

Comune di Riccione (RN) Il Piano strutturale comunale

Il Comune di Riccione ha adottato il Piano strutturale comunale (Psc) l'8 aprile 2004.

Si tratta di uno dei centri urbani più cospicui e impegnativi ad aver adottato il nuovo strumento urbanistico strutturale previsto in Emilia-Romagna dalla Lr 20/00.

Infatti, ad oltre 4 anni dal varo della nuova legge, il processo di aggiornamento della pianificazione comunale procede a ritmo piuttosto lento, proprio in relazione alle forti innovazioni culturali, disciplinari e procedurali che la legge ha introdotto e che solo in parte si è cominciato ad esplorare nelle loro implicazioni e a sperimentare. Se sono numerosi (circa 60) i Comuni che hanno avviato l'iter o hanno compiuto la prima parte del percorso previsto (la Conferenza di pianificazione) sono invece solo 30 quelli che sono arrivati alla formale adozione e si tratta prevalentemente di piccoli Comuni; Riccione e Sassuolo rappresentano le realtà urbane più significative. Riccione conta circa 35.000 residenti, ma la popolazione nei weekend estivi si avvicina alle 100.000 unità; è un territorio piccolo (17 kmq) ma fortemente urbanizzato (60%), caratterizzato da problematiche complesse.

Questo piccolo territorio comprende un tratto di quella metropoli lineare che si sviluppa senza interruzione per oltre 50 km dalle propaggini settentrionali delle Marche fino ai lidi ravennati, con un'economia basata sull'industria del turismo e dei divertimenti, ma fortemente strutturata, diversificata e matura, tutt'altro che monotematica: l'economia turistica colloca a Riccione oltre 25.000 posti letto alberghieri, parchi tematici, migliaia di pubblici esercizi, un apparato di attività che, insieme, compongono un prodotto turistico non statico, ma in forte evoluzione e soggetto a pressioni concorrenziali inedite nell'economia globalizzata, quindi con forti esigenze di continuo ammodernamento, trasformazione, quasi reinvenzione.

E nel contempo si tratta di un territorio che, anche se antropizzato, conserva le fragilità e la delicatezza di tutti i territori costieri ed è per questo interessato da un diversificato ventaglio di forme di tutela: non solo i pochissimi varchi inedificati alla foce dei corsi d'acqua e le pendici collinari, ma anche quasi tutte le residue aree libere retro-costiere e lo stesso territorio urbanizzato, sono soggetti a forme di salvaguardia da parte del Piano paesistico regionale: è un territorio in cui ogni metro quadrato è oggetto di contesa fra le esigenze di tutela e quelle di rinnovamento/potenziamento del sistema urbano.

Per la Lr 20/00 si tratta di un collaudo a tutto campo.

Obiettivi necessariamente ambiziosi

Con un territorio così strutturato e maturo, il Comune è costretto a porsi una serie di obiettivi ambiziosi e difficili.

La fascia più prossima al mare e di più vecchio impianto, in particolare l'apparato alberghiero qui concentrato,



Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature.



necessitano di processi di ammodernamento per i quali non sono più sufficienti interventi sui singoli immobili, ma occorrono ristrutturazioni urbanistiche che ridisegnino i lotti, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici, fino ad arrivare, in determinati casi, a favorire operazioni di demolizione e trasferimento di strutture alberghiere in altre zone. Tali trasformazioni, già preconizzate nel Prg vigente con l'introduzione del meccanismo normativo allora innovativo delle Aree programma, devono essere rilanciate utilizzando la maggiore flessibilità consentita oggi dalla nuova legge urbanistica con la separazione fra Piano strutturale e Piano operativo.



Tutele dell'ambiente, del paesaggio e dei beni storico-culturali.

LEGENDA

*** Confine comunale

TUTELE DI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

- Invasi ed alvei dei bacini e corsi d'acqua (art.21 del PTCP), disciplinati dall'art. 26;
- Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art.22 del PTCP), disciplinati dall'art. 26;
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.20 del PTCP), disciplinati dall'art. 27;
- Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 24 del PTCP);
- Zone urbanizzate in ambito costiero (art.25 del PTCP);
- Zone di riqualificazione dell'immagine turistica (art.25 del PTCP);
- Ambito di valorizzazione naturalistica ambientale (Aree Pan) (art. 33 del PTCP).

Area incidenti nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua ovvero nelle Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, che, alla data di adozione del PTPR (29 giugno 1989):

- a a** risultavano ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale, permissivo ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'art. 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47;
- b** risultavano incluse nel PRC in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quinto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, e/o in zone F ai sensi dell'art.2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e che vengono ridestinate ai sensi del presente PSC esclusivamente alla realizzazione di dotazioni territoriali;
- c c** risultavano incluse, nel PRC, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi dell'articolo 13, comma 4), della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, e/o in zone F ai sensi dell'art.2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e che vengono ridestinate ai sensi del presente PSC esclusivamente alla realizzazione di dotazioni territoriali;
- d** risultavano ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica, vigenti, o successivamente attuati;
- e** risultavano ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata, vigenti, o successivamente attuati;
- f f** risultavano ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'art.25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47, e/o in piani di urbanizzazione ai sensi della legge 6 agosto 1967, n.705, o successivamente modificazioni ed integrazioni, convenzionati e vigenti, o successivamente attuati;
- g g** risultavano ricadenti in zone C o D, che sono state successivamente situate con piani particolareggiati approvati in conformità alla disposizione transitoria di cui all'art. 37, comma 2, lettera a) della norma del PTPR.

SITI ED ELEMENTI ISOLATI DI INTERESSE AMBIENTALE

- Aree di salvaguardia naturalistica e ambientale:**
AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE (art. 20 della legge regionale 7 dicembre 1978, n.47) e/o in zone F ai sensi dell'art.2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e che vengono ridestinate ai sensi del presente PSC esclusivamente alla realizzazione di dotazioni territoriali;
- A** area duna arenile nord foce Marano
- B** area denominata "giardino delle sabbie" (zona Colonia Bertazzoni)
- C** quercia secolare "Case del Fiume"
- Beni ed aree soggetti a tutela ai sensi dell'art. 139, comma 1, lettera b), D.Lgs. 490/99 (cio art. 1, L. 1497/39) (T.U. sui Beni culturali e ambientali):**
- Let. b)** le ville, i giardini e i parchi, non tutelati a norma delle disposizioni della Parte Seconda dello stesso Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- D** Pini dell'ex giardino di "Villa Mancini" cosiddetta "Isola dei Pini" in Viale Gramsci;
- E** "Parco Boccini" in Viale F.lli Bandiera;

BENI ED AREE SOGGETTI A TUTELA AI SENSI DELL'ART. 146, COMMA 1, D.LGS. 490/99 (CUI ARTT. 1 E 4 QUATER DELLA L. 431/85) (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI):

Dalle aree comprese nell'ambito di cui all'art. 146, comma 1, lettere b) e c), D.Lgs. 490/99 sono state escluse quelle sulle quali non si applicano le disposizioni di tutela, ai sensi delle norme del comma 2 del medesimo art. 146, dell'art. 16 della L.R. 25/11/2002, n.21, e dei contenuti dell'Accordo (concluso in data 05/10/2003) tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la regione Emilia-Romagna, stipulato ai sensi dello stesso art. 46;

Individuazione delle aree comprese nell'ambito di cui all'art. 146, comma 1, lettere a) e c) soggette a tutela:

- Let. a)** i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- Il territorio costiero compreso tra i confini con i Comuni di Misano Adriatico e Rimini;*
- Let. c)** i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 13 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- (sono stati esclusi quelli ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici ed inclusi in apposito elenco redatto a reso pubblico dalla Regione Emilia-Romagna con atto G.R. n. 2000/2531 del 29/12/2000)*
- Alveo ed ambiti territoriali laterali del Torrente Marano;*
- Alveo ed ambiti territoriali laterali del Rio Melo;*

TUTELE DI BENI STORICO-CULTURALI

A.B.M. AREE E/O SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
Rif. art. 23 bis PTCP e Titolo II, art. 146, comma 1, lettera m), del D.Lgs. 29/10/1999 N.490 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI) ma non individuati, censiti e catalogati né dal PTCP, né a norma dell'art. 147, del D.Lgs. N. 490/99.

- ELENCO:**
- A** sito di San Lorenzo in Strada - Via Flaminia;
 - B** area lungo la Via Flaminia - Vecchio Cimitero;
 - C** area lungo la Via Flaminia - Ex poderi Ricci-Spino;
 - D** sito di Viale Sordani - Casale - Prato;
 - E** area lungo Viale Massaua - Zona ex convento monaci Olivetani;

EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO
Immobili di cui al Titolo I art. 2, comma 1 lett. a), con particolare riferimento a quelli specificati sia al comma 2, lett. f), *(le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico e storico)* e sia all'art. 49, del D.Lgs. 490/99 (T.U. SUI BENI CULTURALI E AMBIENTALI).

- N** Elenco Interventi:
- 1- RRC*** edificio ed area pertinenziali "Colonia Marina Reggiana"
 - 2- RRC*** edificio ed area pertinenziali dell'ex "Villa Muscolini"
 - 3- RRC*** edificio ed area pertinenziali dell'ex "Villa Lusi Fe" ora compresi nel "Parco Centrale della Magnolia"
 - 4- RRC*** edificio ed area pertinenziali di "Villa Rialto"
 - 5- RRC*** edificio ed area pertinenziali di parte dell'ex "Villa Pulci" ora compresi nel "Parco Centrale della Magnolia"
 - 6- RRC*** edificio ed area pertinenziale del "Villino Moro"
 - 7- RRC*** edificio ed area pertinenziali del "Grand Hotel e Grattacielo"
 - 8- RRC*** edificio ed area pertinenziali dell'Albergo "Venezia";
 - 9- RRC*** edificio ed area pertinenziale di corso F.lli Cervi "Casina di Svaggio"
 - 10- RS*** edificio ed area pertinenziali dell'ex "Castello degli Apollinari"

ULTERIORI EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

- N** Elenco Interventi:
- 11- RRC*** edificio del "Palazzo del Turismo" e fontana sul piazzale annesso;
 - 12- RRC*** edificio dell'ex "Villa Franceschi";
 - 13- RRC*** edificio sede dell'ex "Società Elettrica" ora sede Enel;
 - 14- RRC*** edificio dell'ex "Casa del Fascio" ora sede della Polizia Stradale;
 - 15- RRC*** edificio della sottostazione elettrica delle "Ferrovie dello Stato" ora RRF;
 - 16- RRC*** edificio della chiesa "Mater Admirabile" in Viale Gramsci;
 - 17- RRC*** edificio della chiesa di "San Martino" in C.so F.lli Cervi;
 - 18- RRC*** edificio della chiesa di "San Lorenzo";
 - 19- RRC*** edificio di pertinenza testamentaria della "colletta del Duato Alessandri";
 - 20- RRC*** camera di combustione e ciminia del ex forno "Ve-Va";
 - 21- RRC*** ponte "romano";
 - 22- RS*** resti della "Torre di Trinità" in loc. Spontoneoio;
 - 23- RRC*** briglia sul Rio Melo;
 - 24- RS*** Restaura. Scintillon;
 - RRC*** Restauro e Rimaneggiamento Conservativo.
- (Definizione degli interventi edili ammessi ai sensi dell'art. A.9 della L.R. 29/2002 e comma innanzi allegato alla L.R. 31/2002)

Viabilità storica

IMMOBILI DI PREGIO STORICO - CULTURALE E TESTIMONIALE

- A1** Colonne marine di complessivo pregio architettonico e relative aree di pertinenza (art. 32 bis PTCP):
 - 1 Colonia Reggiana (individuata anche nel tema precedente)
 - 24 Ex Colonia Rurgo
- A2** Colonne marine di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza (art. 32 bis PTCP):
 - 25 Colonia CPAPS Ferrrovieri
 - 26 Colonia Adrialetica - Solera Carga
 - 27 Ex Colonia Primavera (in parte)
 - 28 Ex Colonia Bertazzoni;

Il sistema degli spazi e dei servizi pubblici richiede politiche energiche. Da un lato ci sono carenze pregresse da recuperare, in materia di dotazioni di verde e di parcheggi nelle aree urbane più dense e di vecchio impianto, in particolare nella fascia prossima al mare; ma una città come Riccione ha la necessità di puntare molto più in alto che non al semplice raggiungimento di standard adeguati, puntando a ricostruire un'immagine di qualità ambientale che vada oltre le vecchie risorse del mare e della spiaggia, per rispondere ad una domanda turistica che al mare richiede di associare non più solo i divertimenti e la vita notturna ma anche fitness e wellness, quindi salubrità dell'aria, allontanamento delle auto dalla zona turistica, parchi e percorsi nel verde a piedi o in bicicletta.

Ancora, la prevista realizzazione di un sistema di trasporto pubblico in sede propria (Trasporto rapido costiero) lungo la sede della ferrovia adriatica che attraversa longitudinalmente il tessuto urbano denso a breve distanza dal mare e l'imminente realizzazione della nuova Ss 16 Adriatica in un percorso più arretrato in affiancamento all'Autostrada A14 adriatica, richiedono di ripensare il ruolo di tutta la vecchia SS 16 e della rete viaria ad essa connessa in una chiave di distribuzione interna, sgravata dai traffici di attraversamento, consentendo di sviluppare un progetto ambizioso di liberazione dalle auto di tutta la minuta rete viaria della città turistica. Infine, pur in una situazione di carenza di risorse pubbliche dedicabili allo scopo, l'Amministrazione sente l'esigenza di rilanciare una politica pubblica per la casa che temperi le dinamiche di mercato sostenute su prezzi elevati a causa della compresente domanda turistica.

Il perseguimento di tali obiettivi è affidato, sul piano tecnico ma anche politico, ai meccanismi della perequazione urbanistica, sui quali il Psc è fortemente strutturato.

A tali meccanismi, da un lato è affidato il compito di fornire il quadro di regole per gli ambiti di qualificazione dell'immagine turistica, ove devono trovare risposta le principali esigenze di ammodernamento dell'apparato alberghiero e delle altre attività turistiche, dall'altro il compito di reperire e fornire all'amministrazione le risorse pubbliche per la politica per la casa, per i servizi e per l'ambiente.

Quanto e cosa si prevede di incamerare gratuitamente a favore della collettività con la perequazione?

- aree edificabili per edilizia pubblica o per edilizia con caratteri sociali per costruire 20.000 mq. ossia oltre 200 alloggi (a comporre gli strumenti per una rinnovata politica per la casa sociale si aggiunge poi l'obbligo, stabilito dal Psc, di convenzionare i prezzi di vendita per una ulteriore quota di edificazione, pari al 20% di quella attribuita ai privati attraverso i diritti edificatori: si tratta di altri 250 alloggi circa; nel complesso si tratta di un quarto del dimensionamento complessivo);
- aree per attrezzature e spazi collettivi e per parchi urbani e suburbani per quasi 1,4 milioni di mq; si tratta di una quantità notevolissima, ben superiore agli standard minimi di legge, qualcosa come quasi 4 mq di acquisizione per ogni mq costruito, ossia 4 volte tanto rispetto agli standard stabiliti dalla vecchia legge urbanistica emiliana (30 mq per abitante che significavano sostanzialmente un mq per ogni mq di nuova costruzione). Le aree acquisite saranno solo in parte interne ai nuovi insediamenti, quel tanto che servirà a dotarli degli standard necessari; in parte saranno aree relittuali dentro alle zone edificate più dense e di vecchio impianto, dove è più importante ottenere ad uso pubblico le residue aree inedificate, anche piccole, perché sono più forti le carenze di parcheggi e di verde; in parte saranno anche aree nel residuo territorio rurale, ovvero le aree con cui realizzare il sistema delle dorsali ambientali: un sistema di parchi lungo i corsi d'acqua e lungo la dorsale collinare che corre parallela al mare immediatamente a ridosso delle aree urbane, in modo da rendere il territorio periurbano fruibile con percorsi a piedi o in bicicletta.

La perequazione urbanistica applicata nella nuova cornice di un Piano strutturale

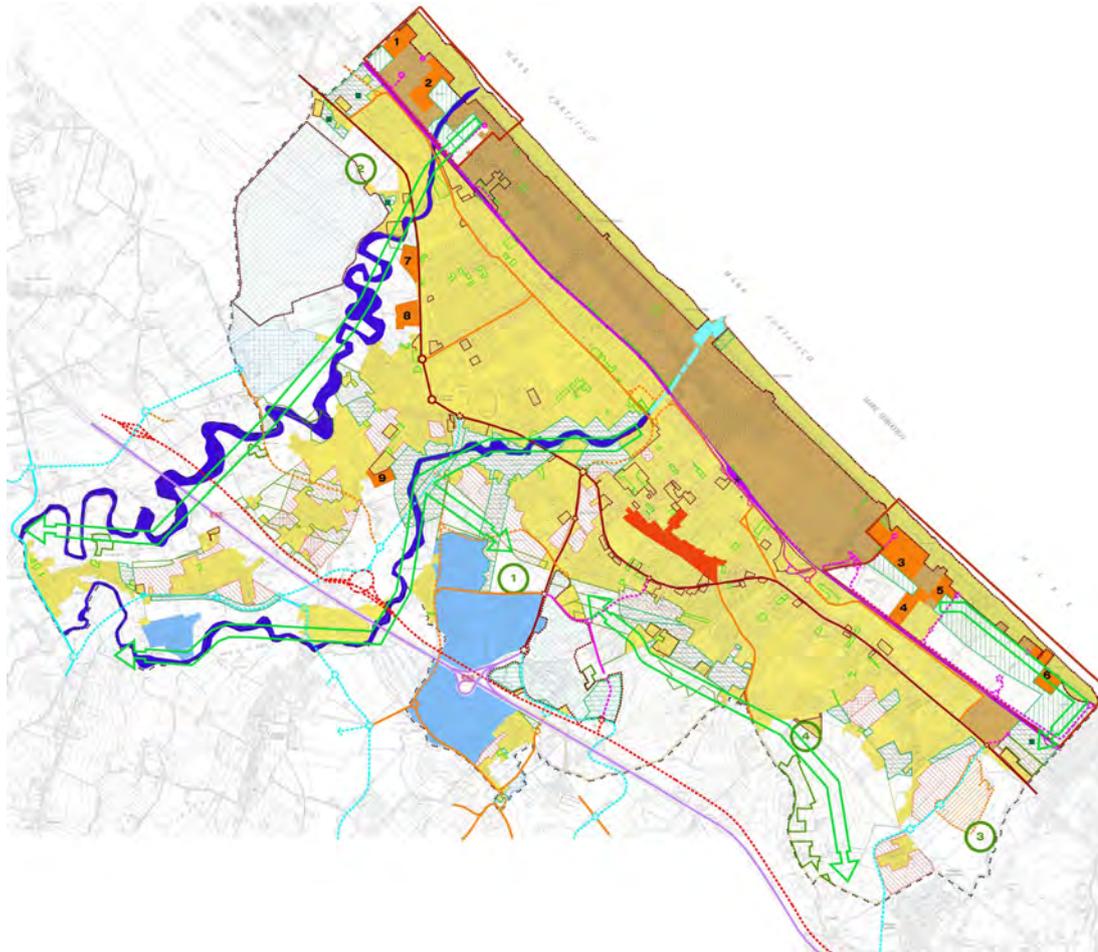
Il Psc stabilisce la capacità insediativa massima che si prevede di aggiungere al carico urbanistico attuale (il dimensionamento secondo la tradizionale terminologia); la capacità insediativa massima è stabilita con riguardo alla residenza (2.030 alloggi), alle attività terziarie, a quelle ricettive e a quelle produttive, ed è definita sulla base delle politiche che l'amministrazione vuole perseguire e della verifica delle condizioni di sostenibilità (attraverso la Valsat).

Il Psc individua esattamente i perimetri dei diversi tipi di ambiti, applicando il "menù" fornito dalla Lr 20 (ambiti consolidati, da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento, ambiti specializzati, territorio rurale), ma articolandolo ulteriormente in relazione alle specificità dei tessuti a forte componente turistica.

In tal modo il Psc individua anche l'insieme di aree ove la capacità insediativa predefinita possa essere concretamente tradotta in manufatti; la relazione fra le due entità non è rigida, poiché viene chiarito come per spendere l'intera capacità insediativa massima stabilita non sia necessario attuare interamente gli ambiti di nuovo insedia-

mento; parte di questi potranno quindi restare non attuati ad esaurimento del dimensionamento.

Viene stabilita anche una capacità insediativa massima per ciascuna di quattro macro partizioni del territorio ove si concentrano le maggiori potenzialità di trasformazione (zona nord, zona centrale, zona sud e fascia a mare), sulla base di valutazioni sulle specifiche condizioni di sostenibilità (in particolare riguardo al carico sul-



Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali.

le reti infrastrutturali), ma la capacità edificatoria massima del territorio comunale è minore della somma delle capacità edificatorie definite ammissibili in ciascuna delle quattro macro partizioni, lasciando così margini di scelta distributiva in sede di pianificazione operativa.

Separatamente, e in modo indipendente dalla capacità insediativa, il Psc imposta un rigoroso impianto di perequazione urbanistica, esteso non solo alle zone di nuovo insediamento, ma anche a tutte le residue aree libere, anche di piccolissima dimensione, interne al tessuto urbano, e alle aree interessabili con operazioni complesse di trasformazione e trasferimento di strutture alberghiere economicamente 'marginali' (per la piccola dimensione e l'obsolescenza); ma nel contempo tende a sfruttare tutti i margini di elasticità che la Lr 20 fornisce, rimandando a successivi bandi e ad accordi con i privati interessati il 'confezionamento' in sede di Piano operativo di ciascuna operazione di perequazione e trasferimento di diritti edificatori.

Con riferimento ai diversi ambiti, tenendo conto della presenza di vincoli sovraordinati che condizionano l'edificazione, ma anche considerando le profonde differenze di appetibilità di mercato fra i terreni più prossimi al mare e quelli retrostanti, il Psc stabilisce una casistica di condizioni di fatto e di diritto a cui viene associata e fissata l'entità dei diritti edificatori spettanti alla proprietà del suolo: i diritti variano da un minimo di 0,02 o 0,05 mq/mq in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta a un massimo di 0,22 per piccoli lotti posti nella fascia più prossima al mare rimasti fino ad ora ineditati in quanto assoggettati a vincoli preordinati all'esproprio: in entrambi questi casi-limite il diritto edificatorio non può comunque essere speso in sito ma può essere solo trasferito in ambiti di nuovo insediamento cedendo l'area gratuitamente al Comune. Nelle aree dove effettivamente potrà essere concentrata l'edificazione i diritti edificatori variano da 0,125 a 0,15 mq/mq.

Uno degli aspetti interessanti di questa applicazione della perequazione consiste nell'aver previsto una quota, modesta, di diritti edificatori attribuibili ad aree del territorio rurale: non tutti i proprietari di aree del territorio

LEGENDA

1. SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Confine comunale
- Linea ferroviaria e T.R.C. e relative stazioni e fermate
- Autostrada di tipo "A"
- Strada extraurbana principale di tipo "B" in progetto (progetto variante SS16)
- Strada extraurbana secondaria di tipo "C" esistente
- Strada extraurbana secondaria di tipo "C" in progetto
- Strada di scorrimento di tipo "D" (Via Berlinguer) e strada urbana interquartiere di tipo "E" (SS16) esistenti
- Adeguamenti delle intersezioni sulle strade urbane di scorrimento tipo "D" (Via Berlinguer) e interquartiere di tipo "E" (SS16) in progetto
- Strada di quartiere di tipo "E" esistente
- Strada di quartiere di tipo "E" in progetto
- Strada locale interzonale di tipo "F" in progetto

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

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

2. AZIONI STRATEGICHE PER LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO

- Perimetro dalle aree interessate dal programma di qualificazione "Città delle Colonne"
- Dorsali ambientali: linee di connessione dei parchi urbani e suburbani e delle principali aree di valenza ambientale

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

3.1. TERRITORIO URBANIZZATO

- Centro Storico**
- Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali:**
 - Sistema dei principali assi e polarità commerciali e terziarie
 - Aree ed immobili per attività prevalentemente secondarie e terziarie
 - Porzioni già destinate, ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC
- Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici:**
 - Principali aree nodali, polarità ed assi su cui sono concentrate le funzioni attrattive, di animazione e dei servizi turistici, commerciali e terziari
 - Fascia più prossima al litorale con presenza ampia e qualificata dell'offerta ricettiva
 - Fascia retrostante più prossima alla ferrovia con presenza di funzioni residenziale permanente e turistica ed in parte ricettiva alberghiera
 - Aree inedificate di dimensioni superiore a 5.000 mq
 - Porto turistico
 - Porzioni già destinate, ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuate al momento dell'adozione del PSC
- Ambiti urbani da riqualificare e relativo numero identificativo**
- Ambiti specializzati per attività produttive**
- Poli funzionali:**
 - Aeroporto
 - Arenile
 - Parchi tematici
 - Porzioni destinabili esclusivamente a dotazioni territoriali

3.2. TERRITORIO URBANIZZABILE

- Ambiti per insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica:**
 - Porzioni interessate da lufete e/o previsioni del PTCP, per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art.24, comma 3°, lett. a) e b. bis) delle N.A. del PTCP.
- Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali:**
 - Porzioni da destinare esclusivamente a nuove dotazioni territoriali
 - Aree individuate in zona dall'art.20 del PTCP
 - Porzioni interessate da vincoli infrastrutturali da destinare a dotazioni ecologiche ed ambientali finalizzate alla mitigazione degli impatti negativi delle relative infrastrutture
- Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali previsti dal PRG vigente e riconfermati**
 - Porzioni interessate da vincoli infrastrutturali da destinare a dotazioni ecologiche ed ambientali finalizzate alla mitigazione degli impatti negativi delle relative infrastrutture
- Nuovi ambiti specializzati per attività produttive**
- Nuovi ambiti specializzati per attività produttive previsti dal PRG vigente e riconfermati**
- Nuovi poli funzionali (nuova grande struttura di vendita)**

3.3. TERRITORIO RURALE E SISTEMA AMBIENTALE

- Invasi ed alvei dei bacini e corsi d'acqua (art. 21 PTCP)**
- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art.28 PTCP)**
- Ambito agricolo periurbano (art.30 PTCP):**
 - Principali nuclei residenziali rurali
 - Porzioni prioritariamente da acquisire al Patrimonio Pubblico, o già acquisite e da sistemare per parchi urbani e fluviali e per attrezzature, spazi collettivi e strutture ricreative per il tempo libero ed altre dotazioni territoriali (nei limiti consentiti dalle specifiche lufete e/o previsioni del PTCP)
 - Porzioni prioritariamente da acquisire al Patrimonio Pubblico con procedure di perequazione il cui utilizzo è finalizzato alla mitigazione degli impatti negativi delle infrastrutture ed alla riduzione dell'inquinamento elettromagnetico (fascio di rispetto degli elettrodotti da 132 kV ai sensi dell'art. 13 della L.R. 30/2000)
 - Possibili localizzazioni di dotazioni ecologiche: parcheggi periferici funzionali alla riduzione della domanda di sosta nelle zone della fascia a mare

rurale potranno vantare diritti edificatori, ma solo quelli delle aree che il Comune individuerà come interessanti da acquisire per completare il sistema delle dorsali ambientali (solo schematicamente delineate nel Psc). I bandi

per sondare la disponibilità dei privati a cedere le proprie aree, la formazione di comparti ad arcipelago per trasferire su aree effettivamente edificabili questi diritti edificatori derivanti da aree extra-urbane e la sottoscrizione di accordi impegnativi con i privati, come previsto dall'art. 18 della Lr 20 per la cessione delle aree, costituiscono il bagaglio di strumenti da utilizzare in sede di Piano operativo per dare attuazione agli obiettivi.

Preme sottolineare la relativa indipendenza che si è voluto tenere fra il dimensionamento da un alto e l'entità dei diritti edificatori dall'altro. La sommatoria dei diritti edificatori calcolati sull'estensione di tutte le aree potenzialmente trasformabili non coincide con il dimensionamento, ma è inferiore. Infatti, a comporre il dimensionamento complessivo, oltre ai diritti edificatori, concorre anche una quota di ulteriore edificazione riservata all'Amministrazione comunale, che potrà essere spesa sulle aree che l'Amministrazione acquisirà gratuitamente attraverso i meccanismi della perequazione.

In pratica, in ogni area ove sarà possibile la trasformazione o la nuova edificazione dovranno essere opportunamente collocati ed attuati, secondo le indicazioni che darà il Piano operativo:

- i diritti edificatori riconosciuti alle proprietà dell'area stessa;
- i diritti edificatori riconosciuti alle proprietà di altre aree non edificabili o comunque non destinate all'edificazione che l'Amministrazione intende acquisire;
- un'ulteriore quota di edificazione di spettanza del Comune (edilizia sovvenzionata) o che il Comune potrà cedere sulla base di bandi e convenzioni.

Anche se il Psc stabilisce il dimensionamento complessivo comunale e per ciascuna di poche grandi partizioni del territorio, in realtà il carico urbanistico effettivo delle singole operazioni di trasformazione, le funzioni e le densità edilizie attuabili nelle diverse aree, anche oltre e in aggiunta ai diritti edificatori, non sono predefinite, ma restano entità flessibili, negoziabili, variabili progettuali, possibile oggetto di bandi, e di accordi con i privati.

Questa quota di edificabilità, non localizzata ma attribuita alla disponibilità del Comune per edilizia residenziale pubblica o di edilizia residenziale convenzionata con finalità sociali, mette il Comune stesso in una condizione più forte nel confronto con i soggetti economici e apre la strada ad una pluralità di politiche praticabili in sede operativa, non necessariamente da predefinire, ma duttili ed adattabili in relazione all'evolvere delle esigenze della collettività, anche in relazione alle proposte dei soggetti economici privati; in ogni comparto si potrà scegliere se privilegiare la cessione di ampie aree a verde ovvero la cessione di lotti su cui spendere l'edificabilità pubblica; si potrà scegliere di fare alloggi di Erp oppure alloggi privati con obbligo dell'affitto, senza negare la parità di trattamento "di base", cardine della perequazione.

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Riccione
Settore: Urbanistica ed edilizia privata

IL CASO

Il Piano strutturale comunale

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Aree urbanizzate / aree non urbanizzate / ambiente naturale

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici