



# I NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE: ZAC, PSC e RUE

1

Centro Congressi SGR

21 aprile 2016

## Zonizzazione acustica comunale

**Zonizzazione Acustica Comunale (Z.A.C) – approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 15/01 e s.m.i.;**

Zonizzazione Acustica Comunale

Procedura per l'approvazione della classificazione acustica ai sensi dell'art. 3 della LR 15/2001

**Adozione Nuova Zonizzazione Acustica Comunale** in conformità a PSC adottato e RUE adottato: Delibera di CC n.47 del 11/06/2015

Pubblicazione e periodo di presentazione osservazioni: 15/07/2015–14/09/2015

Richiesta parere ai sensi dell'art.3 della LR 15/2001 ad ARPAE e AUSL

Osservazioni pervenute cittadini: Nessuna

Osservazioni Fuori termine:n.1 (Osservazione d'ufficio)

Parere favorevole ARPAE/AUSL pervenuto in data 15/02/2016

**Si mantengono separati gli strumenti, PSC e ZAC, per garantire autonomia gestionale e anche maggiore flessibilità nei processi di variante di entrambi.**

## Modifiche d'Ufficio

### Elaborati adottati

ZAC.rel - Relazione

ZAC.nta - Norme

ZAC.1, ZAC 2 e ZAC 3 – tavole

1. Modifiche finalizzate a garantire la conformità al PSC proposto in approvazione

A) Modifiche alla ZAC derivanti dalla modifica del Territorio Urbanizzato nel PSC

B) Modifiche alla ZAC derivanti dalla contrazione delle aree di espansione residenziale nel PSC

C) Modifiche alla ZAC derivanti dalla modifica di viabilità di progetto nel PSC

2. Modifiche finalizzate ad ottenere il parere favorevole dell'ARPAE/AUSL

D) Modifiche alla ZAC derivanti dalla modifica della definizione di classi acustiche stradali

E) Modifiche alla ZAC derivanti dalla modifica di classi di aree produttive

F) Modifiche grafiche alla ZAC finalizzate a migliorarne la leggibilità

### Elaborati in approvazione

ZAC.rel - Relazione

ZAC.nta - Norme

ZAC.1 (1:20.000) e ZAC 2 (1:5.000) – tavole



## ZAC.nta: Art. 2 - Finalità della zonizzazione acustica del territorio comunale ed obiettivi di qualità per il territorio riminese

*"L'Amministrazione Comunale assume per due zone del territorio comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, 2° comma della L.R n. 15/2001 i seguenti obiettivi di qualità, fermi restando i limiti riguardanti i buffers stradali:*

- *per la zona a mare della linea ferroviaria Riccione/Rimini/Bellaria – Igea Marina il non superamento dei limiti di classe III;*
- *per la zona ricompresa entro le mura storiche della città il non superamento nelle ore notturne (dalle ore 22.00 alle ore 06.00) dei limiti della classe III, ferma restando per il rumore diurno la classe indicata in cartografia.*

*Gli obiettivi di qualità da recepirsi nel P.S.C., dovranno essere perseguiti sin da ora sia nella redazione ed attuazione degli strumenti urbanistici di pianificazione (varianti specifiche, piani attuativi, ecc..), sia rispettando i limiti più restrittivi imposti nel corso di interventi anche non urbanistico - edilizi nelle predette zone (disciplina del traffico, installazione di nuove sorgenti di rumore, ecc..) anche se riguardano servizi pubblici essenziali.*

**La Zonizzazione Acustica Comunale è  
entrata in vigore dalla data di  
pubblicazione sul BUR:**

**06 aprile 2016**



# **Piano Strutturale Comunale**

**presa d'atto dell' Intesa della Provincia di Rimini e  
approvazione, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/00 e s.m.i.**

Consiglio Comunale del 15/3/2016

## PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PSC art. 32 LR 20/00

La Giunta Comunale approva il **documento preliminare**

Il Sindaco convoca la conferenza di pianificazione

La conferenza di pianificazione si conclude senza l'accordo di pianificazione

Il Consiglio Comunale **adotta** il piano

Il piano è trasmesso alla Giunta Provinciale

**Riserve Provinciali**

Entro 120 gg dal ricevimento

L'avviso di adozione del piano è pubblicato

Il piano è depositato per la visione per un periodo di 60 gg

**Osservazioni** entro i termini di deposito

Il Consiglio Comunale ha deliberato sulla **proposta riserve e controdeduzioni**

Il piano controdedotto è trasmesso alla Giunta Provinciale per l'Intesa

La Giunta Provinciale ha espresso l'**Intesa**

**Il Consiglio Comunale, con delibera n. ... del 17/03/2016 ha approvato definitivamente il piano**

Il piano è stato trasmesso **in Provincia**  
Il piano è stato trasmesso **in Regione**

L'avviso di approvazione verrà **pubblicato sul BUR** a cura della Regione  
Il piano è depositato per la libera visione e consultabile sul sito istituzionale: **www.pscrimini.it**

**Il piano è entrato in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR: 06 aprile 2016**



**PSC**

**RUE**

**POC**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

# I contenuti del PSC approvato

## Dimensionamento non residenziale

### PSC adottato

- 47 ha** Ambiti di espansione sovracomunale APEA Valmarecchia (ASP.NA)
- 24 ha** Ambiti di espansione comunale per attività prevalentemente manifatturiere (ASP.NA)
- 31 ha** Ambiti di espansione comunale per attività terziarie, commerciali e logistiche (ASP.NB)

### PSC approvato

- 47 ha** Ambiti di espansione sovracomunale APEA Valmarecchia (ASP.NA)
- 27 ha** Ambiti di espansione comunale per attività prevalentemente manifatturiere (ASP.NA)
- 37 ha** Ambiti di espansione comunale per attività terziarie, commerciali e logistiche (ASP.NB)

Le variazioni delle ASP.NA derivano da differenze di conteggio, le ASP.NB sono state incrementate per accogliere il progetto “FaiBene”

## Dimensionamento residenziale

### PSC adottato

#### Capacità insediativa potenziale:

- 1.000 alloggi convenzionali in aree di riqualificazione (AR),
- 320 alloggi convenzionali in ambiti consolidati (AUC-6),
- 300 alloggi convenzionali in area stazione (Polo funzionale),
- 2.100 alloggi convenzionali in ambiti inseriti in TU (ANS),
- 5.000 alloggi convenzionali in aree urbanizzabili (ANS),
- 8.700** alloggi complessivi

A fronte di queste potenzialità, Il **dimensionamento** complessivo attuabile dal PSC è di 5.000 alloggi convenzionali (10.000 abitanti) attuabile mediante POC.  
È trascurabile la quota di alloggi attuabile con il RUE.

### PSC approvato

#### Capacità insediativa potenziale:

- 1.500 alloggi convenzionali in aree di riqualificazione (AR),
- 500 alloggi convenzionali in ambiti consolidati (AUC-6),
- 300 alloggi convenzionali in area stazione (Polo funzionale),
- 2.100 alloggi convenzionali in ambiti inseriti in TU (ANS),
- 3.000 alloggi convenzionali in aree urbanizzabili (ANS).
- 7.400** alloggi complessivi

A fronte di queste potenzialità, Il **dimensionamento complessivo attuabile dal PSC è di 4.000** alloggi convenzionali (8.000 abitanti) attuabile mediante POC, il 20% in meno rispetto all'adozione, e i restanti 1.000 alloggi (2.000 abitanti) saranno attuabili tramite interventi diretti regolati da RUE

## Consumo di suolo

### PSC approvato:

Al contrario dell'adozione, il PSC approvato dispone che si possano realizzare **4.000 alloggi** attuabili tramite POC.

Tali edifici potranno essere realizzati anche tutti interni al T.U., quindi **senza consumo di suolo.**

## Consumo di suolo

### PSC adottato

	Fuori TU	In AVP
Ans_A	139 ha	
Ans_B	50 ha	
<b>totali</b>	<b>188 ha</b>	<b>27 ha</b>

### PSC approvato

	Fuori TU	In AVP
Ans_A	65 ha	
Ans_B	21 ha	
<b>totali</b>	<b>86 ha</b>	<b>0 ha</b>

Il PSC approvato, rispetto all'adottato, prevede una riduzione degli ambiti di espansione residenziale, in termini percentuali:

- del **55%** di quelle collocate fuori dal territorio urbanizzato,
- del **100%** di quelle in AVP.

# Elementi fondativi della proposta di PSC in approvazione

Dei 4.000 alloggi programmabili tramite POC, 800 saranno destinati ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), inoltre la quota prevista per i 3 POC dovrà essere ridotta di quanto già approvato e convenzionato dal 29/03/2011 ad oggi (1.177 alloggi).

	produttivo			residenziale		attrezzature
	manifatturiero	direzionale- commerciale	alberghiero	libero mercato	convenzionata	pubbliche o di pubblico interesse
	108.208	6.200	22.083	90.592	4.472	20.431
Su PRG	108.208	28.283		95.064		20.431
SC PSC	108.208	28.283		123.583		20.431
n° appartamenti	0	0		1.177		0

Dato atto che le previsioni del PRG (schede) potranno essere attuate fino al primo POC, è plausibile prevedere che la strumentazione operativa avrà a disposizione complessivamente circa **2.500 alloggi**, programmabili in circa 3 POC, così come specificato dal comma 4 dell'art. 4.2 delle norme di PSC:

*“I POC dovranno comunque assumere come indirizzi programmatori quelli già stabiliti dal Masterplan strategico, e dovranno prevedere quantità edificatorie più basse nei primi POC e crescenti in quelli successivi.”*

## Gli indirizzi al RUE: la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

A fronte di raggiungimento di obiettivi d'interesse pubblico previsti dal comma 2 dell'art. 7ter della LR 20/2000, quali:

- realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica (regolamento per le misure volontarie di bioedilizia);
- incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico;
- promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi;

per gli ambiti:

- urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC),
- urbani consolidati turistici (AUC\_T),
- specialistici produttivi prevalentemente non residenziali (ASP),
- rurali (AAP, AVP, ARP),

il RUE individuerà relativi incentivi alla Superficie Complessiva (SC), utilizzando la deroga ai limiti disposti dagli art. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968 (densità, altezze, distanze).

## Gli indirizzi al RUE: nuove proposte per la riqualificazione alberghiera

Il PSC controdedotto affianca altre modalità d'intervento a quelle già previste dal PSC adottato. L'obiettivo di de-densificare viene infatti declinato attraverso due diverse modalità d'intervento:

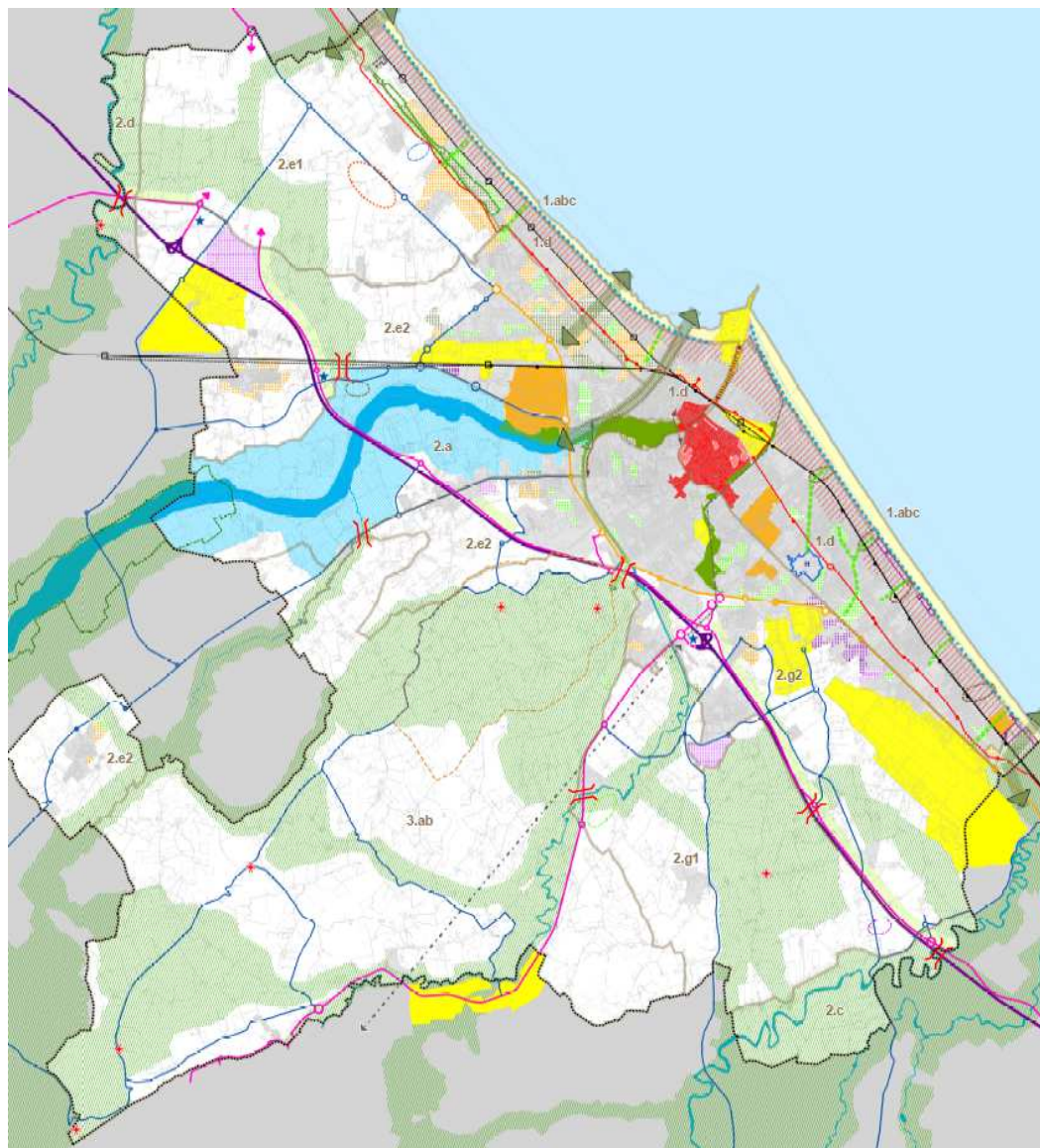
- La prima, già disciplinata dal PSC adottato, prevede di poter abbassare le densità edificatorie esistenti attraverso la demolizione di strutture obsolete con il loro trasferimento verso zone retro costiere e, attivando le modalità legate alla perequazione urbanistica, cambiandone la destinazione in residenziale. Tale processo, governabile dal POC, pur producendo incrementi delle dotazioni e miglioramenti ambientali nella zona turistica, può coinvolgere aree di atterraggio poste anche fuori dal territorio urbanizzato e non interviene in modo diretto sulla riqualificazione e lo sviluppo della nostra "impresa turistica", gli alberghi.
- La seconda mira ad incrementare le aree libere a terra mediante una procedura più flessibile, interamente regolata dal RUE, che concede alle strutture alberghiere esistenti la possibilità di ampliarsi acquisendo la capacità edificatoria di un'altra struttura posta nelle immediate vicinanze. Oltre alla volumetria della struttura cedente, che sarà integralmente demolita, l'edificio oggetto di riqualificazione potrà essere ulteriormente incrementato grazie al raggiungimento degli obiettivi d'interesse pubblico previsti dall'art. 7ter della LR 20/2000 che favoriranno, oltre alla riqualificazione urbana, l'incentivazione energetica, la sicurezza sismica e la riduzione degli spazi coperti a terra. Le forme d'incentivazione saranno disciplinate dal RUE che determinerà anche i limiti insediativi massimi, ed essendo in attuazione dell'art. 7ter della L.R. 20/2000, potrà derogare anche la norma sulle distanze tra fabbricati esistenti prevista dall'art. 9 del DM 1444/68.



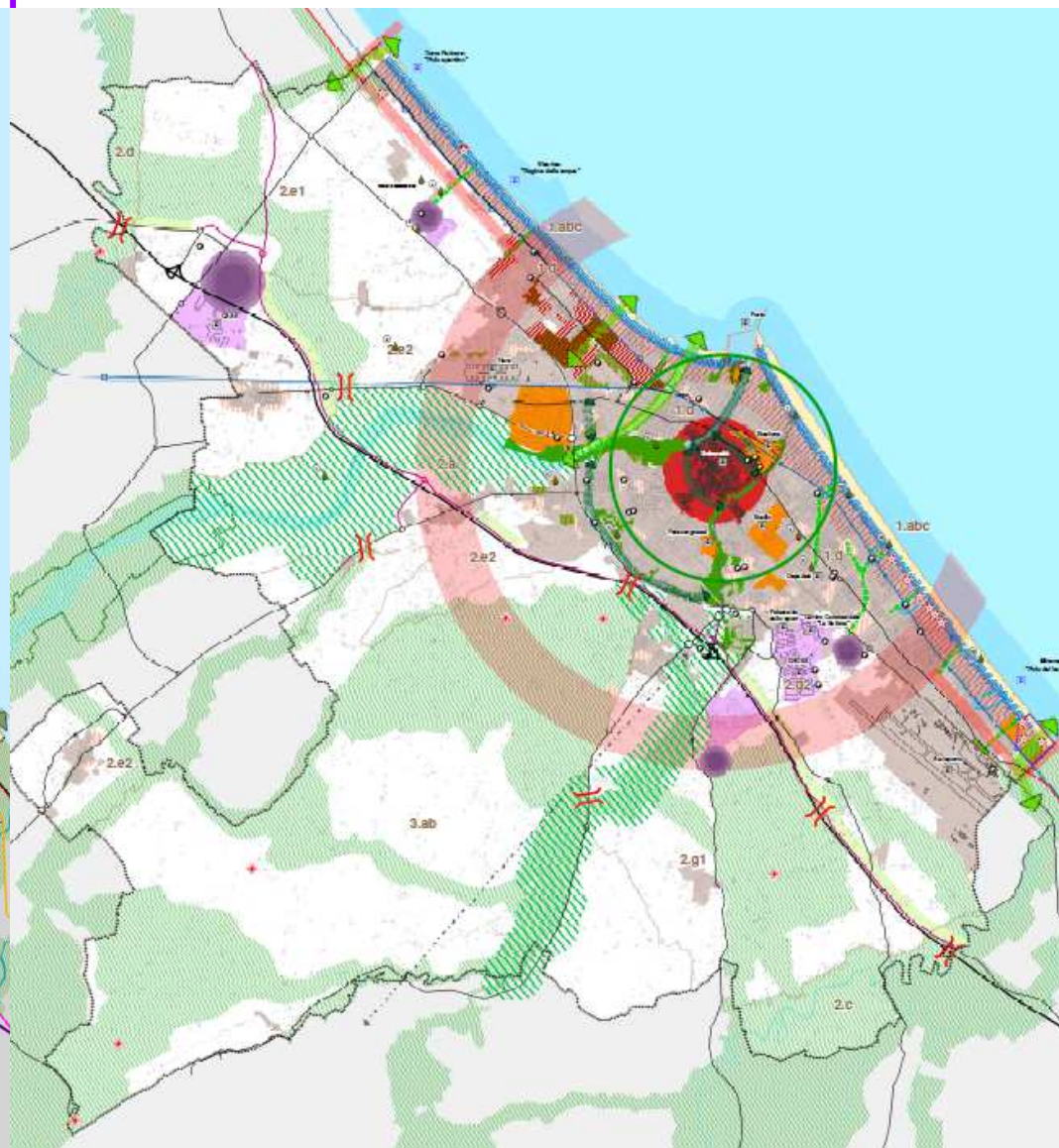
## Tav. 2: “strategie di qualificazione del territorio”

La tavola di **PSC 2** rappresenta gli obiettivi generali che il Piano intende realizzare, ha valore come indirizzo per le scelte progettuali attuabili tramite POC e rappresenta ideogrammaticamente il disegno della città che il PSC intende realizzare.

# Tav. 2: "strategie di qualificazione del territorio"



Adottata



Proposta di approvazione

Arch. Alberto Fattori

Arch. Lorenzo Turchi

Geom. Gabriele Ghelfi

## TAV. 3: “SCHEMA DI ASSETTO DELLA MOBILITÀ E AMBITI NORMATIVI”

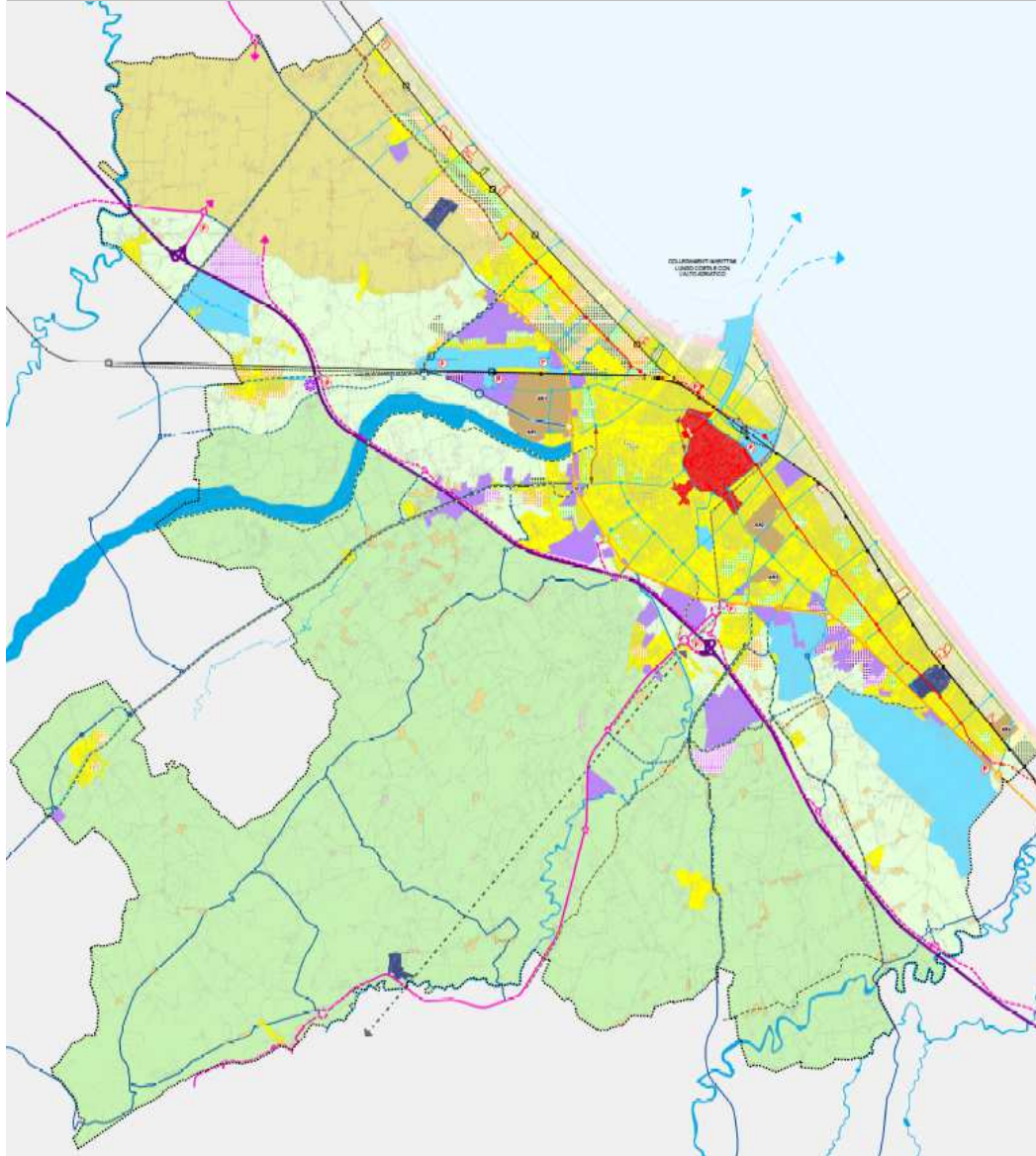
La tavola di **PSC 3** rappresenta l'assetto della mobilità e gli ambiti normativi AR, ANS, ASP\_N, APF, ACS e i progetti speciali.

Tali ambiti sono rappresentati da indicazioni ideogrammatiche alcune delle quali derivanti dal Masterplan Strategico, da questo sono stati desunti i contenuti e gli elementi di rappresentazione grafica che individuano: l'esistente, la città lineare costiera e la città cresciuta attorno al suo centro storico.

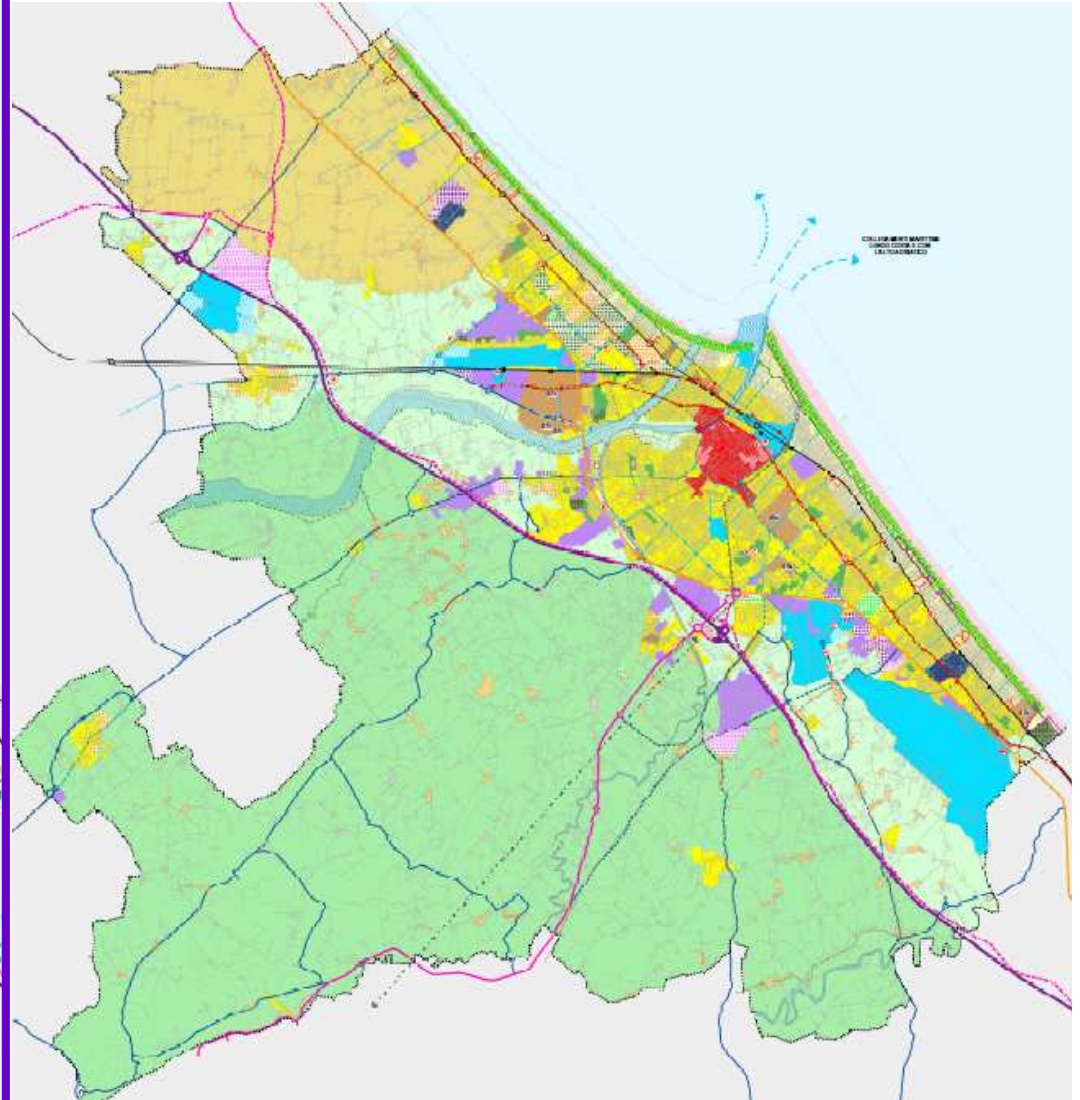
Le ANS confermate contribuiranno alla formazione di una città più compatta e coesa mediante la saturazione delle porosità del tessuto consolidato esistente, alcuni ampliamenti sono stati conservati sugli sfrangiamenti del tessuto urbano della zona nord più prossima al centro.



# Tav. 3: “Schema di assetto della mobilità e ambiti normativi”



Adottata



Proposta di approvazione

# I sub-ambiti di RUE

## Gli ambiti di PSC

Art. 5.1 Città storica

Art. 5.2 Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC\_U)

Art. 5.3 Ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC\_T)

Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)

Art. 5.5 Ambiti da riqualificare (AR)

Art. 5.6 Poli funzionali (APF)

Art. 5.7 Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)

Art. 5.8 Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive (ASP\_N)

Art. 5.9 Territorio rurale: obiettivi generali e determinazioni del PSC

Art. 5.10 Territorio rurale: direttive al RUE

Art. 5.11 Territorio rurale: direttive al POC

**Art. 51 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC\_U)**

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

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

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

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

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

**Art. 57 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC\_T)**

Art. 58 - Sub-ambiti Auc.T1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini

Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva

Art. 60 - Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva

Art. 61 - Sub-ambiti Auc.T4 - Aree libere limitrofe al Lungomare

Art. 62 - Sub-ambiti Auc.T5 - Ambiti già destinati a campeggi

Art. 63 - Sub-ambiti Auc.T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente

Art. 64 - Sub-ambiti Auc.T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile"

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

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

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

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

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

## Tav. 3: “Schema di assetto della mobilità e ambiti normativi”

E' stato classificato il territorio comunale in: urbanizzato, urbanizzabile e rurale.

In conseguenza di riserve provinciali, la tavola 3 è stata revisionata in particolare con riferimento al consumo di suolo e alla conformità all'art. 7.3 comma 2 del PTCP. Sono stati tagliati ANS\_A, B e C residuali o che comunque non avevano conformità con il disegno della città compatta e coesa, previsto dal Masterplan Strategico.

Numerosi aggiornamenti sono stati apportati al tema della mobilità, in linea generale le strade sono state aggiornate al giugno del 2015, alcune di queste sono passate da “progetto” ad “esistenti”, per altre invece è stato previsto un adeguamento della sola classificazione o del tracciato.

I tracciati sono stati aggiornati in virtù di sviluppi progettuali avvenuti in fase di salvaguardia (es.: Santa Giustina) o, diversamente, appoggiandosi agli ideogrammi stabiliti dalla pianificazione sovraordinata (es.: strada artigiani Montescudo).

Ulteriori novità sono state introdotte per l'inserimento di nuovi progetti, tra i quali si segnalano le numerose rotatorie eseguite e finalizzate alla fluidificazione degli assi principali, tra questi si segnala a titolo esemplificativo il “Fila Dritto” che ha contribuito alla prosecuzione dell'asse intermedio retro costiero da Riccione alla fiera.

E' stata poi prevista una variazione a Rimini nord dove è stata abbandonata la scelta della strada di progetto per potenziare e prolungare l'attuale Via Diredaua.



## **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:**

- a) le competenze
- b) le procedure



# PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL RUE art. 33-34 LR 20/00



Il Consiglio Comunale **adotta il RUE**

Il piano è **trasmesso alla Giunta Provinciale**

L'avviso di adozione è **pubblicato** su almeno un quotidiano a diffusione locale  
L'avviso di adozione è **pubblicato sul BUR**  
Il piano è **depositato** per la visione per un periodo di 60 gg dalla pubblicazione sul BUR

Osservazioni entro i termini di deposito

Le osservazioni sono **trasmesse** alla Giunta Provinciale comprese quelle sulla ValSAT

**Riserve provinciali** entro 60 gg dalla data di ricevimento comma 6 art. 34

Il Consiglio Comunale (nei 60 gg successivi al ricevimento delle riserve provinciali art. 34 comma 7) delibera le controdeduzioni e **approva il RUE successivamente al PSC**

Il RUE è trasmesso **in Provincia**  
Il RUE è trasmesso **in Regione**

L'avviso di approvazione è **pubblicato sui giornali** a cura del Comune  
L'avviso di approvazione è **pubblicato sul BUR** a cura della Regione  
Il RUE è **depositato** per la visione

**Il RUE è entrato in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR: 6 aprile 2016**



## a) Le competenze: i 3 strumenti

**PSC:** strategie di assetto del territorio nel medio–lungo termine, obiettivi specifici per settore e per porzione di territorio, indirizzi e limiti ai compiti del RUE e del POC, regole di base trasparenti e uniformi per la gestione delle trasformazioni.

**RUE:** le regole per tutti gli interventi ordinari, diretti, che non comportano modifiche urbanistiche rilevanti in tutto il territorio

(quindi in particolare: tutta la gestione ed evoluzione della città già costruita, del patrimonio edilizio storico e moderno, del territorio rurale)

**POC:** programma degli interventi pubblici e privati per 5 anni, gestione negoziata delle operazioni significative di trasformazione e di nuova urbanizzazione

## a) le competenze

- il RUE governa gli insediamenti storici, quelli consolidati e il territorio rurale,
- il POC governa le aree da interessare con rilevanti trasformazioni (riqualificazione o nuova urbanizzazione).

**Il RUE deve contenere una disciplina degli interventi edilizi, diretti e ordinari,** attuabili in tutte le parti del territorio, anche negli ambiti destinati alla trasformazione, benché in questo caso si tratti di una disciplina di carattere transitorio e conservativo in attesa che maturino le condizioni per quelle trasformazioni significative che il PSC prospetta e che saranno governate dal POC.

**Il POC** dovrà occuparsi all'occorrenza, anche degli ambiti storici o consolidati e del territorio rurale, **nel caso di progetti speciali di valorizzazione ovvero per la programmazione di opere pubbliche.**

In sostanza:

- **competono al RUE, in tutto il territorio, gli interventi ordinari, diretti, che non comportano modifiche urbanistiche rilevanti,**
- **competono al POC, in tutto il territorio, quelli straordinari e modificativi.**

## a) le competenze

Il RUE è lo strumento che di gran lunga interfaccerà più cittadini e più interventi, in quanto riguarda:

- tutti gli interventi minuti di conservazione e recupero della città storica e degli edifici meritevoli di tutela per il loro interesse storico o testimoniale in tutto il territorio;
- la gran parte degli interventi in tutte le aree urbane consolidate;
- gli interventi negli ambiti specializzati produttivi, già insediati o da completare.
- la gran parte degli interventi nel territorio rurale;
- gli interventi ordinari negli ambiti da riqualificare in attesa che maturino i programmi di riqualificazione.

## b) Le procedure del RUE

Il RUE è valido a tempo indeterminato ed è approvato direttamente dal Comune, previa decisione sulle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del testo adottato e accoglimento delle riserve della Provincia qualora lo stesso abbia valenza di POC per taluni ambiti, come nel caso di Rimini (art. 34 della L.R. 20/00).

Il livello di decisione solo comunale rende possibile una evoluzione del RUE nel tempo attenta al monitoraggio degli effetti, purché coerente con la stabilità delle politiche del PSC.

Quindi risulteranno agevoli e spedite le varianti di progressivo adeguamento del RUE alle esigenze di gestione del territorio (modifiche legislative, innovazioni tecniche, evoluzione delle esigenze, nuove problematiche insorgenti), purché le modifiche restino in un quadro di coerenza con gli indirizzi espressi nel PSC.

## Ambiti Consolidati della fascia turistica (Auc\_T)

### Obiettivi primari per la fascia turistica:

- riqualificazione dell'apparato alberghiero, attraverso accorpamento delle unità locali, dismissione delle strutture più obsolete, riduzione della densità complessiva, incremento dei servizi alla clientela e degli spazi di soggiorno chiusi e all'aperto, in particolare gli spazi per il benessere;
- conservazione delle destinazioni alberghiere; esclusione dell'incremento di residenza turistica
- qualificazione di tutta la fascia con la realizzazione progressiva, per stralci, del "Parco del Mare", attraverso progetti di valorizzazione ambientale delle aree comprendenti i lungomari, le aree libere contigue e l'arenile, pedonalizzazioni, incremento del verde, ecc.,
- ammodernamento del patrimonio edilizio, con conservazione degli elementi di pregio storico-culturale (villini) e senza incremento di carico urbanistico;

## Territorio rurale

### Obiettivi:

- tutela del suolo e delle risorse naturali non rinnovabili,
- salvaguardia dei caratteri paesaggistici di ogni unità di Paesaggio,
- recupero e riuso degli edifici di pregio storico testimoniale,
- freno alla dispersione di popolazione sparsa,
- efficienza e valorizzazione economica delle imprese agricole,
- sviluppo delle attività turistiche, agrituristiche, ristorative, ricreative e sportive all'aria aperta

Per affrontare compiutamente il tema specifico del RUE, ritengo necessario illustrare prima la situazione e l'insieme dei provvedimenti assunti nel nostro Comune in particolare dal 2011, per poter collocare adeguatamente in tale contesto gli obiettivi e le finalità che sono state così attribuite a questo specifico strumento.

Da poche settimane la Regione ha avviato il percorso tecnico-politico che porterà, come dichiarato, alla sostanziale revisione dei nuovi strumenti di pianificazione.

Assisteremo prossimamente anche alla imminente revisione del quadro istituzionale, dovuto alla soppressione delle Province.



Questo comporterà, come già preannunciato dall'Ass. Donini, che tra non molto si dovrà fare i conti con l'AREA VASTA e quindi immagino che il PSC da strumento comunale si trasformerà in strumento dell'area vasta.

Non si conoscono ancora quali modifiche saranno apportate al RUE e al POC, ma entro un paio di anni cambierà di radicalmente il quadro normativo di riferimento regionale.

Inoltre, nel frattempo, come anticipato da molti, potrebbe essere approvata una legge, statale o regionale, sul consumo di suolo e lo Stato potrebbe imporre il Regolamento Edilizio Unico.

Vorrei anche ricordare che il settore edilizio è ancora in larga parte disciplinato da norme statali sovraordinate, e quindi da interpretazioni e da giurisprudenza, molto datate alle quali dobbiamo comunque ancora attenerci: la legge fondamentale del 1942, i DM del 1968, ecc. oltre a tutte le modifiche/integrazioni che si susseguono con continuità.

Dalla data di adozione del PSC e del RUE di Rimini (marzo 2011), lo Stato e la Regione nonché numerose ed importanti sentenze, hanno introdotto progressivamente svariate novità nel settore edilizio.

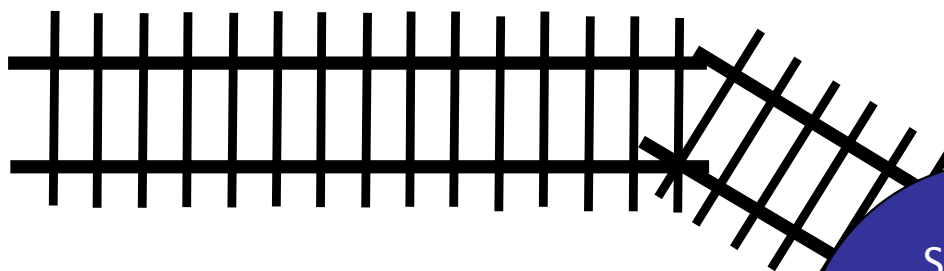
La nuova Amministrazione Comunale, insediatasi nel 2011, si è trovata con il PRG del 1998, datato e inadeguato, e con i nuovi strumenti, PSC e RUE, in salvaguardia che però già risentivano dei cambiamenti della realtà socio-economica. Ed è per questo che l'A.C. ha inteso avviare un radicale processo di analisi critica di tali strumenti per poi individuare una nuova strategia generale di pianificazione e di gestione del territorio.

Si è così reso necessario individuare e promuovere un nuovo modello di sviluppo urbano finalizzato in particolare a ricucire una città fratturata e frazionata.

Tali finalità hanno trovato una prima fondamentale risposta con l'approvazione del c.d. "*Masterplan Strategico*" nel dicembre del 2012.

Con tale Atto di Indirizzo, l'Amministrazione, partendo dal Piano Strategico approvato, si è dotata di uno strumento di guida nel quale contestualizzare i nuovi indirizzi pianificatori, orientandoli verso un disegno organico e coerente.

Piano Strategico

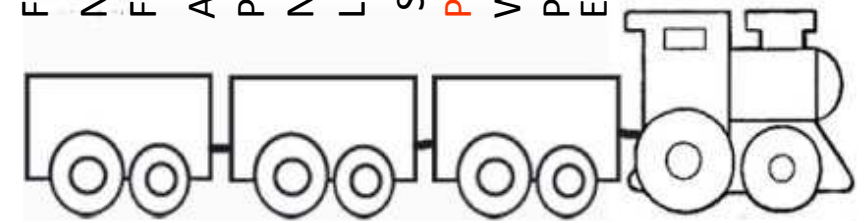


Piano Strutturale Comunale



Stazione  
MASTERPLAN  
ripartenza  
Nuova Rimini

- Fognature: PSBO
- Nuova mobilità: Tiberio, Fila dritto, SS 16, Santa Giustina
- Aree di Riqualficazione: Piazza Malatesta, Nuove piazze Lungomare
- Scuole
- PSC, RUE, Rinnova Rimini**
- Welfare delle capacità
- Progetti di Comunità
- Ecc. ecc



2 BINARI CHE CONVERGONO

Si è così anche proceduto ad adottare nel 2013 una specifica Variante al PRG finalizzata ad anticipare i contenuti del PSC nella pianificazione attuativa, che di fatto ha comportato una drastica riduzione (mediamente circa il 50%) degli originari indici edilizi nei P.P..

Altra iniziativa dell'estate scorsa in ambito edilizio, è stata l'approvazione del c.d. "RinnovaRimini".

Il documento “RinnovaRimini”, non potendosi arrogare i poteri di uno strumento urbanistico, ha voluto costituire, con una serie di provvedimenti, un quadro operativo

per incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, individuando benefici procedurali, agevolazioni economiche e maggiori flessibilità delle norme.



Sono state individuate alcune tematiche, alle quali attribuire specifiche opportunità:

**Capo 1:** Frazionamenti delle unità immobiliari

**Capo 2:** Interventi di ristrutturazione edilizia

**Capo 3:** Agevolazioni per il pagamento del contributo di costruzione

**Capo 4:** Recupero a fini abitativi dei sottotetti

Nel concreto, l'approvazione del documento "RinnovaRimini" ha comportato:

- l'approvazione in Giunta Comunale di una delibera finalizzata alle agevolazioni per il pagamento del contributo di costruzione (delibera di G.C. n° 172 del 19/07/2015);
- sono state emesse 5 specifiche disposizioni d'ufficio, in data 28/05/2015;
- la G.C. ha proceduto con una ulteriore delibera per disciplinare la rateizzazione delle U1 e U2.

Tornando alle questioni generali della materia urbanistico-edilizia, occorre ricordare le importanti novità che in questi ultimi anni si sono succedute:

- in campo nazionale:

- la conversione in legge del c.d. Decreto “Salva Italia”,
- la Legge 98/2013 di conversione del “Decreto del Fare”,
- la Legge 164/2014 di conversione dello “Sblocca Italia”,
- la Legge 80/2014,
- le novità del DPR 380/01 (art. 16).

- in campo regionale:

la L.R. 15/2013 sulla semplificazione dell'attività edilizia,

- i conseguenti Atti di Coordinamento, di cui principalmente la DGR-RER 75/2014 sulla non onerosità dei frazionamenti di unità immobiliari e la DGR-RER 994/2014 per la non duplicazione delle norme,
- le novità introdotte in tema di recupero del patrimonio edilizio esistente, con la fondamentale modifica dell'art. 7ter della LR 20/00,
- la DAL 279/2010 sulle definizioni uniformi in edilizia e la DGR-RER 149/2013 in tema di cadute dall'alto.

Oltre alle modifiche normative di settore specifiche.

Più nel dettaglio:

### **- DPR 380/01:**

- Art. 3, comma 1, lett. b): modifica della manutenzione straordinaria che permette il frazionamento delle unità immobiliari (Decreto “Sblocca Italia” Lg. 164/14)
- Art. 3, comma 1, lett. d): modifica della ristrutturazione edilizia che ha sbloccato sagoma e sedime dell'edificio (Decreto “Del Fare” Lg. 98/13)
- Art. 16, comma 4, lett. d-ter): disciplina dell'aumento di valore degli immobili a seguito di varianti di azionamento (Decreto “Sblocca Italia” Lg. 164/14)
- Art. 22-ter, comma 1: introduzione delle nuove categorie funzionali delle destinazioni d'uso degli edifici

### **- L.R. 20/2000:**

- Art. 7-ter, comma 3-bis: disciplina delle premialità costruttive per riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

### **- L.R. 98/2011:**

- Art. 2-3: disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

### **- L.R. 5/2013:**

- Art. 6, commi 3-bis-ter-quater-quinquies: disciplina dell'attività edilizia dei locali finalizzati al gioco d'azzardo

**- L.R. 15/2013:**

- Art. 7: disciplina dell'attività edilizia “minore” (straordinaria manutenzione – opere temporanee)
- Art. 11: ispessimenti edifici per contenimenti energetici
- Art. 13-14-15-16: interventi soggetti a SCIA
- Art. 17-18-19: interventi soggetti a Permesso di Costruire
- Art. 20: disciplina del permesso in deroga
- Art. 21: disciplina della valutazione preventiva
- Art. 28: mutamenti di destinazione (modificato con L.R. 9/2015, art. 34)
- Art. 30: concetto di carico urbanistico

**- D.A.L. 279/2010:**

- Disciplina delle definizioni tecniche uniformi per l'edilizia in tutto il territorio regionale

**- D.G.R. 994/2014:**

- Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti urbanistici ed il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata
- La recente approvazione, con delibera di C.C. n° 51 del 18/06/2015, delle nuove Misure volontarie in bioedilizia
- Le novità normative in tema di protezione sismica

## Art. 7-ter (\*)

**Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (aggiunto da art. 16 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, introdotti commi 3-bis e 3-ter dall'art.30 della L.R. 18 luglio 2014, n.17)**

1. Ferma restando l'attuazione delle misure straordinarie previste dal Titolo III della legge regionale in materia di governo e riqualificazione solidale del territorio, la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'Allegato e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati.

2. A tale scopo **la pianificazione urbanistica stabilisce incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e paramtrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:**

- a) **promuovere la riqualificazione urbana**, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
- b) realizzare un significativo **miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici**, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
- c) incentivare la realizzazione di interventi di **adeguamento o miglioramento sismico**, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, in special modo nei comuni classificati a media sismicità. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;
- d) promuovere **l'eliminazione delle barriere architettoniche**;
- e) assicurare il rispetto dei **requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro**, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri;
- f) realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate.



3. Il Comune nel caso di riconoscimento degli incentivi e delle premialità di cui al presente articolo, verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali richiesti in sede di esame del progetto, nel corso dei lavori e alla loro conclusione, ai sensi della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia). In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326).

3 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), **gli edifici esistenti**, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, **possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444**, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. **Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7 (densità), 8 (altezze) e 9 (distanze) del decreto ministeriale n. 1444 del 1968**, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

3 ter. Le disposizioni di cui al comma 3 bis prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

In un tale contesto costituito, da un lato, dall'evoluzione del quadro normativo e, dall'altro, dalla ferma volontà dell' A.C. di superare la crisi individuando un preciso nuovo sviluppo, l'Amministrazione ha concentrato le proprie energie per perseguire, nella pianificazione del territorio, specifici obiettivi orientati ad un nuovo approccio qualitativo anziché quantitativo e tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che all'indiscriminata espansione e consumo di suolo.

Nel concreto, si è proceduto con una profonda revisione del PSC e del RUE adottati nel 2011, che ha portato alla recente approvazione in Consiglio Comunale di detti strumenti che sono divenuti esecutivi il 6 aprile con la pubblicazione sul B.U.R.

- Come noto, solo con la definitiva approvazione di tutti e tre i nuovi strumenti: PSC, Piano di Classificazione Acustica e RUE, terminerà l'attuale fase di salvaguardia e saranno operativi.
- Il PRG rimarrà vigente solo per una parte marginale: le opere pubbliche e gli interventi disciplinati dalle «Norme transitorie» del PSC, fino al 1° POC.

La revisione delle norme del RUE è risultata obbligata da una serie di fattori:

- le intervenute novità legislative statali e regionali;
- le più recenti decisioni giurisprudenziali;
- il recepimento di osservazioni pervenute dai cittadini;
- il recepimento delle modifiche apportate al PSC nella sua versione controdedotta (ANS, T.U., ecc.);
- l'adeguamento agli indirizzi del "Masterplan Strategico";
- la ferma volontà di disporre finalmente di uno strumento normativo locale estremamente semplificato, sintetico ed operativo

Quindi, abbiamo redatto un testo:

- breve, composto da circa **380** pagine in adozione, ora non arriva a **60** pagine,
- con enunciazioni sintetiche,
- che mantiene autonomi i numerosi e diversi Regolamenti vigenti in materia edilizia,
- aggiornato, pur facendo i conti con l'indubbia complessità di tutto il quadro normativo sovraordinato, recepisce tutte le più recenti novità e le disciplina, fornendo così uno strumento particolarmente evoluto.

- un testo unico, senza allegati,
- con esposizione sintetica, tecnica ed essenziale,
- che elimina tutti i precedenti richiami alle norme sovraordinate e tutti i contenuti a carattere descrittivo o discrezionale,
- deputato a fornire elementi il più possibile chiari ed oggettivi,
- con le necessarie disposizioni di raccordo per dare continuità alle precedenti norme di riferimento per gli interventi in corso o legittimati da Accordi di pianificazione o di programma.



- sono state recepite tutte le modalità di intervento riconducibili al T.U. dell'edilizia e all'Allegato alla L.R. 15/2013, specificandone solo taluni aspetti laddove necessario.
- si è provveduto a rivedere i raggruppamenti funzionali ed i meccanismi che regolano i cambi d'uso, conformemente alle nuove norme ma consentendo una maggiore flessibilità di utilizzo.
- e' stato semplificato il quadro normativo che regola la disciplina delle distanze.

- sono state ridefinite le originarie quantità dovute per la dotazioni di parcheggi.
- in Centro Storico è stata introdotta la “ristrutturazione edilizia” per una parte prevalente del patrimonio edilizio (circa il 50% degli edifici), ciò consentirà interventi fino ad oggi preclusi in quanto nel PRG vigente non era prevista la ristrutturazione edilizia.
- sono state introdotte, come già descritto, nei diversi ambiti urbani, tutte le possibili premialità riconducibili all’art. 7ter della LR 20/00.

- e' stata favorita la possibilità di realizzare ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche in deroga alle prescrizioni di zona.
- sono stati disciplinati i chioschi, edicole, le strutture per il gioco e lo sport, posti su aree pubbliche.
- sono state disciplinate le strutture contingenti e temporanee o stagionali con norme di specifica semplificazione.

# La gestione dei nuovi strumenti di pianificazione:

- ridurre il corpo normativo, per facilitarne la conoscenza;
- concentrare in un'unica sede le "interpretazioni" e renderle pubbliche, per evitare letture soggettive, più o meno note, richieste di incontri, ecc.
- i chiarimenti, le disposizioni, le interpretazioni saranno rese pubbliche sul sito e agli Ordini/Collegi
- istituzione di un **Tavolo Tecnico** permanente tra dirigenti e responsabili SUE e Ordini/Collegi, per esaminare le questioni, sottoporre quesiti, rappresentare le istanze, condividere le problematiche
- gli Ordini/Collegi raccolgono le domande, le propongono al Tavolo, si valutano e le risposte saranno pubblicate sul sito
- le informazioni generali saranno concentrate, omogenee, generali tramite un'unica struttura: "**Ufficio di Coordinamento Tecnico**"
- le informazioni sulla singola pratica verranno date dal tecnico che la istruisce

- Il Tavolo Tecnico** è costituito dai rappresentanti degli Ordini e Collegi professioni tecniche e dai dirigenti e RdP del SUE
- viene convocato dal Direttore periodicamente
  - a fine incontro si definisce l'OdG e la data della successiva convocazione
  - si redige un verbale sintetico di ogni incontro, trasmesso poi a tutti i partecipanti
  - nel tavolo si illustrano e si approfondiscono le diverse problematiche, vengono consegnate note o pareri o documentazioni utili e si propongono possibili soluzioni che saranno valutate dall'ufficio, le decisioni saranno comunicate agli Ordini/Collegi e pubblicate sul sito

**L'Ufficio di Coordinamento Tecnico** dovrà garantire l'uniformità di interpretazione e applicazione delle norme:

- è stato istituito con disposizione del 9/03
- è alle dirette dipendenze del Direttore, in collaborazione col Dirigente del SUE
- è composto dal Geom. Ghelfi, affiancato dai RdP Arch. Paola Morri e Arch. Moreno Rossi
- sta ora concludendo la formazione del personale del SUE, tutti i martedì e giovedì dalle 9,00 alle 11,00
  - nelle giornate di ricevimento, darà informazioni all'utenza riguardanti esclusivamente quesiti puntuali e circostanziati sui nuovi strumenti
- l'ufficio è al primo piano, sarà aperto al pubblico il martedì e venerdì dalle 9,00 alle 11,00 e il giovedì dalle 15,30 alle 17,30

- appuntamenti con durata max di 20 minuti
- due giornate con prenotazione web ed una libera
- Ghelfi si coordinerà con i RdP rispetto a problematiche evidenziate per garantire unitarietà interpretativa da trasmettere poi ai collaboratori ai quali spetteranno esclusivamente le informazioni di merito sulle singole istanze in istruttoria
- Ghelfi si relazionerà periodicamente con il Direttore e con il Dirigente SUE nonché eventualmente anche con la Responsabile del Servizio Giuridico/Amministrativo Elisabetta Righetti, per riferire sull'andamento delle attività e per sottoporre l'esame dei quesiti normativi di particolare rilevanza che, nel caso, troveranno riscontro in opportuna disposizione dirigenziale
- le disposizioni saranno comunicate agli Ordini/Collegi e pubblicate sul sito istituzionale

A breve verrà emessa una disposizione sulla riorganizzazione degli uffici, in particolare del Front Office tecnico.

Obiettivi attesi:

- incrementare appuntamenti (da 88 a 96 settimanali)
- concentrare le telefonate e le mail per incrementare attività istruttoria
- gestire in un unico centro tecnico la ricezione delle pratiche mentre le integrazioni,
- istanze sismica e paesaggistica restano al Front Office/archivio
- organizzare al meglio le agende appuntamenti



**OGGETTO:** Ricevimento al pubblico e front-office tecnico.

Preso atto di quanto comunicato dai rappresentanti degli ordini professionali nell'incontro del 12 aprile 2016, si rende noto che è in fase di conclusione la formazione interna sulla nuova strumentazione urbanistica approvata.

Presumibilmente in data 3 maggio saranno nuovamente operative le agende per gli appuntamenti con i tecnici istruttori e verranno indicate le nuove modalità operative per il deposito delle pratiche con una successiva comunicazione senza interruzione del servizio.

Si coglie l'occasione per evidenziare che lo Sportello per l'Edilizia si trova a dover far fronte ad una notevole mole di arretrato giacente, proprio al momento della propria riorganizzazione.

Considerato che le risorse a disposizione devono essere concentrate sull'evasione delle pratiche correnti, si informa che per le pratiche depositate prima del 15.02.2016 sarà predisposto uno specifico piano di evasione da sottoporre all'Amministrazione, piano che tuttavia non potrà prescindere dall'ottenimento di nuove risorse.

Saluti.

Il Direttore  
Arch. Alberto Fattori  
(documento firmato digitalmente)



## I NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE:

PSC

2

Centro Congressi SGR

21 aprile 2016



# **Piano Strutturale Comunale**

**presa d'atto dell' Intesa della Provincia di Rimini e  
approvazione, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/00 e s.m.i.**



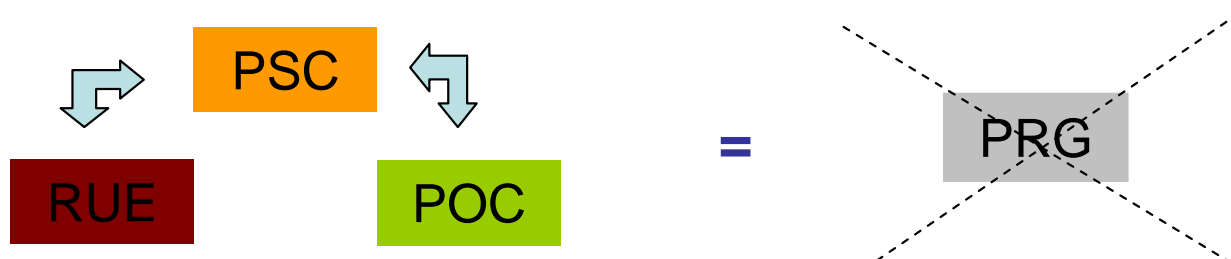
Il PSC è lo strumento di pianificazione generale che riguarda l'intero territorio comunale che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per la tutela dell'integrità fisica, ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il PSC non attribuisce in nessun caso diritti edificatori, ma ha efficacia conformativa per vincoli e condizionamenti di tipo non espropriativo, di cui:

- nel titolo V delle norme dove vengono fissati i limiti insediativi per ciascun ambito a cui il RUE e il POC dovranno conformarsi per garantire il dimensionamento dal PSC;
- nel titolo II e nella tavola dei vincoli (sezione E del QC) dove sono individuati i limiti e le prescrizioni derivanti da leggi e piani sovraordinati.

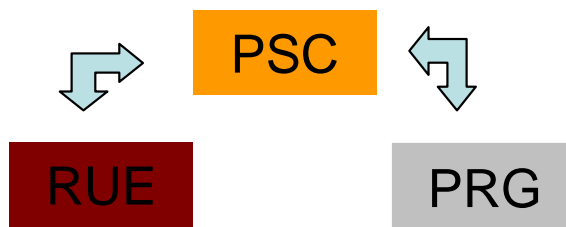


## L'architettura della nuova strumentazione



In attesa del POC alcune competenze, ai sensi dell'art. 41, restano al PRG:

Strumento residuale subordinato al PSC, che gestisce in attesa dell'approvazione del primo POC, l'attività pubblica per le attività subordinate ad esproprio, l'attività privata dei comparti (schede del PRG) attuabili in conformità alle disposizioni previste dall'art. 1.13 del PSC\_N.





## Art. 1.7 **Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti**

3.bis Sono considerati conformi al PSC i procedimenti negoziali riferiti ad accordi di programma (art. 40 L.R. 20/2000), accordi con i privati (art. 18 L.R. 20/2000), programmi integrati d'intervento (L. 179/1992) e loro varianti, definitivamente approvati e sottoscritti prima della data di approvazione della presente strumentazione. Gli atti conseguenti alla loro sottoscrizione saranno quindi attuabili entro la validità del PSC. I perimetri e le norme che regolano la loro attuazione sono recepiti nel RUE.







## Art. 1.13                    **Disposizioni transitorie**

Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000, fino alla definitiva approvazione del POC, possono essere attuate le previsioni del PRG per tutte le aree che il PSC assoggetta alla disciplina operativa del POC, a condizione che siano rispettate tutte le previsioni, in particolare:

- l'area interessata ricada nel territorio urbanizzato o nel territorio urbanizzabile come individuati dal PSC; siano rispettati i vincoli individuati nella tavola dei vincoli e nelle relativa scheda;
- le disposizioni sulle prestazioni ambientali degli insediamenti di cui all'art. 4.8;
- le destinazioni d'uso siano conformi a quanto previsto negli articoli del Titolo V in relazione all'ambito di PSC in cui ricadono;
- in applicazione del criterio della perequazione urbanistica assunto dal PSC, la quantità di edificazione riconosciuta alle proprietà delle aree interessate, al netto della quota di edilizia residenziale sociale, non sia superiore al limite superiore del diritto edificatorio attribuibile alle aree interessate ai sensi della tabella di cui all'art. 4.4 comma 4 e le proprietà provvedano, qualora e nella misura in cui ciò venga richiesto dal Comune, ad introdurre nel PUA le aree necessarie ad ospitare diritti edificatori da trasferire da altre aree;
- nei PUA a destinazione in tutto o in parte residenziale, sulla base di specifiche clausole convenzionali in applicazione dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000, una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni residenziali siano riservate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale di cui al seguente art. 4.5; ove opportuno può essere concordato con il proponente che l'ERS riguardi il 20% della SC edificabile ad uso residenziale anziché il 20% delle aree;
- nei PUA a destinazione non residenziale, sulla base di specifiche clausole convenzionali in applicazione dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000, sia previsto un contributo economico finalizzato alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale sociale di cui al seguente art. 4.5.








## Tavola PSC 4.a

### LEGENDA




..... Confine comunale

Perimetro del territorio urbanizzato

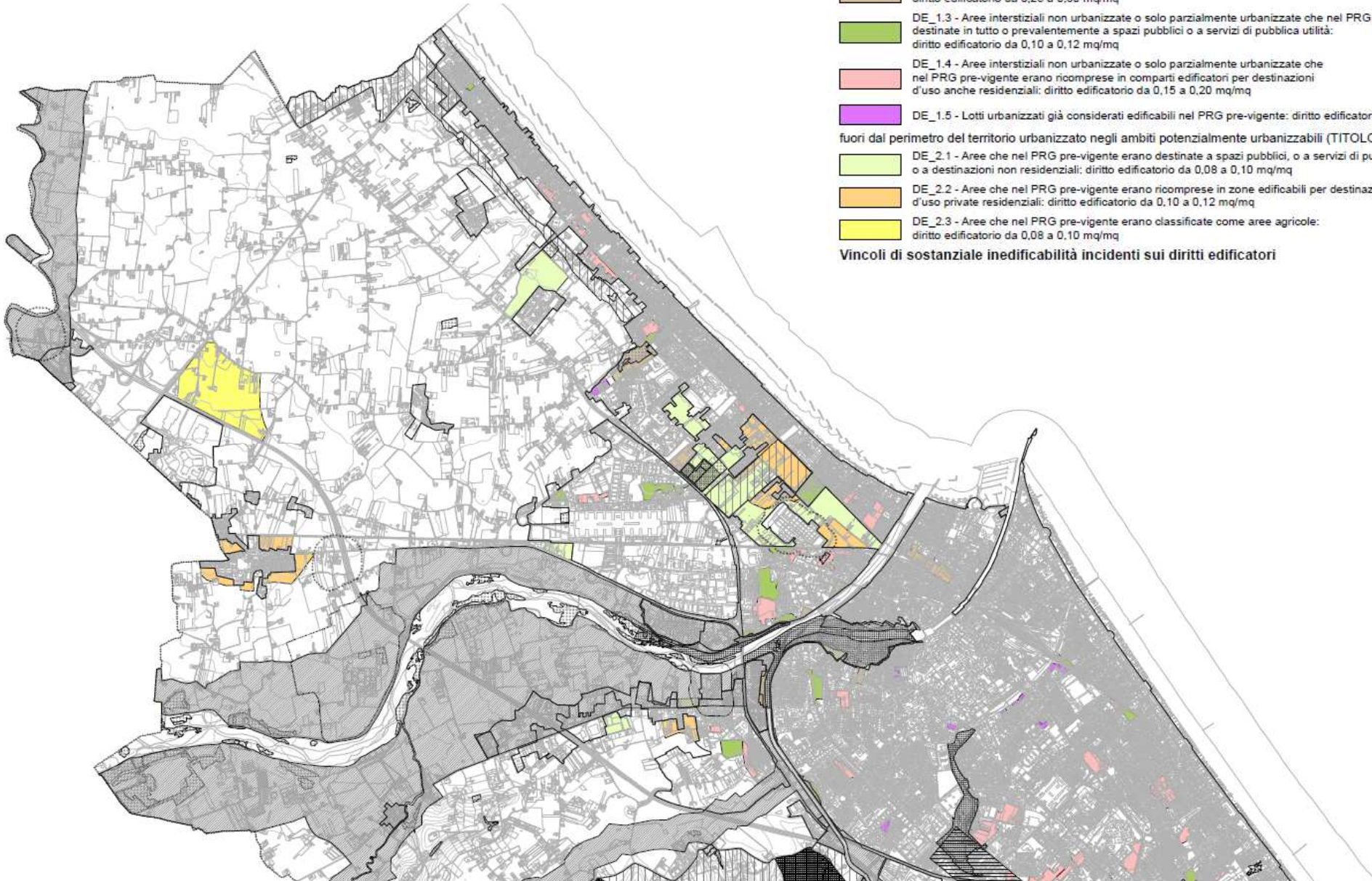
**Classificazione del territorio assoggettabile a trasformazioni a fini dei diritti edificatori all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (TITOLO IV art. 4.4)**

-  DE\_1.1 - Lotti liberi ineditati di modesta dimensione, di fatto urbanizzati, e già destinati a spazi pubblici nel PRG pre-vigente (nel caso in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali): diritto edificatorio da 0,18 a 0,21 mq/mq
-  DE\_1.2 - Aree edificate o occupate da impianti, da trasformare (di norma aree industriali dismesse): diritto edificatorio da 0,25 a 0,30 mq/mq
-  DE\_1.3 - Aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano destinate in tutto o prevalentemente a spazi pubblici o a servizi di pubblica utilità: diritto edificatorio da 0,10 a 0,12 mq/mq
-  DE\_1.4 - Aree interstiziali non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in comparti edificatori per destinazioni d'uso anche residenziali: diritto edificatorio da 0,15 a 0,20 mq/mq
-  DE\_1.5 - Lotti urbanizzati già considerati edificabili nel PRG pre-vigente: diritto edificatorio da 0,25 a 0,30

**fuori dal perimetro del territorio urbanizzato negli ambiti potenzialmente urbanizzabili (TITOLO IV art. 4.4)**

-  DE\_2.1 - Aree che nel PRG pre-vigente erano destinate a spazi pubblici, o a servizi di pubblica utilità, o a destinazioni non residenziali: diritto edificatorio da 0,08 a 0,10 mq/mq
-  DE\_2.2 - Aree che nel PRG pre-vigente erano ricomprese in zone edificabili per destinazioni d'uso private residenziali: diritto edificatorio da 0,10 a 0,12 mq/mq
-  DE\_2.3 - Aree che nel PRG pre-vigente erano classificate come aree agricole: diritto edificatorio da 0,08 a 0,10 mq/mq

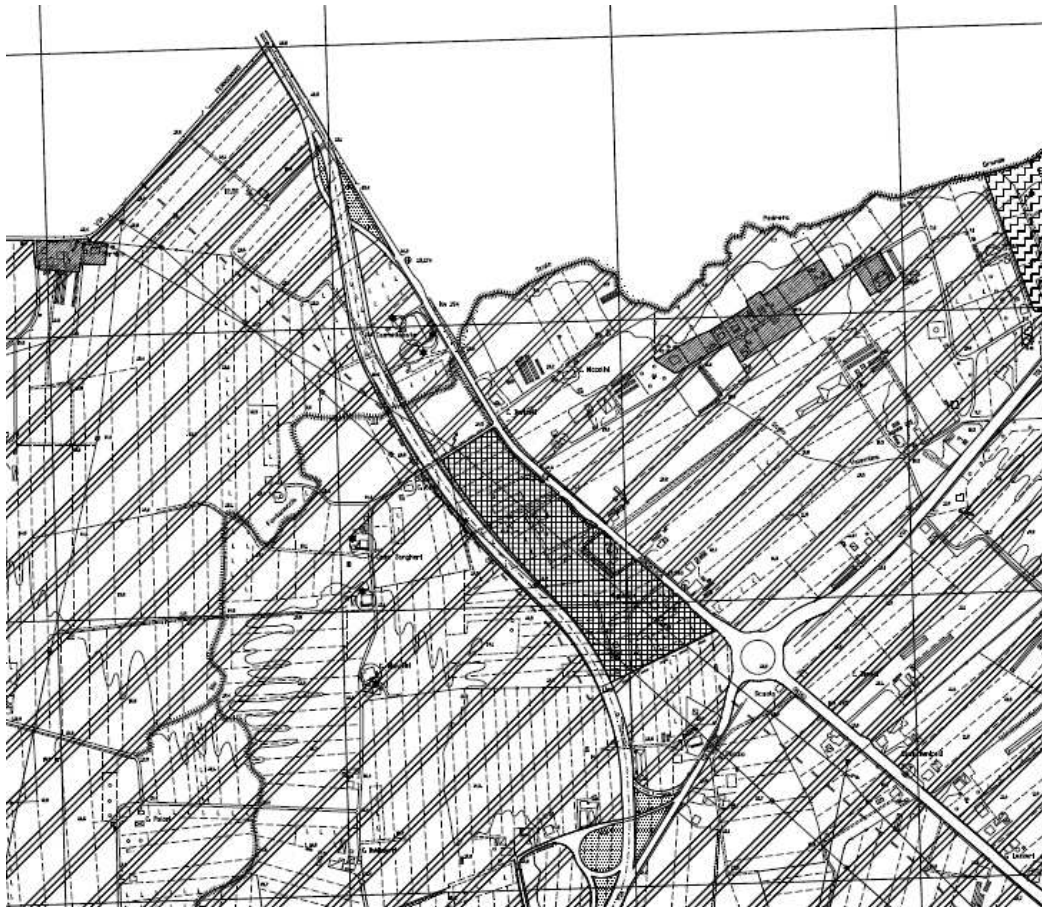
**Vincoli di sostanziale ineditabilità incidenti sui diritti edificatori**







## Esempio di piano particolareggiato non più attuabile



**PRG**



**PSC**





## Esempio di piano particolareggiato attuabile alle condizioni dell'art. 1.13 di PSC



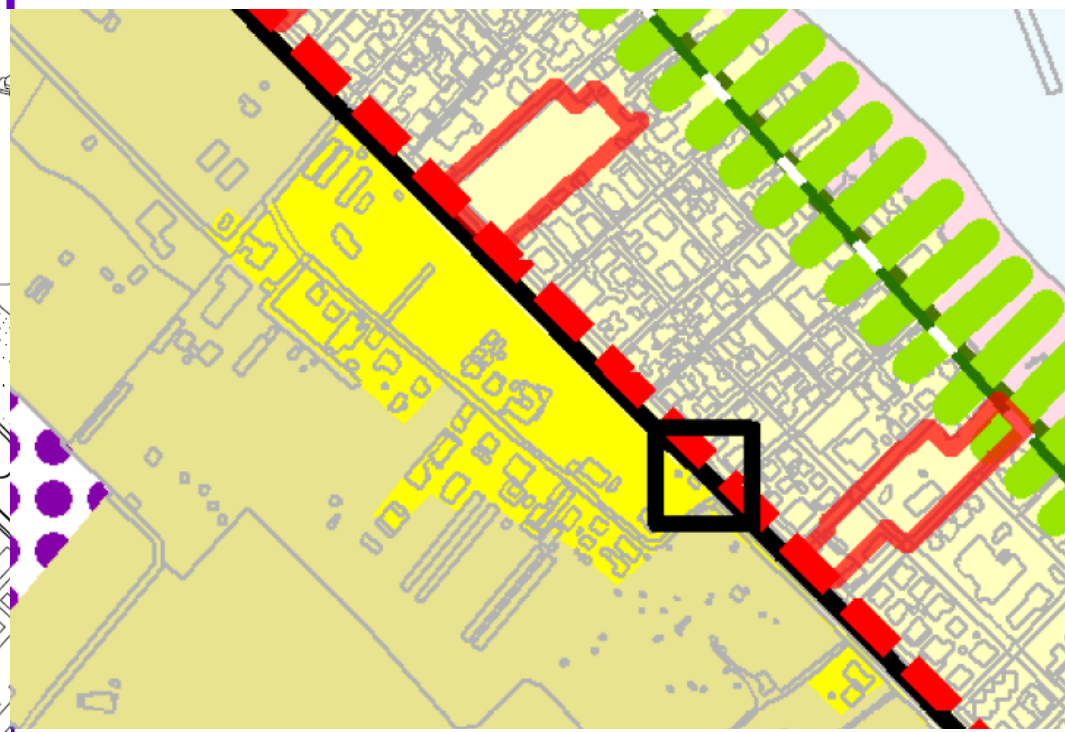
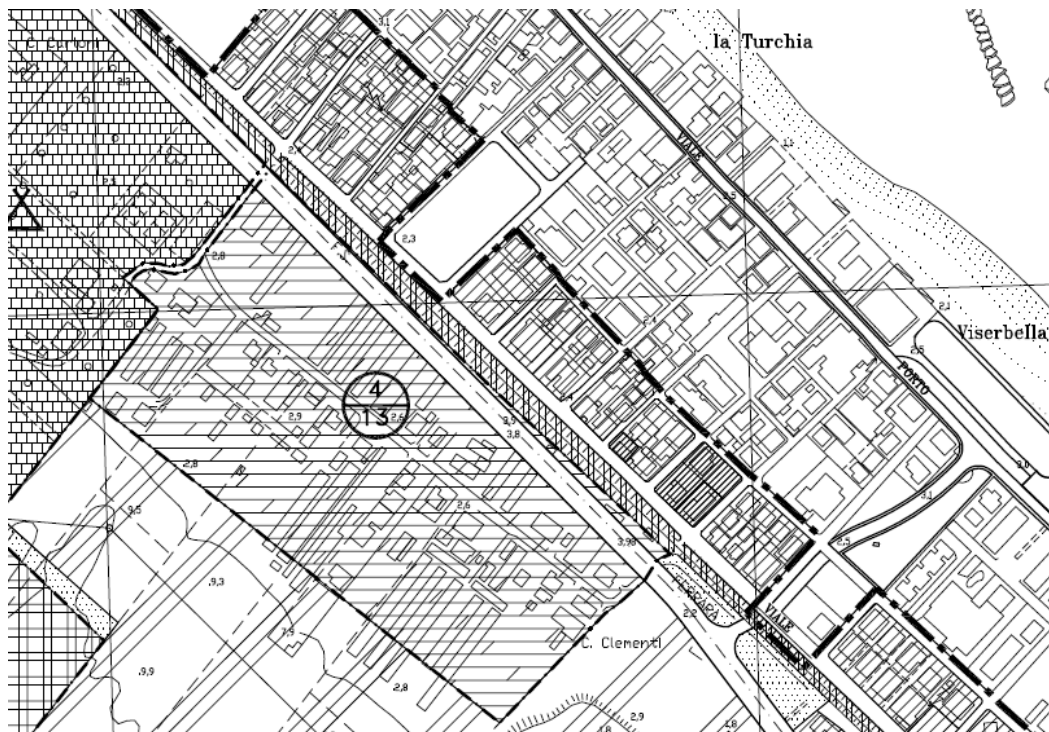
**PRG**



**PSC**



## Esempio di piano particolareggiato attuabile con RUE

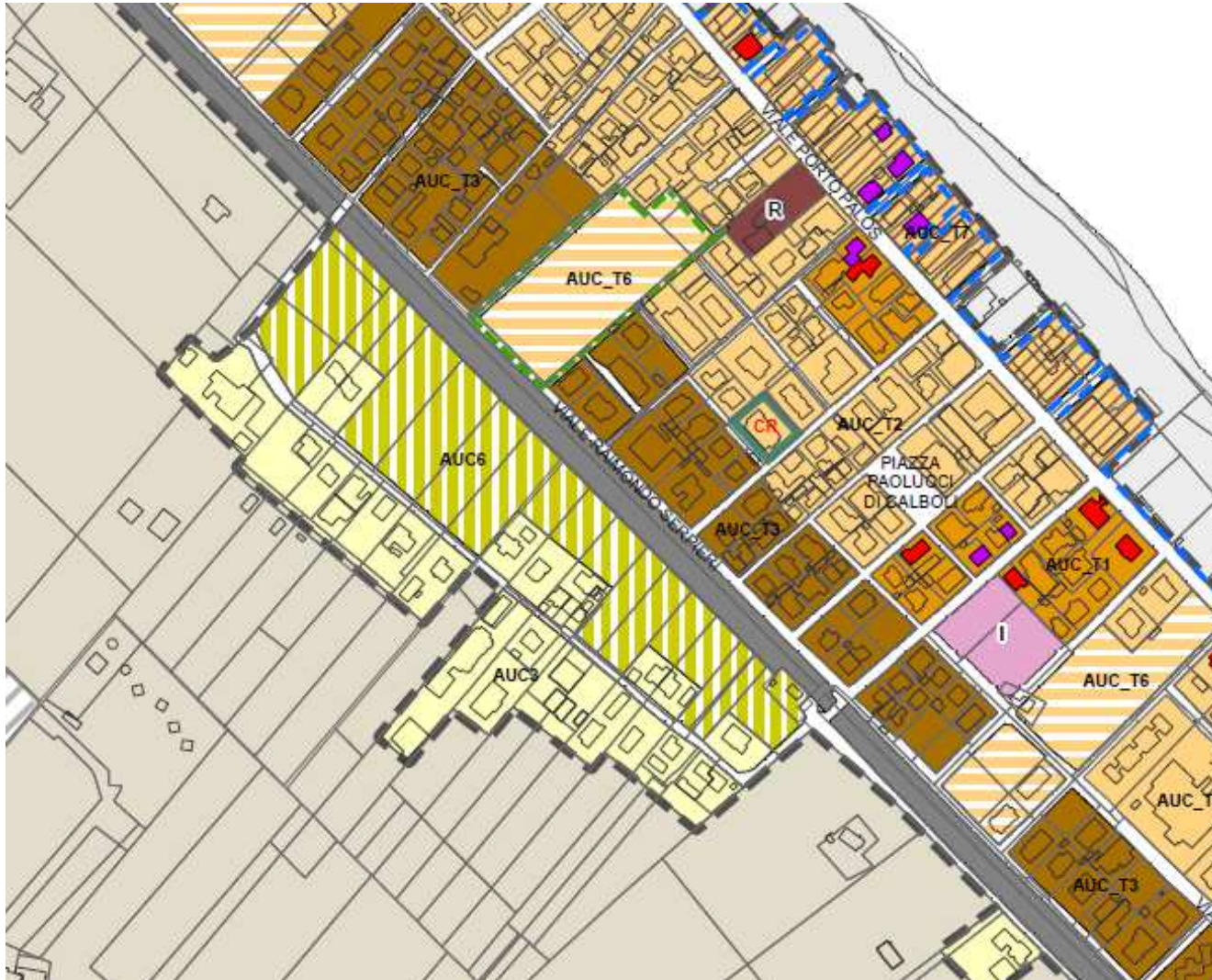


**PRG**

**PSC**



## Esempio di piano particolareggiato in parte attuabile con RUE



**RUE**



I vincoli nell'apparato normativo del PSC sono contenuti nel Titolo II e nella seconda parte del Titolo VI:

**- TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITA' STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO;**

**- TITOLO VI - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'.**

Il Titolo II si collega alle prime tre serie di tavole dei vincoli sezione E del QC, invece il Titolo VI si riferisce alla serie 4.

Il Titolo II contiene inoltre tra le **“TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E ALLA SICUREZZA DEL TERRITORIO”** la disciplina sul rischio sismico è collegata invece alle tavole contenute nella sezione B del QC, che contiene tutte le disposizioni geologiche



Il Piano Strutturale Comunale è costituito da:

QC

PSC

Vas-Valsat

I contenuti delle cinque sezioni del Quadro Conoscitivo:

A – Le analisi del sistema economico e sociale;

B – Le analisi paesaggistiche, geologiche e sismiche;

C – Le analisi sul sistema territoriale e gli studi archeologici;

D – Le analisi urbanistiche (i piani sovraordinati, lo stato di attuazione del PRG);

E – La tavola dei vincoli



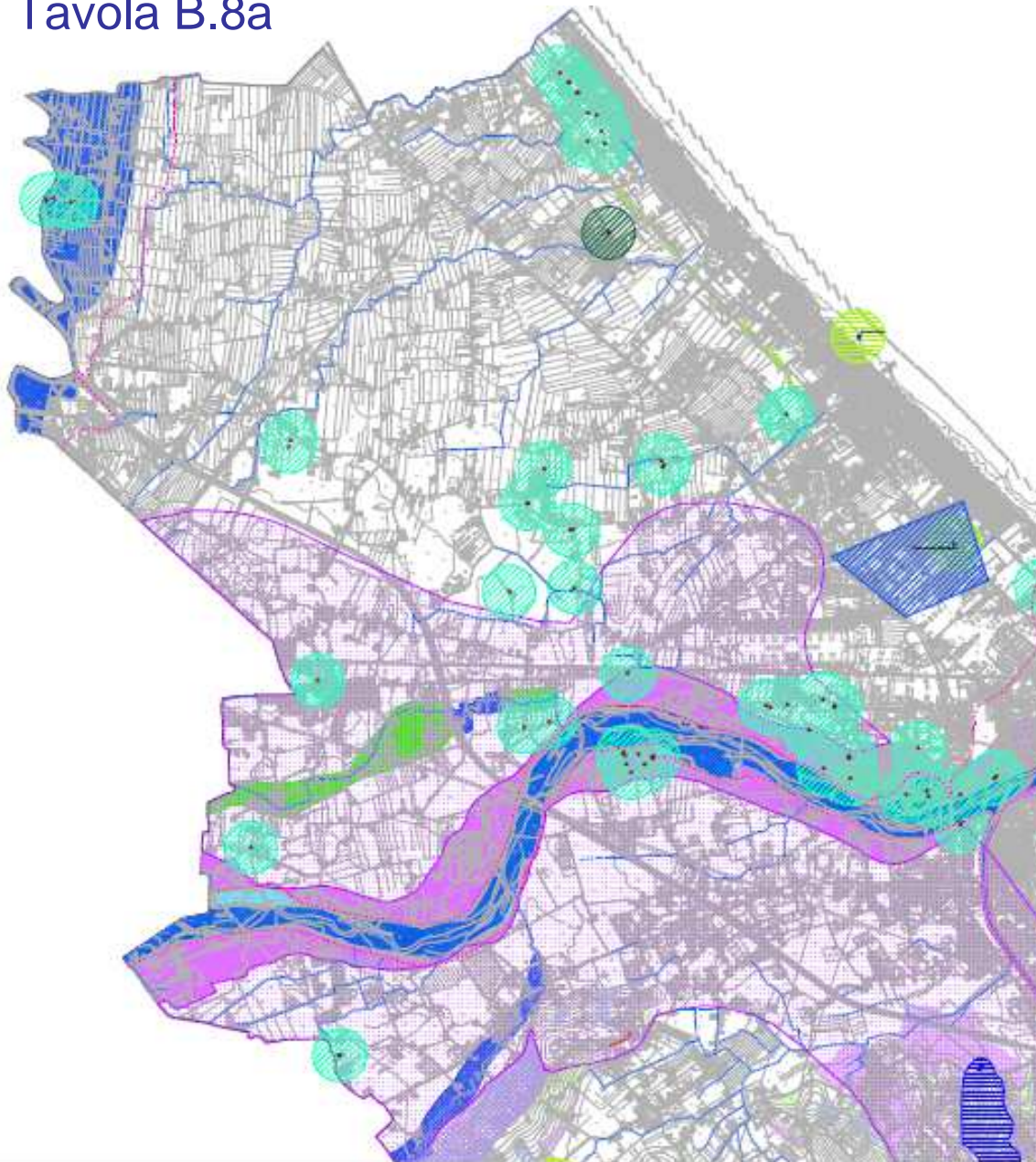
## B – Le analisi paesaggistiche, geologiche e sismiche

B.REL	Relazione
B.REL.GEO	Relazione Geologica
B.REL.SIS	Relazione di microzonazione sismica
B.1a/b	Carta geologica
B.2a/b	Carta geomorfologica
B.3a/b	Carta litologica
B.4a/b	Carta dell'idrografia superficiale
B.5.1a/b	Carta delle isofreatiche monitoraggio agosto 2008
B.5.2a/b	Carta delle isofreatiche monitoraggio aprile 2009
B.6a/b	Carta dell'ubicazione delle indagini geognostiche, geofisiche e delle prove di laboratorio
B.7a/b	Carta clivometrica
B.10a/b	Microzonazione sismica I livello - Carta di sintesi della pericolosità sismica, tavola in scala 1:10.000,
B.11a/b	Carta dello spessore delle coperture
B.8a/b	Carta delle pericolosità, vulnerabilità e tutele ambientali
B.9a/b	Microzonazione sismica I livello - Carta delle aree suscettibili di effetti locali in caso di evento sismico
B.12a/b/c/d	Sezioni idrostratigrafiche
B.13a/b	Carta dell'ubicazione delle indagini geofisiche
B.14a/b	Carta degli ambiti sismici omogenei e delle misure di sismica passiva con picchi di risonanza per frequenze maggiori ad 1 Hz
B.15a/b	Carta degli ambiti sismici omogenei e delle misure di sismica passiva con picchi di risonanza per frequenze minori ad 1 Hz
B.16a/b	Carta delle velocità delle onde di taglio – Vs
B.17a/b	Carta dei livelli di approfondimento per gli studi di microzonazione sismica, tavola in scala 1:10.000,
B.18a/b	Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione di P.G.A.
B.19a/b	Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione dell'intensità spettrale per 0,1 sec<To<0,5 sec.
B.20a/b	Carta di micro zonazione sismica di II livello di approfondimento: fattori di amplificazione dell'intensità spettrale per 0,5 sec<To<1,0 sec.
B.21	Carta della pericolosità idraulica





## Tavola B.8a



### LEGENDA

#### Ambiti a pericolosità geomorfologica

- Zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, commi 3 e 7)
- Zone instabili per fenomeni di dissesto attivo verificato (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, commi 3 e 7)
- Zone instabili per fenomeni di dissesto quiescente da verificare (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, commi 5 e 7)
- Zone instabili per fenomeni di dissesto quiescente verificato (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, commi 6 e 7)
- Depositi di versante da verificare (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, comma 10)
- Depositi di versante verificati (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, comma 11)
- Depositi eluvio-colluviali e antropici (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, comma 12)
- Aree potenzialmente instabili (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, comma 9)
- Calanchi (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, commi 3 e 4 e 7)
- Scarpate (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 4.1, comma 13)

#### Ambiti a pericolosità idraulica

- Aree esondabili (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 2.3)
- Aree esondabili da verificare (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 2.3)
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 2.2)
- Delimitazione della fascia di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 500 anni (Rif. norm.: PAI 2004/var 2008-2012 - art. 10)
- Reticolo idrografico minore (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 2.2, comma 2, punto d)

#### Ambiti a vulnerabilità idrogeologica

- Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ARA (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 3.3)
- Aree di ricarica diretta della falda - ARD (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 3.4)
- Aree di ricarica indiretta della falda - ARI (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 3.5)
- Bacini imbriferi - BI (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 3.5)

#### Ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale

- Scarpata della paleofalesia (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 5.3, comma 12)
- Sorgente di pianura e relativa zona di rispetto e di tutela assoluta (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 3.7, comma 7)
- Sorgente di collina e relativa zona di rispetto e di tutela assoluta (Rif. norm.: PTCP 2007/var 2012 - art. 3.7, comma 7)

#### Ambiti di tutela per le opere di captazione della risorsa idrica

- Concessione di coltivazione per acque minerali e termali con punti di captazione (Rif. norm.: provvedimenti di Concessione ministeriale, regionale o provinciale riferiti alle singole Concessioni.)
- Pozzo acquedottistico in servizio e relativa zona di rispetto e di tutela assoluta. (Rif. norm.: D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - art. 94)
- Pozzo acquedottistico fuori servizio e relativa zona di rispetto e di tutela assoluta. (Rif. norm.: D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - art. 94)

#### Confine comunale

.....





## E – La tavola dei vincoli

Art. 19 della LR 20/2000 modificato dall'art. 51 LR 15/2013

Ricognizione dei vincoli conformativi e delle tutele e delle prescrizioni derivanti dalle strumentazioni sovraordinate, finalizzata a semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi; la tavola dei vincoli è elaborato costitutivo del PSC e RUE.

- Scheda dei vincoli;

- 
- |                     |   |
|---------------------|---|
| - Vin 1 a/b         | “tutele ambientali e paesaggistiche”                                |
| - Vin 2.1 a/b/c     | “tutele storiche architettoniche”                                   |
| - Vin 2.2 a/b       | “tutele archeologiche”  |
| - Vin 3 a/b         | “tutele vulnerabilità e sicurezza del territorio”                   |
| - Vin 4.1           | “fasce di rispetto stradali”  |
| - Vin 4.2 da 1 a 18 | “vincoli infrastrutturali, attrezzature, impianti tecnologici,....” |
-



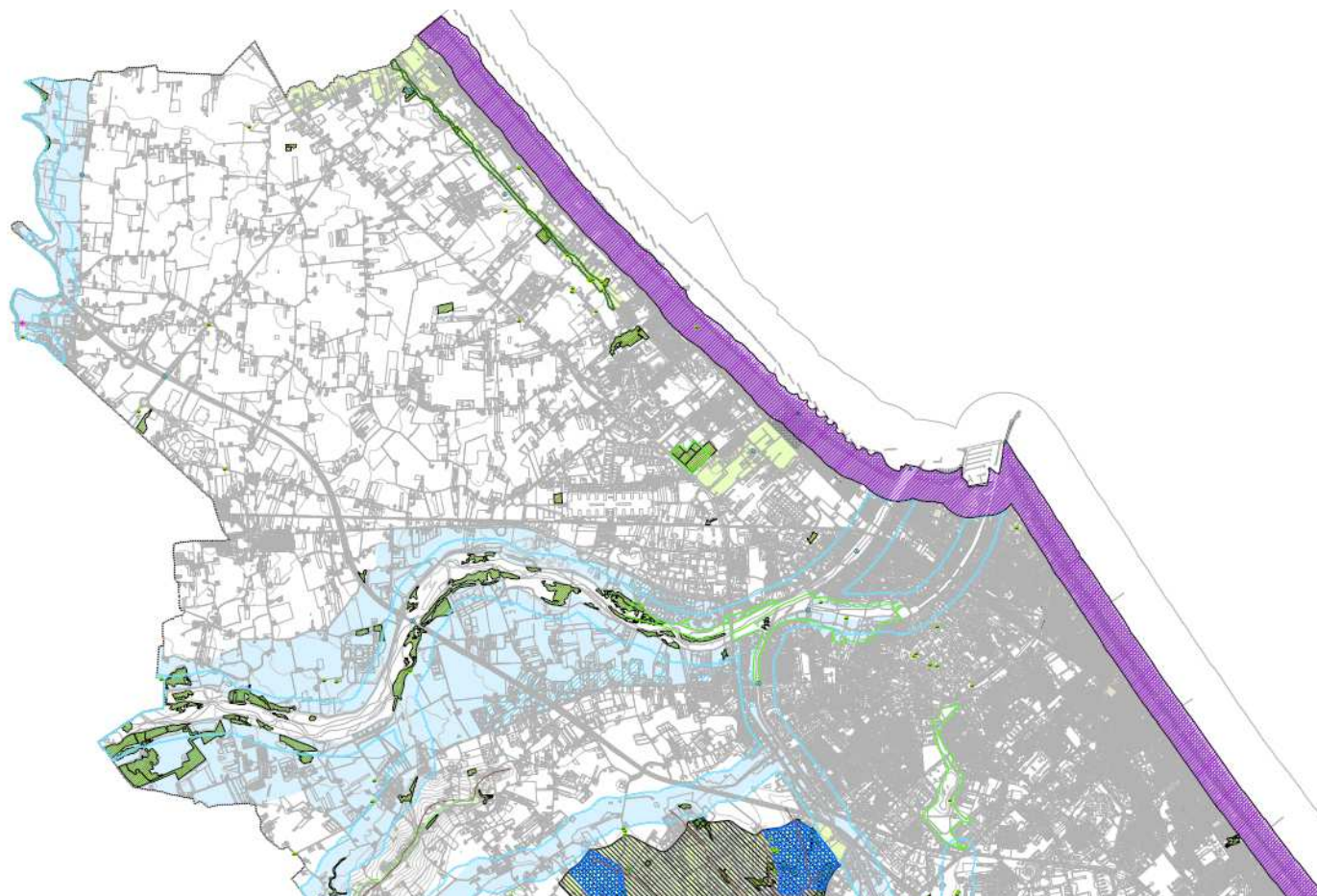
## TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

tavola VIN 1 a

scala 1:10.000

### LEGENDA

- ..... Confine comunale
- 1 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- 1 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- 2 - Zone di tutela naturalistica
- 3 - Alberature di pregio
- 4 - Parchi e giardini di pregio
- 5 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
- 5 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
- 6 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile
- 7 - Zone urbanizzate in ambito costiero
- 8 - Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica
- 9 - Strade panoramiche
- 10 - Crinali
- 11 - Paleofalesia
- 12 - Aree soggette a vincolo paesaggistico da specifiche disposizioni
- 13 e 14 - Sistema forestale boschivo e vincolo paesaggistico
- 14 - Aree soggette a vincolo paesaggistico**
  - Fascia battigia
  - Fascia periferuale delle "acque pubbliche"
  - Zone ed elementi di interesse storico e archeologico
- 15 - Punti panoramici e visuali di interesse**
  - PP.BC. Punti panoramici nella bassa collina 60-200 m s.l.m.
  - Punti visuali d'interesse della costa
  - Punti visuali d'interesse lungo le strade di pianura in corrispondenza di significativi cambi percettivi
  - Punti visuali d'interesse lungo le strade panoramiche





# Comune di Rimini


Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale





## LEGENDA


..... Confine comunale

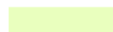
 1 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua


 1 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua


 2 - Zone di tutela naturalistica


 3 - Alberature di pregio


 4 - Parchi e giardini di pregio


 5 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

 5 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

 6 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile


 7 - Zone urbanizzate in ambito costiero


 8 - Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica

 9 - Strade panoramiche

 10 - Crinali


 11 - Paleofalesia


 12 - Aree soggette a vincolo paesaggistico da specifiche disposizioni

 13 e 14 - Sistema forestale boschivo e vincolo paesaggistico


### 14 - Aree soggette a vincolo paesaggistico


 Fascia battigia


 Fascia perifluviale delle "acque pubbliche"


 Zone ed elementi di interesse storico e archeologico

### 15 - Punti panoramici e visuali di interesse

 PP.BC. Punti panoramici nella bassa collina 60-200 m s.l.m.

 Punti visuali d'interesse della costa

 Punti visuali d'interesse lungo le strade di pianura in corrispondenza di significativi cambi percettivi

 Punti visuali d'interesse lungo le strade panoramiche

Sono disciplinati nel Titolo II del PSC.N i vincoli e le tutele la cui definizione è di competenza comunale, in applicazione della L.R. 20/2000, o per i quali il PSC stabilisce una disciplina di maggior dettaglio rispetto alla pianificazione o alla norma sovraordinata



## **Tutele paesaggistiche:**

### **Art. 142. Aree tutelate per legge**

*(articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'[articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227](#);
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

**2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:**

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;**
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;**
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'[articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#).**

3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.






## E – La tavola dei vincoli


### TAVOLA 1a “TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE”


scala 1:10.000

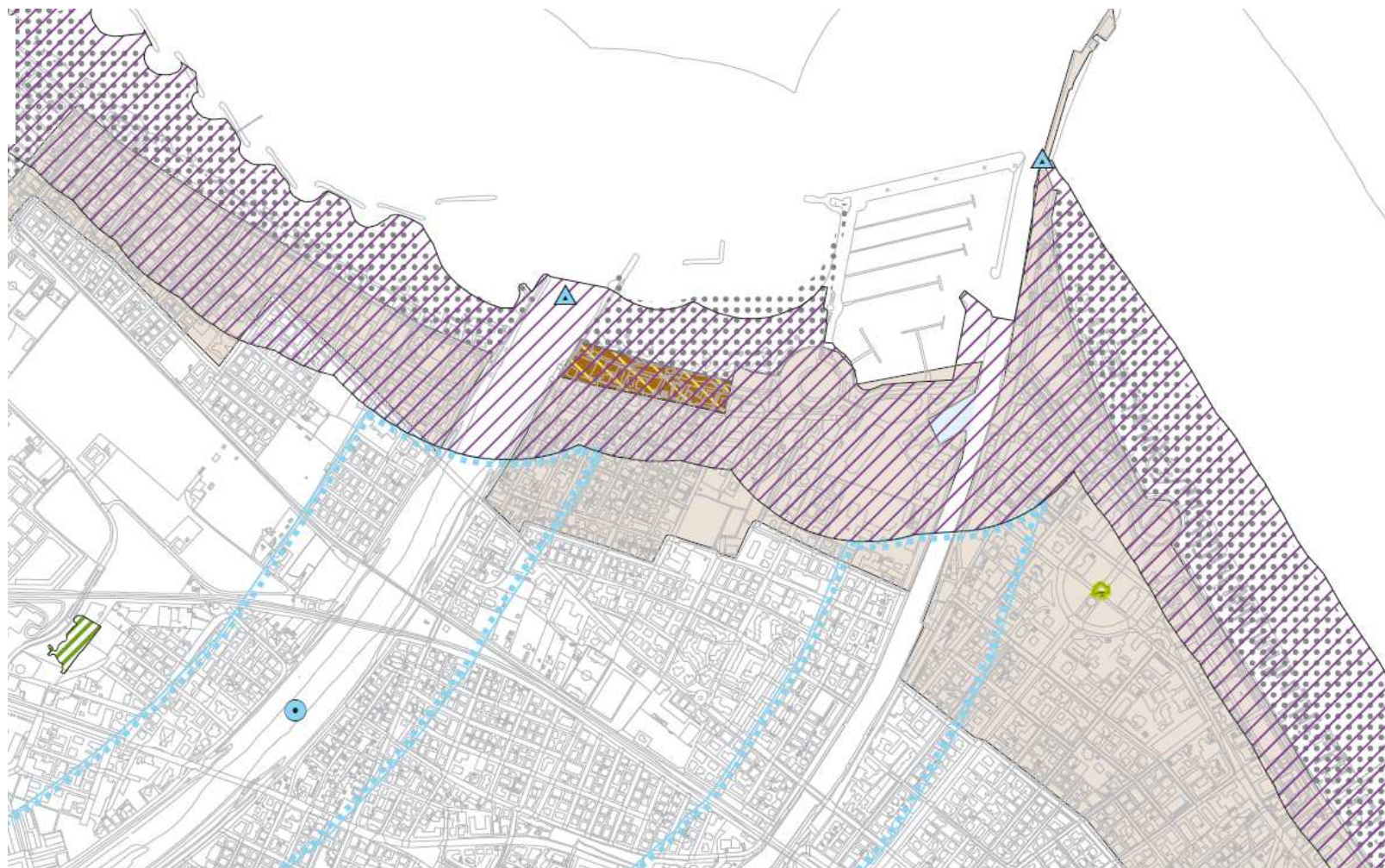
 13 e 14 - Sistema forestale boschivo e vincolo paesaggistico

14 - Aree soggette a vincolo paesaggistico

 Fascia battigia

 Fascia perfluviale delle “acque pubbliche”

 Zone ed elementi di interesse storico e archeologico





# Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Comune di Rimini

**PSC**  
**RUE**  
**POC**  
PIANO STRUTTURALE COMUNALE

**SCHEDA DEI VINCOLI**  
Relazione

elaborato VIN.REL

**TAVOLA DEI VINCOLI**

Adozione:  
Delibera di C.C. n.65 del 29/03/2011

Approvazione:  
Delibera di C.C. n.00 del 09/09/0000

Sindaco:  
Andrea Gnassi

Assessore al Territorio:  
Roberto Biagini

Presidente del Consiglio Comunale:  
Vincenzo Gallo

Segretario Comunale:  
Laura Chiodarelli

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale, Coordinatore e Capo Progetto Ufficio di Piano:  
Alberto Fattori

Nuovi strumenti urbanistici  
Ufficio gestione territoriale

Stesura: febbraio 2016

## 14 - Aree soggette a vincolo paesaggistico

Fonti	Normative	D.Lgs. 42/04 art. 142
	Cartografiche	
Riferimenti	Normativi	D.Lgs. 42/04 parte III
	Cartografici	tavola Vin 1 a/b
	Ente autorizzatorio	Comune previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici
Indicazione sintetica del contenuto		Sono considerate di interesse paesaggistico:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;</li> <li>- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;</li> <li>- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;</li> <li>- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 227;</li> <li>- le zone di interesse archeologico.</li> </ul>
Nota	In cartografia non sono riportate le aree soggette ad esclusione dall'applicazione del vincolo art. 142 comma 2 del D.Lgs, la cui valutazione dovrà essere effettuata singolarmente.



I vincoli legati alle infrastrutture del territorio sono contenuti nel Titolo VI delle presenti norme.

Non è stato possibile individuare tutti i vincoli all'interno della sezione E del QC, principalmente per due ordini di motivi:

1. non visibili alla scala di rappresentazione della tavola,
2. perché mancanza del materiale grafico.

## **Art. 6.14                    Attività edilizia in prossimità delle linee doganali**

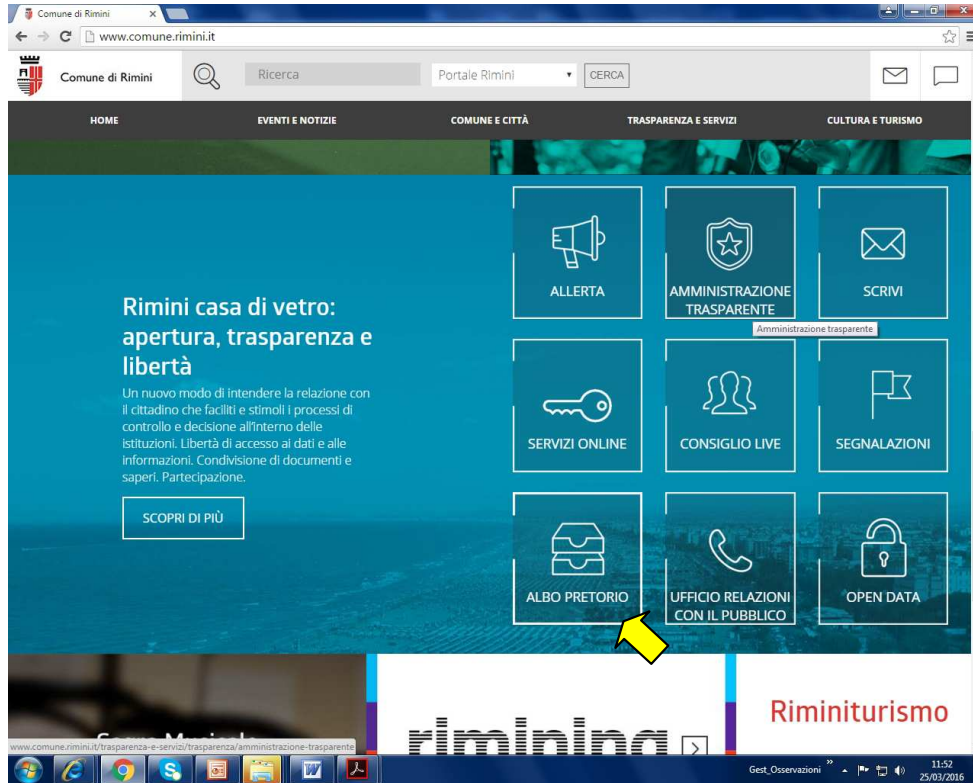
1.(P) Per ogni intervento eseguito in prossimità delle linee doganali, così come definite dall'art. 1 del DPR 23/1/1973 n° 43, è necessario ottemperare quanto prescritto dall'art. 19 del Decreto Legislativo 8/11/1990 n° 374.

2. Sono da ricondurre ad autorizzazione doganale tutti i progetti da realizzarsi in prossimità della linea doganale e che per le loro caratteristiche possono limitare l'esercizio di vigilanza lungo la linea doganale. Tale concetto, tuttavia, non è sufficiente ad individuare univocamente l'ambito spaziale di applicazione della norma e il concetto stesso di prossimità, come sopra espresso, ma questi devono necessariamente coniugarsi con elementi oggettivi quali la transitabilità, l'osservabilità e la controllabilità, da accertare preventivamente con l'ufficio preposto al rilascio dell'autorizzazione.





## La consultazione ufficiale del sito [www.comune.rimini.it](http://www.comune.rimini.it)







## La consultazione ufficiale del sito [www.comune.rimini.it](http://www.comune.rimini.it)

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.comune.rimini.it/uliss-eAtti/Bacheca/coatti01.aspx?bac\\_codice=28&idSessione=r1lgz2myslf3bb45dlfons55&men\\_id=00.00.01](https://www.comune.rimini.it/uliss-eAtti/Bacheca/coatti01.aspx?bac_codice=28&idSessione=r1lgz2myslf3bb45dlfons55&men_id=00.00.01). The page header features the Comune di Rimini logo and the text "RIMINI SERVIZI ON LINE".

The main content area shows a breadcrumb trail: **Dove sono:** > [Home](#) > [Consultazione Atti](#) > [Delibere di Consiglio](#).

**Consultazione Atti**

- Delibere di Giunta
- Delibere di Consiglio
- Determinazioni
- Dirigente
- Albo Pretorio

**Criteri di ricerca**

Tipo ricerca:  Semplice  Avanzata

**Ricerca Semplice:**

Anno \*:  Numero \*\*:

**Ricerca Avanzata:**

Anno \*\*:  Numero \*\*: Da:  A:

Data pubblicazione \*\*: Da:  A:

Data Esecutivita' \*\*: Da:  A:

Proponente:

Relatore:

**Ricerca parola nell'oggetto dell'atto/documento**

Parola/e da ricercare nell'oggetto \*\*:

Frase esatta  Tutte le parole  Almeno una parola

**Ordinamento:**

Ordinamento:   Crescente  Discendente

**ATTENZIONE**

I campi contrassegnati con \* sono obbligatori.  
I campi contrassegnati con \*\* sono obbligatori in alternativa fra loro.  
Per la consultazione degli atti firmati digitalmente utilizzare Dike salvando preventivamente il file sul proprio computer.

Buttons: [Conferma](#) [Versione stampabile](#)

System tray: Gest\_Osservazioni 10:26 18/04/2016

**Ricerca della delibera di approvazione del PSC**



## La consultazione tecnica del sito [www.pscrimini.it](http://www.pscrimini.it):

The screenshot shows the website interface with the following elements:

- Navigation menu: P.S.C., R.U.E., P.O.C., Trasparenza, Informazioni, Riferimenti normativi.
- Map: A geographical map of Rimini with various colored zones. A red circle highlights a specific area, and a yellow arrow points to the 'P.S.C.' menu item.
- Text blocks:
  - Introduzione ai nuovi strumenti urbanistici**: Discusses the replacement of the PRG with the PSC, RUE, and POC.
  - In Primo Piano**: Contains news about the approval of the Z.A.C., P.S.C., and R.U.E. on 06/04/2016 and the Z.A.C. and P.S.C. on 15/03/2016.
- Footer: Contact information for Comune di Rimini, including address and phone numbers.

- Introduzione al PSC
- Documenti d'indirizzo
- Conferenza di pianificazione
- Atti di Adozione
- Atti di Approvazione
- Zac
- Atti di Controdeduzione

- [Delibera](#)
- [Relazione generale](#)
- [Quadro conoscitivo](#)
- [ValSAT](#)
- [Norme di attuazione](#)
- [Tavole di piano](#)
- [Elenco controdeduzione in ordine di protocollo](#)
- [Elenco controdeduzione in ordine di alfabetico](#)



**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Adozione:  
Delibera di C.C. n.65 del 29/03/2011

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

Sindaco:  
Andrea Gnassi

Assessore al Territorio:  
Roberto Biagini

Presidente del Consiglio Comunale:  
Vincenzo Gallo

Segretario Comunale:  
Laura Chiodarelli

Direzione Pianificazione e  
Gestione Territoriale, Coordinatore e  
Capo Progetto Ufficio di Piano:  
Alberto Fattori

Ufficio Nuovi Strumenti Urbanistici

Ufficio Gestione Territoriale

## **ELENCO OSSERVAZIONI RELATIVE AL PSC CON RIPORTATA LA CONTRODEDUZIONE PER OGNI RICHIESTA, IN ORDINE ALFABETICO**

### **ALLEGATO N° 10**

10\_osservazioni in ordine alfabetico.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti 3.4.pdf PSC3.pdf RUETAVOL... RUETAVOL... VIN\_1a.pdf 3.pdf 10\_osserva... x ? Accedi

4 / 221 73%

Trova

angeli

Precedente Avanti

Strumento:	PSC	Protocollo n.:	164687	del:	08/11/2011	Richiedente:	ANDREOZZI GABRIELE
Sintesi richiesta	Tipo: Richiesta relativa al progetto SS16-A14 Tema: Sistema infrastrutturale Esito: <b>Non accolta</b> La richiesta non è pertinente in quanto riguarda la modifica di infrastrutture viarie esistenti o di progetto, sulle quali il Piano Strutturale non è direttamente competente, trattandosi di opere di rilevanza statale, la cui progettazione e gestione spetta ad Autostrade per l'Italia S.p.a. e ad ANAS S.p.a.						
Strumento:	PSC	Protocollo n.:	164357	del:	07/11/2011	Richiedente:	ANDREOZZI PASQUALE
Sintesi richiesta	Tipo: Richiesta relativa al progetto SS16-A14 Tema: Sistema infrastrutturale Esito: <b>Non accolta</b> La richiesta non è pertinente in quanto riguarda la modifica di infrastrutture viarie esistenti o di progetto, sulle quali il Piano Strutturale non è direttamente competente, trattandosi di opere di rilevanza statale, la cui progettazione e gestione spetta ad Autostrade per l'Italia S.p.a. e ad ANAS S.p.a.						
Strumento:	PSC	Protocollo n.:	162931	del:	04/11/2011	Richiedente:	ANELLI ALVARO
Sintesi richiesta	Tipo: Richiesta di modifica da ambito da riqualificare ad ambito per nuovi insediamenti produttivi Tema: Ambiti da riqualificare Esito: <b>Non accolta</b> La richiesta non è accolta in quanto il PSC per volontà progettuale inserisce l'area in oggetto in un ambito di riqualificazione, per il quale prevede politiche di riorganizzazione territoriale al fine di migliorare la qualità ambientale ed architettonica dello spazio urbano e prevedere una più equilibrata distribuzione di servizi, da attuare tramite POC secondo gli indirizzi del PSC.						
Sintesi richiesta	Tipo: Richiesta di modifica di tutela Tema: Vincoli e tutele Esito: <b>Non accolta</b> La richiesta non è pertinente in quanto riguarda un vincolo derivante da norma sovraordinata che il PSC recepisce.						
Strumento:	PSC	Protocollo n.:	102385	del:	04/07/2011	Richiedente:	ANGELI PIERLUIGI
Sintesi richiesta	Tipo: Richiesta di modifica da ambito rurale ad ambito per nuovi insediamenti produttivi Tema: Territorio rurale Esito: <b>Non accolta</b> La richiesta non è accolta in quanto il PSC si propone l'obiettivo di non incrementare i nuovi insediamenti produttivi manifatturieri previsti in adozione - ad eccezione dell'ASP NB previsto per la realizzazione del progetto FaiBene o dell'ampliamento dell'Italia in Miniatura - e di concentrarli prevalentemente nell'area produttiva ecologicamente attrezzata Valmarecchia, evitando il più possibile previsioni insediative frammentate e sparse.						
Strumento:	PSC	Protocollo n.:	149515	del:	11/08/2014	Richiedente:	ANGELINI PAOLO
Sintesi richiesta	Tipo: Richiesta di modifica da ambito rurale ad ambito per nuovi insediamenti residenziali Tema: Territorio rurale Esito: <b>Non accolta</b> La richiesta non è accolta in quanto in contrasto con l'obiettivo perseguito dal PSC di contenimento del consumo del suolo, obiettivo derivante dall'art. 7.3 di PTCP e dall'art. 2 della LR 20/00.						

lunedì 12 ottobre 2015 Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale Pagina 4 di 221

Esporta PDF

**Adobe Export PDF**

Converti file PDF in Word o Excel online

Selezionare il file PDF

10\_osservazioni in ...dine alfabetico.pdf

Converti in

Microsoft Word (\*.docx)

Lingua documento:  
Italiano Cambia

**Converti**

- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Compila e firma
- Invia per firma
- Invia e traccia

Archiviazione e condivisione di file in Document Cloud

[Ulteriori informazioni](#)







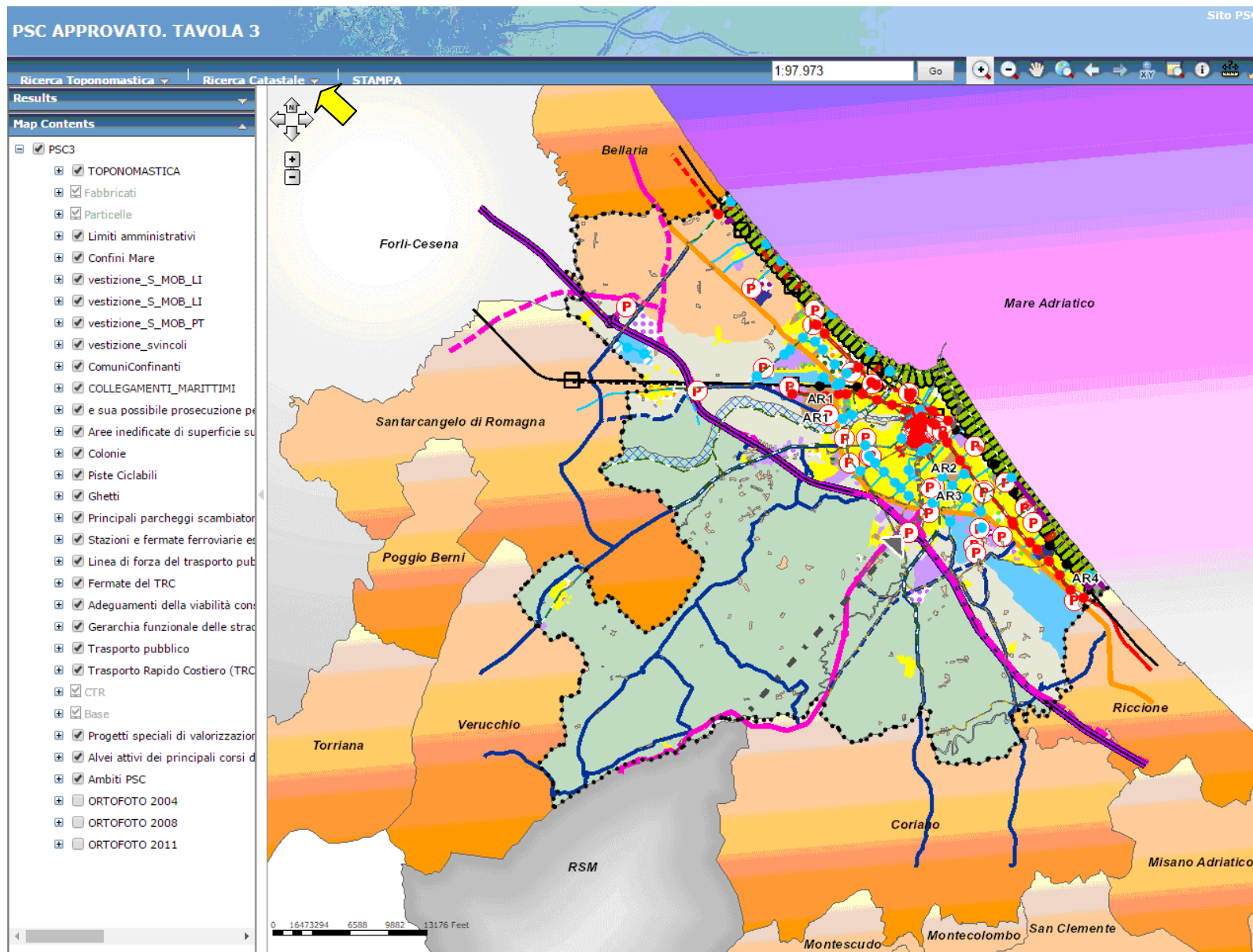
La consultazione interattiva del sito [www.pscrimini.it](http://www.pscrimini.it):

The screenshot shows the website interface for the Comune di Rimini. At the top, there is a navigation bar with links for P.S.C., R.U.E., P.O.C., Ufficio di Piano, Trasparenza, and Contatti. The main content area features a map of Rimini on the left and a news section on the right. The news section includes two articles: '15 - 03 - 2016 - Approvazione Z.A.C. e P.S.C.' and '15 - 03 - 2016 - Regolamento Urbanistico Edilizio - Approvazione'. Below the news section, there are four buttons: 'Rimini Venture', 'Piano Regolatore Generale', 'Sistema Informativo Territoriale', and 'Mappe Interattive'. A white arrow points to the 'Mappe Interattive' button. At the bottom of the page, there is a footer with contact information and links for 'Mappa del Portale', 'Accessibilità', and 'Crediti'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 19:17 on 24/03/2016.

Il processo di informatizzazione avviato con il passaggio da Autocad ad Arcgis, è proseguito anche con la redazione della deliberazione in forma digitale.



La consultazione interattiva del sito [www.pscrimini.it](http://www.pscrimini.it):





La consultazione interattiva del sito [www.pscrimini.it](http://www.pscrimini.it):

The screenshot displays the 'PSC APPROVATO. TAVOLA 3' interface. On the left, a 'Map Contents' panel lists various planning layers such as 'TOPONOMASTICA', 'Fabbricati', 'Particelle', and 'Limiti amministrativi'. A search box titled 'Cerca PARTICELLA' is visible, with 'FOGLIO: 46' and 'NUMERO: 77' entered, and a yellow arrow pointing to the 'Trova' button. The main map area shows the coastline of Rimini, the Mare Adriatico, and surrounding municipalities like Bellaria, Santarcangelo di Romagna, Poggio Berni, Verucchio, Torriana, Coriano, Riccione, Misano Adriatico, Montescudo, Montecolombo, and San Clemente. The map is overlaid with various colored lines and markers representing planning boundaries and infrastructure. A scale bar at the bottom indicates distances in feet (0, 16473294, 6588, 9682, 13176 Feet).



## La consultazione interattiva del sito [www.pscrimini.it](http://www.pscrimini.it):

**PSC APPROVATO. TAVOLA 3**

Ricerca Catastale | Cerca PARTICELLA | Up One Level | 1:166 | Go

**Results**

- Clear All
- ✓ Cerca PARTICELLA (1)
  - ✓ Particelle (1)
    - 77
  - ✓ AUC\_T (Ambiti) 322530,6
    - ✓ AUC\_T
  - ✓ Cerca PARTICELLA (1)

**Map Contents**

- ✓ PSC3
  - ✓ TOPONOMASTICA
  - ✓ Fabbricati
  - ✓ Particelle
  - ✓ Limiti amministrativi
  - ✓ Confini Mare
  - ✓ vestizione\_S\_MOB\_LI
  - ✓ vestizione\_S\_MOB\_LI
  - ✓ vestizione\_S\_MOB\_PT
  - ✓ vestizione\_svincoli
  - ✓ ComuniConfinanti
  - ✓ COLLEGAMENTI\_MARITTIMI
  - ✓ e sua possibile prosecuzione
  - ✓ Aree inedificate di superficie
  - ✓ Colonie
  - ✓ Piste Ciclabili
  - ✓ Ghetti
  - ✓ Principali parcheggi scambie
  - ✓ Stazioni e fermate ferroviarie
  - ✓ Linea di forza del trasporto p
  - ✓ Fermate del TRC
  - ✓ Adeguamenti della viabilità c
  - ✓ Gerarchia funzionale delle st
  - ✓ Trasporto pubblico
  - ✓ Trasporto Rapido Costiero (T
  - CTR
  - ✓ Base
  - ✓ Progetti speciali di valorizza
  - ✓ Alvei attivi dei principali cors

**AUC\_T (Ambiti PSC)**

OBJECTID	128
AMB_PSC	AUC_T
Legenda	AUC_T-URB
STER	URB
Shape.area	1655574,968613
Shape.len	15816,903769
NORMA	<a href="#">art.5.3</a>
Descrizione	Ambiti consolidati costieri a maracta caratterizzazione turistica
SchedaVincolo	Null

PSC3 > Ambiti PSC  
[Add to Results](#)





I NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE:

RUE

**3**

**Centro Congressi SGR**

21 aprile 2016



Il RUE è costituito da 20 elaborati costituenti il piano e dalla tavola dei vincoli:

a) dalle norme RUE.N;

b) dalle seguenti tavole:

- Serie n. 1 “Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale” in 18 tavole in scala 1:5.000;

- Tav. n. 2 - 3 “Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico” in scala 1:2000;

c) rapporto ambientale: RUE.VAL sintesi non tecnica RUE.VAL.ST;

d) Tavola dei Vincoli e Schede allegate in cui sono riportati i vincoli e le norme sovraordinate di tutela di cui all'allegato E del QC.

Il RUE del Comune di Rimini presenta disciplina particolareggiata su porzioni di territorio urbanizzato è infatti approvato con la procedura di POC ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000.

Rispetto al RUE adottato presenta notevoli cambiamenti imputabili a:

1. nuove disposizioni normative;

2. volontà dell'AC di accelerare le procedure attuative;

3. incrementare le possibilità d'intervento sull'esistente;



Nuove disposizioni normative:

La modifica che ha avuto un maggior effetto sull'architettura del RUE è la cosiddetta “semplificazione urbanistica”, introdotta nell'ordinamento regionale per effetto dell'art. 50 della LR 15/2013, a cui ha fatto seguito l'atto di coordinamento tecnico approvato con delibera di GR 994 del 07/07/2014.

Gli apparati normativi del piano, per effetto delle suddette disposizioni, hanno infatti osservato il principio di non duplicazione degli atti sovraordinati.

Infatti le definizioni afferenti a:

- Oggetti e parametri edilizi,
- Interventi urbanistici ed edilizi,

sono rispettivamente contenuti nella DAL 279/2010 e nel DPR 380/2001 e LR 15/2013.

Il RUE riporta soltanto le precisazioni volte a individuare aspetti operativi di dettaglio derivanti anche dalla giurisprudenza in materia.



Nuove disposizioni normative:

ESEMPIO **inserimento di un limite dimensionale per esplicitare la definizione**

DAL 279/2010

**56. Loggia /Loggiato:** Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

RUE.N

**Art. 12 - Spazi chiusi e aperti**

1. Si definisce spazio chiuso o locale o vano, uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni, o dotato di aperture prive di infissi fino al limite di cui al successivo comma 2.

2. Si considera spazio aperto (loggia o portico), in combinato disposto con quanto definito dalla DAL-RER n° 279/2010, uno spazio nel cui involucro (insieme di tutte le superfici verticali che lo delimitano), vi siano aperture (da pavimento a solaio) per una superficie superiore al 30% della superficie di tale involucro.



Nuove disposizioni normative:

ESEMPIO **precisazioni e integrazioni alla definizione**

Allegato art. 9 comma 1 della LR 15/2013

Manutenzione ordinaria

a) "Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

RUE.N

**Art. 19 - Manutenzione Ordinaria (MO)**

1. Tra le opere di MO è ricompresa anche la sostituzione con modifica dei materiali, della forma e/o dei colori degli elementi di finitura esterni. In caso di ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa dovrà essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico dovrà essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.





## Accelerare le procedure di attuative, **anticipando al RUE materie che in adozione erano di POC**



### ART. 53

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

- UT max: 0.3 mq./mq.;
- H max: m. 17;
- Con ST fino a mq. 4000: cessione del 55% della ST complessiva;
- Con ST da mq. 4001 a mq. 9000: cessione del 65% della ST complessiva.

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





Accelerare le procedure di attuative **anticipando al RUE materie che in adozione erano di POC**

Introduzione della disciplina prevista dall'art. 7ter della LR 20/2000:

1. Ferma restando l'attuazione delle misure straordinarie previste dal Titolo III della legge regionale in materia di governo e riqualificazione solidale del territorio, la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'Allegato e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati.
2. A tale scopo la pianificazione urbanistica stabilisce incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:
  - a) promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo;
  - b) realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;
  - c) incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, in special modo nei comuni classificati a media sismicità. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;
  - d) promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri;
  - f) realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate.



3. Il Comune nel caso di riconoscimento degli incentivi e delle premialità di cui al presente articolo, verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali richiesti in sede di esame del progetto, nel corso dei lavori e alla loro conclusione, ai sensi della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia). In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326).

3 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

3 ter. Le disposizioni di cui al comma 3 bis prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.



Accelerare le procedure di attuative **anticipando al RUE materie che in adozione erano esclusivamente di POC**

A quali ambiti si applicano le incentivazioni:

- urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC),
- urbani consolidati turistici (AUC\_T),
- specialistici produttivi prevalentemente non residenziali (ASP),
- rurali (AAP, AVP, ARP),

Tutti gli edifici possono riqualificarsi mediante interventi che riguardano l'intero edificio e potranno incrementare le SC esistenti:

- al conseguimento dell'efficientamento energetico (art. 7ter comma 2 lettera b) proporzionalmente al Regolamento delle Misure Volontarie in Bioedilizia (fino al massimo del 20%);
- al conseguimento dei restanti obiettivi d'interesse pubblico (art. 7ter comma 2 lettere c, d, e) incremento del 5%.



Accelerare le procedure di attuative **anticipando al RUE materie che in adozione erano esclusivamente di POC**

In ambito AUC\_T, oltre alla riqualificazione alberghiera prevista dal PSC e attuabile tramite POC è possibile incrementare le attività alberghiere:

- al conseguimento dell'efficientamento energetico (art. 7ter comma 2 lettera b) proporzionalmente al Regolamento delle Misure Volontarie in Bioedilizia (fino al massimo del 20%);
- al conseguimento dei restanti obiettivi d'interesse pubblico (art. 7ter comma 2 lettere c, d, e) incremento del 5%.

Inoltre per le attività alberghiere collocate in AUC\_t2 e AUC\_t3 potranno essere oggetto di riqualificazione accorpendo più strutture esistenti poste ad una distanza non superiore a 750 mt:

- la Sc demolita potrà essere integralmente riutilizzata, purché l'area liberata non venga ricostruita,
- la Sa dei garage non sarà conteggiata,
- la deroga all'h massima fino a 30 mt e con  $Q_{max} = 50\%$



Incrementare le possibilità d'intervento sull'esistente, **mediante incrementi delle capacità edificatorie**

Oltre agli incentivi di riqualificazione già descritti per tutti gli ambiti consolidati, sono state incrementate le capacità edificatorie nei seguenti sub-ambiti:

- AUC.2 ( $U_f = 0,9$  mq/mq);
- AUC.3 ( $U_f = 0,8$  mq/mq);

In oltre sono previsti gli incentivi disciplinati dal Regolamento di Misure Volontarie in Bioedilizia, con incentivi che possono garantire incrementi del 20% della Sc, fino ad un massimo di:

- AUC.2 ( $U_f = 1,08$  mq/mq);
- AUC.3 ( $U_f = 0,96$  mq/mq);



Incrementare le possibilità d'intervento sull'esistente, **mediante incrementi delle capacità edificatorie**

Oltre agli incentivi di riqualificazione già descritti per tutti gli ambiti consolidati, sono state incrementate le destinazioni d'uso:

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

2. Tipi d'uso ammessi: b3.1 (sportivo ricreativo compatibili con il contesto), b3.2 (sportivo ricreativo con impatto sul contesto), b4 (artigianato), c2 (culturali e associative), c6 (formazione e ricerca limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca), c7 (sanitarie e socio assistenziali ad esclusione delle attività di degenza), d1 (manifatturiere e industriali), d2 (impianti per l'ambiente); tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della Sc dell'intera unità edilizia.

Sulla restante Sc sono inoltre considerati ammissibili gli ulteriori usi alle seguenti condizioni: A1(residenza), fino ad un massimo di tre unità immobiliari per ciascuna unità edilizia, entro il limite di 120 mq. di Sc per ogni unità immobiliare;

b1.1 (esercizi commerciali), c1 (studi e uffici);

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

B5 (commercio all'ingrosso, spedizione e trasporto) limitatamente all'attività di spedizione e autotrasporto.





## Incrementare le possibilità d'intervento sull'esistente

### **Art. 8 - Costruzioni esistenti**

5. In tutto il territorio comunale soggetto ai seguenti vincoli:

- elettrodotti (così come stabiliti dall'Ente competente);
- fasce di rispetto stradale;
- aree esondabili;
- aree soggette a rischio idrogeologico;

è sempre ammesso il trasferimento degli edifici fuori dalle rispettive aree o fasce di rispetto, così come desumibili dalla Tavola dei Vincoli e Schede allegate, in conformità alle seguenti condizioni:

- Sc: preesistente;
- H max: secondo le norme d'ambito;
- tipo d'uso: preesistente o secondo le norme d'ambito;
- nei sub-ambiti rurali non è ammesso l'aumento di unità immobiliari;
- entro la medesima particella catastale ovvero, qualora non sia possibile per effetto di vincoli, nella particella catastale attigua;
- la demolizione del fabbricato esistente dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo e garantita con atto unilaterale d'obbligo e relativa polizza fideiussoria.



Incrementare le possibilità d'intervento sull'esistente, **mediante incrementi concessi per il ruolo sociale esercitato dall'attività**

## Art. 8 - Costruzioni esistenti

6. Ferma restando la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, il rispetto della Tavola dei Vincoli e Schede allegate, nonché eventuali normative sovraordinate e in deroga alle specifiche disposizioni d'ambito è sempre consentito il tipo d'uso c7 (funzioni sanitarie e socio assistenziali con esclusione di ospedali e ambulatori e in ogni caso locali adibiti alla degenza). Qualora non sia possibile l'incremento di superficie secondo la specifica norma d'ambito è inoltre ammesso l'aumento della Sc dell'unità immobiliare interessata pari al 25% di quella preesistente fino ad un massimo in ogni caso di mq. 100 per unità edilizia, attraverso la procedura di un Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia previsto l'impegno alla demolizione al cessare di tale attività, da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo e relativa polizza fideiussoria.



## I NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE: RUE

4

Centro Congressi SGR

21 aprile 2016



**17. Superficie lorda (Sul)**  
denominata  
anche  
**superficie utile lorda**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.



## 18. Superficie utile (Su)

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).



## 19. Superficie accessoria (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.





## **20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa**

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).



## 36. Altezza dei fronti (Hf)

Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.



# Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

**37. Altezza  
dell'edificio (H)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.



## **38. Altezza utile (Hu)**

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.

Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.

Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).



# Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

## **43. Distanza dal confine stradale**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.



# Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

## **47. Vuoto tecnico**

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.





# Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

## Art. 17 - Specificazioni tecniche dei parametri edilizi

1. Linea di stacco: ai fini del computo dell'altezza degli edifici di cui ai punti 36 e 37 dell'Allegato A alla DAL-RER n. 279/2010, la linea di stacco dell'edificio viene definita come segue:
  - terreni in piano: la più bassa tra la quota del terreno esistente alla data di adozione delle presenti norme, costituito dal sedime del fabbricato sotto e fuori terra e quella di progetto;
  - terreni in pendenza: come al punto precedente, ma in rapporto alla media delle quote dell'area come sopra considerata.
2. Coperture a padiglione: in riferimento al punto 36 della DAL-RER, quinto alinea, l'altezza degli edifici andrà computata con riferimento solo alla copertura avente il piano di imposta situato alla quota più alta, dalla linea di stacco (come sopra definita) all'intradosso della linea di colmo ed in caso di più linee di colmo a quote diverse, alla media tra le stesse.
3. Coperture ad unica falda: in tal caso l'altezza dell'edificio dovrà essere computata dalla linea di stacco, come sopra definita, alla media dei due punti di imposta della falda.
4. Coperture non costituenti Su: in riferimento al punto 36 della DAL-RER, primo alinea, dal calcolo dell'altezza deve essere escluso unicamente l'ultimo piano non costituente Su.
5. Coperture a volta: in riferimento all'altezza dell'edificio, tali coperture dovranno essere assimilate al secondo o terzo alinea dell'art. 36 della DAL-RER, in relazione al grado di inclinazione della corda sottesa tra il punto di imposta e il punto di colmo della volta.
6. Altezze interne: con esclusione degli spazi con altezza netta interna inferiore a ml. 1,8 (ai sensi del punto 19 della DAL-RER), l'altezza interna da determinarsi per il calcolo della Sa o della Su nei vani sottesi da coperture inclinate andrà determinata come rapporto tra il volume e la superficie netta di ogni singolo vano. In caso di coperture con travi sottoemergenti, l'altezza interna ai fini del calcolo del volume sarà determinata come segue:
  - solai con travi sottoemergenti: ai fini del calcolo della Sc e dell'altezza dell'edificio, nel caso di solai con travi sottoemergenti fino a cm. 35 ed interasse fino a ml. 1,5, l'intradosso del solaio andrà considerato lungo la linea che le congiunge; in caso di spessore delle travi superiore a cm. 35, l'intradosso andrà comunque riferito al suddetto spessore. Per interassi superiori, l'altezza dovrà essere riferita al tavolato soprastante;
  - controsoffittature: ai fini del calcolo delle altezze interne, sono considerati controsoffittati unicamente gli spazi strettamente necessari a racchiudere eventuali canalizzazioni (il cui posizionamento dovrà essere comprovato con idoneo progetto degli impianti), a condizione che le stesse siano poste immediatamente a ridosso del solaio strutturale soprastante; in tal caso costituirà eventualmente superficie computabile unicamente lo spazio sotteso alla controsoffittatura come sopra considerata.
7. Manufatti seminterrati e fuori terra: ai fini del rispetto delle distanze di cui al successivo Capo 6, andrà considerato qualsiasi manufatto, realizzato anche parzialmente fuori dalla linea di stacco così precisata:
  - per terreni in piano: come definita al precedente comma 1;
  - per terreni in pendenza: con i medesimi criteri di cui al precedente comma 1, ma in rapporto all'effettivo andamento del terreno.Dall'estradosso del solaio di copertura sarà escluso unicamente lo spessore di eventuali camminamenti.
8. Vuoto tecnico: ai fini della definizione di "vuoto tecnico" ai sensi del punto 47 della DAL-RER, tali vani dovranno essere comunque inaccessibili; in caso di vani con altezza interna superiore a ml. 1, dovrà essere prodotta idonea relazione asseverata dal tecnico ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, che attesti la necessità di tale intercapedine.
9. Vani o locali inaccessibili: i vani o locali, anche inaccessibili, andranno computati nel calcolo della Sc secondo i criteri stabiliti dai punti 18, 19, 20 della menzionata DAL-RER.
10. Sottotetti inaccessibili: i sottotetti privi di accesso dovranno essere computati come Sa o Su in analogia a quanto disposto dal punto 19 della DAL-RER.
11. Scale aperte e scoperte: le rampe scale, o porzioni di rampe scale, a servizio di più unità immobiliari (realizzate in vani chiusi o aperti o fuori da essi), sono comunque escluse dal computo della Sc ai sensi del punto 20 della DAL-RER.

Le rampe scale, o porzioni di rampe scale, non ricomprese in volumi chiusi o aperti, a servizio di una unità immobiliare, non costituiscono Sc a condizione che il parapetto non ecceda l'altezza minima in materia di sicurezza.
12. Corselli delle autorimesse: i corselli dei vani autorimesse usufruiti da una sola unità immobiliare così come definita dal precedente comma 3 dell'art. 11, sono ricompresi nel computo della Sc di cui ai punti 18 e 19 della DAL-RER.
13. Distanze affacci da spazi pubblici e strade: in relazione al calcolo delle distanze di cui al successivo art. 30, ed al punto 43 della DAL-RER, in caso di affacci anche aggettanti, le distanze andranno verificate in relazione a tutti i lati costituenti affaccio.



## CAPO 4 – **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 18 - Disposizioni generali**

1. Le categorie di intervento riportate nei successivi articoli, sono definite dagli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/01, ovvero dall'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/13.
2. Resta inteso che modifiche o integrazioni alle citate norme sovraordinate, saranno immediatamente cogenti.
3. Le specifiche riportate nei successivi articoli, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio delle opere ammissibili.
4. Le categorie MS, RRC, RE, ricomprendono automaticamente tutte le opere rientranti nelle categorie precedenti.
5. Fatti salvi gli edifici ricadenti nella Città Storica, nei ghetti storici e gli edifici tutelati esterni al centro storico, nonché quelli per i quali norme sovraordinate ne condizionino l'intervento al rilascio di idonea autorizzazione, la totale demolizione è sempre ammessa. Per tale intervento non è necessario l'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

### **Art. 19 - Manutenzione Ordinaria (MO)**

1. Tra le opere di MO è ricompresa anche la sostituzione con modifica dei materiali, della forma e/o dei colori degli elementi di finitura esterni. In caso di ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa dovrà essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico dovrà essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

### **Art. 20 - Manutenzione Straordinaria (MS)**

1. In particolare tra gli interventi MS sono ricompresi:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di elementi strutturali interni ed esterni quali murature, scale, volte, solai e coperture;
  - modifiche distributive interne, connesse o meno a frazionamento, accorpamento o modifica della consistenza delle U.I. non contestuali a cambio di destinazione o dei tipi d'uso, comportanti anche aumento di Sc derivante dalle sole variazioni distributive interne. Tale aumento è sempre consentito;
  - realizzazione di *cappotti termici* alle pareti perimetrali e alla copertura, ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dal successivo art. 90, comma 4;
  - modifica delle aperture esterne;
  - realizzazione di ascensori panoramici per l'abbattimento di barriere architettoniche.



## CAPO 4 – *DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI*

### **Art. 21 - Restauro Scientifico (RS)**

1. In particolare tra gli interventi RS sono ricompresi:

- incrementi della sagoma planivolumetrica per costruzione di nuovi collegamenti verticali ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, esclusivamente riferiti ad edifici ospitanti funzioni pubbliche;
- modifiche distributive interne di murature non portanti.

Per tali casi le variazioni di Sc sono indipendenti dal rispetto della Sc consentita.

2. E' prescritto il mantenimento della dimensione e posizione delle aperture esterne, comprese le aperture di logge e portici.
3. Per interventi riguardanti le facciate esterne, il rilievo ed il progetto dovranno essere estesi all'intera facciata interessata.

### **Art. 22 - Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)**

1. In particolare tra gli interventi RRC sono ricompresi:

- consolidamento o sostituzione, di elementi strutturali interni ed esterni quali: murature, scale, volte, solai e coperture, nel rispetto del contesto tipologico esistente;
- nuovi collegamenti verticali aperti e scoperti e modifica di quelli esistenti, esterni alla sagoma planivolumetrica, ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità.
- nuovi collegamenti verticali interni e modifica di quelli esistenti, con struttura autoportante o meno;
- traslazione di solai interni in adeguamento a specifiche normative di settore;
- trasformazione di Su in Sa;
- nuove aperture esterne su pareti già munite di aperture.



## CAPO 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 23 - Ristrutturazione Edilizia (RE)

1. In particolare tra gli interventi RE sono ricompresi:
  - consolidamento e/o sostituzione con modifica della posizione di elementi strutturali interni ed esterni quali: murature, scale, volte, solai e coperture;
  - nuove aperture esterne e/o tamponamento di quelle esistenti, nonché modifiche eccedenti quelle ammesse dai precedenti artt. 20 e 22.
  - trasformazione di Sa in Su;
  - tamponamenti di logge e portici; demolizione di pareti esterne al fine di realizzare logge e portici;
  - frazionamento, accorpamento o modifica della consistenza delle unità immobiliari, contestuale a cambio di destinazione o dei tipi d'uso;
  - realizzazione di balconi e/o terrazzi; trasformazione di coperture piane in coperture praticabili;
  - demolizione e ricostruzione totale, entro il limite del volume esistente e non oltre i confini della particella catastale sussistente alla data di adozione delle presenti norme; nel rispetto di eventuali limiti riguardanti i tipi d'uso previsti nei successivi articoli, per i fabbricati (o porzioni di fabbricati) esistenti alla data del 29/03/2011, o per i quali sia stata comunicata la fine lavori entro tale data, le conseguenti variazioni di Sc potranno realizzarsi indipendentemente dal rispetto della Sc consentita; per i fabbricati successivi a tale data, l'eventuale incremento di Sc dovrà rispettare il limite massimo ammesso dalle norme d'ambito in cui l'edificio ricade, o la Sc esistente se superiore;
  - modesto aumento del volume, fino al 10% del volume esistente, da valutarsi secondo i casi di specie laddove si ravvisi un complessivo intervento di recupero dell'edificio, con i limiti di Sc come all'alinea precedente, a condizione che vengano mantenute in essere tutte le murature del piano terra;
  - variazioni di Sc, con gli stessi criteri riportati ai due alinea precedenti, anche per interventi RE non comportanti demolizione totale o parziale.
2. In caso di demolizione totale di più edifici non è ammesso l'accorpamento tra edifici principali, mentre è consentito l'accorpamento tra manufatti pertinenziali o al fabbricato principale; analogamente non è consentito suddividere un edificio principale in più edifici.

.....



## CAPO 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 23 - Ristrutturazione Edilizia (RE)

.....

3. In caso di modifica del volume, con o senza demolizione totale, è consentito il mantenimento delle distanze e dell'altezza nelle porzioni preesistenti, mentre per le parti modificate della sagoma planivolumetrica è prescritto l'adeguamento dell'altezza e delle distanze secondo le norme d'ambito, fatte salve le deroghe previste dal successivo art. 33.
4. E' ammessa la sola ricostruzione conseguente alla demolizione di volumetrie esistenti alla data di adozione del RUE, così come definite al comma 4 del precedente art. 8, o realizzate successivamente a tale data.
5. Laddove prevista, la demolizione totale o parziale del fabbricato dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo; nel caso in cui le opere da realizzare non comportino la preventiva demolizione dell'esistente, dovrà essere prodotto a garanzia atto unilaterale d'obbligo e relativa polizza fideiussoria.
6. In caso di RE contestuale ad intervento AM (sotto o fuori terra), l'intero intervento sarà soggetto al rispetto della Sc consentita; in tal caso per l'edificio esistente è prescritto il mantenimento in essere dell'intero edificio, ad eccezione di eventuali riduzioni di volume entro il 10% di quello esistente. Qualora la Sc derivante da intervento AM superi il 100% della Sc di progetto derivante da intervento RE, l'intero intervento andrà considerato come Nuova Costruzione.



## CAPO 4 – **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 24 - Nuova Costruzione (NC), (AM), (DR)**

1. Nei successivi articoli, le presenti norme definiscono in particolare:

NC: la realizzazione di una costruzione (anche interrata) su area libera, o autonoma su area già edificata;

DR: gli interventi non ricompresi nel precedente art. 23, comportanti la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione di un nuovo diverso fabbricato, nel rispetto di tutti i parametri edilizi. La demolizione totale o parziale del fabbricato esistente dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in caso le opere previste non comportino la preventiva demolizione dell'esistente, dovrà essere prodotto a garanzia atto unilaterale d'obbligo e relativa polizza fideiussoria.

AM: gli interventi di ampliamento comportanti incremento della sagoma planivolumetrica preesistente e/o realizzazione di interrati sotto il sedime dell'edificio soprastante o anche debordanti dallo stesso, nel rispetto (per la parte ampliata) di tutti i parametri edilizi.

### **Art. 25 - Recupero e Risanamento di Aree Libere (RAL)**

1. Il presente intervento si applica esclusivamente alle unità edilizie della Città Storica tutelate secondo la categoria C3 di cui al successivo art. 49.

### **Art. 26 - Significativi Movimenti di Terra (MT)**

1. In particolare costituiscono interventi MT le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici e senza comportare la realizzazione di costruzioni.
2. Tali interventi sono consentiti a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e sugli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC e l'ottenimento di nulla osta e/o pareri in relazione ai vincoli presenti nell'area interessata.
3. Si considerano in ogni caso "significativi movimenti di terra", quelli comportanti scavi o reinterri per una altezza di 1,00 ml. rispetto al piano di campagna esistente alla data di adozione delle presenti norme, contestualmente ad un volume superiore a 1 mc/10 mq di superficie.

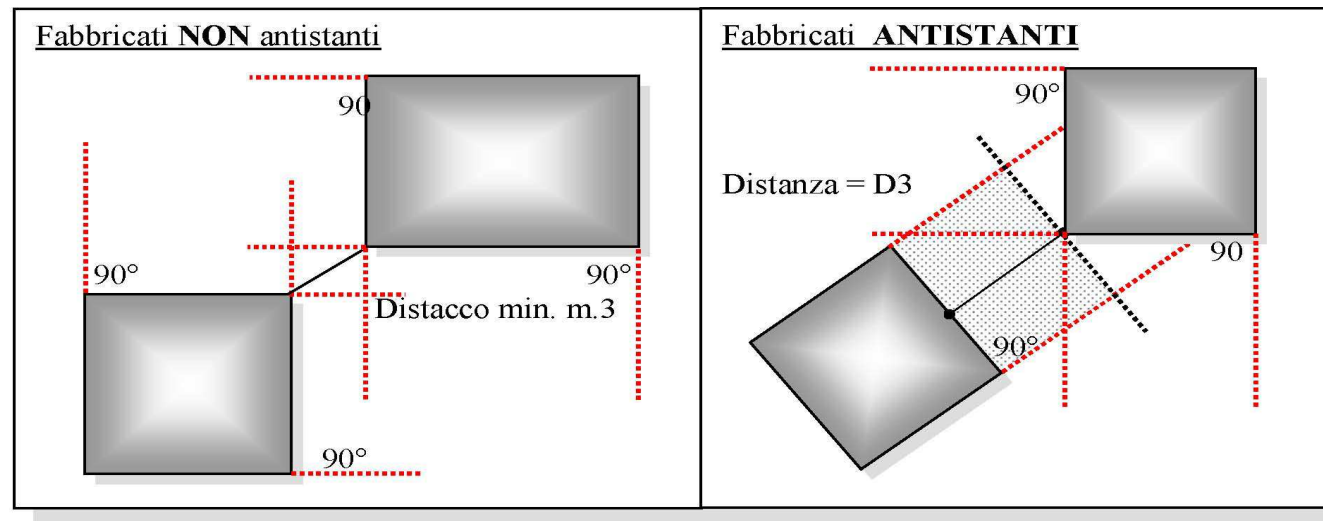




## CAPO 6 - DISTANZE

### Art. 28 - Definizioni

1. Le distanze, successivamente denominate D1, D2, D3 e D4, sono disciplinate dall'Allegato A alla DAL- RER n. 279/2010 e s.m.i.
2. Le distanze di un edificio rispetto ad altro edificio non antistante, vanno verificate lungo il segmento più breve che unisce i punti più vicini costituenti le due sagome planivolumetriche, secondo l'orientamento esemplificato nello schema di sinistra.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del DM n. 1444/68 le distanze andranno verificate per le sole pareti che contengono finestre o affacci, lungo il segmento più breve che unisce tali pareti finestrate alla sagoma planivolumetrica antistante, secondo l'orientamento esemplificato nello schema di destra.



4. La distanza di un edificio rispetto ad una linea di confine privato, va verificata con i medesimi criteri del precedente comma 2, dal punto più vicino della sagoma planivolumetrica dell'edificio considerato, fino al confine privato.
5. La distanza di un edificio rispetto ad una linea di confine pubblico o strada, va verificata con i medesimi criteri di cui al precedente comma 2, dal punto più vicino (tra la sagoma planivolumetrica e gli affacci) dell'edificio considerato, fino al confine pubblico.
6. La modifica di ambito o sub-ambito all'interno della medesima particella catastale non costituisce confine di proprietà.



## CAPO 6 - DISTANZE

### **Art. 29 - Distanze da confine di proprietà (D1)**

1. Interventi che non modificano la sagoma planivolumetrica:  
D1 come preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica):  
D1 almeno m. 5.
3. Negli interventi AM e RE, qualora l'intervento si configuri in sopraelevazione dell'edificio esistente:  
D1 come preesistente col minimo di m. 3.
4. Nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al successivo art. 31, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, è ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:
  - quando il lotto a confine è ineditato e comunque nella porzione di confine ineditata;
  - quando sul lotto confinante è posto un edificio a distanza uguale o maggiore di quella ammessa dalla norma;
  - quando l'edificio confinante è già posto a confine, nei limiti dell'altezza della parete confinante;
  - quando il muro di confine è di altezza superiore a quanto indicato dall'art. 878 del Codice Civile, nei limiti dell'altezza del muro di confine.
5. In caso di cessione di aree di uso pubblico per standard, ai sensi del successivo art. 37, la distanza D1 è calcolata dal confine ante-intervento.

### **Art. 30 - Distanze da strade e spazi pubblici (D2)**

1. Fatto salvo quanto prescritto dalla legislazione sovraordinata per gli interventi in fascia di rispetto stradale, e tenuto conto delle fasce di rispetto riportate nella Carta dei Vincoli e Schede allegate, da valersi all'esterno del territorio urbanizzato, in conformità alle prescrizioni dell'art. 6.11 del PSC, le distanze D2 sono disciplinate come segue.
2. Negli interventi che non modificano la sagoma planivolumetrica:  
D2 come preesistente.
3. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica):  
D2 almeno m. 5.
4. Negli interventi AM e RE, qualora l'intervento si configuri in sopraelevazione dell'edificio esistente:  
D2 come preesistente.



## CAPO 6 - DISTANZE

### **Art. 31 - Distanze tra pareti antistanti (D3)**

1. Negli interventi che non modificano la sagoma planivolumetrica:  
D3 come preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica), qualora almeno una delle pareti sia dotata di affacci, con esclusione comunque degli aggetti fino a ml. 1.5:  
nella Città Storica e nei Ghetti Storici: D3 almeno m. 3;  
in tutto il restante territorio: D3 come da art. 9 del DM 1444/68.
3. Le distanze D3 sono in ogni caso prescrittive anche tra edifici appartenenti alla medesima particella catastale, ancorchè di natura accessoria o pertinenziale.
4. Ai fini del rispetto delle distanze del presente articolo, si considera costruzione il muro di confine di altezza superiore a quanto indicato dall'art. 878 del Codice Civile; con altezza fino a m. 3 tali distanze andranno verificate in rapporto alla costruzione retrostante.

### **Art. 32 - Distanze tra edifici (D4)**

1. Negli interventi che non modificano la sagoma planivolumetrica, la distanza è quella preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di modifica della sagoma planivolumetrica), nel caso in cui non si ricada nelle condizioni del precedente art. 31, la distanza non dovrà essere inferiore a m. 3.



## CAPO 6 - DISTANZE

### Art. 33 - Deroghe alle distanze

1. Le deroghe previste ai commi successivi si intendono fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile o da vincoli sovraordinati.
2. PUA: le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate in caso di interventi previsti in sede di POC, e/o attuati tramite PUA (ad esclusione delle distanze da applicarsi nei confronti di edifici, spazi pubblici e strade, esterni ai PUA stessi).
3. Adeguamenti: sugli edifici esistenti, le distanze D1, D2, potranno essere derogate in caso di adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità, nonché per la realizzazione di ascensori per l'abbattimento di barriere architettoniche.  
In caso di ampliamento orizzontale della sagoma esistente, le distanze D2 dovranno comunque rispettare il minimo assoluto di m. 3.
4. Premialità 7-ter: le distanze D3, potranno essere derogate con le modalità e condizioni previste dall'art. 7-ter della L.R. 20/2000 per la riqualificazione di edifici esistenti, secondo quanto disposto nei successivi articoli: 51, 57, 67, 76, 82.

In applicazione dell'art. 7-ter inoltre, è consentito quanto segue:

le distanze D1 dovranno rispettare le prescrizioni del Codice Civile;

in caso di ampliamento orizzontale della sagoma esistente, le distanze D2 potranno essere derogate con il minimo assoluto di m. 3.

Cappotti termici: fatta salva la specifica disciplina ai sensi del D. Lgs n. 115/08 e s.m.i., le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate per la realizzazione di *cappotti termici* ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dal successivo art. 90, comma 4.

Recupero sottotetti: le distanze D1, D2, potranno essere derogate per il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 11/98 e s.m.i.

Le distanze D3 dovranno rispettare il minimo assoluto di m. 3.