



# Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale



## I NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE: RUE

1

Centro Congressi SGR

12 maggio 2016



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 34 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono disciplinate all'art. A-23, dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000.
2. Tali infrastrutture, qualora mancanti o carenti, dovranno essere garantite con le modalità ed alle condizioni di cui al precedente art. 9, comma 2.

### Art. 35 - Aree per attrezzature e spazi collettivi – (Aree U)

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi sono classificate all'art. A-24, comma 2, dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000.
2. Le norme del presente articolo si applicano a tutte le aree individuate secondo la classificazione del successivo comma 8, ad esclusione di quelle ricomprese nei PUA in cui si applica la norma specifica fino alla validità della convenzione e nella Città Storica nella quale per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 7.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, nonché quelle che verranno cedute al Comune in applicazione del successivo art. 37 e seguenti, e quelle generate dall'attuazione del POC, costituiscono la dotazione di spazi pubblici di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Tali aree sono esclusivamente di proprietà pubblica ed eventualmente concesse in gestione privata mediante convenzione.
4. Tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2, b6, c3, c4, c5, c6, in relazione alle specifiche norme di sub-ambito di cui al successivo comma 8.
5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
6. Variazioni d'ambito: gli ambiti previsti con apposita simbologia nelle tavole di RUE, possono comunque essere modificati attraverso diverse previsioni del POC.
7. Sulle costruzioni esistenti ricadenti nel presente tematismo, ed individuate nelle tavole di RUE, fatte salve le disposizioni riguardanti gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sui quali sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al successivo Capo 9, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché variazione dei tipi d'uso, con H max (in caso RE) secondo quanto previsto nei singoli sub-ambiti.

.....



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 35 - Aree per attrezzature e spazi collettivi – (Aree U)

.....

8. Gli interventi NC, DR e AM, sono disciplinati come segue:

a) sub-ambito per attrezzature collettive civili (C) e per servizi scolastici (I):

- UF max: 0,8 mq/mq;
- H max: m.16;
- Q max: 40%;
- nel solo caso delle aree scolastiche: Sp min(6) = 50%;
- tipi d'uso ammessi: c3 (per C); c5, c6 (per I);

b) sub-ambito per attrezzature religiose (R):

- UF max: 0,8 mq/mq,
- H max: m. 16;
- Q max: 40%;
- tipi d'uso ammessi: c4;

In particolare, per le attrezzature religiose ubicate in località S.Salvatore e S.Lorenzo in Correggiano ricadenti rispettivamente nelle 'Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua' e nelle 'Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale', non sono consentiti interventi di NC; nelle 'Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua' è inoltre esclusa ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.

c) sub-ambito per verde pubblico (V):

- UF max: 0,05 mq/mq;
- H max: m. 4;
- Sp min(6): 80%;
- tipi d'uso ammessi: b1.1 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, c2;

.....



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 35 - Aree per attrezzature e spazi collettivi – (Aree U)

.....

d) sub-ambito per verde pubblico attrezzato per lo sport (VS):

- UF max: 0,25 mq/mq;
- H max: m. 8;
- Sp min.(6): 60%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati;
- tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2 con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo;

Sulle attrezzature sportive esistenti su aree di proprietà privata e gestite da società sportive convenzionate, poste in ambiti del territorio comunale non classificati come VS, possono essere effettuati interventi di adeguamento alle norme CONI o ampliate secondo i parametri edilizi indicati alla lett. d).

Per tali interventi il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una convenzione che stabilisca i termini di ripristino dell'area alla cessazione dell'attività e comunque al termine del contratto di locazione.

Nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale" rappresentate nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate sono ammessi gli interventi DR e AM a condizione che venga attestato da parte della proprietà, con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, che non sarà superato l'indice di affollamento pari a 0,02 persone/mq. di Sc.

e) sub-ambito per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 (P):

- H max: m. 20,5 per parcheggi in soluzione pluripiano; per i parcheggi ricadenti in territorio rurale non sono ammesse soluzioni pluripiano;
- tipi d'uso ammessi: b6.

9. I lotti ospitanti colonie e case per ferie, sono soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza.

---

(6) La sistemazione della Sp dovrà in ogni caso rispettare quanto disciplinato dal Regolamento del Verde Urbano.

---



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 36 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
  - Parcheggi pubblici: di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2);
  - Parcheggi privati pertinenziali (P3);
2. Parcheggi pubblici (P1): sono aree che soddisfano esigenze di sosta in modo diffuso su tutto il territorio in relazione all'intero sistema viabilistico. Non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), e vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi artt. 37 e 38.
3. Parcheggi pubblici (P2): sono aree o costruzioni di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente art. 35.
4. Parcheggi privati pertinenziali (P3): sono aree o costruzioni adibiti al servizio di un determinato insediamento. Possono essere localizzati nell'ambito dell'edificio principale o comunque all'interno della stessa particella catastale; possono altresì essere localizzati anche in altra area, avente il medesimo sub-ambito, entro un raggio di 300 mt. dalla unità edilizia interessata: in tal caso andrà stipulato atto di asservimento registrato e trascritto.

### Art. 37 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: quantità di dotazioni

1. Fatte salve eventuali prescrizioni contenute nel POC o nelle normative di sub-ambito, in tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi NC, AM, DR, l'obbligo di reperimento delle aree finalizzate alla dotazione degli insediamenti da parte del soggetto attuatore dovrà essere espletato nel modo seguente:
  - aree per l'urbanizzazione degli insediamenti: viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi "P1" di urbanizzazione primaria, da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, da stabilirsi con apposita prescrizione da inserire nel titolo abilitativo quale "condizione per la legittimità dello stesso".
  - aree per attrezzature e spazi collettivi: viene fissata esclusivamente una quantità minima di aree "U" finalizzate al verde pubblico (V), da cedere gratuitamente al Comune, da stabilirsi con apposita prescrizione da inserire nel titolo abilitativo quale "condizione per la legittimità dello stesso".

.....



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 37 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: quantità di dotazioni

- .....
2. In relazione alle aree per attrezzature e spazi collettivi, l'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso quanto segue:
    - facoltà di destinare agli usi di cui al precedente art. 35 indipendentemente dal tematismo ;
    - facoltà di far realizzare i presenti interventi direttamente dal soggetto attuatore; in tal caso si provvederà mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato.
  3. Le quantità minime sono espresse come mq. di aree P1 e mq. di aree U ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di cui al comma 1. Nel caso AM e DR le quantità di cui al successivo comma 4 saranno dovute solo in rapporto alla Sc incrementata rispetto a quella legittimamente esistente al momento del titolo abilitativo.

Le quantità derivanti dall'applicazione del successivo comma 4 andranno ricavate proporzionalmente alla Sc in aumento di progetto, ed ai fini del calcolo delle dotazioni P1, arrotondate in eccesso.

4. Le quantità minime ogni 100 mq di Sc negli interventi edilizi NC, AM, DR, non compresi in PUA, fatte salve normative di settore, da calcolarsi specificatamente in rapporto alla Sc di ogni singolo tipo d'uso presente nell'intervento, sono fissate come segue:

#### **funzione A:**

- P1 = 25 mq.

#### **funzione B (ad esclusione del commercio all'ingrosso b5 e b6), C, E:**

- P1 = 40 mq.
- U = 60 mq.

Per la realizzazione degli interventi di riqualificazione alberghiera disciplinati dal successivo art. 57, valgono inoltre le specifiche indicazioni riportate alla lett.a4), comma 3, dello stesso.

#### **funzione D e commercio all'ingrosso b5:**

- P1 = 10 mq.
- .....



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 37 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: quantità di dotazioni

- .....
5. Il mutamento dei tipi d'uso correlato ad aumento di carico urbanistico, con o senza opere, si ha quando le dotazioni territoriali determinate ai sensi del precedente comma 4, ovvero quelle maggiori previste da specifiche normative di settore per il nuovo uso, siano maggiori di quelle previste per l'uso in essere; in questo caso il mutamento sarà subordinato, oltre al pagamento della differenza (qualora sussista) degli oneri di urbanizzazione, anche al reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dei commi precedenti da calcolarsi sull'intera Sc del nuovo uso, ma come differenza dalle eventuali dotazioni già reperite per l'uso iniziale, così come previsto dal comma 5 dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013.
  6. Fatto salvo il calcolo degli oneri di urbanizzazione (da ricondursi alle tabelle parametriche regionali), qualora il mutamento sia connesso ad intervento AM o DR, all'aumento del carico urbanistico per il cambio d'uso (da valutarsi come ai commi precedenti), dovrà sommarsi l'aumento di carico urbanistico associato all'incremento di Sc.
  7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti per i diversi usi, al precedente art. 35. L'edificabilità ai sensi di detto articolo sarà da considerarsi indipendente dalla capacità edificatoria consentita nel sub-ambito in cui l'area ricadeva prima della cessione. Il limite interno dell'area da cedere costituirà confine di proprietà solo se utilizzata a fini edificatori dopo la cessione per l'uso pubblico.

### Art. 38 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui al precedente art. 37 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la data di fine lavori. Esse sono reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse, purché tale localizzazione sia considerata idonea da parte degli uffici competenti. Nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti palesemente inadeguate per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne comunque la monetizzazione.



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 39 - Parcheggi P1 e aree a verde pubblico U: casi di monetizzazione

1. Negli interventi diretti, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto di quanto segue.

#### Aree per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- valore dell'area determinato secondo la normativa in materia di espropri per le aree edificabili;
- costo di realizzazione dell'opera determinato sulla base del prezzario delle opere pubbliche.

#### Aree per attrezzature e spazi collettivi:

- valore dell'area determinato secondo la normativa in materia di espropri per le aree edificabili.
2. La possibilità di monetizzazione è consentita ai sensi dell'art. 6.6 del PSC\_N e quindi:
- nel caso in cui nella porzione urbana interessata dall'intervento le dotazioni esistenti siano già superiori alle dotazioni minime richieste;
  - qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici (P1) minore o uguale a 5 posti auto o a una superficie per attrezzature collettive (U) minore o uguale a 300 mq.;
  - nel caso in cui, per i parcheggi, non possano essere rispettate le norme del Codice della Strada;
  - qualora sia dimostrata l'impossibilità all'interno dell'area d'intervento, in attesa che il primo POC individui aree sulle quale far convergere gli obblighi degli attuatori fuori comparto.
3. Ove venga dato luogo alla monetizzazione e/o cessione degli spazi di cui ai commi precedenti, la quota relativa agli oneri di urbanizzazione di cui alle tabelle parametriche regionali dovrà essere eventualmente ridotta secondo quanto previsto con apposito provvedimento deliberativo.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa nel caso di interventi di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e a condizione che non sia superato il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
5. Nel territorio rurale, e nella Città Storica è sempre ammessa la facoltà di monetizzazione.
6. L'eventuale cessione di aree da parte dell'interessato sarà in ogni caso subordinata alle condizioni di cui al comma 2 del precedente art. 38.



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 40 - Parcheggi pertinenziali P3: dotazioni minime

1. Negli interventi NC, DR e RE (in caso di demolizione integrale), la realizzazione di P3 va determinata in rapporto all'intera unità edilizia, nel modo seguente.
  - per le funzioni turistico ricettive E di cui al precedente art. 27:
  - 1 mq ogni 5 mc.
  - per tutte le altre funzioni di cui al precedente art. 27, la quantità maggiore tra:
    - 1 mq ogni 10 mc. di volume;
    - 1 p.a. ogni unità immobiliare.

La quota di P3 così determinata si deve intendere comprensiva dello standard di cui all'art. 2 della Lg. n. 122/89 e s.m.i. (da reperirsi nei casi previsti dalla medesima norma); qualora, per disposizione sovraordinata, la dotazione dovesse superare quella prevista dal presente comma, le quantità sopra indicate dovranno essere incrementate fino al raggiungimento del limite di legge.

2. Fatti salvi eventuali obblighi derivanti dall'applicazione della Lg. n. 122/89 e s.m.i., il comma precedente non si applica agli interventi in centro storico, e in tutti i sub-ambiti agricoli.
3. Per posto auto (p.a.) si intende uno spazio per la sosta di autoveicoli di dimensioni minime di m. 2.50 x 5.00, al netto degli spazi di manovra; qualora l'applicazione del precedente comma 1 determini un numero frazionario di p.a., andrà arrotondato in eccesso; detti spazi dovranno essere realizzati nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano e della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Nell'intervento AM, contestuale alla realizzazione di nuove unità immobiliari, le superfici a parcheggio andranno ricavate in rapporto alla sola Su ampliata, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti, come incremento dei parcheggi già esistenti al momento dell'intervento, indicati nei titoli abilitativi precedenti; tale quantità non andrà reperita nelle unità edilizie già dotate delle quantità di cui comma 1, ovvero dovrà essere reperita fino al raggiungimento di tale quantità. L'intervento AM che non determina aumento di nuove unità immobiliari dovrà rispettare le sole dotazioni dell'art. 2 della Lg. n.122/89 e s.m.i..

.....



## CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 40 - Parcheggi pertinenziali P3: dotazioni minime

- .....
5. Le superfici destinate ad autorimessa o posti auto all'aperto o al chiuso, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nonché i posti auto da ricavarsi ai sensi del presente articolo, si intendono superfici pertinenziali alle unità immobiliari principali, il cui utilizzo potrà essere variato solo reperendo una superficie equivalente nell'ambito della stessa particella catastale, e dovranno obbligatoriamente essere individuate e quantificate nell'elaborato progettuale allegato ad ogni intervento edilizio e, se richiesto per legge, adeguatamente accatastate; non necessitano di atto di asservimento registrato e trascritto, ma qualora reperite in altra unità edilizia, si applicheranno le disposizioni del precedente art. 36, comma 4.
  6. Sono in ogni caso fatte salve specifiche normative di settore; in particolare, nel caso di attività commerciali in sede fissa, negli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, il RUE assume come limite minimo quanto previsto dall'art. 5.2.4 della Del. di C.R. dell'Emilia-Romagna n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa". Nei casi esclusi dal presente articolo, l'apertura di tali attività commerciali dovrà comunque uniformarsi alle prescrizioni del "Piano Comunale degli Inseidiamenti Commerciali".

### Art. 41 - Parcheggi privati pertinenziali P3: norme particolari

1. Nelle unità edilizie costituite da almeno il 51% di Sc residenziale, composte da quattro o più unità immobiliari abitative, è obbligatoria con NC, la realizzazione di un vano comune ad uso deposito biciclette per una superficie di almeno 3 mq. per ogni alloggio.
2. In ottemperanza alle disposizioni della L. n. 134/2012, Capo IV-bis, art. 17-quinquies, gli interventi NC, DR, RE (in caso di demolizione integrale) riguardanti edifici non residenziali aventi Su superiore a mq. 500, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio dovranno prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto o da ciascun box per auto; la presente disposizione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.
3. I vani ad uso autorimessa dovranno avere la porta di larghezza pari ad almeno m. 2,10.



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

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

1. Nelle Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come “AUC\_T” sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.T1, Auc.T2, Auc.T3, Auc.T4, Auc.T5, Auc.T6 e Auc.T7, e sono inoltre distintamente identificate le aree:
  - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
  - b) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti Auc.T:
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario e degli atti negoziali approvati;
  - i lotti ospitanti colonie e case per ferie, soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza;
  - i lotti già destinati nel PRG previgente nella realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati.
3. Nei sub-ambiti Auc.T1-2-3-5, oltre alle modalità ammesse nei successivi articoli, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a1) con Permesso di Costruire la Sc esistente potrà essere incrementata (anche demolendo e ricostruendo l'intero fabbricato), degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del “Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia”, nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a 1) è ammesso quanto segue:

    - a2) con Permesso di Costruire gli interventi sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 potranno avvalersi (anche demolendo e ricostruendo l'intero fabbricato), delle deroghe dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE, nonché dell'incremento della Sc esistente proporzionale alle opere previste nel titolo abilitativo in conformità al “Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia”;
    - a3) con Permesso di Costruire gli interventi sugli edifici esistenti e riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, potranno avvalersi (anche demolendo e ricostruendo l'intero fabbricato), delle deroghe dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE, nonché dell'incremento della Sc esistente pari al 5%;



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

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

a4) in aggiunta alle premialità dei precedenti punti a2) e a3), ai sensi del 2° comma, lett. a), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, gli edifici a destinazione alberghiera (e1) per almeno il 60% della Sc, collocati nei sub-ambiti Auc.T2 e Auc.T3, potranno essere oggetto di interventi di accorpamento derivanti dalla completa demolizione di edifici a destinazione e1, e4 (entrambi per almeno il 60% della Sc), collocati in qualsiasi sub-ambito AUC\_T, alle seguenti condizioni:

- la Sc demolita potrà essere riutilizzata per la riqualificazione di una o più strutture ricettive (e1) coinvolte nel medesimo titolo abilitativo;
  - possibilità di realizzazione di spazi interrati destinati a garage, anche pluripiano, entro il sedime del fabbricato; tali quantità non concorrono né alla determinazione delle dotazioni territoriali di cui al comma 4 del precedente art. 37, né al calcolo della Sc;
  - la Sc demolita potrà essere riutilizzata in tutto o in parte, e potrà avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza nel limite di m. 30, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis, dell'art. 7-ter, della L.R. n. 20/2000 e secondo il precedente art. 33.  $Q_{max} = 50\%$ ;
  - l'edificio da demolire non dovrà distare oltre un raggio di m. 750 dall'edificio/edifici oggetto della riqualificazione;
  - l'area derivante dalla completa demolizione non potrà in alcun caso essere riedificata, al fine di garantire il perseguimento dell'interesse pubblico, ma dovrà essere ceduta per dotazioni territoriali da calcolarsi in conformità a quanto statuito dal precedente art. 37, comma 4 sulla complessiva Sc oggetto di intervento o eventualmente monetizzate in conformità al precedente art 39;
  - il titolo abilitativo dovrà essere convenzionato con il Comune, nel rispetto dei contenuti definiti dagli uffici competenti;
- a5) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di Sc alla data di adozione del RUE, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

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

4. Dall'applicazione del precedente comma 3, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.
5. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.

#### 6. Norme speciali.

Nella Tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia e il n. progressivo:

Lotto n° 1: classificato Auc.T1 comprendente il “Grand-Hotel”, è prescritto il restauro dell’immobile tutelato sulla base di indirizzi progettuali condivisi con la competente Soprintendenza.

Contestualmente al restauro dell’immobile tutelato, sono ammessi, sempre sulla base di indirizzi progettuali condivisi con la competente Soprintendenza:

- la realizzazione di una nuova ala dell'albergo sul lato nord
- la rifunzionalizzazione dell'ex albergo Milano in Viale Duca d'Aosta, ivi compreso la realizzazione di un collegamento con il Grand-Hotel.
- destinazione d'uso ammessa: e1.

Modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato, con il quale si dovranno regolare inoltre le compatibilità ed i rapporti con il progetto del parco del mare e gli altri progetti strategici previsti nelle vicinanze.

Lotto n° 2: classificato Auc.T2 in Via F.Gioia/ Via C.Duilio comprendente il Teatro Novelli, sono ammessi interventi edilizi NC o DR entro i seguenti limiti:

UF max = 1 mq/mq, la Sc massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del “Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia”, nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6;

H max = 17 m.;

destinazioni d'uso: quelle consentite negli ambiti Auc.2 (art. 53).



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

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

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.
2. Tipi d'uso ammessi: a2, b1.1, b3.1, b3.2, b4, c1, c2, c3, c7, e1, e2, e4.
3. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
  - a) nelle unità edilizie con Sc a destinazione ricettiva alberghiera e1 o ad attività ricettive extra-alberghiere e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento delle destinazioni in atto o l'incremento della destinazione ricettiva a riduzione di altri usi presenti;
  - b) per le unità immobiliari a destinazione 'residenza turistico-alberghiera' e4 è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale destinazione o il cambio in destinazione alberghiera e1;
  - c) per le unità immobiliari ad uso a1 esistenti alla data di adozione del RUE, è ammesso l'aumento di Sc a condizione che non derivi da cambi d'uso.

Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70.

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

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): m. 25 (o preesistente se superiore).
2. Nei lotti non edificati (così come accatastati alla data di adozione delle presenti norme, nei quali non sussiste alcuna Sc legittima), non è ammessa la costruzione di edifici fuori terra; sono comunque ammesse: sistemazioni a verde e/o parcheggi a raso nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP.
3. Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano gli usi a1, a2, e1, e2, e4, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, è inoltre ammesso l'intervento DR entro i seguenti limiti:
  - con UF alla data di adozione delle presenti norme minore di 0,6 mq/mq: Sc max = Sc preesistente + 40%, e comunque fino a Uf max = 0,6 mq/mq;
  - con UF alla data di adozione delle presenti norme maggiore di 0,6 mq/mq: Sc max = Sc preesistente + 40%, e comunque fino a Uf max = 0,9 mq/mq;
  - H max: m. 7 (o preesistente se superiore).



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

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

4. Tipi d'uso ammessi: a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.
5. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
  - a) Per la Sc con tipo d'uso alberghiero e1 o extra-alberghiero e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o l'incremento a riduzione degli altri usi presenti;
  - b) per le unità immobiliari a destinazione 'residenza turistico-alberghiera' e4 è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale destinazione o il cambio in destinazione alberghiera e1.
  - c) per le unità immobiliari ad uso a1 esistenti alla data di adozione del RUE, è ammesso l'aumento di Sc a condizione che non derivi da cambi d'uso.
6. Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70. I lotti individuati nelle Tav. 1 del RUE, in quanto già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in attesa del POC possono essere utilizzati per garantire dotazioni territoriali afferenti interventi di riqualificazione alberghiera di cui al precedente art. 57, comma 3 lett. a4) e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP.

Nel caso in cui le aree non dovessero essere interessate da interventi di riqualificazione alberghiera, in sede di POC potrà essere attribuito un diritto edificatorio ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

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

1. Nei sub-ambiti Auc.T3 si applicano le medesime disposizioni di cui al precedente articolo 59.
2. Oltre a quanto sopra, sono ammessi interventi edilizi con i medesimi limiti relativi agli ambiti Auc.2 ai sensi del precedente art. 53, comma 1, lett. b) previsti per le Auc.2, ad esclusione di NC su aree libere alla data di adozione del RUE.

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:
  - per le costruzioni preesistenti: MO, MS, RRC;
  - per le aree: interventi riguardanti le opere di urbanizzazione e l'arredo urbano.
2. Tipi d'uso ammessi: mantenimento del tipo uso preesistente.  
Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70.
3. Gli interventi previsti per la trasformazione di tali aree potranno essere attuati in sede di POC o in attesa di questo in conformità a quanto disciplinato dall'art. 41 della L.R. n. 20/00.



## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

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

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE, nonché ogni altro intervento necessario per adeguare l'attività in essere a disposizioni di legge;

H max (in caso RE): m. 7 (o preesistente se superiore).

2. Tipi d'uso ammessi: esclusivamente l'uso e3.

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

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.

2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

H max (in caso RE): preesistente.

Nelle aree inedificate sono ammissibili sistemazione delle aree a verde o parcheggi nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano.

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento del tipo uso preesistente.

Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una Sc inferiore a mq. 70.

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

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:

- a) MO, MS, RRC;

- b) l'intervento RE sarà ammesso alle seguenti condizioni:

- mantenimento della Sc esistente alla data di adozione del RUE;
- cessione di un decimo della superficie complessiva del lotto interessato al fine di realizzare un percorso pubblico di accesso all'arenile di larghezza di almeno ml. 3;
- la lunghezza del fronte edificato lato mare del nuovo edificio dovrà essere al massimo il 70% di quello esistente, in modo da aumentare la permeabilità visiva verso il mare;

H max (in caso RE): m. 25 (o preesistente se superiore).

2. Tipi d'uso ammessi: come per i sub-ambiti Auc.T1.



# Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

## CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

### Art. 65 - Colonie marine

1. Tipi di intervento edilizio ammessi: oltre a tutto quanto disposto dall'art. 2.13 del PSC:
  - per gli edifici di valore storico architettonico, individuati nella Tavole dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela A di cui al precedente art. 49 comma 2;
  - per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela B di cui al precedente art. 49 comma 3;
  - per i restanti edifici, non individuati ai punti precedenti, privi di interesse storico-testimoniale, gli interventi ammissibili sono: MO, MS, RRC, RE, con H max (in caso RE): preesistente.
2. Tipi d'uso ammessi: le destinazioni d'uso ammissibili sono precisate nell'art. 2.13, comma 6, del PSC.