

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA ASSUNTA

La disciplina del Piano e le strategie di rigenerazione urbana

ARCH. TECLA MAMBELLI

16 APRILE 2026



Comune
di Riccione

PUG

LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO: MODALITA' DI INTERVENTO

La disciplina del territorio urbanizzato, del sistema insediativo storico e del territorio rurale

Interventi di rigenerazione urbana all'interno del Territorio urbanizzato

Il principio di perequazione e il trasferimento dei diritti edificatori

Nuovi insediamenti fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato e nelle Aree permeabili all'interno delle aree edificate con continuità



LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELLA LR 24/2017

La pianificazione urbanistica comunale si articola in:

a) un unico Piano urbanistico generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;

b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente.

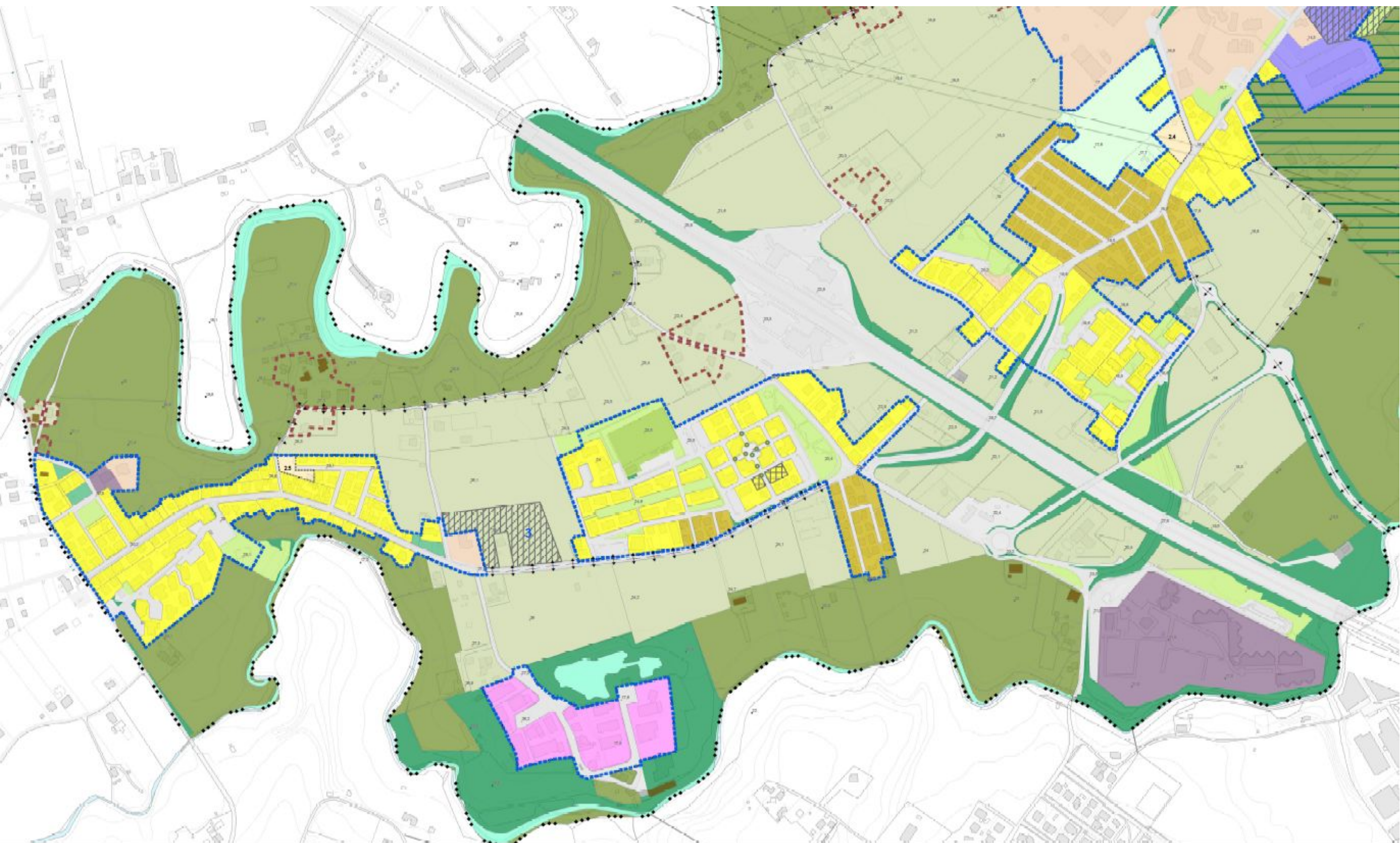





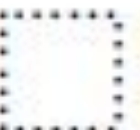

IL PRINCIPIO DI COMPETENZA E IL RAPPORTO TRA PUG E AO

- a) la cartografia relativa ai contenuti strategici dei piani territoriali e del PUG deve avere carattere ideogrammatico, con l'effetto che la puntuale delimitazione dei relativi perimetri è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica
- b) le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica



LE COMPETENZE DEL PUG E IL PERIMETRO DEL TER.URB.



-  Perimetro Centro Storico
-  Perimetro facente parte dell'Arenile e soggetto a disciplina speciale
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 (TU)
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato alla data di assunzione del PUG
-  API - Aree Permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità

Il PUG:

- individua il perimetro del territorio urbanizzato, detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza
- disciplina il territorio urbanizzato
- stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale
- disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale



Comune
di Riccione

PUG

DALLA STRATEGIA ALLA DISCIPLINA DEL PIANO

GLI ELABORATI DELLA STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE(SQUEA):

Relazione generale e Obiettivi strategici

TAVOLE:

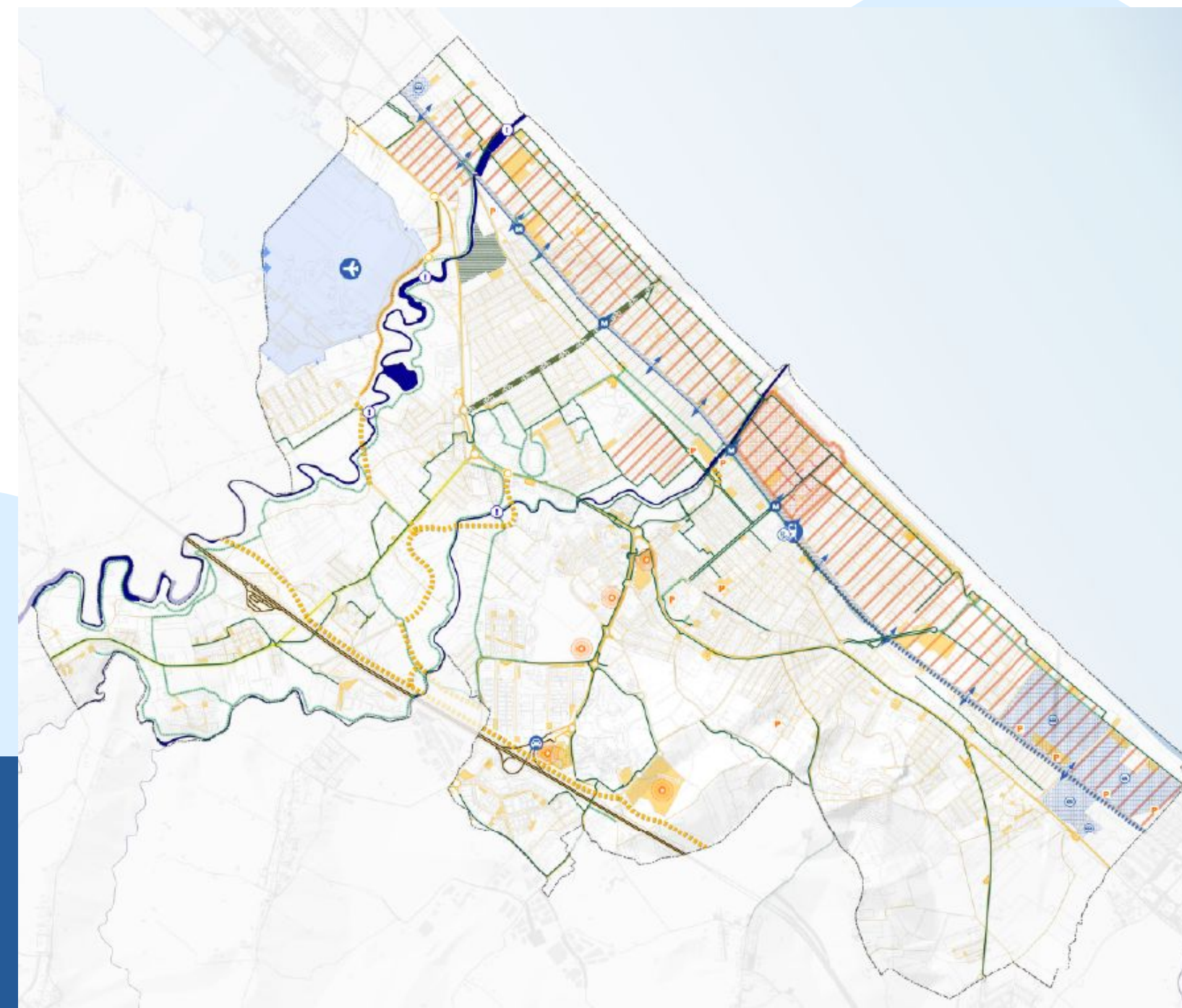
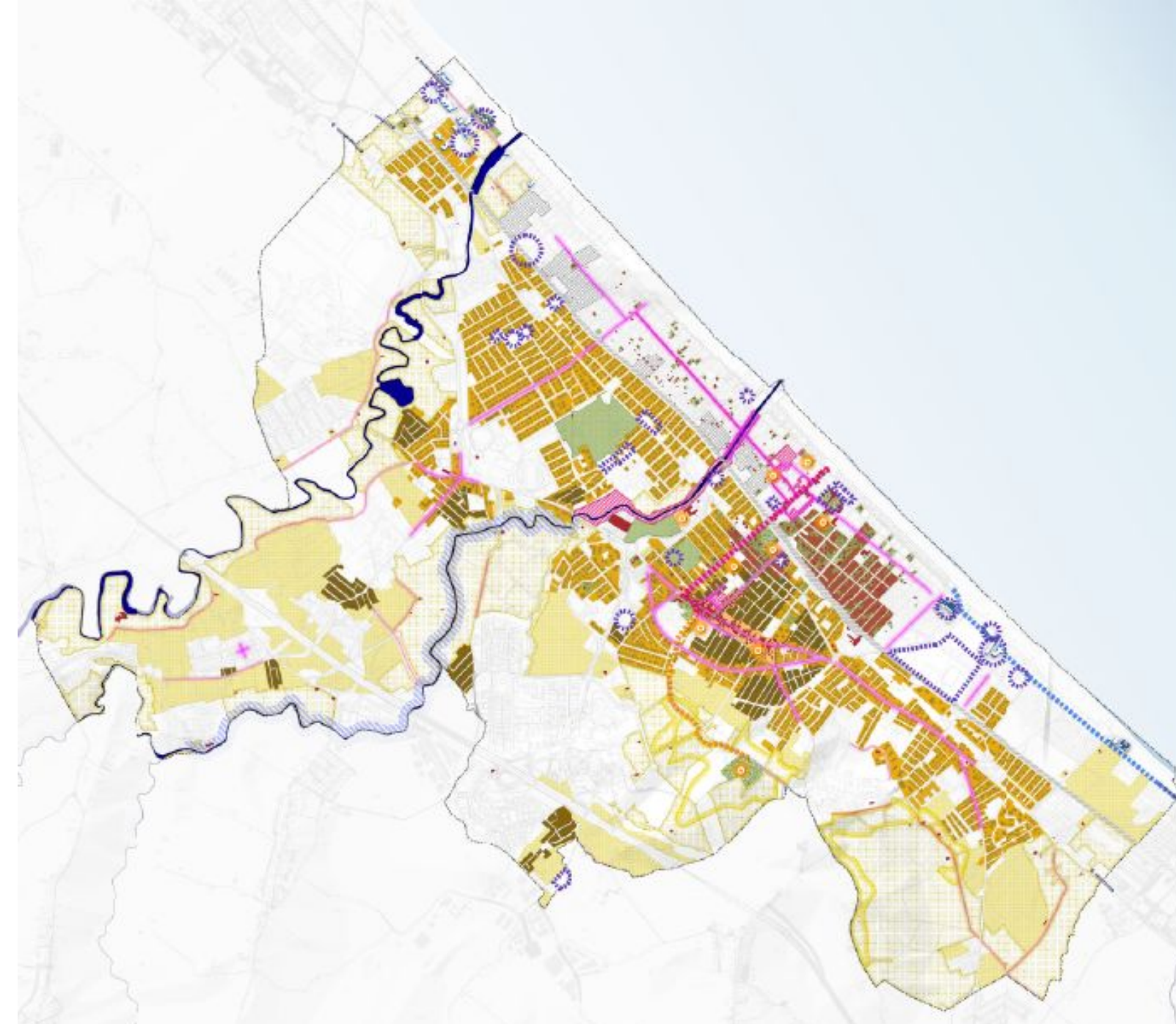
- S1 Riccione Città Verde e Resiliente
- S2 Riccione Città Bella e Creativa
- S3 Riccione Città Viva e Attrattiva
- S4 Riccione Città Sana, Accogliente ed Inclusiva
- S5 Riccione Città Intelligente, Accessibile e Sicura

MOSAICO DEI TESSUTI
E DELLE STRATEGIE DEL PIANO



Comune
di Riccione

PUG



PUG





DAL MOSAICO ALLA DISCIPLINA

DEL PIANO

Centro Storico

 Tessuti storici




Città dell'abitare

-  CA.1 - Tessuti consolidati da rigenerare
-  CA.2 - Tessuti con criticità della rete viaria e bassa qualità abitativa
-  CA.3 - Tessuti di pregio da conservare
-  CA.4 - Tessuti di frangia da ricucire






Città del Novecento

-  CN - Città Giardino del Novecento
-  CL - Colonie Marine

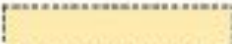
Città del Turismo

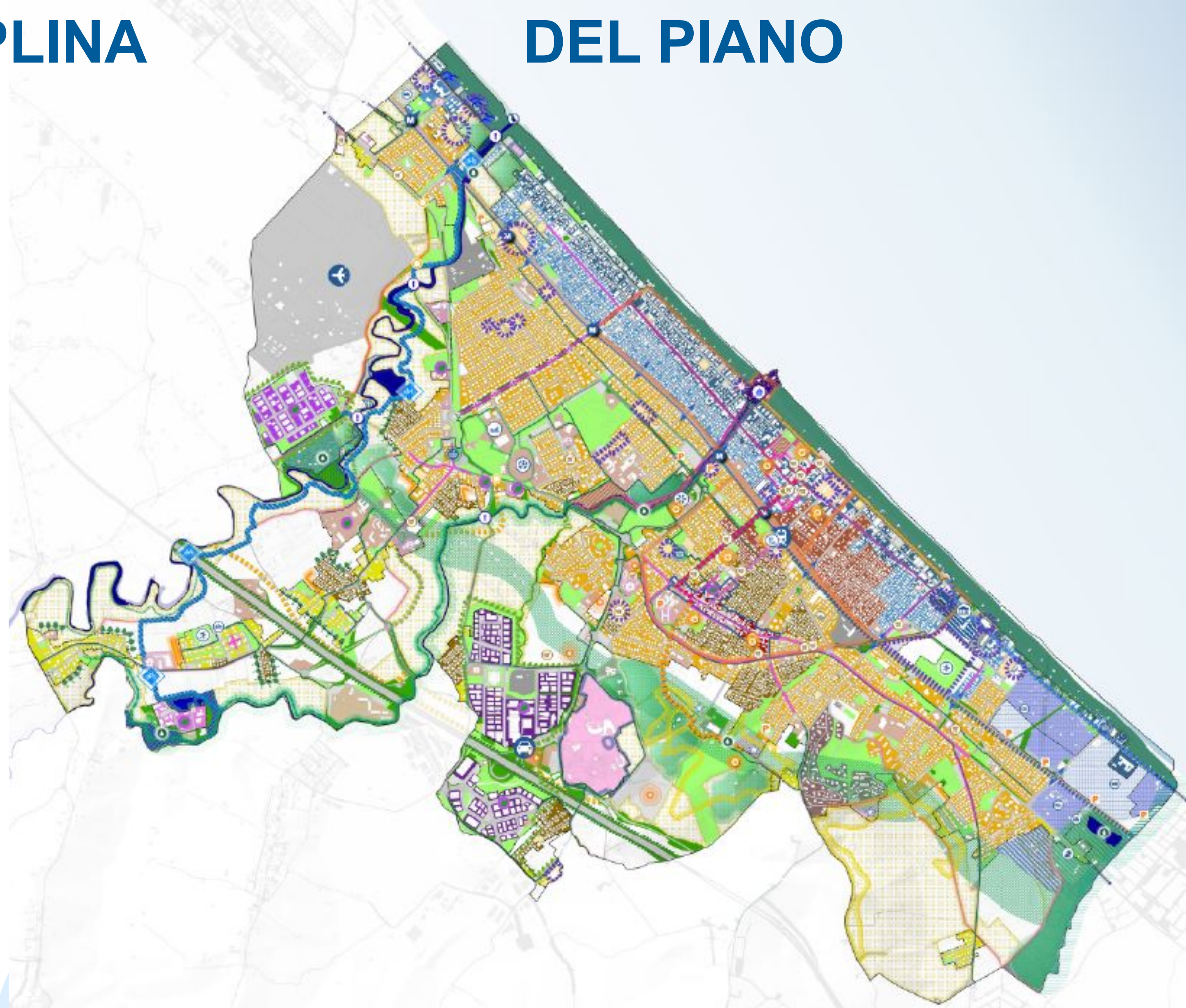
-  CT.1 - Edificato turistico - alberghiero da valorizzare
-  CT.2 - Tessuto turistico da qualificare
-  CT.3 - Tessuti ricettivi all'aria aperta

Città delle Imprese

-  CI.1 - Tessuti produttivi sovracomunali da ottimizzare
-  CI.2 - Tessuti produttivi da completare
-  CI.3 - Tessuti produttivi da rifunzionalizzare
-  CI.4 - Tessuti terziari
-  CI.5 - Tessuti ricreativi e di svago

Città d rigenerare

-  RU - Porzioni soggette a Ristrutturazione Urbana con scheda




Comune
di Riccione






PUG

L'ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO



Centro Storico

 Tessuti storici





Città dell'Abitare

-  CA.1 - Tessuti consolidati da rigenerare
-  CA.2 - Tessuti con criticità della rete viaria e bassa qualità edilizia
-  CA.3 - Tessuti di pregio da conservare
-  CA.4 - Tessuti di frangia da ricucire
-  CA.5 - Porzioni del tessuto urbano - giardini di riqualificazione urbana






Città del Novecento


-  CN - Città Giardino del Novecento
-  CL - Colonie Marine

Città del Turismo





-  CT.1 - Tessuto turistico-alberghiero da valorizzare
-  CT.2 - Tessuto turistico da qualificare
-  CT.3 - Tessuti ricettivi all'aria aperta
-  CT.4 - Porzioni di tessuto urbano - Aree inedificate

Città delle Imprese





-  CI.1 - Tessuti produttivi sovracomunali da ottimizzare
-  CI.2 - Tessuti produttivi da completare
-  CI.3 - Tessuti produttivi da rifunzionalizzare
-  CI.4 - Tessuti terziari
-  CI.5 - Tessuti ricreativi e di svago

 Medie strutture di vendita

Città da Rigenerare

-  RU - (Scheda N.n)* Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con scheda
-  RU.D - (numero identificativo N.D)* Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con indice di perequazione in decollo
-  RU.A - (numero identificativo N.A)* Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con indice di perequazione in atterraggio
-  RU.P - (numero identificativo N.P)* Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con uso a Parcheggio privato


Territorio Rurale

-  AAP - Ambiti periurbani
-  AAP.e - Edificato sparso e discontinuo negli ambiti periurbani
-  ARP - Ambiti di rilievo paesaggistico
-  ARP.e - Edificato sparso e discontinuo negli ambiti di rilievo paesaggistico









Aree con discipline speciali

-  ACQ - Acque pubbliche e private
-  TPO - Area portuale
-  TPA - Arenile




() Le schede delle porzioni soggette a Ristrutturazione Urbana sono indicate con il numero del sistema locale 'N' seguito dal numero 'n' o lettera 'D' 'A' 'P' che individuano le relative schede o la normativa di dettaglio.*








 Luoghi di attrazione per grandi eventi

Condizioni alla trasformazione




-  Aree di conservazione dell'ecosistema tipico costiero
-  AO - Accordi operativi con convenzioni vigenti
-  CONV - Aree soggette a convenzioni urbanistiche in corso
-  PATT - Completamento edilizio di Piani Attuativi con opere di urbanizzazione ultimate
-  PU - Procedimenti unici ex Art. 53 L.R. 24/2017 e numero scheda
-  AC1 - Assi di tutela del commercio e dell'artigianato artistico
-  AC2 - Assi di animazione
-  AC3 - Assi di arricchimento dei servizi alla città

Sistema insediativo storico sparso

-  Categoria A - Edifici e complessi di interesse storico e architettonico
-  Categoria B - Edifici e complessi di interesse culturale e testimoniale
-  GdP - Giardini di valore storico e naturalistico

-  LFU - Aree caratterizzate da limiti funzionali urbani
-  CV - Cintura verde
-  Perm - Aree di conservazione della permeabilità
-  SP - Aree di salvaguardia della visuale panoramica
-  INC - Edifici incongrui
-  OPE - Opere incongrue
-  VIP - viabilità paesaggistica

Dotazioni territoriali

-  Istruzione, Sanità e Pubblica Amministrazione, Impianti sportivi coperti
-  Edifici per il culto e cimiteri
-  Dotazioni ecologiche
-  Verde Sportivo
-  Verde pubblico
-  Strade e parcheggi pubblici
-  Parcheggi privati
-  Trasporto pubblico
-  Altre dotazioni territoriali



Comune di Riccione

PUG

GLI ELABORATI DELLA DISCIPLINA

Norme e appendici: I – Schede procedimenti Unici art. 53

II – Schede di rigenerazione urbana

III – Schede di intervento nel Centro storico

TAVOLE:

Tav. DI.D Disciplina degli interventi diretti

Tav. DI.DOT Dotazioni territoriali



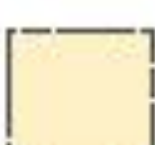

Tav. DI.CS Disciplina particolareggiata
del Centro storico

ALLEGATI: ALL. DI.STO Inquadramento edifici oggetto di tutela



GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

Città da Rigenerare

-  RU - (Scheda N.n)* Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con scheda
-  RU.D - (numero identificativo N.D)* Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con indice di perequazione in decollo
-  RU.A - (numero identificativo N.A)* Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con indice di perequazione in atterraggio
-  RU.P - (numero identificativo N.P)* Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con uso a Parcheggio privato



PEREQUAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

Per ogni intervento di rigenerazione urbana sono individuati:

- l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo, pari a 0,15 mq/mq;
- l'indice di attivazione dell'intervento: indice di edificabilità territoriale superiore all'indice di base, il cui raggiungimento è condizione necessaria affinché la trasformazione urbanistica possa avere luogo, pari a 0,30 mq/mq. Tale indice di attivazione deriva da Schede RU.D (Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con indice di perequazione in decollo), con lo stesso numero identificativo relativo al Sistema Locale, che devono essere acquisite e cedute integralmente all'amministrazione comunale per la realizzazione delle dotazioni territoriali, aggiuntive almeno del 50% rispetto ai minimi previsti per legge, da realizzare a carico del soggetto proponente a scomputo (per la quota minima dovuta ai sensi di legge) e con premialità aggiuntiva di indice per la parte eccedente, le cui modalità di conteggio sono definite nel Regolamento edilizio.

E' inoltre possibile, in taluni casi, aggiungere ulteriori premialità fino al raggiungimento di un indice di 0,45 mq/mq:



PEREQUAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

Per ogni intervento di rigenerazione urbana sono individuati:

- l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo, pari a 0,15 mq/mq;
- l'indice di attivazione dell'intervento: indice di edificabilità territoriale superiore all'indice di base, il cui raggiungimento è condizione necessaria affinché la trasformazione urbanistica possa avere luogo, pari a 0,30 mq/mq. Tale indice di attivazione deriva da Schede RU.D (Porzioni soggette a Rigenerazione Urbana con indice di perequazione in decollo), con lo stesso numero identificativo relativo al Sistema Locale, che devono essere acquisite e cedute integralmente all'amministrazione comunale per la realizzazione delle dotazioni territoriali, aggiuntive almeno del 50% rispetto ai minimi previsti per legge, da realizzare a carico del soggetto proponente a scomputo (per la quota minima dovuta ai sensi di legge) e con premialità aggiuntiva di indice per la parte eccedente, le cui modalità di conteggio sono definite nel Regolamento edilizio.

E' inoltre possibile, in taluni casi, aggiungere ulteriori premialità fino al raggiungimento di un indice di 0,45 mq/mq:



TRASFERIMENTI DI QUANTITA' EDIFICATORIE

Per evitare il trasferimento di quantità edificatorie da aree con valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative, le porzioni RU.A in cui deve atterrare anche la capacità edificatoria proveniente dalle porzioni RU.D (con indice di edificabilità di decollo) al fine di maturare l'indice di attivazione minimo necessario, sono collegate alle relative porzioni RU.D dal medesimo numero riferito al Sistema Locale di appartenenza.

Al fine di attuare la strategia del Piano, è possibile operare un collegamento tra zone con valori fondiari differenti, previa verifica dei valori immobiliari dei terreni da cedere all'amministrazione comunale e quelli oggetto della trasformazione urbanistica, mediante coefficienti comparativi dei valori immobiliari nelle varie zone da aggiornare periodicamente con Deliberazione di Giunta comunale. In assenza di tale comparazione, è possibile presentare, da parte del privato, uno studio dei valori immobiliari medi tra le diverse aree, da validare con Determinazione dirigenziale, al fine di procedere con il trasferimento di edificabilità da una zona all'altra.

Con Deliberazione di Giunta comunale vengono approvati ed aggiornati i valori indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, che originano coefficienti di conversione utilizzabili nel trasferimento a distanza di quantità edificatorie, per ragguagliare le quantità edificatorie residenziali afferenti a suoli ricadenti in zone differenti, differenziati per i diversi usi da insediare. Tali valori sostituiscono i numeri identificativi dei sistemi locali di riferimento riportati nelle schede RU.A e RU.D.

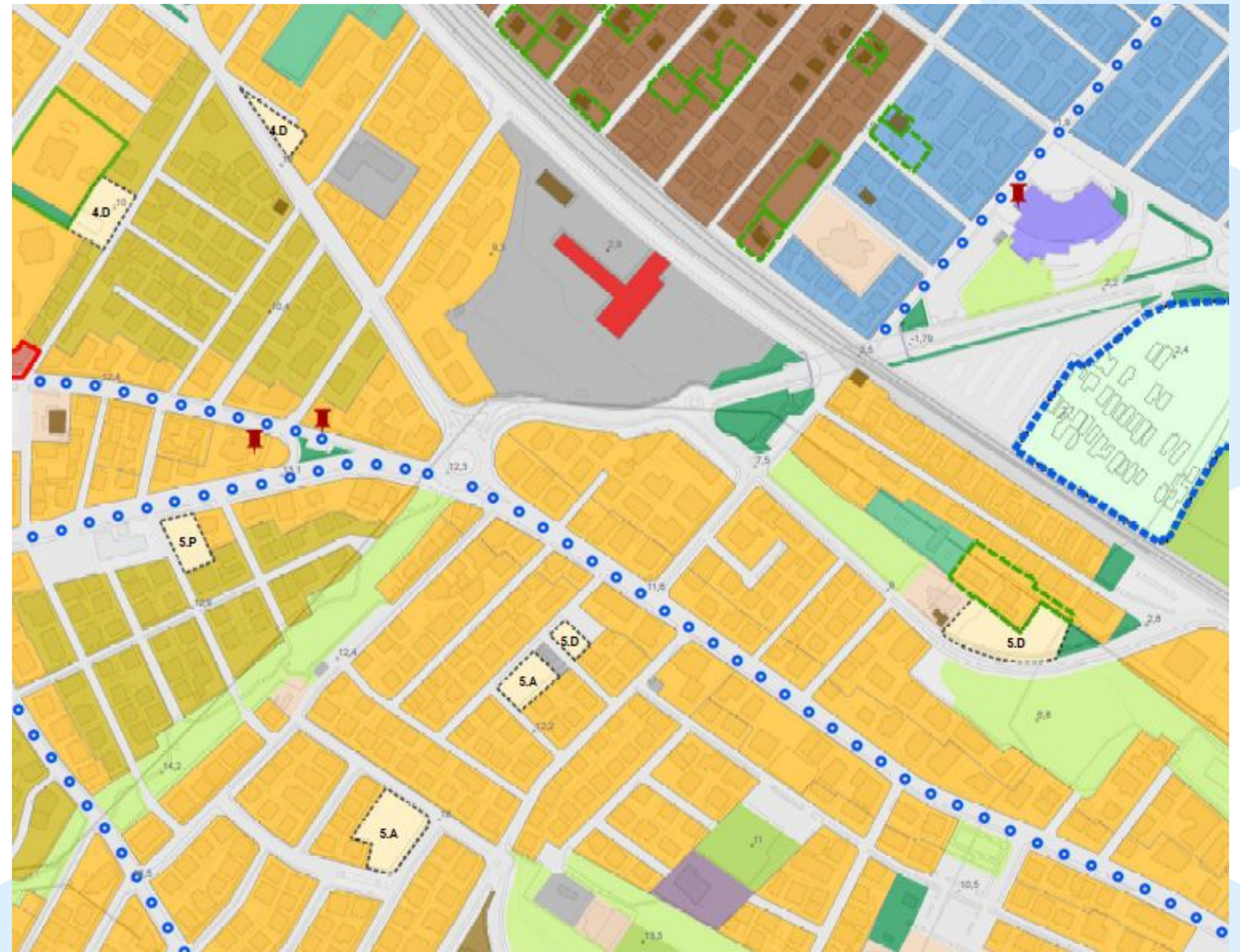


TRASFERIMENTI DI QUANTITA' EDIFICATORIE

Esempio:

5D può trasferire indice 0,15 mq/mq su 5A

4D può trasferire indice 0,15 mq/mq su 5A previo studio dei valor immobiliari



Comune
di Riccione

PUG

LE PORZIONI RU DI DECOLLO E DI ATTERRAGGIO

Nelle Porzioni RU.A e RU.D, è riconosciuta una capacità edificatoria pari a $SU=0,15$ mq/mq UF. Tale potenzialità:

- risulta attuabile in loco, in caso di attuazione di Porzioni RU.A, nel rispetto delle prescrizioni di seguito evidenziate;
- deve essere trasferito, in caso di attuazione di porzioni RU.D. Il trasferimento potrà avvenire nell'ambito di porzioni RU.A ricadenti nel medesimo "sistema locale", o essere utilizzato nell'ambito di trasformazioni di alta intensità (Accordi operativi) o con le modalità di trasferimento previste all'art. 1.3.7 del Titolo I.

L'attuazione delle Porzioni RU.A è subordinata all'accoglimento di una capacità edificatoria derivante da Porzioni RU.D, fino al raggiungimento di una capacità pari a $SU \max=0,30$ mq/mq SF.

In aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta ai sensi del precedente comma 2, nell'ambito delle Porzioni RU.D.A è riconosciuta una ulteriore capacità pari a $SU=0,15$ mq/mq SF, in caso di ottenimento delle premialità previste dal comma 5 dell'art. 1.3.6.



LE PORZIONI RU.D E RU.A – PARAMETRI E USI

L'attuazione delle Porzioni RU.A è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- H max = 10,50 mq (con altezza non superiore di un piano rispetto agli edifici limitrofi)
- IC max = 40% SF
- IPF min = 35% SF

Nelle aree RU.D sono ammesse le funzioni del gruppo G, con le ulteriori specificazioni riportate al Titolo II.

Nelle Aree RU.A sono ammessi i seguenti usi: a1.a residenza permanente; d1 attività terziarie diffuse; d3.a attività prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; e1.a esercizi commerciali di vicinato; e1b artigianato alimentare; e1.c artigianato di servizio; e1.d attività laboratoriali, e5 pubblici esercizi.



PORZIONI DI RIGENERAZIONE URBANA CON USO A PARCHEGGIO

1. Nell'ambito delle Porzioni RU.P, in attesa di più rilevanti trasformazioni (da assoggettarsi a interventi di alta intensità di trasformazione), risultano insediabili attività di parcheggio con fini di lucro (uso d7), oltre che servizi pubblici (uso g2) e verde pubblico (g3).
2. L'attuazione di tali porzioni può comportare una modesta edificazione per una $SU_{max}=0,05$ mq/mq SF, da destinarsi esclusivamente ad attrezzature a servizio del parcheggio (uffici, servizi igienici, ecc.).
3. L'intervento è subordinato alla riqualificazione dell'area, attraverso interventi di desigillazione, piantumazione, eventuale realizzazione di coperture fotovoltaiche, garantendo il rispetto dei requisiti prestazionali specifici definiti nel Regolamento edilizio.



LE PORZIONI SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA CON SCHEDA


Le trasformazioni ammissibili, i parametri, gli usi e i correlati obiettivi e condizionamenti, relativi all'attivazione delle Porzioni RU.D individuate con un carattere alfanumerico, sono definite per ogni ambito nelle schede riportate in appendice alle presenti norme, sulla base degli esiti del Quadro conoscitivo diagnostico e degli indirizzi derivanti dalle Strategie locali.

Qualora non diversamente specificato si considerano ammissibili gli usi e i parametri di intervento per le porzioni RU.A.

Per alcune porzioni RU.D vengono evidenziate, con apposita simbologia, aree da destinarsi a dotazioni da realizzare e cedere ad uso pubblico, aggiuntive a quelle dovute ai sensi di legge; tale indicazione deve essere precisata e modificata in sede di permesso di costruire convenzionato quanto alla dimensione, forma e posizione. La convenzione potrà stabilire eventuali ulteriori condizioni a cui l'intervento è soggetto



LE PORZIONI SOGGETTE A RIGENERAZIONE URBANA CON SCHEDA

SCHEDA 2.5	Lotti ineditati limitrofi a zona urbanizzata di San Lorenzo
 <p>Dati territoriale: Superficie.....mq. 1469</p> <p>DI.D - Disciplina regolativa ordinaria di riferimento: CA.4 - Tessuti di frangia da ricucire</p>	<p>Obiettivi della SQUEA OS3.3 -FLUIDIFICARE IL TRAFFICO SULLE PRINCIPALI ARTERIE VIARIE DI COLLEGAMENTO <i>A5.35 - Ridisegnare la rete stradale locale per decongestionare le arterie principali, migliorare la sicurezza e garantire un'equa distribuzione dei flussi tra monte e mare</i></p> <p>Modalità attuative Permesso di costruire con convenzione (PCAC)</p> <p>Indirizzi per la trasformazione Tipi di intervento: AM, NC</p> <p>L'area può essere trasformata secondo le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice Ut= 0,15 mq/mq - Max 2 piani - Deve essere previsto lo sfondamento di viale Sirmione verso viale Como con ampliamento dello stesso viale Como nel tratto frontistante la scheda (al fine di raggiungere una sezione stradale di mt. 6,00) - Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi P1 che dovranno essere realizzati nelle aree residuali all'interno della scheda - deve essere regolarizzata la cessione delle aree che sono già sede stradale <p>Usi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - FUNZIONI DEL GRUPPO A: a1.a - FUNZIONI DEL GRUPPO G: g1, g2, g4
<p>Criticità</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fascia di protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da linee ad Alta tensione, mediante la definizione della "Distanza di Prima Approssimazione (Dpa) laterali alle linee dei suddetti elettrodotti . - Presenza di strade strette, a fondo cieco, e non collegate - Ricade in Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTPR – a rt. 17), anche se ricade all'interno del Territorio Urbanizzato individuato prima della data di adozione del PTPR (29/6/1989) <p>Opportunità Tramite lo sfondamento di viale Sirmione vi è la possibilità di un miglioramento del transito degli autoveicoli, in particolare su viale Como.</p>	<p>Oggetto della Convenzione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione di opere stradali e parcheggi pubblici <p>Condizioni di sostenibilità e misure di compensazione e riequilibrio ambientale e territoriale</p> <p>Requisiti prestazionali/standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale L'intervento dovrà rispettare i seguenti requisiti: Requisiti di qualità degli edifici Requisiti per la riqualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti Requisiti per la sostenibilità ecologico-ambientale e la resilienza ai cambiamenti climatici degli insediamenti</p>

GLI INTERVENTI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Art. 1.4.2 Norme

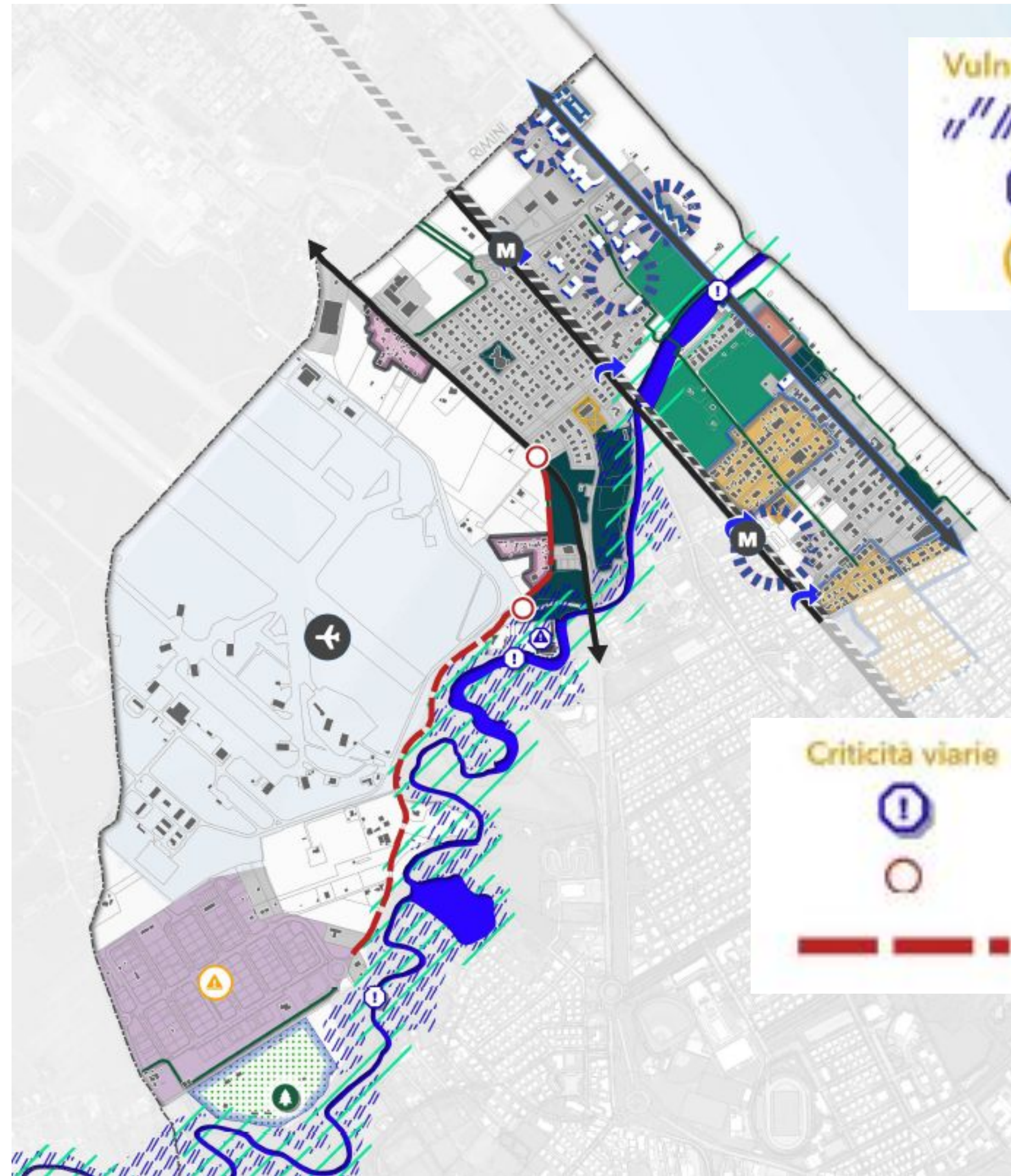
1.I nuovi insediamenti esterni al perimetro del territorio urbanizzato si attuano con Accordo operativo, devono essere coerenti con gli obiettivi e le azioni previsti dalle 5 strategie generali

devono rispettare i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, previsti nelle Strategie dei Sistemi locali

al fine di superare le criticità riportate nel quadro conoscitivo diagnostico dei sistemi funzionali e dei sistemi locali.

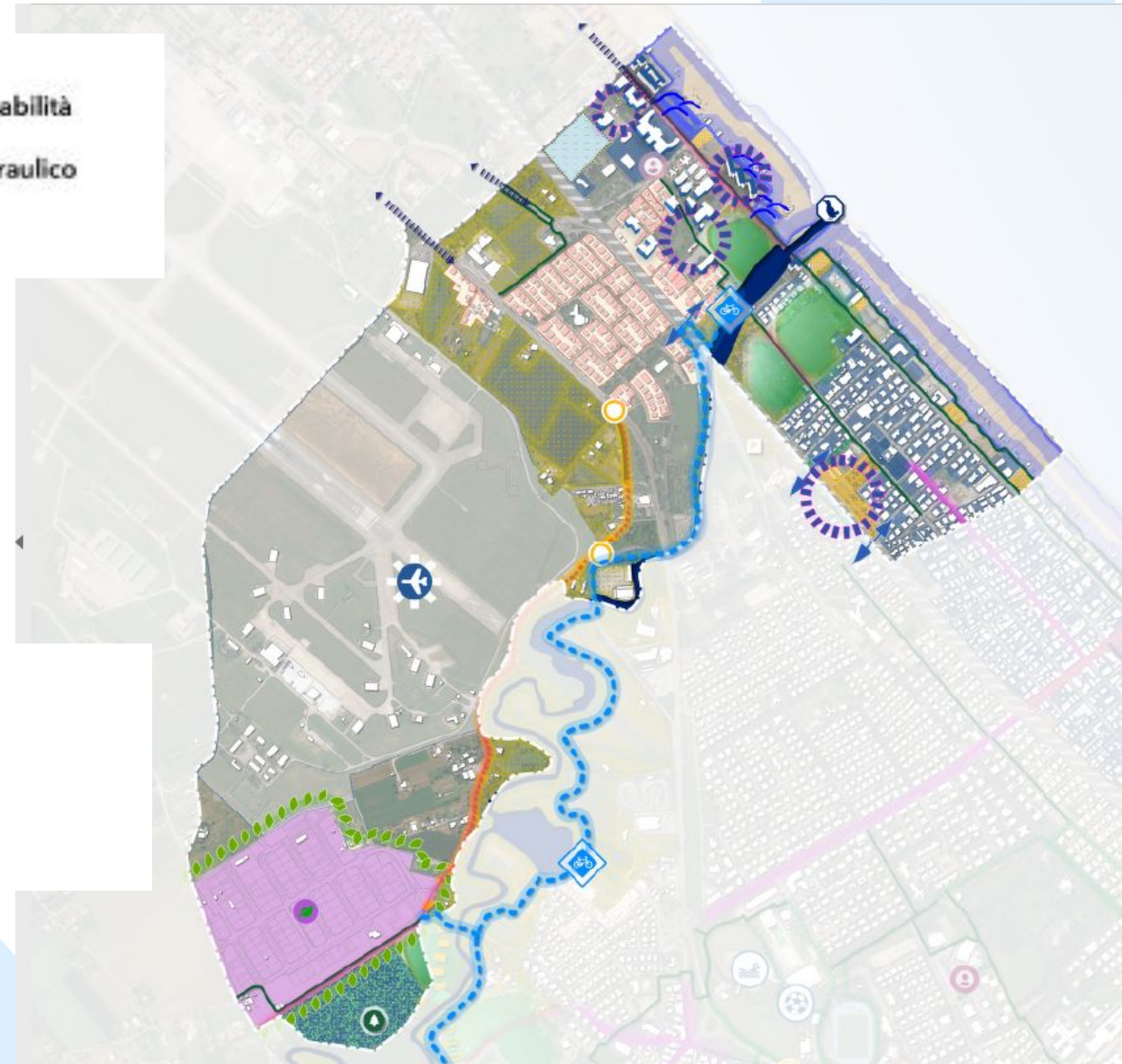


LE STRATEGIE LOCALI OPPORTUNITA' E CRITICITA'



- Vulnerabilità**
- Area allagabili - media probabilità
 - Criticità legate al rischio idraulico
 - Isole di calore

- Criticità viarie**
- Attraversamenti fluviali critici
 - Intersezioni
 - Assi viari



GLI INTERVENTI DI NUOVO INSEDIAMENTO

I nuovi insediamenti posti al di fuori del perimetro esterno del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue al territorio urbanizzato

Non sono ammesse funzioni legate alla logistica delle merci e dei trasporti e residenziali se non quelle riconducibili all'ERS e alla quota di edilizia libera strettamente indispensabile per rendere sostenibile l'intervento dal punto di vista economico-finanziario

l'indice di perequativo di base è pari a:

- 0,15 mq/mq di SC per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale e terziaria
- 0,30 mq/mq di SC per i nuovi insediamenti a destinazione produttiva

L'indice può essere aumentato di un ulteriore 0,25 mq/mq di SC a seguito del raggiungimento di obiettivi premiali

La superficie fondiaria orientativamente non dovrebbe essere superiore al 40% della Superficie territoriale complessiva di base. Il 60% della Superficie territoriale di base va destinata a dotazioni territoriali, in particolare per la realizzazione della rete ecologica o della cintura verde, comprensiva delle aree da cedere per verde pubblico U, eventuali altre attrezzature collettive qualora non individuate e piste ciclabili.



INCENTIVI PREMIALI

- crediti edilizi, per il trasferimento di diritti edificatori conseguenti alla cessione di aree appartenenti alla cintura verde, nella misura di 10 mq di superficie edificabile ogni 50 mq di superficie ceduta all'interno della Cintura verde, comprensiva delle opere di messa dimora di alberi ed arbusti e di realizzazione di un percorso ciclo-naturalistico all'interno della cintura verde o della rete ecologica, qualora di interesse per l'amministrazione comunale in quanto facilmente collegabile ad aree verdi o pubbliche esistenti o a percorsi ciclo-naturalistici esistenti e di progetto o a strade di valore paesaggistico;
- ottenimento di premialità relative alla realizzazione o riqualificazione delle dotazioni territoriali, ritenute di interesse da parte dell'amministrazione comunale.
- è inoltre concessa una ulteriore premialità fino al massimo di un ulteriore 0,10 mq/mq di SC nel caso in cui venga realizzato uno dei set di requisiti volontari, come specificato nel Regolamento edilizio.



GLI INTERVENTI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Dotazioni territoriali

I nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:

- a. le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
- b. il miglioramento della viabilità di accesso e collegamento alle principali arterie;
- c. il potenziamento del sistema della sosta con particolare riferimento alla realizzazione o contributo alla realizzazione di parcheggi scambiatori
- d. le condizioni di accessibilità tra cui il collegamento e concorso al completamento della rete della mobilità ciclabile e pedonale protetta e l'eventuale trasporto pubblico locale;
- e. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
- f. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate, tra cui il concorso alla realizzazione della **cintura verde**, da attrezzare a verde e cedere al Comune, anche se non limitrofa all'ambito territoriale interessato, e/o al **potenziamento delle reti ecologiche** regionali (sul Torrente Marano), provinciali (sul Rio Melo), comunali (Rio Alberello).



GLI INTERVENTI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Limitazioni ai nuovi insediamenti



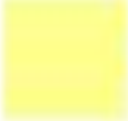
1. Il PUG individua nelle tavole di Valsat, le aree ad elevata criticità, media criticità e bassa criticità, in riferimento alla localizzazione dei nuovi insediamenti fuori dal territorio urbanizzato o nelle aree permeabili all'interno del territorio urbanizzato.
2. L'analisi di cui all'articolo precedente sintetizza le condizioni alla trasformazione e i vincoli all'edificabilità presenti nelle tavole dei vincoli e nella strategia del Piano.
3. Nelle aree a confine con il territorio rurale gli edifici devono avere altezza contenuta che non si discosti in modo significativo da quella degli edifici e deve essere prevista una fascia di mitigazione paesaggistica di profondità non inferiore a 20 mt. Altezze superiori devono prevedere la completa mitigazione visiva dei fabbricati con la realizzazione di un bosco urbano di profondità non inferiore a 40 mt. Sono ammesse a tal fine modifiche all'orografia del suolo non superiori a 1,5 mt nell'ambito di un progetto di inserimento paesaggistico e naturalistico dell'intervento.

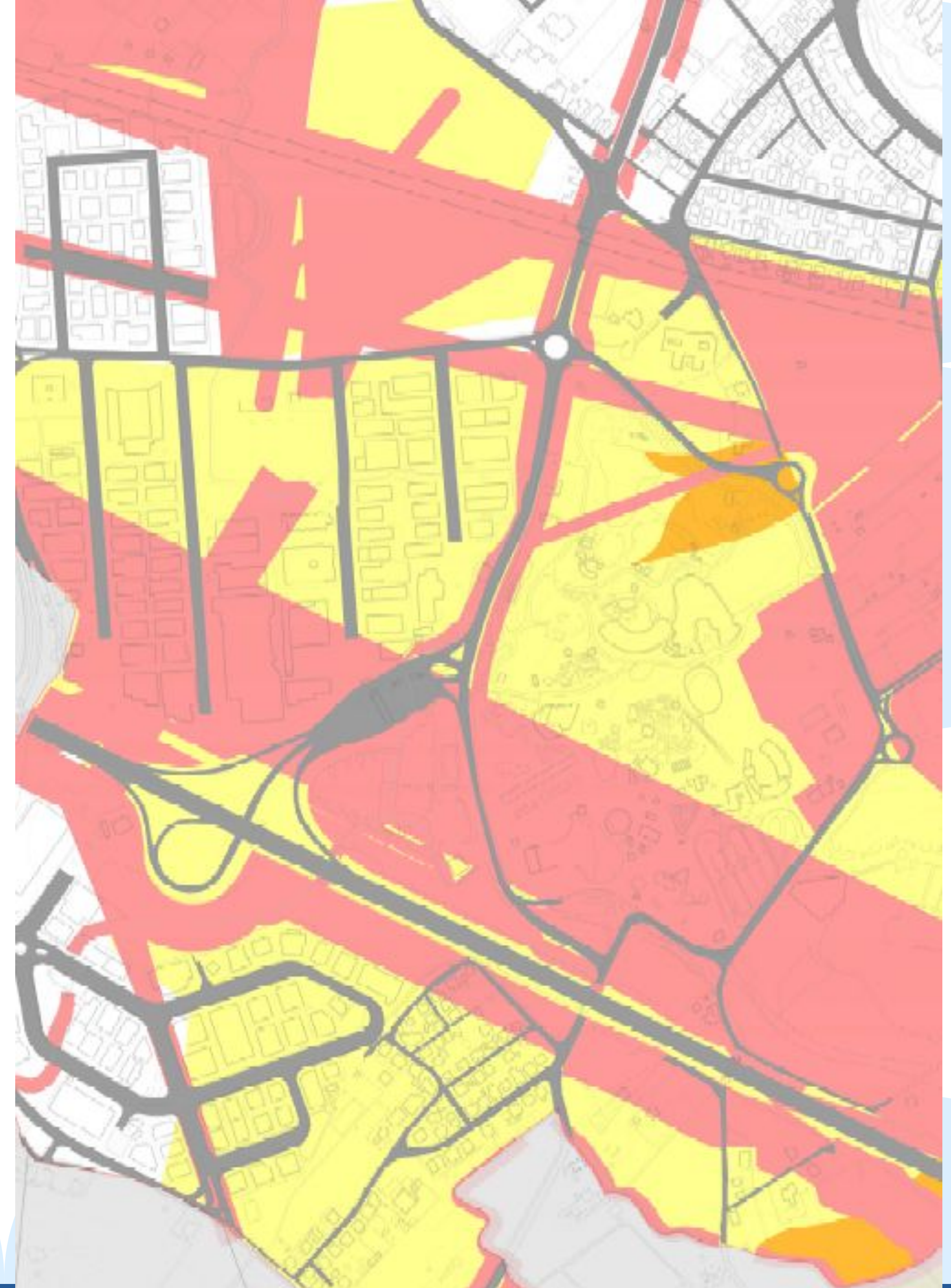


LIMITI AI NUOVI INSEDIAMENTI

Tav. Valsat - Limitazioni alle trasformazioni

Legenda

-  Notevoli limitazioni
-  Moderate limitazioni
-  Minime limitazioni



Comune
di Riccione

PUG

I PROSSIMI APPUNTAMENTI

Seminario di approfondimento sul PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

La Città degli abitanti e la Città del '900

23 aprile 2026 - dalle 14.30 alle 17.30
Palazzo del Turismo - Riccione

PROGRAMMA

14.30 - **Saluti**
Assessore Christian Andruccioli

14.40 - **La Città degli abitanti e la Città giardino**
Tecla Mambelli

15.30 - **La Città del '900 - le colonie marittime**
Sara Pavani

16.00 - **Il Sistema insediativo storico**
Chiara Cesarini

16.30 - **Dotazioni territoriali**
Delmo Tentoni

17.00 - **Dibattito**

Seminario di approfondimento sul PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Città del Turismo e Città delle Imprese

28 aprile 2026 - dalle 14.30 alle 17.30
Palazzo del Turismo - Riccione

PROGRAMMA

14.30 - **Saluti**
Assessore Christian Andruccioli

14.40 - **Le modalità di intervento differenziate previste dal Piano**
Carlo Santacroce

15.00 - **La Città del Turismo. Strategie e disciplina**
Tecla Mambelli

15.45 - **La Città delle Imprese. Criticità, opportunità e modalità di intervento**
Sara Pavani

16.30 - **Limiti e condizioni alle trasformazioni**
Delmo Tentoni

17.00 - **Dibattito**



Comune
di Riccione

PUG