 Preservare e promuovere il patrimonio locale immateriale identitario;
- Os 1.3 Promuovere e rafforzare il tessuto imprenditoriale locale;
- Os 1.4 Incentivare lo sviluppo di filiere sostenibili e circolari, promuovendo lo sviluppo di settori produttivi innovativi, in grado di supportare la transizione verde.

Obiettivo Strategico 2: Promuovere la cultura di modelli economici circolari

- Os 2.1 Identificare e supportare le realtà virtuose nell'ambito della transizione verde e circolare;
- Os 2.2 Favorire ed incentivare processi di rigenerazione dei luoghi e delle infrastrutture;
- OS 3. Costruire una rete diffusa dell'accoglienza;
- Os 3.1 Favorire la connessione e lo sviluppo dei luoghi attraverso la promozione della qualità (ambientale, dei prodotti e dei servizi) con la creazione/supporto dei marchi d'area e di reti certificate.

Obiettivo Strategico 3: Costruire una rete diffusa dell'accoglienza

- Os 3.2 Sostenere un turismo nuovo, sostenibile e di qualità.

Obiettivo Strategico 4: Favorire l'inclusione sociale e l'occupazione

- Os 4.1 Favorire l'accessibilità intesa sia come accesso ai servizi di primo livello, sia come accessibilità fisico-ergonomica;
- Os 4.2 Investire sul capitale umano locale.

Obiettivo Strategico 5: Incentivare la coesione tra Comuni medio-piccoli

- Os 5.1 Supportare la costruzione di nuovi accordi/patti amministrativi;
- Os 5.2 Ottimizzare l'uso delle risorse territoriali attraverso una più efficace ed efficiente gestione delle risorse da parte degli enti locali;
- Os 5.2 Ottimizzare l'uso delle risorse territoriali attraverso una più efficace ed efficiente gestione delle risorse da parte degli enti locali.

Obiettivo Strategico 6: Riequilibrare l'utilizzo delle risorse territoriali

- Os 6.1 Promuovere un uso equilibrato delle risorse territoriali evitando polarizzazioni e sovrasfruttamento;
- Os 6.2 Incentivare e migliorare i servizi di trasporto TPL nelle aree meno servite e di ridurre la congestione della rete primaria.

Obiettivo Strategico 7: Garantire l'efficacia ed efficienza del sistema della mobilità perseguendo il riequilibrio modale

- Os 7.1 Organizzare e gerarchizzare il sistema territoriale dei servizi e del trasporto.

Obiettivo Strategico 8: Costruire una nuova geografia della sicurezza

- Os 8.1 Fornire in modo sistematizzato le conoscenze di base esistenti sui rischi ambientali del territorio, considerando non solo il quadro tradizionale, ma anche innovativo proposto dalle tre linee (cambiamenti climatici, metabolismo urbano e servizi ecosistemici);
- Os 8.2 Incrementare il livello di risposta e preparazione del territorio provinciale a fronteggiare gli impatti dovuti al cambiamento climatico;
- Os 8.3 Conseguire la piena sicurezza della mobilità, soprattutto stradale, riducendo l'incidentalità.

Obiettivo Strategico 9: Garantire uno sviluppo socioeconomico sostenibile

- Os 9.1 Identificare e definire le aree di rigenerazione e trasformazione territoriale attraverso la loro vulnerabilità e propensione ai rischi, sia climatico-ambientali, sia socioeconomici;
- Os 9.2 Migliorare la prestazione energetica dei principali settori economici della Provincia, al fine di supportare una concreta transizione ecologica ed energetica.

Obiettivo Strategico 10: Favorire una gestione ecosistemica di area vasta

- Os 10.1 Preservare ed incrementare la presenza dei servizi ecosistemici, per supportare uno sviluppo territoriale sostenibile e resiliente agli impatti di diversa natura
- Os 10.2 Tutelare e migliorare le reti ecologiche, le aree protette e in generale il patrimonio ambientale provinciale

Si ricorda inoltre che l'entrata in vigore del Ptav ha comportato l'abrogazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale. Restano efficaci le disposizioni che costituiscono pianificazione paesaggistica regionale sino alla approvazione del nuovo Piano territoriale regionale, nonché di Piano di Tutela delle acque regionale. L'elenco delle disposizioni ancora in vigore, e relativa cartografia, è fornito dal Ptav all'art.1.4 e allegato B del documento delle Regole.

3.1.4 Piano aria integrato regionale 2030 (PAIR 2030)

In adempimento a quanto stabilito dalla direttiva europea 2008/50/CE e dal decreto legislativo 155/2010 di recepimento, le Regioni hanno il compito di adottare Piani regionali di qualità dell'aria, con l'obiettivo principale, a tutela della salute collettiva, di individuare azioni concrete per il rispetto degli standard di qualità dell'aria e per la riduzione delle emissioni inquinanti nei territori regionali. Il nuovo Piano PAIR 2030 dell'Emilia-Romagna è stato approvato con delib. dell'assemblea legislativa 152/2024 ed è in vigore dal 6 febbraio 2024. Il PAIR 2030 prevede di raggiungere il rispetto dei valori limite degli inquinanti più critici previsti dalla normativa, nel più breve tempo possibile, intervenendo sulla base dei seguenti principi:

- ridurre le emissioni sia di inquinanti primari sia di precursori degli inquinanti secondari (PM10, PM2.5, NOx, SO2, NH3, COV);
- agire simultaneamente sui principali settori emissivi;
- agire sia su scala locale che su scala spaziale estesa di bacino padano con intervento dei Ministeri sulle fonti di competenza nazionale;
- prevenire gli episodi di inquinamento acuto al fine di ridurre i picchi locali.

3.1.5 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico

Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) è lo strumento conoscitivo, normativo, tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti l'assetto idraulico e idrogeologico del bacino idrografico al fine di garantire un livello di sicurezza adeguato rispetto ai pericoli di natura idraulica e geologica e mitigare le condizioni di rischio tutelando gli aspetti ambientali e paesaggistici ad esse connesse.

Con Deliberazione n. 13 del 18 dicembre 2025, la Conferenza Istituzionale permanente ha adottato un progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del distretto del Po finalizzato ad estendere il PAI medesimo ai territori dei bacini idrografici del Reno, Romagnoli, Conca Marecchia e Fissero, Tartaro, Canalbianco. Questo progetto di variante, per il territorio di interesse (Conca Marecchia), riguarda il reticolo idrografico principale per il quale sono delimitate le nuove fasce fluviali secondo la metodologia del PAI Po e l'ambito dei versanti, per il quale è stata aggiornata la classificazione e perimetrazione delle frane secondo un nuovo approccio metodologico.

3.1.6 Piano di gestione del rischio alluvioni

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) è stato introdotto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (recepita con D.Lgs. 49/2010) con la finalità di costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della vita e salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale, delle attività economiche e delle infrastrutture strategiche. In base a quanto disposto dal D.Lgs. 49/2010, il PGRA, alla stregua dei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI), è stralcio del Piano di Bacino ed ha valore di piano sovraordinato rispetto alla pianificazione territoriale e urbanistica. Alla scala di intero distretto, il PGRA agisce in sinergia con i PAI vigenti. L'Autorità di bacino Distrettuale del fiume Po, con Decreto del Segretario Generale n. 4/2026 del 19/01/2026 ha disposto la pubblicazione delle Mappe della pericolosità da alluvioni del Distretto idrografico del fiume Po, aggiornate per il terzo ciclo di pianificazione sessennale (2027 – 2033).

3.2 Piani comunali

3.2.1 Piano strutturale comunale

Il Comune di Rimini risulta dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato nel 2016 e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), come previsto dalla legge urbanistica regionale L.R.20/2000. Il piano, conosciuto con l'acronimo di PSC, è il piano programmatico e di indirizzi previsto dalla L.R. 20/2000, esso individua il territorio urbanizzato, il territorio urbanizzabile e il territorio rurale, fissa i parametri urbanistici e ambientali e contiene i vincoli in atto sul territorio. Il PSC è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 29/03/2011, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15/03/2016 (in vigore dal 6/4/2016). Gli obiettivi generali del PSC sono i seguenti, così come individuati dall'art. 2 comma 2 della L.R. 20/2000:

- Promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- Migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- Salvaguardare le zone ad alto valore ambientale biologico, paesaggistico e storico;
- Ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- Promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- Prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione;
- Promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

Le aree oggetto della variante in esame, nell'ambito del PSC, sono classificate come ACS (città storica), AUC_U (ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali), AUC_T (ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica), ASP (ambiti specializzati per attività produttive), AR (ambiti da riqualificare), APF (poli funzionali). 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 , prevalentemente stagionale. Secondo quanto riportato dalla relazione illustrativa del PSC e dalla relativa ValSAT il tessuto urbano di questi ambiti (spesso caratterizzato da un mediocre livello di qualità urbana) 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 permanente e stagionale, dell'offerta di servizi anche ai residenti, dell'incremento delle attività non stagionali, dell'incremento di permeabilità della barriera ferroviaria. Si riportano di seguito gli stralci della tav. 2 del PSC raffiguranti le aree in esame (Fig. 3).

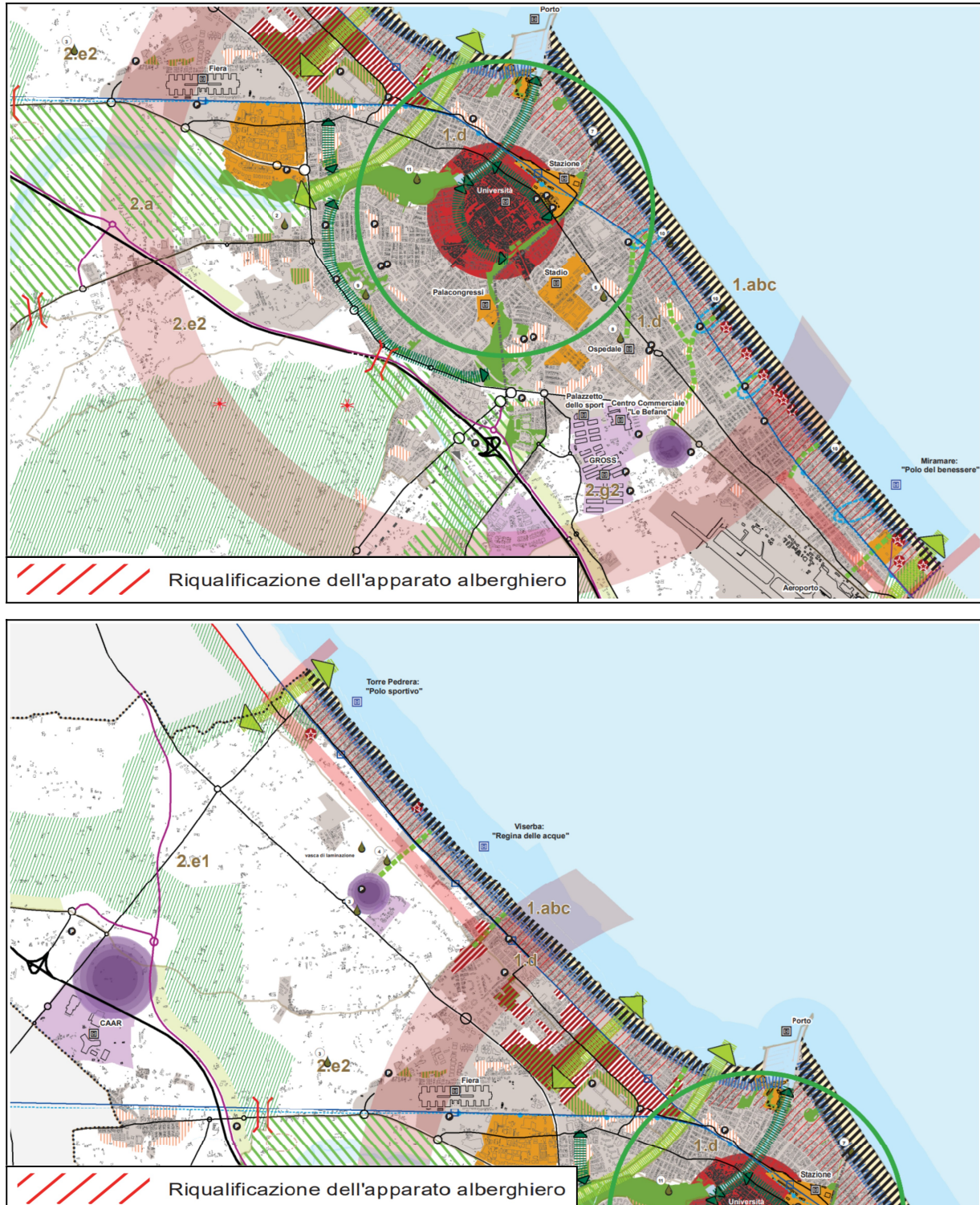


Figura 3 – Stralcio della tavola 2 del PSC del Comune di Rimini. Il poligono rosso indica le aree in esame.

3.2.2 Regolamento urbanistico edilizio

Il RUE del Comune di Rimini è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29/03/2011, ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15/03/2016 (in vigore dal 06/4/2016). Le aree oggetto di intervento ricadono negli ambiti ACS (città storica), AUC_U (ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali), AUC_T (ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica), ASP (ambiti specializzati per attività produttive), AR (ambiti da riqualificare), APF (poli funzionali).

4. ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

4.1 Microzonazione sismica

Il Comune di Rimini è oggi dotato di uno studio di microzonazione sismica aggiornato agli ultimi riferimenti regionali in materia (D.G.R. 476/2021 e D.G.R. 564/2021). Con finalità di sintesi delle principali risultanze si riportano gli stralci della carta geologico-tecnica (Fig. 5) e della carta delle isopotenziali a liquefazione (Fig. 6).

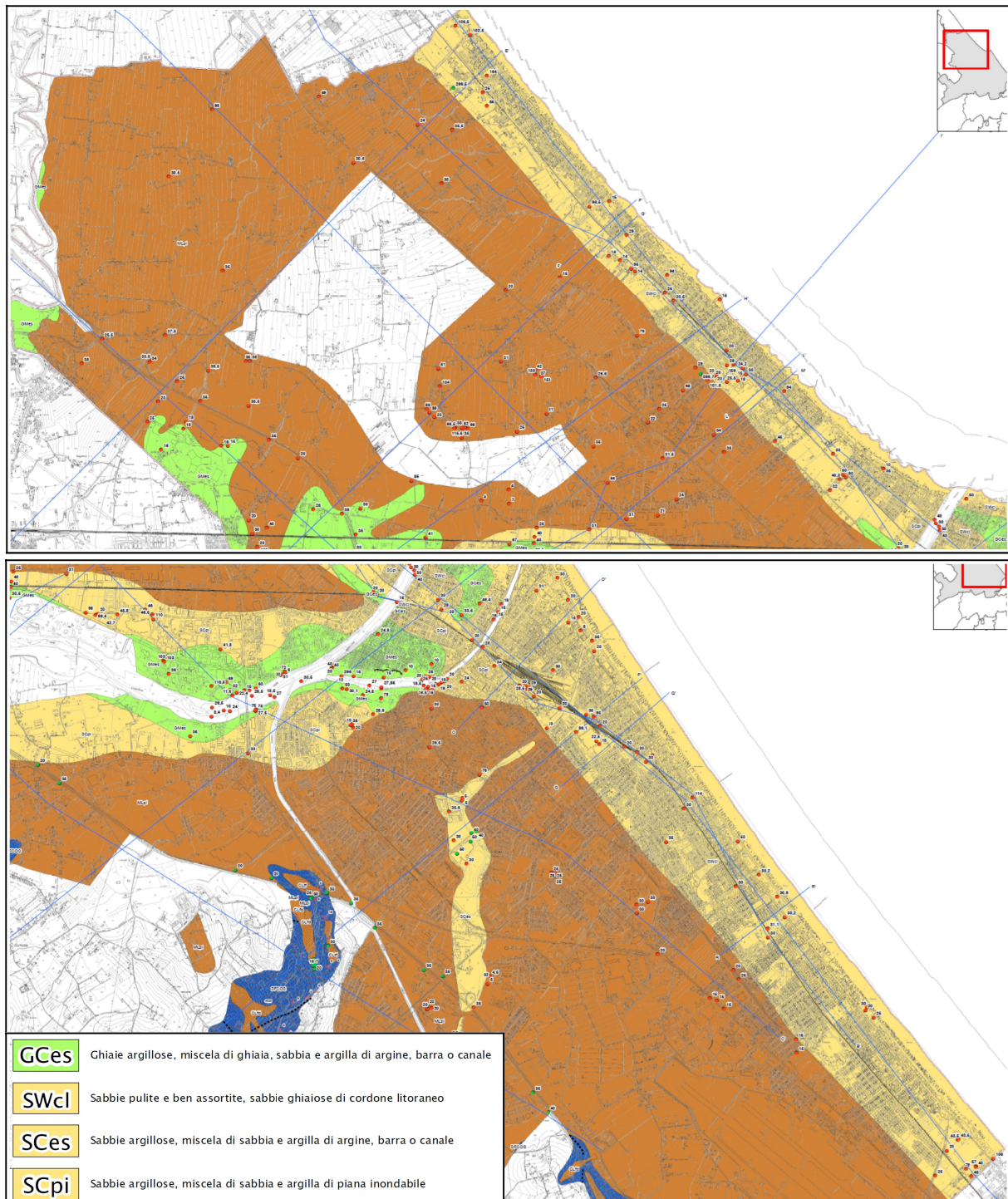


Figura 5 – Stralcio della carta geologico-tecnica (MS comune di Rimini). Il poligono rosso indica le aree in esame.



Figura 6 – Stralcio della carta delle ispotenziali a liquefazione (MS comune di Rimini). Il poligono rosso indica le aree in esame.

Come visibile dalla carta geologico-tecnica le aree in esame appartengono alla classe SWcl (sabbie pulite e ben assortite, sabbie ghiaiose cordone litoraneo) e Gcs (ghiaie argillose, miscela di ghiaia, sabbia e argilla di argine, barra o canale). La Fig. 6 evidenzia inoltre che il territorio oggetto di variante è soggetto a rischio di liquefazione. Questo risulta molto elevato ($IPL > 15$) nell'area di Marina Centro - San Giuliano ed elevato ($5 < IPL < 15$) lungo tutta la restante fascia costiera in prossimità dell'arenile. L'area soggetta a verifica nei confronti della liquefazione, all'interno della quale si trova la quasi totalità del perimetro della variante in esame, presenta infatti le caratteristiche elencate al paragrafo 2.1, lettera c) della D.G.R. 564/2021 ed è stata caratterizzata tramite analisi approfondita (terzo livello di approfondimento). Risulta pertanto raccomandabile incentivare/favorire processi che portino all'ammodernamento del patrimonio edilizio, anche tramite il miglioramento sismico dei fabbricati esistenti.

4.2 Pericolosità idraulica

4.2.1 Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Come anticipato al capitolo 3.1.5 è stata adottato un progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico del Po. Di seguito si riporta uno stralcio della tavola che raffigura le nuove fasce fluviali nell'area in esame (Fig. 7).



Figura 7 - Stralcio della tavola "Marecchia 2" (da AdB Po). In rosso sono delimitate le nuove fasce fluviali.

Come visibile dalla precedente figura una porzione di territorio interessata dalla variante proposta al RUE risulta inondabile in assenza dell'intervento di realizzazione del limite B di progetto. Si tratta di un'area ricompresa nella fascia C all'interno della quale, in attesa del collaudo di determinati interventi previsti dall'assetto di progetto della variante PAI Po, l'attuazione della strumentazione urbanistica deve essere soggetta a valutazione delle condizioni di rischio. Secondo quanto indicato dalla deliberazione CIP di adozione della variante PAI Po (n. 13/2025), anche nel territorio del bacino Marecchia-Conca, trovano infatti applicazione, alla stregua di misure temporanee di salvaguardia ai sensi dell'art. 65, comma 7 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI Po, le correlate direttive tecniche e i regolamenti. Nel dettaglio la norma sopracitata di attuazione PAI Po prevede che, nell'ambito di tali aree debba essere applicato l'art. 31 c. 5:

"I Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, lett. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000".

4.2.2 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

Come anticipato al capitolo 3.1.6 sono state pubblicate dall'autorità di bacino del Po le Mappe della pericolosità da alluvioni, aggiornate per il terzo ciclo di pianificazione sessennale (2027 – 2033). Di seguito si riporta uno stralcio della tavola che raffigura la pericolosità connessa al reticolo principale nell'area in esame (Fig. 8).

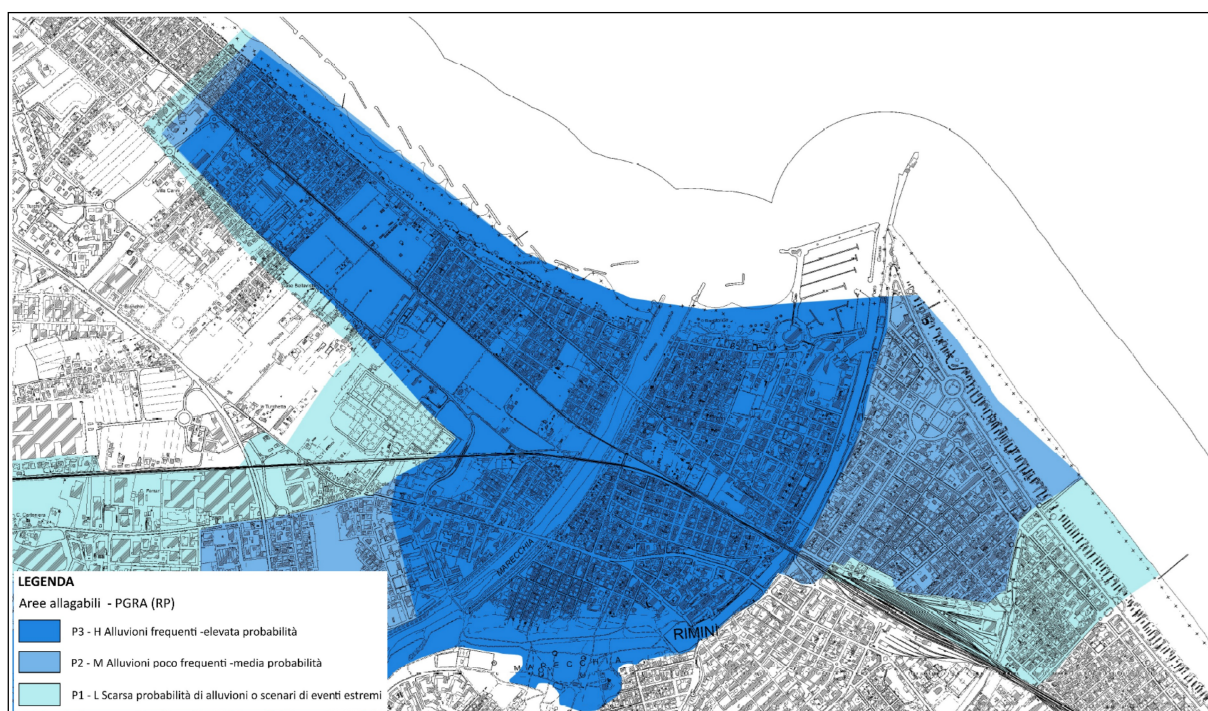


Figura 8 – Stralcio della mappa delle aree allagabili (PGRA 2027-2033).

Dalla consultazione delle nuove mappe emerge che, rispetto a quanto noto alla data di approvazione del RUE, il maggiore elemento di criticità è rappresentato dall'esposizione alla pericolosità idraulica connessa al reticolo principale (RP). Si chiarisce tuttavia che la notevole estensione territoriale di tale pericolosità è connessa alla fattispecie di rottura arginale, non considerata dalla modellazione idraulica del precedente ciclo di attuazione del PGRA. Anche le perimetrazioni dei diversi livelli di pericolosità dell'ambito aree costiere marine (ACM) hanno subito variazioni, tuttavia si evidenzia come l'area di maggiore attenzione per la variante al RUE in questione sia quella di San Giuliano, dove il limite delle aree a pericolosità elevata (P3) è stato esteso fino ad interessare alcuni manufatti prossimi all'arenile.

Per quanto riguarda l'aspetto normativo, come indicato dal Decreto SG 4/2026 dell'AdB Po, alle aree interessate dall'aggiornamento delle Mappe di pericolosità del PGRA devono essere applicate, come misure temporanee di salvaguardia, le indicazioni dell'art. 1 c. 2 della Deliberazione CIP n. 11/2025:

"dal giorno successivo alla pubblicazione delle Mappe medesime e fino all'adozione del Progetto di aggiornamento del PGRA per il ciclo di pianificazione 2027 – 2033 (o, comunque, fino al termine massimo previsto dall'art. 65, comma 7 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.), alle aree interessate da alluvioni individuate dall'aggiornamento delle Mappe di pericolosità di cui al comma 1 trovano applicazione, come misure temporanee di salvaguardia ai sensi dell'art. 65, comma 7 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., le disposizioni di cui ai PAI vigenti riguardanti il coordinamento fra il PGRA e i PAI medesimi e le conseguenti disposizioni emanate dalle Regioni per l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico di cui all'art.65 comma 6 del D. Lgs. n. 152/2006".

Con riferimento alle sopracitate "disposizioni emanate dalle Regioni per l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico", la Regione Emilia-Romagna, con L.R. 9/2026, ha inserito l'articolo 75ter nella L.R. 24/2017. L'atto in esame prevede che:

I Comuni e le altre amministrazioni procedenti per l'autorizzazione di trasformazioni urbanistico-edilizie ed infrastrutturali del territorio nelle aree allagabili individuate nelle adottate mappe del PGRA, esterne alle fasce fluviali A e B individuate nell'adottata variante al PAI Po, nel rispetto dei principi di consapevolezza della pericolosità e di riduzione della vulnerabilità, provvedono in particolare affinché in tutti i procedimenti di autorizzazione:

a) siano tenuti in conto i quadri conoscitivi aggiornati derivanti dalle mappe di pericolosità del PGRA in termini di estensione delle aree allagabili e, laddove disponibili, tiranti e velocità;

b) sia garantita, laddove possibile, l'applicazione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, considerando i parametri idraulici di estensione delle aree allagabili e, laddove disponibili, tiranti e velocità delle mappe di pericolosità del PGRA, ai fini della tutela della vita umana e della minimizzazione del danno. Tali misure devono essere applicate su scala locale in modo tale da non comportare un aumento della pericolosità ed el rischio di alluvione nelle aree circostanti.

5. VARIANTE URBANISTICA

5.1 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.

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.

5.2 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. Queste aree sono individuate tramite la tavola di riportata nell'allegato 3.

6. SCENARI DI VALUTAZIONE

6.1 Scenario zero – vigente

6.1.1 Disciplina degli usi

Il RUE vigente, tramite l'art. 27 (*Casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio*) definisce i raggruppamenti funzionali delle destinazioni e i relativi tipi d'uso come segue:

- A) funzione residenziale:
 - a1: residenza;
 - a2: residenza collettiva (non turistica).
- B) funzione commerciale:
 - b1.1: esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi;
 - b1.2: medio-piccole strutture di vendita;
 - b1.3: medio-grandi strutture di vendita;
 - b1.4: grandi strutture di vendita;
 - b2: sale giochi ad impatto territoriale;
 - b3.1: funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano;
 - b3.2: funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano;
 - b4: artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
 - b5: funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto e logistica;
 - b6: parcheggi pubblici e privati;
 - b7: distributori carburanti.
- C) funzione direzionale:
 - c1: studi professionali e uffici;
 - c2: funzioni culturali e associative;
 - c3: funzioni di servizio;
 - c4: funzioni di tipo religioso;
 - c5: funzioni scolastiche di base;
 - c6: funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;
 - c7: funzioni sanitarie e socio-assistenziali;
 - c8: funzioni fieristiche, congressuali ed espositive;
 - c9: attrezzature cimiteriali.
- D) funzione produttiva:
 - d1: funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso b4);
 - d2: impianti per l'ambiente.
- E) funzione turistico-ricettiva:
 - e1: alberghi (art. 4 – comma 6 – LR 16/2004 s.m.i.);
 - e2: funzioni ricettive extra-alberghiere (art. 4 – commi 8 e 9 – LR 16/2004 s.m.i.);
 - e3: campeggi, villaggi turistici (art. 4 – comma 7 – LR 16/2004 s.m.i.);
 - e4: residenze turistico-alberghiere (art. 4 – comma 6 – LR 16/2004 s.m.i.).
- F) funzione agricola:
 - f1: residenza rurale;
 - f2: servizi agricoli;
 - f3: allevamenti;
 - f4: serre fisse.

6.1.2 Usi negli ambiti e nei sub ambiti

Gli ambiti oggetto delle analisi del progetto di variante sono i seguenti:

- città storica (ACS):

all'interno di tale ambito la disciplina vigente relativa ai cambi di destinazione d'uso ha l'obiettivo di conservare e valorizzare le valenze storico-testimoniali che la caratterizzano, preservare il tessuto storico urbano e mantenere le destinazioni d'uso in atto, in particolare quelle residenziali e di servizio urbano. Le funzioni ammissibili sono suddivise tra "caratterizzanti" (residenziali e attività di servizio pubbliche e private) e "complementari compatibili con il contesto urbano" (ricettiva, direzionale e commerciale di rilevanza comunale).

- ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC U):

anche all'interno di tale ambito la disciplina vigente relativa ai cambi di destinazione d'uso ha l'obiettivo di conservare e valorizzare le valenze storico-testimoniali che la caratterizzano, preservare il tessuto storico urbano e mantenere le destinazioni d'uso in atto, in particolare quelle residenziali e di servizio urbano. Le funzioni ammissibili sono suddivise tra "caratterizzanti" (residenziale) e "complementari compatibili con il contesto urbano" (ricettiva, direzionale e commerciale di rilevanza comunale).

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

In questi ambiti i cambi d'uso sono disciplinati con l'obiettivo di tutelare la vocazione ricettiva prevalente, preservare il tessuto urbano e mantenere le destinazioni d'uso in atto, in particolare quelle ricettive e di servizio al turismo. Le funzioni ammissibili in questo ambito sono suddivise tra "caratterizzanti" (ricettiva) e "complementari compatibili con il contesto urbano" (direzionale e commerciale di rilevanza comunale).

- ambiti specializzati per attività produttive (ASP):

Negli ambiti produttivi la strumentazione urbanistica vigente definisce la disciplina dei cambi di destinazione d'uso con l'obiettivo di tutelare la loro vocazione produttiva esistente, limitando fenomeni di riconversione o trasformazione d'uso non coerenti con il ruolo economico di questi tessuti. Le funzioni attualmente ammissibili in questo ambito sono suddivise tra "caratterizzanti" (produttive e logistiche, commerciali e terziarie) e "complementari" (residenziale solo se pertinenziale ed integrata all'edificio produttivo, ricettiva alberghiera, direzionale per la realizzazione di servizi per le imprese e i loro addetti).

- ambiti da riqualificare (AR):

In questi ambiti la strumentazione vigente definisce la disciplina dei cambi di destinazione d'uso con il duplice obiettivo di tutelare la loro vocazione prevalente e favorire al contempo le trasformazioni già in atto, rafforzando il mix funzionale.

Per l'AR sono individuati dal PSC quattro ambiti di riqualificazione con vocazioni ed obiettivi specifici, per ciascuno dei quali definisce le destinazioni d'uso ammissibili:

AR_1 area comprendente la zona produttiva di vecchio impianto in zona Celle (funzioni produttive e direzionali); AR_2 area in zona Colonnella-Lagomaggio (stesse destinazioni degli ambiti AUC); AR_3 area in zona Alberto Dalla Chiesa (stesse destinazioni degli ambiti AUC); AR_4 area in zona Talassoterapico (funzioni ricettive e direzionali).

- poli funzionali (APF):

In conformità al PTCP, il PSC individua i seguenti poli funzionali:

- università;
- fiera;
- centro congressi;
- aeroporto F. Fellini;
- porto;
- Stazione centrale con le aree ferroviarie correlate;
- polo logistico "Gros";
- polo logistico, agroalimentare e commerciale della "Porta-Nord";
- polo comprendente "Le Befane" e gli edifici terziari circostanti.

Per la definizione degli usi ammissibili negli edifici esistenti, l'art.75 della norma di RUE stabilisce che: "sono ammesse tutte le destinazioni d'uso coerenti o complementari con la funzione e le attività di ciascun polo funzionale come indicate all'art. 5.6 del PSC". lasciando conseguentemente un margine interpretativo nell'applicazione della norma per quanto riguarda la trasformazione degli usi esistenti.

6.1.3 Disciplina delle strutture ricettive

Nello strumento urbanistico vigente l'edificato ricettivo fa riferimento ad un'unica disciplina indistinta da nord a sud, orientata a mantenere e riqualificare le strutture ricettive esistenti, evitandone la riconversione in altre destinazioni urbanistiche.

La norma di RUE prevedeva infatti all'art. 58 comma 3 lettera a) che *"nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione degli altri usi presenti"*.

6.2 Scenario uno – variante

6.2.1 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	VARIANTE	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	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	b6	Altre tipologie ricettive (art.14 e 15 L.R. 16/2004 s.m.i.)
	b7	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	c3	Logistica produttiva
	c4	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	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	e5	Mercati
	e6	e6	Logistica commerciale
RURALE (F)	f1	f1	Residenza rurale
	f2	f2	Servizi agricoli
	f3	f3	Allevamenti
	f4	f4	Serre fisse
	f5	f5	Attività agrituristiche (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.

Per maggiore chiarezza si riporta la Casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio modificata come proposto dalla variante in esame (in verde i nuovi usi e in arancio gli usi con modifica della funzione):

- A) funzione residenziale:
a1: residenza;
a2: residenza collettiva;
a3: edilizia residenziale sociale e pubblica
- B) funzione turistico-ricettiva:
b1: alberghi (art. 5 – LR 16/2004 s.m.i.);
b2: residenze turistico-alberghiere (art. 5 – LR 16/2004 s.m.i.);
b3: strutture ricettive alberghiere: condhotel (LR 3/2019);
b4: strutture ricettive extra-alberghiere (art. 7 e 8 – LR 16/2004 s.m.i.);
b5: strutture ricettive all'aria aperta (art. 6 – LR 16/2004 s.m.i.);
b6: altre tipologie ricettive (art. 14 e 15 – LR 16/2004 s.m.i.);
b7: strutture destinate a locazioni brevi per finalità turistiche (LR 10/2025).
- C) funzione produttiva:
c1: funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso e3);
c2: funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto;
c3: logistica;
c4: deposito e stoccaggio;
c5: impianti per l'ambiente.
- D) funzione direzionale:
d1: studi professionali e uffici;
d2: funzioni fieristiche, congressuali ed espositive;
d3: funzioni culturali e associative;
d4: funzioni di servizio;
d5: funzioni di tipo religioso (2quater);
d6: funzioni scolastiche di base;
d7: funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;
d8: funzioni sanitarie e socio assistenziali;
d9.1: funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano;
d9.2: funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano;
d10: parcheggi;
d11: funzioni di servizio per animali;
d12: attrezzature cimiteriali.
- E) funzione commerciale:
e1.1: esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi;
e1.2: medio-piccole strutture di vendita;
e1.3: medio-grandi strutture di vendita;
e1.4: grandi strutture di vendita;
e2: sale giochi ad impatto territoriale;
e3: artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
e4: distributori carburanti;
e5: mercati;
e6: logistica commerciale.
- F) funzione rurale:
f1: residenza rurale;
f2: servizi agricoli;
f3: allevamenti;
f4: serre fisse;
f5: attività agriturismo (LR 4/2009 s.m.i.).

6.2.2 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 con il contesto urbano, quali l'intera funzione produttiva (C), funzioni per animali (d11), attrezzature cimiteriali (d12), distributori carburanti (e4). Viene inoltre esclusa la possibilità di nuovi usi non coerenti con le caratteristiche funzionali del contesto urbano quali: 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). Inoltre sono esclusi nuovi usi non coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto urbano, quali 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). Infine viene favorita la nascita di un'edilizia di tipo sociale. Si riporta di seguito la relativa tabella, alla fine del capitolo (Tab. 2).

- 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) e distributori carburanti (e4), in quanto non compatibili con il contesto urbano. Non saranno consentite le funzioni 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), in quanto non coerenti con le caratteristiche funzionali del contesto urbano. Inoltre non saranno consentite strutture ricettive all'aria aperta (b5) e altre tipologie ricettive (b6), perché non coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto urbano. Sono invece introdotti determinati usi, come chiarito dalla tabella di fine capitolo (Tab. 3).

- 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), per incompatibilità con il contesto urbano. Sono escluse anche sale giochi ad impatto territoriale (e2), mercati (e5), logistica commerciale (e6), medio-grandi strutture di vendita (e1.3), grandi strutture di vendita (e1.4) in quanto non coerenti con le caratteristiche funzionali del contesto urbano. 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 indicato dalla tabella riportata a fine capitolo (Tab. 4).

- Ambiti specializzati per attività produttive (ASP):

Anche 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 dalla tabella di fine capitolo (Tab. 5).

- 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. La tabella alla fine del capitolo indica gli usi ammessi (Tab. 6).

- 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, come chiarito dalla Tab. 7.

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.

Città storica (ACS)					
USI		ACS	CONDIZIONI vigente	CONDIZIONI variante	CRITERI DI ESCLUSIONE
A	a1	Residenza	a1	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	
	a2	Residenza collettiva (non turistica)	a2	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	
	a3	Edilizia residenziale sociale e pubblica	a3	Per strutture ricettive previo SVINCOLO/ Definizione delle caratteristiche con atto specifico	
B	b1	Strutture ricettive alberghiere: alberghi (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b1	Cambio uso da albergo con POC	Cambio d'uso verticale previo SVINCOLO
	b2	Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico- alberghiere (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b2		
	b3	Strutture ricettive alberghiere: condhotel (L.R. 3/2019)			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b4	Strutture ricettive extra-alberghiere (art. 7 e 8 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b4	Solo ostelli	Solo ostelli
	b5	Strutture ricettive all'aria aperta (art.6 L.R. 16/2004 s.m.i.)			Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano
	b6	Altre tipologie ricettive (art.14 e 15 L.R. 16/2004 s.m.i.)			Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano
	b7	Strutture destinate ad affitti brevi per finalità turistiche (L.R. 10/2025)	b7	No in strutture ricettive e in u.i. frazionate dopo la data di adozione della variante	
C	c1	Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso e3)			Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
	c2	Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto e logistica			Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
	c3	Logistica produttiva			Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
	c4	Deposito e stoccaggio			Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
	c5	Impianti per l'ambiente			Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
D	d1	Studi professionali e uffici	d1	No nuovi sportelli bancari	Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d2	Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d3	Funzioni culturali e associative	d3		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d4	Funzioni di servizio	d4		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d5	Funzioni di tipo religioso	d5		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d6	Funzioni scolastiche di base	d6		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d7	Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca	d7		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d8	Funzioni sanitarie e socio-assistenziali	d8		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d9.1	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano	d9.1		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d9.2	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano	d9.2		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d10	Parcheggi	d10		Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	d11	Funzioni di servizio per animali			Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
	d12	Attrezzature cimiteriali			Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
E	e1.1	Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/199 punto 1.3) e pubblici esercizi	e1.1	Le u.i. a P.T. lungo strade commerciali cambio uso tra e1.1, e1.2, e3	Le u.i. a P.T. lungo strade commerciali cambio uso tra e1.1, e1.2, e3 Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	e1.2	Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)	e1.2	Le u.i. a P.T. lungo strade commerciali cambio uso tra e1.1, e1.2, e3	Le u.i. a P.T. lungo strade commerciali cambio uso tra e1.1, e1.2, e3 Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	e1.3	Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e1.4	Grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.3, 1.4)			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e2	Sale giochi ad impatto territoriale			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e3	Artigianato compatibile con l'ambiente urbano	e3	Le u.i. a P.T. lungo strade commerciali cambio uso tra e1.1, e1.2, e3	Le u.i. a P.T. lungo strade commerciali cambio uso tra e1.1, e1.2, e3 Per strutture ricettive previo SVINCOLO
	e4	Distributori carburanti			Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
	e5	Mercati			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e6	Logistica commerciale			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano

 USI PRESENTI NEL RUE VIGENTE
 USI INSERITI CON VARIANTE

Tabella 2 – Confronto tra gli usi presenti nel RUE vigente (ACS) e quelli proposti dalla variante. L'ultima colonna indica il criterio di esclusione degli usi che possono generare impatti non compatibili.

Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC_U)									
USI		AUC1	AUC2 e AUC3	AUC4 dopo o senza P.P.	AUC5	AUC6	CONDIZIONI vigente/variante	CRITERI DI ESCLUSIONE	
A	a1	Residenza	a1	a1	a1	a1		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	a2	Residenza collettiva (non turistica)	a2	a2	a2	a2		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	a3	Edilizia residenziale sociale e pubblica	a3	a3	a3	a3	Definizione delle caratteristiche con atto specifico		
B	b1	Strutture ricettive alberghiere: alberghi (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b1	b1	b1			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	b2	Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b2	b2	b2			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	b3	Strutture ricettive alberghiere: condhotel (L.R. 3/2019)						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	b4	Strutture ricettive extra-alberghiere (art. 7 e 8 L.R. 16/2004 s.m.i.)		b4	b4			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	b5	Strutture ricettive all'aria aperta (art.6 L.R. 16/2004 s.m.i.)						Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano	
	b6	Altre tipologie ricettive (art.14 e 15 L.R. 16/2004 s.m.i.)						Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano	
	b7	Strutture destinate ad affitti brevi per finalità turistiche (L.R. 10/2025)						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
C	c1	Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso e3)						Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	c2	Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto e logistica						Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	c3	Logistica produttiva						Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	c4	Deposito e stoccaggio						Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	c5	Impianti per l'ambiente						Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
D	d1	Studi professionali e uffici	d1	d1	d1	d1		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	d2	Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	d3	Funzioni culturali e associative	d3	d3	d3	d3			
	d4	Funzioni di servizio	d4	d4	d4	d4			
	d5	Funzioni di tipo religioso	d5	d5	d5	d5			
	d6	Funzioni scolastiche di base	d6	d6	d6	d6			
	d7	Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca	d7	d7	d7	d7			
	d8	Funzioni sanitarie e socio-assistenziali	d8	d8	d8	d8			
	d9.1	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano	d9.1	d9.1	d9.1	d9.1		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	d9.2	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	d10	Parcheggi	d10	d10	d10	d10			
	d11	Funzioni di servizio per animali						Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	d12	Attrezzature cimiteriali				d12		Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
E	e1.1	Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/199 punto 1.3) e pubblici esercizi	e1.1	e1.1	e1.1	e1.1			
	e1.2	Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)	1	e1.2	e1.2	2	e1.2	1. Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano	
	e1.3	Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)						2. Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	e1.4	Grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.3, 1.4)						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	e2	Sale giochi ad impatto territoriale						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	e3	Artigianato compatibile con l'ambiente urbano	e3	e3	e3	e3		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	e4	Distributori carburanti						Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	e5	Mercati						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	e6	Logistica commerciale		e6	e6	e6		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	

USI PRESENTI NEL RUE VIGENTE
 USI PRESENTI NEL RUE VIGENTE ELIMINATI IN VARIANTE
 USI INSERITI CON VARIANTE

Tabella 3 – Confronto tra gli usi presenti nel RUE vigente (AUC_U) e quelli proposti dalla variante. L'ultima colonna indica il criterio di esclusione degli usi che possono generare impatti non compatibili.

Ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T)												
USI		AUC1	AUC2 e AUC3	AUC4	AUC5	AUC6	AUC7	CONDIZIONI VIGENTE	CONDIZIONI VARIANTE	CRITERI ESCLUSIONE		
A	a1	Residenza	a1	a1				a1	Specifiche condizioni art.58 comma 3 lett. c)	Specifiche condizioni art.58 comma 3 lett. c) Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	a2	Residenza collettiva (non turistica)	a2	a2				a2	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	a3	Edilizia residenziale sociale e pubblica	a3	a3				a3	a3	Per strutture ricettive previo SVINCOLO/ Definizione delle caratteristiche con atto specifico	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
B	b1	Strutture ricettive alberghiere: alberghi (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b1	b1				b1	b1	Mantenimento, mutamento tra b1 e b4, incremento	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano	
	b2	Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b2	b2				b2	b2	Mantenimento o mutamento in b1. No nuove b2.	Solo in strutture ricettive fuori dal "contesto ad alta qualità ricettiva" art. 65 bis	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b3	Strutture ricettive alberghiere: condotel (L.R. 3/2019)	b3	b3				b3	b3		Solo in strutture ricettive e colonie nel "contesto ad alta qualità ricettiva" art. 65 bis	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b4	Strutture ricettive extra-alberghiere (art. 7 e 8 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b4	b4				b4	b4	Mantenimento, mutamento tra b1 e b4, incremento	No nel "contesto ad alta qualità ricettiva"	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b5	Strutture ricettive all'aria aperta (art.6 L.R. 16/2004 s.m.i.)				b5						Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano
	b6	Altre tipologie ricettive (art.14 e 15 L.R. 16/2004 s.m.i.)				b6						Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano
	b7	Strutture destinate ad affitti brevi per finalità turistiche (L.R. 10/2025)	b7	b7					b7		No in strutture ricettive e in u.i. frazionate dopo la data di adozione	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
C	c1	Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso e3)									Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	c2	Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto e logistica									Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	c3	Logistica produttiva									Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	c4	Deposito e stoccaggio									Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
	c5	Impianti per l'ambiente									Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
D	d1	Studi professionali e uffici	d1	d1				d1	d1	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d2	Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive	1	d2		2	2	1			Per strutture ricettive previo SVINCOLO	1. Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano 2. Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d3	Funzioni culturali e associative	d3	d3				d3	d3	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d4	Funzioni di servizio	d4	d4				d4	d4	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d5	Funzioni di tipo religioso	d5	d5				d5	d5	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d6	Funzioni scolastiche di base	d6	d6				d6	d6	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d7	Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca	d7	d7				d7	d7	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d8	Funzioni sanitarie e socio-assistenziali	d8	d8				d8	d8	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO solo in AUC3	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d9.1	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano	d9.1	b9.1				b9.1	b9.1	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d9.2	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano	d9.2	d9.2				d9.2	d9.2	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d10	Parcheggi	d10	d10				d10	d10	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d11	Funzioni di servizio per animali									Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	
d12	Attrezzature cimiteriali									Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano		
E	e1.1	Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/199 punto 1.3) e pubblici esercizi	e1.1	e1.1				e1.1	e1.1	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e1.2	Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)	1	e1.2		2	2	1			Per strutture ricettive previo SVINCOLO	1. Non coerente con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano 2. Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e1.3	Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)										Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e1.4	Grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.3, 1.4)										Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e2	Sale giochi ad impatto territoriale										Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e3	Artigianato compatibile con l'ambiente urbano	e3	e3				e3	e3	No su edifici a destinazione e1, e2, e4	Per strutture ricettive previo SVINCOLO	Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e4	Distributori carburanti										Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
	e5	Mercati										Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano
e6	Logistica commerciale										Non compatibile per gli impatti con il contesto urbano	

USI PRESENTI NEL RUE VIGENTE

USI INSERITI CON VARIANTE

USI AMMESSI DALLA VARIANTE SOLO PER LE STRUTTURE RICETTIVE

USI PRESENTI NEL RUE VIGENTE

USI INSERITI CON VARIANTE

USI AMMESSI DALLA VARIANTE SOLO PER LE STRUTTURE RICETTIVE

Tabella 4 – Confronto tra gli usi presenti nel RUE vigente (AUC_T) e quelli proposti dalla variante. L'ultima colonna indica il criterio di esclusione degli usi che possono generare impatti non compatibili.

Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)									
USI		ASP1	ASP2	ASP3	ASPT	CONDIZIONI vigente/variante ASP1	CONDIZIONI vigente/variante ASP2	CONDIZIONI vigente/variante ASP3	CRITERI ESCLUSIONE
A	a1	Residenza	a1	a1		Pertinenziale all'edificio produttivo e max 49% SC totale	Sul 40% SC: max 3 unità immobiliari per unità edilizia		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	a2	Residenza collettiva (non turistica)	a2	a2		una U.I. max 360 mq di SC	una U.I. max 360 mq di SC		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	a3	Edilizia residenziale sociale e pubblica							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
B	b1	Strutture ricettive alberghiere: alberghi (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)	b1	b1					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b2	Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b3	Strutture ricettive alberghiere: condotel (L.R. 3/2019)							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b4	Strutture ricettive extra-alberghiere (art. 7 e 8 L.R. 16/2004 s.m.i.)							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b5	Strutture ricettive all'aria aperta (art.6 L.R. 16/2004 s.m.i.)							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b6	Altre tipologie ricettive (art. 14 e 15 L.R. 16/2004 s.m.i.)							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	b7	Strutture destinate ad affitti brevi per finalità turistiche (L.R. 10/2025)							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
C	c1	Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso e3)	c1	c1			Sul 40% SC solo nelle unità edilizie ove legittimamente in essere		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	c2	Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto	c2	c2					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	c3	Logistica produttiva	c3						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	c4	Deposito e stoccaggio	c4						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	c5	Impianti per l'ambiente	c5						Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
D	d1	Studi professionali e uffici	d1	d1					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d2	Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive	d2	d2					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d3	Funzioni culturali e associative	d3	d3					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d4	Funzioni di servizio		d4					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d5	Funzioni di tipo religioso	d5	d5					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d6	Funzioni scolastiche di base		d6					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d7	Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca	d7	d7		Solo centri di formazione professionale e di ricerca			Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d8	Funzioni sanitarie e socio-assistenziali	d8	d8		Ad eccezione di attività sanitarie con degenza e pernottamento	Ad eccezione di attività sanitarie con degenza e pernottamento		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d9.1	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano	d9.1	d9.1					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d9.2	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano	d9.2	d9.2	d9.2				
	d10	Parcheggi	d10	d10					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d11	Funzioni di servizio per animali							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	d12	Attrezzature cimiteriali							Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
E	e1.1	Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/199 punto 1.3) e pubblici esercizi	e1.1	e1.1	e1.1	Solo pubblici esercizi		Max 20% SC	
	e1.2	Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)		e1.2					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e1.3	Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)		e1.3			e1.3n no in aree in fregio alla SS 16 a sud Fiablandia e1.3a se esistente al 29/03/2011		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e1.4	Grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.3, 1.4)		e1.4			Solo se esistenti		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e2	Sale giochi ad impatto territoriale	e2	e2		Fuori aree sensibili, max 200 mq SC per sala giochi	Solo sala bingo		Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e3	Artigianato compatibile con l'ambiente urbano	e3	e3					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e4	Distributori carburanti	e4	e4					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e5	Mercati		e5					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano
	e6	Logistica commerciale		e6					Non coerente con le caratteristiche funzionali del contesto urbano

USI PRESENTI NEL RUE VIGENTE
 USI PRESENTI NEL RUE VIGENTE ELIMINATI IN VARIANTE
 USI INSERITI IN VARIANTE

Tabella 5 – Confronto tra gli usi presenti nel RUE vigente (ASP) e quelli proposti dalla variante. L'ultima colonna indica il criterio di esclusione degli usi che possono generare impatti non compatibili.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (AR)						
USI			AR_1 (Celle)	AR_2 (Stadio)	AR_3 (Tram)	AR_4 (Miramare)
A	a1	Residenza	a1 in U.I. con SC resid. >60%	a1	a1	a1 in U.I. con SC resid. >60%
	a2	Residenza collettiva (non turistica)	a1 in U.I. con SC resid. >60%	a2	a2	a1 in U.I. con SC resid. >60%
	a3	Edilizia residenziale sociale e pubblica	a1 in U.I. con SC resid. >60%	a3	a3	a1 in U.I. con SC resid. >60%
B	b1	Strutture ricettive alberghiere: alberghi (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)				b1
	b2	Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)				b2
	b3	Strutture ricettive alberghiere: condhotel (L.R. 3/2019)				
	b4	Strutture ricettive extra-alberghiere (art. 7 e 8 L.R. 16/2004 s.m.i.)				b4
	b5	Strutture ricettive all'aria aperta (art.6 L.R. 16/2004 s.m.i.)				b5
	b6	Altre tipologie ricettive (art.14 e 15 L.R. 16/2004 s.m.i.)				b6
	b7	Strutture destinate ad affitti brevi per finalità turistiche (L.R. 10/2025)				
C	c1	Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso e3)	c1			
	c2	Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto e logistica	c2			
	c3	Logistica produttiva	c3			
	c4	Deposito e stoccaggio	c4			
	c5	Impianti per l'ambiente	c5			
D	d1	Studi professionali e uffici	d1	d1	d1	d1
	d2	Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive				d2
	d3	Funzioni culturali e associative	d3	d3	d3	d3
	d4	Funzioni di servizio	d4	d4	d4	d4
	d5	Funzioni di tipo religioso	d5	d5	d5	d5
	d6	Funzioni scolastiche di base		d6	d6	d6
	d7	Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca	d7	d7	d7	d7
	d8	Funzioni sanitarie e socio-assistenziali	d8	d8	d8	d8
	d9.1	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano	d9.1	d9.1	d9.1	d9.1
	d9.2	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano	d9.2			d9.2
	d10	Parcheggi	d10	d10	d10	d10
	d11	Funzioni di servizio per animali				
d12	Attrezzature cimiteriali					
E	e1.1	Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/199 punto 1.3) e pubblici esercizi	e1.1	e1.1	e1.1	e1.1
	e1.2	Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)	e1.2	e1.2	e1.2	e1.2
	e1.3	Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)				
	e1.4	Grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.3, 1.4)				
	e2	Sale giochi ad impatto territoriale				
	e3	Artigianato compatibile con l'ambiente urbano	e3	e3	e3	e3
	e4	Distributori carburanti				
	e5	Mercati				
e6	Logistica commerciale					

USI PRINCIPALI

USI COMPLEMENTARI

Tabella 6 – Usi ammessi dalla variante negli ambiti di riqualificazione (AR).

Poli funzionali (APF)									
USI		1 FIERA	2 CENTRO CONGRESSI	3 UNIVERSITA'	4 AREA LE BEFANE	5 AEROPORTO	6 PORTO	7 STAZIONE	11 PORTA NORD E POLO LOGISTICO COMMERCIALE
									12 GROS
A	a1	Residenza							a1 (centri servizi) solo residenza custode
	a2	Residenza collettiva (non turistica)							
	a3	Edilizia residenziale sociale e pubblica							
B	b1	Strutture ricettive alberghiere: alberghi (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)							
	b2	Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere (art.5 L.R. 16/2004 s.m.i.)							
	b3	Strutture ricettive alberghiere: condhotel (L.R. 3/2019)							
	b4	Strutture ricettive extra-alberghiere (art. 7 e 8 L.R. 16/2004 s.m.i.)							
	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 ad affitti brevi per finalità turistiche (L.R. 10/2025)							
C	c1	Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso e3)							c1 (CAPANNONI)
	c2	Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto							c2 (CAPANNONI)
	c3	Logistica produttiva				c3	c3	c3	c3 (CAPANNONI)
	c4	Deposito e stoccaggio				c4	c4	c4	c4 (CAPANNONI)
	c5	Impianti per l'ambiente							c5 solo labor. analisi (CAPANNONI)
D	d1	Studi professionali e uffici	d1	d1		d1	d1	d1	d1 (centri servizi)
	d2	Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive	d2	d2					d2 (centri servizi)
	d3	Funzioni culturali e associative				d3	d3	d3	
	d4	Funzioni di servizio	d4	d4		d4 NO centro commerciale	d4	d4	d4 (centri servizi)
	d5	Funzioni di tipo religioso				d5	d5	d5	
	d6	Funzioni scolastiche di base				d6	d6	d6	
	d7	Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca		d7		d7	d7	d7	
	d8	Funzioni sanitarie e socio-assistenziali				d8	d8	d8	
	d9.1	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano				d9.1	d9.1	d9.1	d9.1 (centri servizi)
	d9.2	Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano				d9.2	d9.2	d9.2	
	d10	Parcheggi	d10	d10		d10 NO centro commerciale	d10	d10	d10 (CAPANNONI)
	d11	Funzioni di servizio per animali							
	d12	Attrezzature cimiteriali							
E	e1.1	Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/199 punto 1.3) e pubblici esercizi	e1.1	e1.1		e1.1 solo centro commerciale	e1.1	e1.1	e1.1 (centri servizi)
	e1.2	Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)							
	e1.3	Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)							
	e1.4	Grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.3, 1.4)							
	e2	Sale giochi ad impatto territoriale							
	e3	Artigianato compatibile con l'ambiente urbano	e3	e3		e3 solo centro commerciale	e3	e3	
	e4	Distributori carburanti							
	e5	Mercati							
	e6	Logistica commerciale				e6 NO centro commerciale	e6	e6	e6 (CAPANNONI)

USI PRINCIPALI
 USI COERENTI CON LA FUNZIONE DEL POLO
 USI COMPLEMENTARI ALLA FUNZIONE DEL POLO
 POLI FUNZIONALI CON ACCORDO TERRITORIALE

Tabella 7 – Definizione degli usi coerenti e complementari rispetto alle caratteristiche di ciascun polo funzionale.

6.2.3 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.

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*).

Nel caso di condhotel diffuso la struttura principale deve contenere almeno uno dei servizi minimi e la struttura secondaria deve avere le seguenti caratteristiche: essere marginale (individuazione nell'allegato 2 – tavola di individuazione delle strutture ricettive trasformabili in condhotel diffusi come strutture secondarie); il piano terra deve contenere servizi alberghieri (almeno uno tra quelli minimi, oltre ad eventuali servizi aggiuntivi, quali ad esempio palestra, area giochi per bambini, sala convegni) e una portineria; lo spazio esterno deve essere di uso comune.

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 che corre parallela alla linea di battigia. In particolare, 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. Sulla base di tali considerazioni, a prescindere dalle considerazioni derivanti dai rapporti insediativi tra le diverse funzioni, che saranno oggetto di analisi nel PUG in corso di elaborazione, 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.

Per quanto riguarda l'**art. 58 del RUE** la variante propone la seguente modifica al comma 3 per introdurre la possibilità di mutare l'uso nelle unità edilizie oggi vincolate (Fig. 9):

3. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
- a) nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso b1, b2, b3, b4 (solo ostelli), vale quanto disciplinato al successivo art. 65 bis ~~e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;~~
 - b) ~~non sono ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1;~~
 - b) i tipi d'uso b7 e d8 non sono ammessi per le strutture ricettive disciplinate al successivo art. 65 bis, anche successivamente alla rimozione del vincolo di destinazione d'uso previsto dall'art. 3 della L.R. n. 28 del 09/04/1990. Il tipo d'uso b7 (locazioni brevi) non può inoltre essere insediato in unità immobiliari frazionate dopo la data di adozione della variante;

Figura 9 – Modifica proposta al comma 3 dell'art. 58 delle norme del RUE.

Viene quindi inserito il riferimento ad un nuovo articolo del RUE (art. 65 bis), che definisce nel dettaglio le possibilità di trasformazione delle strutture ricettive in AUC_T (tipo d'uso b1, b2, b3, b4 solo ostello) evidenziate dall'elaborato A.1.1 bis del Quadro Conoscitivo di PSC sia all'interno della destinazione ricettiva che all'esterno, previa rimozione del vincolo di destinazione d'uso, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della L.R. n.28/1990, qualora sia dimostrata la non convenienza economica dell'azienda ricettiva, con le modalità indicate nell'Allegato 1 alle norme di RUE: *"Definizione delle modalità per la dimostrazione della non convenienza economica delle aziende ricettive e per la rimozione del vincolo turistico"*.

La seguente tabella (Tab. 8) sintetizza gli effetti della variante nell'ambito della fascia turistica.

USI AMMISSIBILI PER LE STRUTTURE RICETTIVE IN FASCIA TURISTICA (AUC_T)									
		ZONA 1			ZONA 2	ZONA 3			CONDIZIONI
USI		AUCT1	AUCT2	AUCT3 a mare della ferrovia	AUCT3 a monte della ferrovia	AUCT1 nel "Contesto territoriale ad alta qualità ricettiva"	AUCT2 nel "Contesto territoriale ad alta qualità ricettiva"	AUCT7 nel "Contesto territoriale ad alta qualità ricettiva"	
B	b1 Alberghi	b1	b1	b1	b1	b1	b1	b1	SENZA RIMOZIONE DEL VINCOLO
	b2 Residenze Turistico Alberghiere (RTA)	b2	b2	b2	b2				
	b3 Condhotel					b3	b3	b3	
	b4 Ostelli	b4	b4	b4	b4				
	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 Locazioni brevi								
A	a1 Residenza	1	1	1	a1				PREVIO SVINCOLO
	a2 Residenza collettiva (non turistica)	a2	a2	a2	a2				
	a3 Edilizia residenziale sociale e pubblica	a3	a3	a3	a3	a3	a3	a3	
D	d1 Studi professionali e uffici	d1	d1	d1	d1	d1	d1	d1	PREVIO SVINCOLO
	d2 Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive		d2	d2	d2		d2		
	d3 Funzioni culturali e associative	d3	d3	d3	d3	d3	d3	d3	
	d4 Funzioni di servizio	d4	d4	d4	d4	d4	d4	d4	
	d5 Funzioni di tipo religioso	d5	d5	d5	d5	d5	d5	d5	
	d6 Funzioni scolastiche di base	d6	d6	d6	d6	d6	d6	d6	
	d7 Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca	d7	d7	d7	d7	d7	d7	d7	
	d8 Funzioni sanitarie e socio-assistenziali			d8	d8				
	d9.1 Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano	d9.1	b9.1	d9.1	d9.1	b9.1	b9.1	b9.1	
	d9.2 Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano	d9.2	d9.2	d9.2	d9.2	d9.2	d9.2	d9.2	
	d10 Parcheggi	d10	d10	d10	d10	d10	d10	d10	
	d11 Funzioni di servizio per animali								
	d12 Attrezzature cimiteriali								
E	e1.1 Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/199 punto 1.3) e pubblici esercizi	e1.1	e1.1	e1.1	e1.1	e1.1	e1.1	e1.1	PREVIO SVINCOLO
	e1.2 Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)		e1.2	e1.2	e1.2		e1.2		
	e1.3 Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.4)								
	e1.4 Grandi strutture di vendita (DCR 1253/199 punto 1.3, 1.4)								
	e2 Sale giochi ad impatto territoriale								
	e3 Artigianato compatibile con l'ambiente urbano	e3	e3	e3	e3	e3	e3	e3	
	e4 Distributori carburanti								
	e5 Mercati								
	e6 Logistica commerciale								

1 La residenza è ammessa per le sole strutture alberghiere fino a 6 alloggi

 Insediabile solo successivamente alla definizione di un atto specifico da parte dell'Amministrazione comunale

Tabella 8 – Usi ammessi dalla variante per le strutture ricettive in fascia turistica.

6.3 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 e ad un incremento della qualità del servizio offerto. In particolare, le valutazioni effettuate hanno portato a proporre l'introduzione nella norma del RUE, tramite l'art. 27ter, delle seguenti prescrizioni:

- gli edifici costituenti condhotel devono essere adeguati prioritariamente alle condizioni di sicurezza (sismica, antincendio, impianti) mediante progetto unitario definito sulla base del piano economico complessivo che giustifichi l'equilibrio tra i costi di riqualificazione e le risorse derivanti dalla vendita delle unità abitative;
- la superficie permeabile dell'area di intervento dovrà essere superiore almeno del 20% rispetto a quella preesistente;
- la qualità minima della struttura ricettiva post intervento dovrà essere di quattro stelle superior con apertura annuale;
- fornitura dei seguenti servizi minimi: ristorante e bar aperti anche ai fruitori esterni, senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso, piscina, centro benessere; tutti i servizi offerti dovranno essere aperti alla città e mantenere l'apertura per almeno 9 mesi l'anno;
- ingresso della struttura anche verso il Parco del mare;
- per le strutture in affaccio sul Parco del mare, contestuale riqualificazione dell'area di pertinenza che dovrà essere priva di recinzioni o delimitata con siepi.

Inoltre, la realizzazione di un condhotel costituito da più immobili è ammesso alle seguenti ulteriori condizioni:

- le unità abitative ad uso residenziale devono essere collocate a monte del "Contesto territoriale ad alta densità ricettiva" ad una distanza non superiore a 200 metri percorribili a piedi dall'edificio ospitante la portineria;
- l'intervento è soggetto a PdCC.

Anche per quanto riguarda le strutture situate a monte della ferrovia che, previa rimozione del vincolo di destinazione d'uso, potranno accedere al tipo d'uso a1 (residenza) sono definite condizioni virtuose rispetto a ipotesi iniziali:

- l'intervento sarà ammesso solo tramite Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva, con obbligo di riduzione del volume totale del 10% per le strutture da 20 a 29 alloggi, del 15% per quelle da 30 a 39 alloggi e del 20% per quelle da 40 alloggi in poi;
- la superficie permeabile dell'area di intervento dovrà essere superiore almeno del 20% rispetto a quella preesistente o comunque l'intervento deve contribuire a favorire la desigillazione dei suoli e garantire l'invarianza idraulica.

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 (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 (908 strutture complessive di cui 147 inattive) 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 il PSC 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 che uno degli obiettivi principali della variante è proprio quello di ottenere un innalzamento della qualità delle strutture, incrementando quelle a 4 stelle superior e 5 stelle, e che tale obiettivo è maggiormente raggiungibile nelle zone più pregiate della città, dove si concentrano i principali investimenti immobiliari. Consentire in tale zona la RTA avrebbe limitato il raggiungimento di tale obiettivo, orientando la riqualificazione verso forme di ricettività di livello qualitativo inferiore.

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.

7. VERIFICA DI COERENZA

7.1 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 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	Non pertinente.

		corridoio verde del Parco urbano dell'Ausa	
		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 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. Il piano sovraordinato a questione promuove i seguenti obiettivi:

- rigenerazione urbana e riduzione consumo di suolo;
- accorpamento/arretramento dei manufatti edilizi per preservare i servizi ecosistemici degli ambiti di costa;
- la continuità di una rete verde a maglia diffusa parallela alla costa;
- la preservazione dei varchi a mare; le connessioni con la rete ecologica principale;
- rete ciclopedonale parallela alla costa;
- aumento della permeabilità dei suoli riduzione del deflusso idrico;
- riduzione dell'isola di calore;
- stoccaggio della CO₂;
- riduzione delle emissioni atmosferiche nocive e climalteranti;
- l'ottimizzazione del metabolismo urbano (flussi di materia acqua, energia, rifiuti, mobilità);
- miglioramento della mobilità sostenibile.

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 CO ₂	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 normativa 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.

7.2 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. Si riporta nella pagina seguente l'articolo art. (127) che si propone di introdurre (Fig. 10).

Per quanto riguarda l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico si propone, in applicazione delle disposizioni regionali introdotte con L.R. 9/2026 (introduzione art. 75ter nella L.R. 24/2017), di inserire un ulteriore articolo nelle norme del RUE (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. Si riporta nella pagina seguente l'articolo in esame (Fig. 10.1)

Art. 127 – Adeguamento alle condizioni di pericolosità idraulica derivanti dalla Variante PAI Po – Fasce fluviali

1. Conseguentemente all'adozione del progetto di variante al PAI del Po (deliberazione del CIP n. 13 del 18 dicembre 2025) e, in particolare, per quanto stabilito all'art. 4 della citata deliberazione CIP, per tutto il territorio comunale che ricade nelle fasce fluviali A, B e C del PAI Po, come rappresentate nelle tavole B.21.1, si applicano, quali misure di salvaguardia, le norme di attuazione del PAI Po ed in particolare gli art. 29, 30, 31 e 39 ovvero, fino all'approvazione definitiva del PAI Po, si continuano ad applicare, qualora risultino più restrittive, le norme di attuazione del PAI Marecchia-Conca ed in particolare gli articoli 8 (per il territorio in Fascia A), art. 9 (per il territorio in Fascia B) e art. 10 (per il territorio in Fascia C)
2. Nei territori della Fascia C delimitati con segno grafico indicato come *"limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C"* individuati nella tavola B.21.1 bis del Quadro Conoscitivo di PSC, in assenza degli interventi previsti per l'assetto di progetto dalla Variante del PAI Po e fino all'adozione della Deliberazione del CIP dell'AdB Po di presa d'atto del collaudo delle opere di cui al "Regolamento per l'attuazione dell'art. 28 delle NA PAI Po", la realizzazione di vani posti a quota inferiore a quella del tirante idraulico fornito dall'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po per eventi con tempi di ritorno pari a 200 anni è ammessa solo nel caso in cui sia dimostrata la compatibilità idraulica tramite analisi di dettaglio. Quest'ultima, dovrà garantire che l'intervento non pregiudichi le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, in coerenza con gli obiettivi stabiliti all'art. 30 delle Norme di attuazione del PAI Po.
3. Tutti gli interventi di nuova costruzione e/o che comportino incremento di carico urbanistico, ricadenti all'interno di tali aree, dovranno prevedere uno studio di compatibilità idraulica che individua la quota di sicurezza idraulica. Le verifiche idrauliche devono essere condotte per la piena di riferimento, come definita dalla Variante PAI Po.
4. Nelle aree citate al comma 2, è vietata la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati. È inoltre vietata la realizzazione di scavi o abbassamenti del piano campagna o delle aree cortilizie esterne, diversi da invasi e casse di laminazione, che possano favorire il ristagno delle acque.
5. Quanto previsto al comma precedente, potrà essere derogato solo qualora siano previsti adeguati presidi idraulici e sistemi di autoprotezione, atti a garantire condizioni di sicurezza idraulica. In tal caso, nei locali interrati e seminterrati sono, comunque, consentiti esclusivamente usi accessori.
6. Gli impianti tecnologici posti nei locali interrati e seminterrati dovranno essere a tenuta stagna e non dovranno essere danneggiabili dalle acque di allagamento o suscettibili di interruzione di funzionalità o contaminazione.
7. Per tutti gli interventi realizzati in tali aree, il soggetto interessato dovrà allegare alla istanza di titolo abilitativo la dichiarazione della rinuncia ad avanzare qualsiasi richiesta di risarcimento comunale in caso di danno da evento calamitoso.

Figura 10 – Articolo che si propone di integrare nella norma di RUE in coerenza con la variante al PAI Po.

Art. 128 – Adeguamento alle condizioni di pericolosità idraulica derivanti dalla Variante PAI Po e dall'aggiornamento delle mappe di pericolosità del PGRA per il reticolo principale

1. Per quanto concerne l'applicazione delle norme in materia di coordinamento tra il PAI Po e il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), di cui al Titolo V delle Norme del PAI Po, conseguentemente alla pubblicazione delle mappe di pericolosità del PGRA aggiornate per il terzo ciclo di attuazione e per quanto stabilito, in particolare all'art. 7, dal DSG PAI Po n. 4 del 19 gennaio 2026, nelle more dell'aggiornamento degli indirizzi regionali concernenti l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico di cui all'art. 58 delle NA del PAI Po, in tutti i procedimenti che regolamentano le trasformazioni urbanistiche - edilizie ed infrastrutturali in aree individuate a pericolosità H-P3, M-P2 e L-P1 dal PGRA per il reticolo principale, qualora non già ricomprese nelle Fasce fluviali A e B di cui al precedente art. 127:
 - devono essere tenuti in conto i nuovi quadri conoscitivi aggiornati derivanti dalle Mappe di pericolosità del PGRA in termini di estensione delle aree allagabili e, laddove disponibili, tiranti e velocità (*principio di consapevolezza della pericolosità*);
 - deve essere garantita l'applicazione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, ai fini della tutela della vita umana e della minimizzazione del danno, con riferimento ai parametri idraulici (estensione, tiranti e velocità) resi disponibili dal quadro conoscitivo del PGRA medesimo (*principio di riduzione della vulnerabilità*).
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione e/o tutti gli interventi che comportino incremento di carico urbanistico, ricadenti all'interno di tali aree, dovranno prevedere uno studio di compatibilità idraulica che individua la quota di sicurezza idraulica e che individua le misure e gli accorgimenti finalizzati alla riduzione della vulnerabilità, coerentemente con quanto già indicato al comma 1, con particolare riferimento agli obiettivi di salvaguardia delle vite umane e di riduzione del danno
3. Nelle aree citate al comma 1, la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati, in particolare, è condizionata alla previsione di adeguati presidi idraulici e sistemi di autoprotezione, atti a garantire condizioni di sicurezza idraulica commisurati alle condizioni di pericolosità. Nei locali interrati e seminterrati sono, comunque, consentiti esclusivamente usi accessori.
4. Gli impianti tecnologici posti nei locali interrati e seminterrati dovranno essere a tenuta stagna e non dovranno essere danneggiabili dalle acque di allagamento o suscettibili di interruzione di funzionalità o contaminazione.
5. Per tutti gli interventi realizzati in tali aree, il soggetto interessato dovrà allegare alla istanza di titolo abilitativo la dichiarazione della rinuncia ad avanzare qualsiasi richiesta di risarcimento comunale in caso di danno da evento calamitoso.

Figura 10.1 – Articolo che si propone di integrare nella norma di RUE in coerenza con le disposizioni di attuazione del PGRA nel settore urbanistico.

8. INQUADRAMENTO DEGLI EFFETTI DIRETTI E INDIRETTI

8.1 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).

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

9. 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).

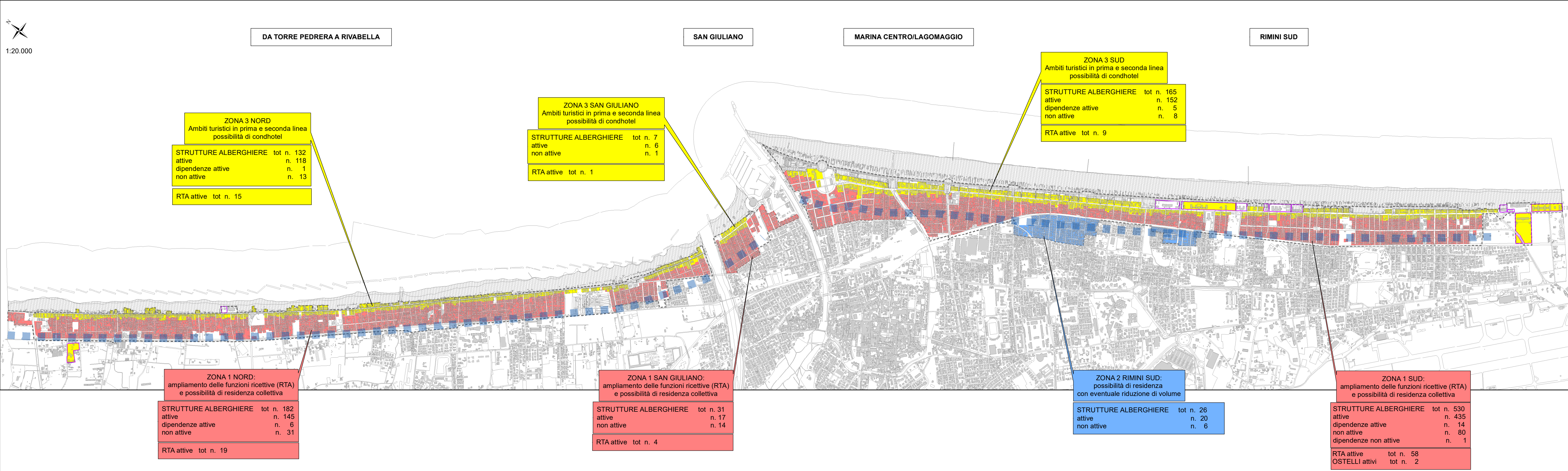
In particolare gli indicatori relativi alle strutture ricettive alberghiere sono:

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°).

TAVOLA DI ANALISI

LEGENDA

- Zona 1
- Zona 2
- Zona 3
- Colonie (PSC)
- Ambiti consolidati costieri a marcata
caratterizzazione turistica AUC_T
(PSC)
- Linea ideogrammatica del condhotel diffuso



LEGENDA

- Area A a più alta redditività

Area B ad elevata redditività

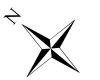
Area C a redditività media

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

