



COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Rimini

VERSO IL PIANO URBANISTICO GENERALE

Criteri per la definizione del Territorio Urbanizzato
ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017

AGOSTO 2025

Sindaco: Daniela Angelini

Assessore all'Urbanistica: Christian Andruccioli

Segretario comunale: Giuseppina Massara

Dirigente Settore 5: Tecla Mambelli

IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO: CRITERI E DIMENSIONAMENTO

Il perimetro del territorio urbanizzato (TU), così come previsto nell'art. 32, commi 2, 3 e 4, della L.R. 24/2017 è stato definito individuando le aree edificate con continuità all'interno del territorio comunale di Riccione alla data del 01/01/2018.

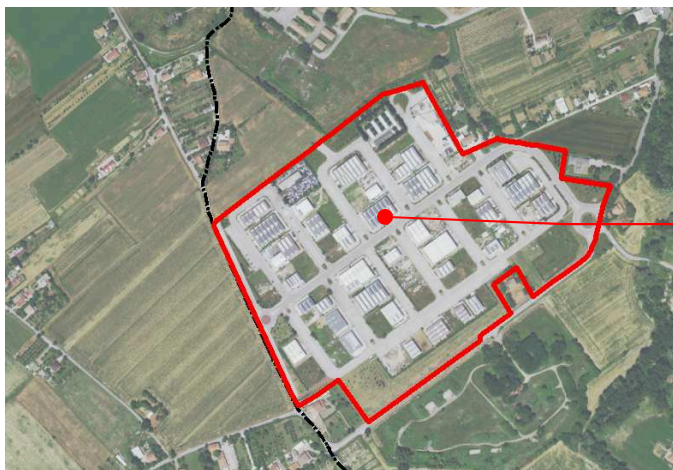
Utilizzando come riferimento di partenza il perimetro del TU individuato dal PSC (2007) redatto ai sensi della L.R. 20/2000, l'Ufficio di Piano del Comune di Riccione ha mantenuto un approccio conservativo rispetto agli ambiti consolidati da esso individuati e perimetrati, con le dovute correzioni dovute al rispetto delle disposizioni imposte dalla L.R. 24/2017. In particolare si evidenzia che, rispetto alle previsioni del TU del PSC:

a. sono state mantenute nel TU del PUG:

- le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della LR 24/17 e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;

b. sono state inserite nel TU del PUG:

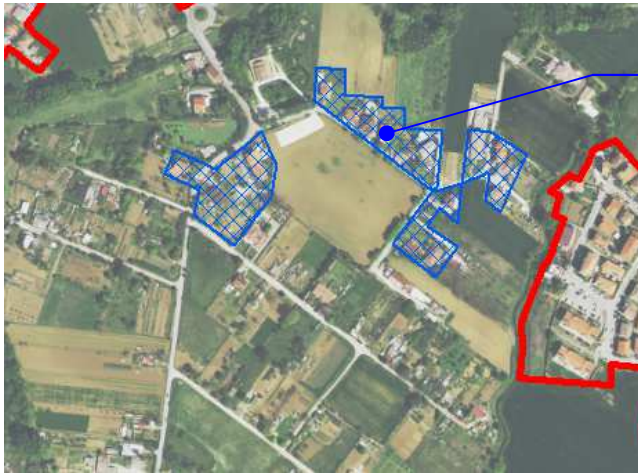
- le aree per le quali sono state stipulate convenzioni urbanistiche attuative ancora in corso di validità al 01/01/2018;
- i lotti facenti parte di piani urbanistici attuativi, comunque denominati, attuati o in corso di completamento;



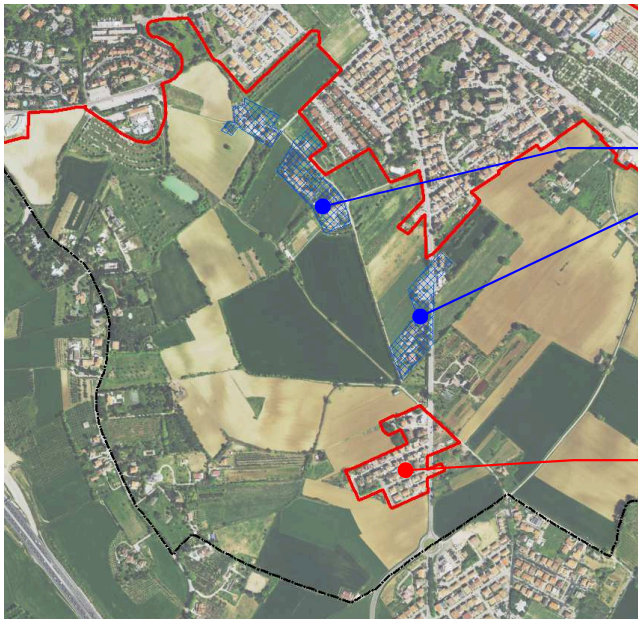
TU: Piano Particolareggiato di Via Piemonte

c. sono state escluse dal TU del PUG:

- l'edificato sparso o discontinuo (ESD), collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (anche se a suo tempo ricompreso nel TU del PSC);
- le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.



FUORI TU: edificato sparso e discontinuo (ESD)

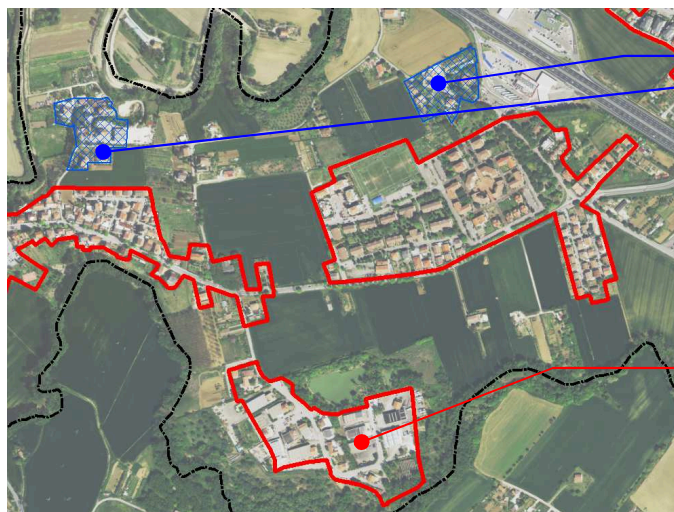


FUORI TU: edificato sparso e discontinuo (ESD)

TU, in quanto sono presenti strade di urbanizzazione e dotazioni di quartiere (verde pubblico)

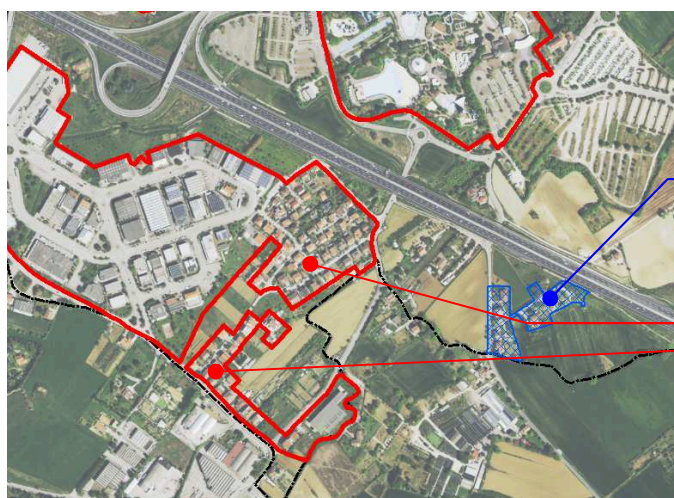


FUORI TU: aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità



FUORI TU: edificato sparso e discontinuo (ESD)

TU, in quanto sono presenti strade di urbanizzazione e trattasi di complesso urbanizzato specializzato per attività produttive.

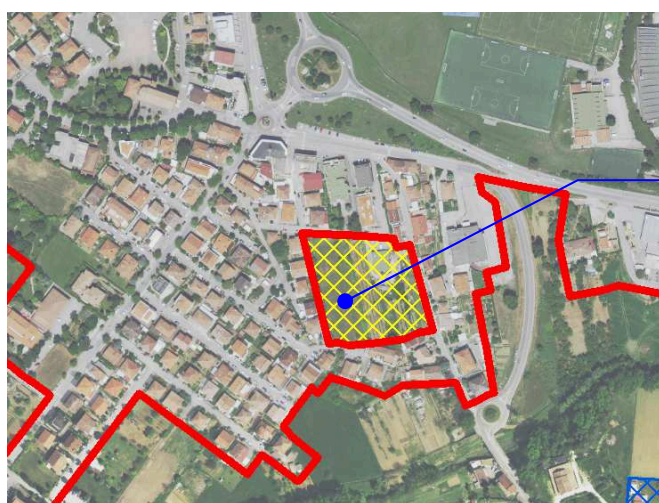


FUORI TU: edificato sparso e discontinuo (ESD)

TU, in quanto sono presenti strade di urbanizzazione e dotazioni di quartiere (verde pubblico, chiesa, ecc.)

d. sono state confermate come aree escluse dal TU del PUG:

- le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità, ma non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (API), che possedevano questa caratteristica già alla data di approvazione del PSC, e che non hanno trovato attuazione nella fase pianificatoria ai sensi della L.R. 20/2000.



FUORI TU: aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità, ma non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (API)

Inoltre si è ritenuto coerente con i principi della L.R. 24/2017 integrare la definizione del TU del PUG nel seguente modo:

e. proposta di inserimento nel TU del PUG:

- le aree, a margine o ricomprese nel TU esistente, in cui sono presenti dotazioni pubbliche (o private di interesse collettivo) che l'Amministrazione Comunale ha inserito o intende inserire nel Piano dei Servizi (a titolo esemplificativo: campi sportivi abitualmente utilizzati dalle società sportive del territorio; parchi urbani pubblici attrezzati con valore di parco di quartiere, attualmente esclusi dal TU del PSC):



Proposta di inserimento nel TU del campo sportivo ASAR (attualmente di proprietà privata) in viale Vespucci.

FUORI TU: aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità, ma non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (API)

Proposta di inserimento nel TU del parcheggio privato esistente in viale Vespucci, angolo viale da Verazzano.



Proposta di inserimento nel TU del campo sportivo (attualmente di proprietà privata) in viale Puglie e viale Bari.

Proposta di inserimento nel TU del giardino pubblico denominato Giardino delle Stelle in viale Crema, che per caratteristiche e attrezzature rappresenta effettivamente una dotazione di quartiere.

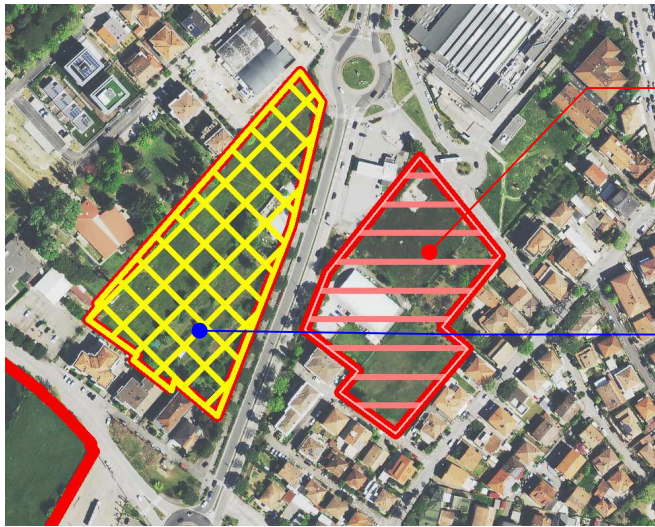


VERDE PUBBLICO (si propone inserimento nel TU per analogia all'intervento sopra indicato)

Proposta di inserimento nel TU: aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità, ma dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

f. proposta di inserimento nel TU del PUG:

- aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità, che per loro collocazione e vocazione possono essere di fatto qualificate come spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;



Proposta di inserimento nel TU: aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità, ma dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

FUORI TU: aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità, ma non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (API)

g. proposta di inserimento nel TU del PUG:

- le aree “gravitanti” sull’arenile.

Si precisa che il TU del PUG, nella parte prospiciente all’arenile, si attesta sul perimetro del Piano Particolareggiato dell’arenile attualmente vigente (IV variante approvata con Del. G.C. 142/2015). Tuttavia, considerando che il suddetto Piano Particolareggiato dell’arenile individua, al confine fra l’arenile vero e proprio e il territorio urbanizzato, una serie di aree cosiddette “gravitanti”, da destinarsi a dotazioni territoriali ma non precisamente disciplinate dal Piano (in particolare per le aree dei lungomari della Costituzione, della Libertà e della Repubblica), la proposta del PUG è quella di inserire tali aree nel perimetro del TU.

Stante l’evidente carenza del vigente Piano dell’Arenile nell’individuare una disciplina per le aree “gravitanti”, si ritiene estremamente opportuna la proposta di inserire tali aree nel PUG, al fine di governarne le trasformazioni.



Lungomare della Libertà e Lungomare della Repubblica: sono aree “gravitanti” nel Piano dell’Arenile, ma erano già comprese anche nel TU del PSC. Si tratta dei lungomari (proprietà pubblica) già riqualificati, sotto i quali insistono parcheggi interrati.

h. aree escluse dal TU del PUG:



Aree “gravitanti” nel Piano dell’Arenile (prive di specifica disciplina) di proprietà pubblica o privata.
Sono escluse dal perimetro del TU, ma saranno disciplinate dal PUG nelle more di approvazione del nuovo Piano dell’Arenile, quando verranno ricondotte alla Disciplina del suddetto Piano.

i. proposta di inserimento nel TU del PUG:

- i campeggi esistenti alla data del 01/01/2018, limitatamente alla parte “costruita”;



Proposta di inserimento nel TU: campeggi esistenti al 01/01/2018

j. proposta di esclusione dal TU del PUG:

- le aree non edificate, anche di proprietà pubblica, a suo tempo comprese nel TU ma incoerenti con le politiche di salvaguardia delle reti ecologiche individuate nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale del PUG (si tratta principalmente di aree a verde pubblico con prevalente funzione ecologico ambientale e di rispetto della viabilità);
- le aree, a margine del territorio urbanizzato con continuità, attualmente destinate ad impianti tecnologici (es. depuratore) oggetto di strategie di delocalizzazione;

- le aree, a margine del territorio urbanizzato con continuità, di proprietà pubblica o privata, non edificate e attualmente prive di indici edificatori.



Proposta di esclusione dal TU: aree di proprietà pubblica, limitrofe al torrente Marano da destinarsi al potenziamento della rete ecologica e per lo sviluppo dei progetti di valorizzazione del parco fluviale.

DEPURATORE

AEROPORTO
FUORI TU: aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità



Proposta di esclusione dal TU: aree a margine prive di edificabilità e per collocazione equiparabili al territorio agricolo o parco urbano.

CIMITERO VECCHIO

Il perimetro del TU individuato in sede di PSC 2007 ai sensi della L.R. 20/2000 aveva un'estensione pari a circa 1023 ettari (mq 10229545,702939).

Le scelte operate ai sensi della L.R. 24/2017 riconducono il TU ad un complessivo di circa 875 ettari (mq 8756745,69), che rispetto ai 1023 ettari del TU del PSC, rappresenta già una riduzione del 14,40% circa .

Il territorio comunale si estende per 1.746,6 ettari, quindi la parte ricadente in territorio urbanizzato rappresenta circa il 50,1 %.

La quota complessiva massima del consumo di suolo ammissibile ai sensi dell'art.6 della L.R. 24/2017 (3% del TU esistente al 2018), ammonta a mq 262.596,38.

Le ortofoto utilizzate per la definizione del TU al 01/01/2018 sono le **Ortofoto CGR 2018 RGB scaricate dal Geoportale della Regione Emilia-Romagna.**