



**COMUNE DI
MISANO ADRIATICO**
provincia di Rimini

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante generale 1997

Adozione C.C. deliberazione n.25 del 26.02.1997

Approvazione G.P. deliberazione n.482 del 26.10.1999

Stesura coordinata con Varianti approvate con:

Delibera Giunta Provinciale n. 151 del 11.06.2002 (VP.1)

Delibera C.C. n.99 del 30.10.2002 (VP.2) – Delibera C.C. n. 50 del 29.05.2003 (VP.3)

Delibera C.C. n.90 del 17.11.2003 (VP.9) – Delibera C.C. n. 92 del 17.11.2003 (VP.6)

Delibera G.P. n.24 del 10.02.2004 (VP.4) – Delibera C.C. n. 2 del 11.01.2004 (VP.7)

Delibera C.C. n. 119 del 30.12.2003 (VP.8) – Delibera C.C. n. 102 del 09.11.2005 (VP.11)

Delibera C.C. n. 60/14.06.2006 (VP.13) – Delibera C.C. n. 120/20.12.2006 (VP.14)

Delibera C.C. n. 119 del 14.11.2007 (VP.15)

Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture n. 21 del 28/01/2008

Decreto Dipartimentale del Ministero delle Infrastrutture n. 166 del 18/02/2009

Delibera C.C. n. 48/06.04.2009 (VP.17) – Delibera C.C. n. 135 del 19.11.2009 (VP. 19)

Decreto del Presidente della Provincia n.2 del 14/01/2010

Delibera C.C. n. 68 del 17/06/2010 (V.P.20) – Delibera C.C. n. 30 del 25/03/2010 (V.P.21)

Decreto del Presidente della Provincia n. 11 del 11/05/2010

Delibera C.C. n.15 del 04/04/2012 (V.P. 22) – Delibera C.C. n.7 del 07/03/2012 (V.P. 23-A)

Delibera C.C. n.8 del 07/03/2012 (V.P. 23-B) – Delibera C.C. n.55 del 07/08/2013 (V.P. 25)

Delibera C.C. n.41 del 26.06.2013 (per comparto C2-6)

Delibera di C.C. n.12 del 19.03.2014 (V.P. 26) – Delibera C.C. n.9 del 26/02/2015 (V.P. 28)

Delibera di C.C. n. 16 del 14/04/2016 (V.P.29) - Delibera di C.C. n. 39 del 28/07/2015 (V.P.30)

Del. C.C. 55 del 17/11/2016 (DPR 160/2010) ,

Del. C.C. 35 del 21/05/2015 e successive Del. G.C. 83 del 30/07/2015 e CC. n. 5 del 03/03/2015

Delibera di C.C. n. 4 del 26/01/2017 (V.P.31) -Delibera di C.C. n.51 del 28/09/2017 (V.P.32)

Delibera di C.C. n. 19 del 28/02/2018 (V.P.33), Del C.C. 68 del 30/11/2017 (specificazioni),

Delibera di C.C. n. 76 del 29/11/2018 (V.P.34) - Delibera di C.C. n. 59 del 16/11/2022 (V.P.36)

Delibera di C.C. n. 25 del 28/03/2019 (V.P.37) (D.P.R 160/2010) , Delibera di C.C. n. 13 del 23/04/2021 (V.P.38),

Delibera di C.C. n. 44 del 29/09/2021 (V.P.39)

PROGETTO

Legge Reg. 47/78 modificata

NORME DI ATTUAZIONE

PRG / VARIANTE GENERALE 1997

NORME DI ATTUAZIONE

Stesura coordinata con Varianti approvate con:

Delibera Giunta Provinciale n.151/11.06.2002 (VP.1)

Delibera C.C. n.99 del 30.10.2002 (VP.2)

Delibera C.C. n.50 del 29.05.2003 (VP.3)

Delibera C.C. n.90 del 17.11.2003 (VP.9)

Delibera C.C. n.92 del 17.11.2003 (VP.6)

Delibera G.P. n.24 del 10.02.2004 (VP.4)

Delibera C.C. n.2 del 11.01.2004 (VP.7)

Delibera C.C. n.119 del 30.12.2003 (VP.8)

Delibera C.C. n.102 del 09.11.2005 (VP.11)

Delibera C.C. n.60 del 14.06.2006 (VP.13)

Delibera C.C. n.120 del 20.12.2006 (VP.14)

Delibera C.C. n.119 del 14.11.2007 (VP.15)

Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture n. 21 del 28/01/2008

Decreto Dipartimentale del Ministero delle Infrastrutture n. 166 del 18/02/2009

Delibera C.C. n.48 del 06.04.2009 (VP.17)

Delibera C.C. n.135 del 19.11.2009 (VP. 19)

Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 14/01/2010

Delibera C.C. n.68 del 17/06/2010 (V.P.20)

Delibera C.C. n.30 del 25/03/2010 (V.P.21)

Decreto del Presidente della Provincia n. 11 del 11/05/2010

Delibera C.C. n.15 del 04/04/2012 (V.P. 22)

Delibera C.C. n.7 del 07/03/2012 (V.P. 23-A)

Delibera C.C. n.8 del 07/03/2012 (V.P. 23-B)

Delibera C.C. n.55 del 07/08/2013 (V.P. 25)

Delibera C.C. n.41 del 26.06.2013

Delibera di C.C. n.12 del 19.03.2014 (V.P. 26)

Delibera C.C. n.9 del 23/03/2015 (V.P. 28)

Delibera di C.C. n. 16 del 14/04/2016 (V.P.29)

Delibera di C.C. n. 39 del 28/07/2016 (V.P.30)

Delibera. C.C. 55 del 17/11/2016 (art. 8 DPR 160/2010)

Del. C.C. 55 del 17/11/2016 (DPR 160/2010),

Del. C.C. 35 del 21/05/2015 e successive Del. G.C. 83 del 30/07/2015

e Del. C.C. n. 5 del 03/03/2015

Delibera di C.C. n. 4 del 26/01/2017 (V.P.31)

-Delibera di C.C. n.51 del 28/09/2017 (V.P.32)

Delibera di C.C. n. 19 del 28/02/2018 (V.P.33),

Del C.C. 68 del 30/11/2017 (specificazioni),

Delibera di C.C. n. 76 del 29/11/2018 (V.P.34)

- Delibera di C.C. n. 59 del 16/11/2022 (V.P.36)

Delibera di C.C. n. 25 del 28/03/2019 (V.P.37),

Delibera di C.C. n. 13 del 23/04/2021 (V.P.38),

Delibera di C.C. n. 44 del 29/09/2021 (V.P.39)

Indice generale

Variante generale 1997.....	1
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....	1
Capo 1.1 - Finalità ed effetti della variante.....	1
Art. 1.1.1 - Finalità, campo di applicazione ed effetti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale.....	1
Art. 1.1.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G.....	1
Art. 1.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche.....	2
Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	2
Art. 1.1.5 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.....	3
Capo 1.2 - P.R.G. e trasformazioni del territorio.....	4
Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	4
Art. 1.2.2 - Opere di urbanizzazione.....	4
.....	5
Capo 1.3 - Indici e parametri e relativa applicazione.....	5
Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici.....	5
Art. 1.3.2 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	6
Capo 1.4 - Attuazione del P.R.G.....	7
Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del P.R.G.....	7
Art. 1.4.2 - Strumenti urbanistici attuativi.....	7
Art. 1.4.3 - Strumenti attuativi diretti.....	8
Art. 1.4.4 - Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi.....	8
Art. 1.4.5 - Convenzioni speciali.....	10
Art. 1.4.6 - Comparti assoggettati ad obbligo di strumento urbanistico attuativo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione di tale strumento attuativo.....	10
Art. 1.4.7 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	11
Art. 1.4.8 - Area Programma e sue specifiche modalità di attuazione.....	11
Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari.....	12
Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona.....	12
Art. 1.5.3 - Zone omogenee e zone del P.R.G.....	12
Capo 1.6 - Usi del territorio.....	13
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	13
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	20
TITOLO 2 - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE.....	21
Capo 2.1 - Tutela delle valenze ambientali, paesaggistiche e storico-insediative.....	21
Art. 2.1.1 - Ambiti di riqualificazione della costa e dell'arenile.....	21
Art. 2.1.2 - Ambiti degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua.....	22
Art. 2.1.3 - Fasce perifluviali di rinaturalizzazione.....	23
Art. 2.1.4 - Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	23
Art. 2.1.5 - Antica falesia.....	24

Art. 2.1.6 - Prima quinta collinare.....	24
.....	25
Art. 2.1.7 - Crinali principali.....	25
Art. 2.1.8 - Visuali panoramiche.....	25
Art. 2.1.9 - Aree boschive.....	26
Art. 2.1.10 - Tutela della vegetazione non produttiva.....	26
Art. 2.1.11 - Giardini di pregio.....	27
Art. 2.1.12 - Ambiti di interesse storico-archeologico.....	27
Art. 2.1.13 - Insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse culturale ambientale.....	27
Art. 2.1.14 - Viabilità storica.....	29
.....	30
Capo 2.2 - Prevenzione del rischio ambientale.....	30
Art. 2.2.1 - Aree esondabili e aree interessate da erosione fluviotorrentizia o marina.....	30
Art. 2.2.2 - Ambiti interessati da fenomeni di dissesto e instabilità o da potenziale instabilità.....	30
Art. 2.2.3 - Scarpate dei terrazzi fluviali.....	31
Art. 2.2.4 - Ambiti di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.....	31
Art. 2.2.5 - Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico.....	32
.....	33
Art. 2.2.6 - Smaltimento dei reflui urbani.....	33
Art. 2.2.7 - Impatto acustico.....	34
Art. 2.2.8 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto.....	34
Capo 3.1 - Mobilità in sede fissa.....	36
Art. 3.1.1 - Zone per la mobilità in sede fissa.....	36
Art. 3.1.2 - Fasce di rispetto ferroviario.....	36
Art. 3.1.3 - Zona di scambio intermodale.....	37
Capo 3.2 – Viabilità.....	38
Art. 3.2.1 - Zona stradale.....	38
.....	38
Art. 3.2.2 - Classificazione delle strade.....	38
Art. 3.2.3 - Requisiti tipologici delle strade.....	39
Art. 3.2.4 - Zone per verde complementare alla viabilità.....	42
Art. 3.2.5 - Fasce di rispetto stradale.....	43
Capo 3.3 - Parcheggi.....	43
Art. 3.3.1 - Classificazione dei parcheggi.....	43
Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	45
Art. 3.3.3 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali (P2 e P3).....	45
Art. 3.3.4 - Zona per parcheggi pubblici.....	47
Art. 3.3.5 - Zona per parcheggi privati attrezzati.....	48
Capo 3.4 - Mobilità ciclopedonale.....	49
Art. 3.4.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	49
Art. 3.4.2 - Piazze e strade pedonali.....	49
Capo 3.5 - Portualità.....	50
Art. 3.5.1 - ZP/ Zona portuale.....	50
TITOLO 4 - TERRITORIO URBANO.....	51

Capo 4.1 - Articolazione in zone del territorio urbano.....	51
Art. 4.1.1 - Zone urbane esistenti e zone urbane di nuovo impianto.....	51
Art. 4.1.2 - Regime di edificabilità nelle zone urbane di nuovo impianto.....	52
Capo 4.2 -Zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale.....	54
Art. 4.2.1 - Centri e nuclei storici.....	54
Capo 4.3 -Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali.....	59
Art. 4.3.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente residenziali.....	59
Art. 4.3.2 - B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature.....	59
Art. 4.3.3 - B2/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate.....	61
Art. 4.3.4 - B3/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia.....	61
.....	63
Art. 4.3.5 - B4/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di.....	63
completamento del tessuto urbano.....	63
Art. 4.3.6 - B5/Zone urbane esistenti prevalentemente.....	65
residenziali di riqualificazione.....	65
Capo 4.4 - Zone urbane esistenti prevalentemente turistiche e ricettive.....	70
Art. 4.4.1 - Particolari modalità e possibilità di intervento previste.....	70
nelle zone esistenti prevalentemente turistiche e ricettive.....	70
Art. 4.4.2 - Unità edilizie esistenti e relativa classificazione specifica.....	71
Art. 4.4.3 - Articolazione delle zone esistenti prevalentemente.....	73
turistiche e ricettive.....	73
Art. 4.4.4 - T1/Zona prevalentemente turistico-ricettiva.....	73
.....	85
.....	85
Art. 4.4.5 - T2/Zone turistico-ricettive speciali.....	85
Art. 4.4.6 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera,.....	89
non ricomprese nella zona turistica e ricettiva.....	89
Art. 4.4.7 - T5/Zona per ricettività turistica a campeggio.....	90
Capo 4.5 - Zone urbane esistenti prevalentemente produttive non turistiche.....	91
Art. 4.5.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti.....	91
prevalentemente produttive non turistiche.....	91
Art. 4.5.2 - D1/Zone urbane esistenti prevalentemente manifatturiere.....	92
Art. 4.5.3 - D2/Zone urbane esistenti prevalentemente commerciali.....	93
Art. 4.5.4 - D3/Zone urbane esistenti per pubblici esercizi e attività ricreative.....	94
Art. 4.5.4-BIS - D3-2/Zone urbane esistenti – AUTODROMO.....	95
.....	96
Art. 4.5.5 - D4/Zone urbane di completamento prevalentemente commerciali.....	96
Capo 4.6 -Zone urbane esistenti per servizi pubblici di interesse generale.....	97
Art. 4.6.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale.....	97
.....	97
Art. 4.6.2 - F1 / Zone urbane esistenti per servizi amministrativi pubblici.....	97
Art. 4.6.3 - F2 / Zone urbane esistenti per impianti di interesse generale.....	97
Art. 4.6.4 - F3 / Zone urbane esistenti per impianti tecnologici.....	98
di urbanizzazione generale.....	98
Art. 4.6.5 - Fasce di rispetto dei depuratori.....	99
Capo 4.7 - Zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base.....	100
Art. 4.7.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti.....	100
per servizi pubblici e sociali di base.....	100

Art. 4.7.2 - G1/Zone urbane esistenti per verde pubblico.....	100
Art. 4.7.3 - G2/Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato.....	101
.....	101
Art. 4.7.4 - G3/Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base.....	102
Art. 4.7.5 - G4/Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche.....	102
di interesse comune di tipo civile.....	102
Art. 4.7.6 - G5/Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse.....	102
comune di tipo religioso.....	102
Capo 4.8 -Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali.....	103
Art. 4.8.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto.....	103
prevalentemente residenziali.....	103
Art. 4.8.2 - C1/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali.....	103
in corso di attuazione.....	103
Art. 4.8.3 - C2 / Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali.....	104
Capo 4.9 - Zone urbane di nuovo impianto produttive turistiche.....	128
Art. 4.9.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto produttive turistiche.....	128
Art. 4.9.2 - T3/Zona turistico-ricettiva alberghiera.....	128
Art. 4.9.3 - T4/Zona integrata per attività turistiche e servizi urbani.....	129
Art. 4.9.4 – <i>Soppresso</i>	130
Capo 4.10 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive non turistiche.....	131
Art. 4.10.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto.....	131
prevalentemente produttive non turistiche.....	131
Art. 4.10.2 - D5/Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per.....	131
attività commerciali e ricreative.....	131
Art. 4.10.3 - D6/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente.....	132
manifatturiere e commerciali all'ingrosso.....	132
Art. 4.10.3 bis – (zona D6-3 – Raibano) CASSATO.....	134
Art. 4.10.3 tris – D6-4/.....	134
Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso (Ambito di cui all'accordo di programma per la realizzazione della zona industriale di Raibano).....	134
Art. 4.10.4 - D7/Zone urbane di nuovo impianto per attività ricreative.....	134
Capo 4.11 - Zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base.....	136
Art. 4.11.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane.....	136
di nuovi impianto per servizi pubblici e sociali di base.....	136
Art. 4.11.2 - G6/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico.....	136
Art. 4.11.3 - G7/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico.....	137
e verde attrezzato.....	137
Art. 4.11.4 - G8/Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature.....	137
scolastiche di base.....	137
Art. 4.11.5 - G9/Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature.....	137
pubbliche d'interesse comune.....	137
TITOLO 5 - TERRITORIO EXTRAURBANO.....	138
Capo 5.1 - Zone agricole.....	138
Art. 5.1.1 - Articolazione delle zone agricole e definizioni preliminari.....	138
Art. 5.1.2 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici.....	139
esistenti non soggetti a vincoli di carattere conservativo.....	139
Art. 5.1.3 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici.....	141

soggetti a vincoli conservativi.....	141
Art. 5.1.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture.....	142
Art. 5.1.5 - Interventi di modificazione morfologica del.....	143
suolo e dei corpi idrici (MM).....	143
Art. 5.1.6 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI.....	143
per usi "d" (funzioni agricole).....	143
Art. 5.1.7 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1.....	144
(abitazioni per Imprenditori Agricoli a Titolo Principale – IATP).....	144
Art. 5.1.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1 (fabbricati di servizio).....	145
Art. 5.1.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2.....	146
(fabbricati per le attività zootecniche aziendali).....	146
Art. 5.1.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3 (fabbricati per le attività di raccolta, prima	
lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali).....	147
Art. 5.1.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4 (serre fisse).....	147
Art. 5.1.12 - Interventi di NC, AM, RI per uso d4 (Esercizio e noleggio di.....	148
macchine agricole con personale).....	148
Art. 5.1.13 - Particolari disposizioni per le zone E3.....	148
Art. 5.1.14 - Unità edilizie esistenti per servizi pubblici e sociali di base.....	150
Art. 5.1.15 - Impianti di distribuzione di carburanti (uso b2.6).....	150
Capo 5.2 - Zone extraurbane non agricole.....	152
Art. 5.2.1 - Articolazione delle zone.....	152
Art. 5.2.2 - B6/Nuclei residenziali sparsi.....	152
Art. 5.2.3 - D8/Zone per attrezzature sportive, ricreative e ricettive.....	153
in ambito extraurbano.....	153
Art. 5.2.4 - D9/Zone extraurbane prevalentemente manifatturiere e per depositi.....	155
Art. 5.2.5 - F4/Zone per attrezzature cimiteriali.....	156
Art. 5.2.6 - F5/Zona a parco dell'arenile.....	156
Art. 5.2.7 - F6/Zona a parco territoriale.....	157

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
IT	= Indice di Fabbricabilità Territoriale
IF	= Indice di Fabbricabilità Fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
PE	= Potenzialità Edificatoria
CI	= Capacità Insediativa
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
P2	= Parcheggi pertinenziali privati di uso riservato
P3	= Parcheggi pertinenziali privati di uso comune
ACE	= Area di concentrazione dell'edificazione
max	= Valore massimo raggiungibile dal parametro

Parametri Edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile abitabile
SAC	= Superficie accessoria
SQ	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
V	= Volume lordo
H	= Altezza di un edificio
HF	= Altezza del fronte di un edificio
SV	= Superficie di vendita
max	= Valore massimo raggiungibile dal parametro

Programmi attuativi

P.P.A.	= Programma pluriennale di attuazione
--------	---------------------------------------

Strumenti urbanistici attuativi

P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare

P.I.P. = Piano di Insediamenti Produttivi
P.S.A. = Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale

Interventi edilizi (definiti nel Regolamento Edilizio)

MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RS = Restauro scientifico
RCA = Restauro e risanamento conservativo di tipo A
RCB = Restauro e risanamento conservativo di tipo B
RT = Ripristino tipologico
RA = Recupero e risanamento delle aree libere
D = Demolizione
RE = Ristrutturazione Edilizia
RI = Ricostruzione
RU = Ristrutturazione Urbanistica
NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento

Interventi relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

R.E. = Regolamento edilizio
C.E. = Commissione Edilizia comunale
U.T. = Ufficio Tecnico comunale
P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 - FINALITÀ ED EFFETTI DELLA VARIANTE

Art. 1.1.1 - Finalità, campo di applicazione ed effetti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale

1. La presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'intero territorio comunale ed è elaborata ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e delle leggi regionali n. 47/78 e n. 23/80, nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti.
2. L'approvazione della Variante Generale comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue successive varianti.
3. La presente Variante Generale verrà in seguito indicata con la sigla P.R.G.; il Piano Regolatore Generale e sue successive varianti precedenti la presente Variante Generale sarà indicato come P.R.G. 84.

Art. 1.1.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G.

1. Sono elaborati costitutivi del P.R.G.:
 - a) le presenti Norme di Attuazione;
 - b) le seguenti planimetrie di progetto:
 - n. 1 / "Sintesi schematica delle previsioni", in scala 1:10.000;
 - n. 2a / "Azzonamento generale - Settore nord", in scala 1:5000;
 - n. 2b / "Azzonamento generale - Settore sud", in scala 1:5000;
 - n. 3a / "Tutele e Rispetti - Territorio Urbanizzato/Settore nord", in scala 1:5000;
 - n. 3b / "Tutele e Rispetti - Territorio Urbanizzato/Settore sud", in scala 1:5000;
 - n. 4a / "Azzonamento - Misano Mare/Portoverde/Belvedere", in scala 1:2000;
 - n. 4b / "Azzonamento - Santamonica", in scala 1:2000;
 - n. 4c / "Azzonamento - Cella", in scala 1:2000;
 - n. 4d / "Azzonamento - Misano Monte", in scala 1:2000;
 - n. 4e / "Azzonamento - Scacciano", in scala 1:2000;
 - n. 4f / "Azzonamento: Villaggio Argentina", in scala 1:2000;
 - n. 5 / "Centri e nuclei Storici " in scala 1:1000;
 - n. 6 / "Ghetti", in scala 1:1000;
 - n. 7 / "Sistema dei servizi e della mobilità", in scala 1:5000.
 - c) la Relazione Illustrativa;
 - d) la Relazione Geologica e relativi allegati cartografici;
 - e) l'Allegato A / Proposte di variante cartografica al P.T.P.R..
2. Le previsioni delle planimetrie "Tutele e Rispetti/Territorio Urbanizzato" prevalgono su quelle delle altre planimetrie di progetto, fatta eccezione per quelle in scala 1:1000.
3. Ferme restando le disposizioni di cui al comma precedente, in caso di non corrispondenza fra planimetrie in scala diversa valgono le previsioni delle planimetrie a rapporti maggiori.

4. Le previsioni della planimetria “Sistema dei servizi e della mobilità” hanno valore prescrittivo in quanto espressamente richiamate nei successivi articoli.
5. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

Art. 1.1.3 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie di P.R.G., le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie di P.R.G. riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al seguente Art. 1.3.1, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del P.R.G. costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del P.R.G. stesso, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (aerofogrammetriche o catastali), il P.R.G. non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, nè della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 1.1.4 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di contrasto o di semplice difformità definitoria fra le presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti Norme, ferma restando la facoltà del Regolamento Edilizio di dettare disposizioni per il rilascio di concessioni in deroga alle medesime presenti Norme nei casi consentiti dalla legge.
3. Relativamente agli interventi per attività commerciali e ai pubblici esercizi, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione in materia, ivi comprese quelle volte a limitare e specificare le tipologie commerciali ammesse nell'ambito degli insediamenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G..
4. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati e Piani di Recupero) vigenti o autorizzati alla data di adozione del P.R.G., sono a tutti gli effetti attuabili per la durata prevista dalla legislazione in materia o dalle rispettive convenzioni.
6. In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti di detti strumenti attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti, salvo diverse specifiche disposizioni delle presenti Norme.
7. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi, il P.R.G. ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del P.R.G. prevalgono su quelle degli strumenti attuativi in oggetto.
8. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 1.1.5 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.

1. Le concessioni od autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., in mancanza di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ad interventi per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47.

CAPO 1.2 - P.R.G. E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Art. 1.2.1 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.R.G.;
 - che l'intervento rientri nelle previsioni di attuazione del P.R.G. definite dal Programma Pluriennale di Attuazione o nella casistica di deroga a tali previsioni stabilita dalle vigenti leggi in materia;
 - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 1.2.2.. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve esistere l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, ovvero, qualora le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il concessionario deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
 - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento urbanistico attuativo;
 - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
2. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento urbanistico attuativo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione o autorizzazione.

Art. 1.2.2 - Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
 - le reti fognanti e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato;
 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - i parcheggi pubblici.

3. Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.
4. Le norme di cui ai Titoli 3, 4 e 5 stabiliscono i rapporti tra gli spazi da destinare agli insediamenti di vario tipo e gli spazi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

CAPO 1.3 - INDICI E PARAMETRI E RELATIVA APPLICAZIONE

Art. 1.3.1 - Indici e parametri urbanistici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici e parametri, oltre che da quelli definiti dal Regolamento Edilizio:

-**Superficie territoriale = ST**: è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza degli edifici (Superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione. Sulla ST si applicano gli indici territoriali IT e UT che determinano la massima quantità di edificazione ammissibile.

-**Superficie fondiaria = SF**: è la superficie di pertinenza degli edifici esistenti o futuri al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione. Sulla superficie fondiaria si applicano gli indici fondiari IF e UF che determinano la quantità massima di edificazione ammissibile.

-**Indice di utilizzazione territoriale = UT**: rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

-**Indice di fabbricabilità territoriale = IT**: rappresenta il rapporto in mc/mq fra il volume dell'involucro (VI) edificabile o edificato e la relativa superficie territoriale (ST).

-**Indice di utilizzazione fondiaria = UF**: rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria (SF).

-**Indice di fabbricabilità fondiaria = IF**: rappresenta il rapporto in mc/mq fra il volume dell'involucro (VI) edificabile o edificato e la relativa superficie fondiaria (SF).

-**Unità minima di intervento = SM**: è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.

-**Comparto di attuazione**: rappresenta la minima entità territoriale interessabile da uno strumento urbanistico attuativo o da un progetto unitario di coordinamento.

-**Area di concentrazione dell'edificazione = ACE**: rappresenta, all'interno di un comparto di attuazione, l'area entro la quale va obbligatoriamente concentrata la potenzialità edificatoria riferita all'intero comparto di attuazione. Essa può comprendere, oltre alla SF, anche superfici afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

-**Carico urbanistico = CU**: si definisce carico urbanistico di un'insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. e della legislazione in materia in base alle dimensioni ed alla natura delle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

-**Potenzialità edificatoria = PE**: si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie complessiva SC, consentita dalla completa

applicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti come nel Regolamento Edilizio.

-**Capacità insediativa** = **CI**: si definisce capacità insediativa la quota di superficie complessiva SC riservata ad uno specifico uso, di cui al seguente Artt. 1.6.1.

-**Capacità ricettiva** = **CR**: si definisce capacità ricettiva degli alberghi, delle colonie, delle case per ferie, degli ostelli per la gioventù, dei campeggi e villaggi turistici, di cui al seguente Capo 1.6, il numero di posti letto attribuibili ufficialmente a ciascuna di tali attrezzature, calcolati in applicazione delle normative vigenti in materia.

Art. 1.3.2 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'avvenuta utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria sulla base di un atto autorizzativo (licenza o concessione), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato.
2. In assenza di atti autorizzativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.
3. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o condonato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente quella di introduzione del sistema autorizzativo.

CAPO 1.4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1.4.1 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua sulla base della programmazione temporale degli interventi contenuta nei Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e alla legge regionale 12.1.1978 n. 2 e successive modificazioni, per mezzo di strumenti urbanistici attuativi, di cui all'Art. 1.4.2., e di strumenti attuativi diretti, di cui all'Art. 1.4.3.

Art. 1.4.2 -Strumenti urbanistici attuativi

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, sulla base della progettazione urbanistica generale del P.R.G., definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti urbanistici attuativi approvati è soggetta alla concessione o autorizzazione edilizia, nelle forme previste all'Art. 1.4.3..
3. Sono strumenti urbanistici attuativi (ovvero Piani urbanistici attuativi):
 - i Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata (P.P.) di cui ai Titoli V e VII della l.r. 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni;
 - i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;
 - i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;
 - i Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;
 - i Programmi integrati di intervento di cui alla legge 17/2/1992 n. 179 e alla l.r. 30/1/95 n. 6 e successive modificazioni;
 - i Programmi di recupero urbano di cui alla legge 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni;
 - i Piani di sviluppo aziendali o interaziendali (P.S.A.), di cui all'art. 40 della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni.
4. L'attuazione del P.R.G. a mezzo di strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie di P.R.G. o per interventi prefigurati dalle presenti norme. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti urbanistici attuativi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale. E' pure facoltà dei soggetti privati proporre strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, secondo le specifiche finalità e limiti di ciascuno di essi, in tutto il territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni della legge regionale 30.01.1995, n. 6.

5. I Piani di sviluppo aziendali o interaziendali sono attivabili nel rispetto delle condizioni fissate con apposito Regolamento dell'Amministrazione Provinciale, se e in quanto più limitative di quelle fissate dalle presenti Norme.

Art. 1.4.3 -Strumenti attuativi diretti

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi urbanistici preventivi, o per gli interventi per quali, ai sensi delle presenti Norme e delle planimetrie di P.R.G., non è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
 - la concessione onerosa;
 - la concessione convenzionata;
 - la concessione gratuita;
 - l'autorizzazione;
 - l'asseverazione.
2. In ambiti specifici interessati da una pluralità di interventi da coordinare opportunamente, i singoli progetti saranno inquadrati da un apposito Progetto Unitario, presentato dalle proprietà interessate, la cui approvazione da parte del Sindaco costituisce presupposto necessario per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie delle varie opere.
3. Il perimetro delle aree interessabili da tale Progetto Unitario è di norma individuato nelle planimetrie di P.R.G.; è comunque facoltà del Sindaco richiedere la presentazione di un Progetto Unitario in tutti i casi in cui se ne ravvisi l'opportunità ai fini dell'ordinata attuazione delle previsioni.

Art. 1.4.4 - Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e quelli iniziativa privata, i Piani per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, i Piani di recupero di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
 - 1.1 - schema di convenzione;
 - 1.2 - stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
 - 1.3 - estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - 1.4 - stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - 1.5 - stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
 - 1.6 - documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - 1.7 - planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione dei lotti dei comparti di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per

- servizi, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal P.R.G., spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;
- 1.8 - sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del P.R.G.;
 - 1.9 - schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa di massima e con definizione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi (questi ultimi da redigersi a cura delle aziende fornitrici);
 - 1.10 - progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine e delle modalità di allacciamento alla rete pubblica (queste ultime da redigersi a cura della azienda fornitrice di energia elettrica), con relativa previsione di spesa;
 - 1.11 - norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - 1.12 - relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - 1.13 - relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
 - 1.14 - dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica.
2. Salvo diversa disposizione di cui ai seguenti Titoli, gli strumenti urbanistici attuativi per nuovi insediamenti devono altresì essere accompagnati da specifici elaborati contenenti i seguenti elementi di analisi delle condizioni ambientali preesistenti e dell'impatto ambientale prodotto:
- a) un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata dallo strumento urbanistico attuativo;
 - b) verifica della capacità dei recettori naturali o artificiali delle acque bianche in rapporto alla portata di piena e alle nuove impermeabilizzazioni previste. Gli elementi da valutare sono i seguenti:
 - identificazione dei recettori e del relativo bacino e sottobacino;
 - calcolo del carico idraulico di ciascun sottobacino sulla base dello stato di fatto (precipitazioni, grado di impermeabilizzazione, coefficiente di deflusso);
 - capacità di portata della sezione terminale del recettore;
 - verifica delle condizioni di saturazione della portata rispetto all'onda di piena nello stato attuale e nella situazione incrementata del contributo relativo alle impermeabilizzazioni dei nuovi insediamenti;
 - c) per quanto riguarda la rete fognante e la capacità dell'impianto di depurazione: verifica della potenzialità depurativa dell'impianto di depurazione a cui il nuovo insediamento recapita e verifica della messa in sicurezza degli eventuali sistemi di sollevamento interessati.
3. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti 1.6 e 1.14; i programmi integrati d'intervento e i programmi di recupero urbano devono contenere gli elementi previsti dalla specifica legislazione ad essi relativa, nonché quanto previsto al seguente comma 5, 2° capoverso.

4. Lo schema di convenzione di cui al punto 1.1 deve contenere:
- i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, superficie lorda edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;
 - nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. I Piani di sviluppo aziendale od interaziendale devono essere corredati degli elementi previsti dalle specifiche disposizioni dell'Amministrazione Provinciale. Inoltre tali piani devono essere corredati dagli elementi di cui ai succitati punti 1.5 e 1.9, qualora sia previsto il potenziamento e/o il rifacimento delle forniture pubbliche quali luce, gas, acqua, che richiedono la modifica e/o l'integrazione degli impianti di fornitura.

Art. 1.4.5 -Convenzioni speciali

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere previste nelle zone omogenee G ed F, di cui ai Titoli successivi, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

Art. 1.4.6 -Comparti assoggettati ad obbligo di strumento urbanistico attuativo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione di tale strumento attuativo

1. In tutte le zone omogenee di cui ai Titoli successivi delle presenti Norme, esclusa la zona A, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, in attesa dell'approvazione di tale strumento, sono consentiti esclusivamente, salvo diversa disposizione dei successivi articoli, gli interventi MO, MS, nonché gli interventi RC e RE che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

2. Nelle zone omogenee A si attuano esclusivamente gli interventi MO, MS, nonché gli interventi RC che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui al Titolo 4 e con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

Art. 1.4.7 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Sono zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti della legge 05/08/1978 n° 457, le zone A e B5 e gli agglomerati urbanistico-edilizi denominati ghetti, di cui ai seguenti Titoli delle presenti Norme.
2. Tale individuazione potrà in seguito essere aggiornata con semplice delibera del Consiglio Comunale.

Art. 1.4.8 - Area Programma e sue specifiche modalità di attuazione

1. L'area programma costituisce un particolare tipo di comparto di attuazione previsto dal P.R.G. nelle zone turistiche e ricettive di cui al seguente Titolo 4.
2. Essa è attuabile mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.
3. Il perimetro dell'area programma non è predeterminato dal P.R.G., ma è individuato successivamente all'adozione di questo secondo due distinte modalità correlate al tipo di strumento urbanistico attuativo previsto:
 - a) nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale definisce il perimetro dell'area programma con la medesima delibera di adozione dello strumento attuativo, sulla base di criteri di riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale. Il perimetro dell'area programma dovrà in ogni caso comprendere almeno due unità edilizie contigue, di cui al seguente Art. 4.4.2.; di tali unità edilizie, almeno una dovrà essere classificata a prevalente destinazione alberghiera (unità edilizie *b*) ai sensi del successivo Capo 4.4. Nel caso delle unità edilizie in zone T1 interessate da un "fronte commerciale", il perimetro comprende almeno due unità edilizie contigue di qualsiasi tipo;
 - b) nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, i proprietari interessati provvedono di comune accordo ad individuare il perimetro dell'area programma, nel rispetto delle condizioni minime di individuazione di tale perimetro previste alla precedente lettera a).
4. Alle aggregazioni delle diverse unità edilizie, di cui al precedente comma 3, possono essere integrate, in aggiunta, anche unità edilizie non adiacenti rispetto ai perimetri individuati, nel caso di aree destinate a servizi complementari alle attività turistiche e ricettive (parcheggi, aree verdi consortili, ecc.), classificate, ai sensi di quanto previsto al successivo Capo 4.4, come unità non utilizzate dal punto di vista edilizio (*f*) o non classificate in funzione degli usi esistenti (*g*) o di aree destinate a parcheggi pubblici.

Capo 1.5 - Organizzazione della disciplina del territorio nel P.R.G.

Art. 1.5.1 - Definizioni preliminari

1. *Campo di applicazione di una norma* è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
 - da una zona o insieme di zone;
 - da un ambito;
 - da un insieme di aree o di oggetti territoriali fisici identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. *Zona* è una porzione di territorio individuata dal P.R.G., non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base di caratteri progettuali assegnati dal P.R.G. a tali porzioni di territorio.
L'insieme delle zone individuate dal P.R.G. costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta del territorio comunale, nel senso che ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola.
3. *Ambito* è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma non determinata dal P.R.G. stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.
Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriali sono dette anche "fasce".
4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal P.R.G., ma solo eventualmente riconosciuti dal P.R.G. stesso, in quanto meritevoli di particolare tutela o disciplina.
5. Gli ambiti e le aree si sovrappongono alle zone, e le relative norme e vincoli prevalgono, se ed in quanto più limitative delle trasformazioni, sulle norme delle zone.

Art. 1.5.2 - Organizzazione delle norme di zona

1. Le norme di zona del P.R.G., di cui ai seguenti Titoli, sono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Nel caso di interventi particolarmente complessi o di carattere peculiare, sono previste inoltre specifiche Schede contenenti apposite norme, prescrizioni ed indicazioni.

Art. 1.5.3 - Zone omogenee e zone del P.R.G.

Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee, di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444 e alla legge regionale 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche e integrazioni (di seguito indicata con la sigla l.r. 47/78), nella definizione delle diverse zone del P.R.G. di cui alle presenti Norme viene effettuato il riferimento alla casistica delle zone omogenee di cui alla citata legislazione.

CAPO 1.6 - USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio, di cui al Titolo 4, sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'art. 2 della l.r. 08.11.1988 n. 46, come modificato con l.r. 30.01.1995 n. 6.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal P.R.G.;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

USI "a" - FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. *Residenza.*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

a2. *Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

USI "b" - FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

b1. *Attività terziarie specializzate.*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività congressuali e fieristiche, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

L'uso b1 si configura:

quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SC superiore a 300 mq.;

quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SC superiore a 1000 mq..

b2. *Attività commerciali*

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

(N.B. Per Centri Commerciali integrati si intendono gruppi di almeno otto esercizi legati da forme di integrazione spaziale e gestionale).

b2.1. Attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione

Attività svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 400 mq. ciascuno; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.

b2.2. Attività commerciali al dettaglio di media dimensione

Attività di commercio di prodotti alimentari e/o despecializzati (Tabella VIII l. 426), svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 400 mq. e 1500 mq., oppure in Centri Commerciali con SV complessiva compresa fra 400 mq. e 1500 mq. (tipologie A1, A2 e B1 di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della R.E.R.), purché non eccedenti la tipologia del "Centro di prossimità" (o di presidio) di cui alla programmazione infraregionale in materia.

b2.3. Attività commerciali di grande dimensione

Attività di commercio di prodotti alimentari e/o despecializzati (Tabella VIII l. 426), svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq., oppure in Centri Commerciali con SV complessiva superiore a 1500 mq. (tipologia A3, A4, B1 e C di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della R.E.R.), purché non eccedenti la tipologia del "Centro di prossimità" (o di presidio) di cui alla programmazione infraregionale in materia.

b2.4. Attività commerciali tematiche al dettaglio

Attività di commercio non comprendenti i generi alimentari né la Tab. VIII l. 426, svolte in esercizi con SV superiore a 400 mq. o in Centri Commerciali tematici con SV superiore a 400 mq. (tipologia B2, B3, A5 e C di cui all'Art. 5 delle "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" della RER).

b2.5. Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

Comprendono edifici, strutture tecnologiche e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci e ad attività di commercio all'ingrosso.

b2.6. Attività di distribuzione automatica di carburanti

Comprende attività di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti possono essere associati, in forma accessoria, l'attività di vendita ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 11.02.1998, n. 32, per una SV (Superficie di vendita) in ogni caso non eccedente quella degli esercizi commerciali di vicinato, nonché servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli e pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande. Tale norma non riguarda gli impianti ad uso privato.

b2.7. Pubblici esercizi

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

b2.8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

Comprende le attività svolte ai sensi della l. 28/3/1991 n. 112, art. 1 comma 2 lettere a) e b), e comma 3.

b3. Attività produttive integrabili nel contesto urbano

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

b3.1. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,
nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

b3.2. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b3.1)
Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b3.3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Comprende attività produttive manifatturiere di piccola dimensione collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.

Il requisito della piccola dimensione è di norma soddisfatto dal rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- superficie utile netta interessata non superiore a 100 mq., ovvero all'intero piano terra nel caso di edifici esistenti a utilizzazione mista;
- numero di addetti non superiore a 3.

b4. Attività di servizio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b4.1. Studi professionali e piccoli uffici in genere

Comprende le attività terziarie non ricadenti nella categoria b1 e ambulatori non ricadenti in b4.5.

b4.2. Attività culturali

Comprende musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

b4.3. Attività ricreative e di spettacolo

Comprende cinema, teatri, sale da ballo, circoli ricreativi, parchi giochi, sale giochi e simili, ivi compresi gli eventuali pubblici esercizi interni. L'insediamento di tale uso è sempre subordinato, indipendentemente dalle disposizioni di cui ai seguenti

Articoli, alla sua compatibilità sotto il profilo dell'impatto ambientale generato, con particolare riguardo a quello acustico, e alla formazione di strumento urbanistico attuativo con le finalità di cui alla L.R. 27.04.1990, n. 35.

b4.4. *Attività sportive*

Comprende edifici, strutture e aree attrezzate per esercitare attività sportive quando hanno fini di lucro, oppure quando non sono aperte alla generalità del pubblico ma riservate a determinati utenti (soci o simili); sono compresi i pubblici esercizi interni.

b4.5. *Attività sanitarie*

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq.; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive complementari e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

b4.6. *Attività di parcheggio*

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche consistenti nell'offerta a pagamento di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari (custodia, lavaggio e simili).

b5. *Servizi sociali di base*

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

b5.1. *Attività di interesse comune di tipo civile*

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

b5.2. *Attività di interesse comune di tipo religioso*

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

b5.3. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

b5.4. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

b6. *Istruzione superiore e universitaria*

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

USI "c" - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c1. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (salvo quelle ricomprese nelle sotto-categorie c2, c3, c4, c5).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

- c2. *Attività manifatturiere industriali o artigianali* (salvo quelle ricomprese nella sotto-categoria b3.3) *del settore agroalimentare e conserviero*.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

- c3. *Attività zootecniche industriali*. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi d2.1 e d2.2.

Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

- c4. *Attività estrattive*

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

- c5. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami* (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

USI "d" - FUNZIONI AGRICOLE

- d1. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

- d2. *Coltivazione agricola, orticola, floricola, allevamento aziendale (associato all'attività agricola), caccia, silvicoltura*. Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

- d2.1. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.
- d2.2. *Attività zootecniche aziendali* ossia svolte da imprenditori agricoli a titolo principale, connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili), e nelle quali il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ha. di SAU, salvo diversi parametri fissati dal Piano Zonale Agricolo;
- d2.3. *Attività di raccolta, prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;
- d2.4. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d3. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.
- d4. *Esercizio e noleggio di macchine agricole* per conto terzi, con personale.

USI "e" - FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e2. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e3. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

USI "f" - FUNZIONI SPECIALI

- f1 - *Infrastrutturazione tecnologica*. Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio, e relativi locali per uffici e depositi strettamente necessari per la gestione degli impianti medesimi.
Si articola nei seguenti sottotipi:

f1.1 - Reti tecnologiche

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

f1.2 - Impianti per l'ambiente

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

f1.3 - Impianti di trasmissione (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f2. Infrastrutturazione per la mobilità.

Si articola nei seguenti sottotipi.

f2.1 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

f2.2 - Mobilità veicolare

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

f2.3 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti, autoporti.

f2.4 - Parcheggi pubblici in sede propria.

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

f3. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi).

f4. Attrezzature cimiteriali

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

f5. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

Sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

f6. Attrezzature per la Difesa Nazionale

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

f7. *Opere per la tutela idrogeologica*; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

f8. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n. 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, o da certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore al 26/11/1988.
2. Si considera in essere l'uso d1 per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d2.1, oppure l'uso d2.2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

TITOLO 2 - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

CAPO 2.1 - TUTELA DELLE VALENZE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-INSEDIATIVE

Art. 2.1.1 - Ambiti di riqualificazione della costa e dell'arenile

1. Negli ambiti di riqualificazione della costa e dell'arenile, costituenti, come individuati nelle planimetrie di P.R.G., il campo di applicazione dell'Art. 24 delle Norme del P.T.C.P., gli interventi ammessi ai sensi dei successivi Articoli dovranno osservare le seguenti disposizioni:
 - 1.1. deve essere favorita la ricostruzione e la fruizione degli elementi naturali;
 - 1.2. deve essere promosso l'accorpamento dei manufatti e il loro distanziamento dalla battigia;
 - 1.3. nelle fasce comprese tra la battigia e la prima strada ad essa parallela non devono essere previsti nuovi parcheggi di veicoli nè nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
 - 1.4. deve essere limitato il numero dei percorsi;
 - 1.5. la nuova edificazione e il trasferimento di volumi sono consentiti osservando i limiti e le previsioni di cui al successivo Titolo IV con le ulteriori seguenti limitazioni e condizioni:
 - la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue, rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela, e dai varchi a mare; in tali casi l'incremento del volume trasferito non potrà essere maggiore del 5% e dovrà altresì essere attuata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
 - qualora il trasferimento si realizzi dagli "Ambiti di riqualificazione della costa e dell'arenile" alle "Zone urbanizzate in ambito costiero" di cui all'art. 25 del P.T.C.P. l'incremento del volume trasferito non potrà essere maggiore del 10% e dovrà altresì essere attuata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
 - 1.6. gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione nonché di adeguamento ai requisiti di legge. Per gli edifici ricadenti in aree incongrue (così come definita al precedente punto 1.5) è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento ai requisiti obbligatori di legge;
 - 1.7. per gli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di cura sono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini dell'adeguamento alle normative di sicurezza e igienico sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale. Ciò non dovrà comunque comportare incrementi del numero dei posti letto;
 - 1.8. nelle aree incongrue (così come definite al punto 1.5 precedente) non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili;
 - 1.9. qualora i trasferimenti di volumi, di cui al precedente punto 1.5, riguardino edifici ricadenti in aree a rischio di erosione o aree particolarmente compromesse sotto il profilo paesaggistico-ambientale, l'incremento del volume trasferito riedificabile dovrà essere valutato in sede di Accordo di Programma tra Provincia e Comune, di cui all'art. 34 del T.U. n. 267/2000, e relazionato all'ampiezza dell'area di arenile che viene recuperata con il

trasferimento stesso. Dette previsioni devono inoltre essere oggetto di piano urbanistico attuativo.

Art. 2.1.2 - Ambiti degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua

1. Negli ambiti individuati nelle planimetrie di P.R.G. come invasi e alvei dei principali bacini e corsi d'acqua, costituenti il campo di applicazione dell'Art. 21 delle Norme del P.T.C.P., non è ammesso:
 - 1.1 - effettuare qualsiasi movimento di riporto, scavo o spianamento del terreno, se non previsto da specifici progetti di sistemazione idraulica o di restauro naturalistico approvati dagli enti preposti alla gestione del bacino o corso d'acqua e dall'Amministrazione Comunale;
 - 1.2 - effettuare discariche di qualsiasi materiale solido, quale terreno, macerie, rifiuti, ecc.;
 - 1.3 - insediare depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale, nonché utilizzare aree a parcheggio per automezzi.
2. In tali ambiti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, previo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela idraulica e ferme restando le eventuali disposizioni più limitative delle trasformazioni dettate nei seguenti Titoli:
 - 2.1 - gli interventi di conservazione degli edifici e manufatti esistenti, secondo la casistica eventualmente specificata nelle planimetrie di P.R.G. e/o dalle presenti Norme;
 - 2.2 - la realizzazione, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte, di opere idrauliche;
 - 2.3 - la realizzazione di strade, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, purché ad esclusivo servizio del solo territorio comunale e/o di parti di territorio comunale limitrofo;
 - 2.4 - la realizzazione di opere di infrastrutturazione generale del territorio e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui, previste da strumenti di pianificazione o di programmazione sovra-comunali, in conformità al disposto del P.T.C.P.;
 - 2.5 - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
 - 2.6 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - 2.7 - la realizzazione di attrezzature amovibili e/o precarie all'interno di parchi, ovvero di zone a verde pubblico o privato, nei limiti di cui ai seguenti Titoli, con esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.
3. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione

plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

4. Nella realizzazione ex-novo, nell'ampliamento o nel rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale e si dovrà evitare che essi corrano parallelamente al corso d'acqua, ferma restando la sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali questa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Art. 2.1.3 - Fasce perifluviali di rinaturalizzazione

1. Nelle fasce perifluviali di rinaturalizzazione, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., si applicano le disposizioni previste per gli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua, di cui all'Art. 2.1.4. delle presenti Norme. Al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, sono esclusi gli interventi di cui alle lettere b) e c) del medesimo Art. 2.1.4, nonché l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche per una profondità di m. 10 alle aree attigue al limite dell'ambito degli invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua ed esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, ancorchè non individuate cartograficamente.

Art. 2.1.4 - Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale

1. Negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua e negli ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale, costituenti, come individuati nelle planimetrie di P.R.G., il campo di applicazione, rispettivamente dell'Art. 20 e dell'Art. 22 delle Norme del P.T.C.P. si applicano le disposizioni di cui ai punti 1.2, 1.3 - limitatamente al diniego di realizzare depositi di materiali - 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 del precedente Art. 2.1.2. e sono altresì ammessi:
 - a.l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, limitatamente ai settori territoriali a ciò destinati dal P.R.G. e nei limiti fissati dalle presenti Norme. Si intendono come ordinaria utilizzazione agricola del suolo gli ordinamenti colturali e i metodi di coltivazione che mediamente caratterizzano una data zona. Si intendono per allevamenti non intensivi gli allevamenti in cui le risorse alimentari prodotte in azienda assumono un ruolo essenziale;
 - b.la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
 - c.la realizzazione o l'ampliamento di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione agricola ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, nei limiti fissati dalle presenti Norme. Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare una

distanza dal limite della zona fluviale ovvero, se presente, dal limite della fascia di rinaturalizzazione, non inferiore a quella degli edifici preesistenti all'interno della stessa azienda agricola, e comunque non inferiore a m. 10.

2. Le opere di cui ai punti 2.5 e 2.6 del precedente Art. 2.1.2 e le strade poderali e interpoderali di cui al comma precedente non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
3. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al punto 2.3 del precedente Art. 2.1.2 si deve comunque evitare che questi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, fatte salve particolarissime situazioni in cui sia dimostrata l'impossibilità di ogni altro tracciato. Resta altresì ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
4. E' vietato l'abbattimento di eventuali alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo, fatte salve le esigenze di protezione civile.
5. Rispetto agli scolli e canali classificati dai Consorzi di Bonifica e non individuati dal P.R.G. come zone per corsi d'acqua, le nuove costruzioni ammesse dovranno in ogni caso essere arretrate di almeno m. 10, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte da leggi o da enti competenti. La distanza si misura dal ciglio della scarpata o, in caso di arginature pensili, dal piede delle scarpata.

Art. 2.1.5 - Antica falesia

1. Nelle aree corrispondenti al gradino morfologico dell'antica falesia del mare, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., non è ammesso effettuare movimenti di scavo, spianamento o riporto del terreno, né interventi di impermeabilizzazione del suolo, se non nella misura strettamente indispensabile per l'eventuale ampliamento della viabilità pubblica adiacente, o per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili previsti nel quadro delle sistemazioni generali della zona in cui tali aree sono ricomprese.
2. In adiacenza a tale gradino morfologico non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della scarpata sottesa.

Art. 2.1.6 - Prima quinta collinare

1. Nell'ambito della prima quinta collinare, come individuato nelle planimetrie di P.R.G., ferme restando le previsioni di cui alle planimetrie di P.R.G. e ai seguenti Titoli relative a zone non agricole, vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- 1.1. nelle zone agricole sono ammessi interventi NC, AM, RI solo all'interno di unità fondiari agricole esistenti alla data di adozione delle presenti Norme e di pertinenza di agricoltori a titolo principale, nei limiti di cui al seguente Titolo 5;
- 1.2. la realizzazione o l'ampliamento di strade e impianti tecnologici a rete o puntuali potrà essere effettuato previa verifica dell'insussistenza di valide alternative di posizionamento all'esterno dell'ambito della prima quinta collinare; gli interventi dovranno in ogni caso essere limitati allo stretto indispensabile e adottare soluzioni che ne assicurino l'appropriato inserimento ambientale;
- 1.3. gli interventi sugli edifici esistenti e quelli di ampliamento e nuova costruzione di edifici dovranno anch'essi assicurare un appropriato inserimento ambientale quanto a soluzioni tipologiche, materiali, colori, anche per analogia con i caratteri dell'edilizia storica circostante.

Art. 2.1.7 - Crinali principali

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuati i principali crinali caratterizzanti il sistema collinare. Negli interventi edilizi di NC, AM, RI da realizzarsi nei settori territoriali attigui a tali crinali e posti al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, la quota della sommità dell'elemento più elevato della costruzione, compresi quelli di carattere accessorio e/o rimovibili, dovrà essere di almeno m. 5 inferiore alla quota del crinale.
2. Nel caso di crinali delimitanti la prima quinta collinare di cui all'Art. 2.1.6, le limitazioni di cui al comma precedente sono estese anche a impianti e strutture, in elevazione quali elettrodotti, condutture, impianti tecnologici a rete e puntuali in genere, cartellonistica pubblicitaria, ferma restando la possibilità di attraversamento dei crinali da parte di tali impianti. Nel caso di crinali delimitanti le prime collinari di cui all'Art. 2.1.6 gli interventi edilizi di NC in Zona E potranno essere realizzati solo in aree situate ad un dislivello pari ad almeno 20 m. rispetto alla quota del crinale riscontrata sulla intersezione con la linea della massima pendenza tracciata tra area di intervento e crinale.
3. Le limitazioni di cui al primo comma precedente non si applicano entro zone urbane esistenti o di nuovo impianto, di cui ai seguenti Titoli, e, fatta eccezione per la cartellonistica pubblicitaria, nel caso in cui la costruzione da realizzarsi soddisfi congiuntamente i seguenti requisiti:
 - sia ubicata lungo crinali già significativamente interessati da linee di edificazione;
 - sia ubicata in stretta prossimità, e comunque a distanza non superiore a m. 20 da costruzioni esistenti sul crinale, e la sua sagoma determini una proiezione sul piano verticale passante per la linea di crinale di superficie analoga a quella delle costruzioni esistenti;
 - la larghezza della proiezione di cui sopra non sia superiore a m.12 e l'altezza a m.6.

Art. 2.1.8 - Visuali panoramiche

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuati i fronti stradali di particolare visuale panoramica. Gli interventi edilizi di NC, AM, RI, nonché ogni altro intervento comportante la formazione di oggetti in elevazione, ivi compresi elettrodotti, cavi aerei in genere e alberature di alto fusto, da realizzarsi nei settori territoriali attigui a detti fronti stradali, dovranno assicurare la massima conservazione possibile delle visuali panoramiche.

2. I progetti relativi a tali interventi dovranno essere corredati di specifica documentazione, quali disegni prospettici di inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni, fotomontaggi, ecc., atta a consentire una precisa valutazione degli effetti indotti dagli interventi sulle visuali panoramiche.

Art. 2.1.9 - Aree boschive

1. Nelle aree boschive, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., non è ammesso alcun tipo di nuova costruzione, ivi comprese le reti tecnologiche fuori terra, nè altri interventi comportanti impermeabilizzazione del suolo, fatte salve le eventuali opere strettamente necessarie ai fini della difesa idrogeologica e idraulica.
2. Su tutti i manufatti esistenti sono consentiti interventi di MO e MS.

Art. 2.1.10 - Tutela della vegetazione non produttiva

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. Le planimetrie del P.R.G. individuano con apposite simbologie le alberature non produttive di maggiore interesse paesaggistico. L'eventuale abbattimento di tali alberature individuate deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale.
4. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Sindaco ai sensi del comma 3, è consentito prevedere il diradamento delle alberature ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
5. La Superficie Permeabile (SP) prescritta ai sensi delle presenti Norme, dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della SP. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde o dal Regolamento Edilizio, e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6.

Art. 2.1.11 - Giardini di pregio

1. Nelle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G. come giardini di pregio l'eventuale abbattimento e la sostituzione delle alberature esistenti, così come l'impianto di nuove essenze di alto fusto, dovranno essere motivati e inquadrati in un progetto di organica sistemazione del giardino, corredato da specifica relazione botanica, da autorizzarsi mediante nulla-osta del Sindaco.
2. Gli interventi edilizi dovranno assicurare la conservazione o il ripristino dei rapporti spaziali caratteristici e dell'impianto compositivo del giardino, ferme restando le disposizioni di cui al quarto comma del precedente Art. 2.1.10.
3. E' ammessa la realizzazione di manufatti di arredo (quali fontane, gazebi, panchine) e di parcheggi privati, purché non vengano danneggiate le essenze di pregio e non venga impermeabilizzato il suolo.

Art. 2.1.12 - Ambiti di interesse storico-archeologico

1. Negli ambiti di interesse storico-archeologico, come individuati con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G., fatta salva ogni ulteriore disposizione di piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo relativi ai medesimi ambiti, di cui al comma precedente, ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela.

Art. 2.1.13 - Insediamenti urbani e beni edilizi sparsi di interesse culturale ambientale

1. L'insediamento urbano corrispondente ai centri e nuclei storici è soggetto a tutela secondo le disposizioni di cui al seguente Titolo 4 e alle specifiche planimetrie di P.R.G.
2. Le unità edilizie sparse di interesse culturale ambientale sono soggette a tutela secondo le categorie indicate nelle planimetrie di P.R.G., da relazionarsi, quanto a specifiche modalità di intervento ad esse sottese, alle disposizioni di cui all'Art. 4.2.1. Oltre agli interventi così definiti, su tali unità edilizie sono sempre ammessi interventi di MO e MS, con esclusione della MS nel caso di unità edilizie per le quali il P.R.G. prevede come categoria di tutela quella di tipo A1.
3. I fabbricati di carattere accessorio facenti parte delle unità edilizie soggette a tutela e non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela nelle planimetrie di P.R.G., qualora non siano da demolirsi in quanto superfetazioni incongrue, sono assoggettabili anche ad interventi di RE, che dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati a quelle dei fabbricati con valenza di bene culturale.
4. Sono soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro scientifico, tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorché non espressamente individuati nelle planimetrie di P.R.G., quali tabernacoli votivi, cippi, pozzi, ecc..

5. Relativamente alle unità edilizie soggette a tutela all'interno dei "ghetti", come individuati nelle planimetrie "Tutele e Rispetti", le seguenti disposizioni prevalgono su difformi disposizioni di cui all'Art. 4.2.1:
- a. nelle unità comprese nella categoria di tutela A2 l'intervento potrà prevedere:
 - sui fronti interni ed esterni, la realizzazione di nuove aperture compatibili con il disegno generale del prospetto e l'adeguamento delle quote delle finestre e delle gronde in funzione dei rispettivi adeguamenti interni;
 - la ristrutturazione degli ambienti interni con adeguamento, ove necessario per ragioni igieniche, delle altezze dei locali;
 - il consolidamento e anche il rifacimento delle parti strutturali (anche in funzione delle esigenze antisismiche) nel rispetto sostanziale della tipologia strutturale dell'unità edilizia interessata dall'intervento, con applicazione dei criteri del risanamento conservativo solo alle parti di interesse storico-testimoniale effettivamente conservate;
 - la eliminazione delle superfetazioni, con eventuale recupero della relativa SU per ampliamenti compatibili con l'impianto architettonico e strutturale dell'unità edilizia;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
 - b. nelle unità comprese nella categoria di tutela A3 sono consentiti la costruzione e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, gli adeguamenti di altezza dell'edificio necessari per il raggiungimento dei requisiti di funzionalità interna dei locali, nonché la ricostruzione con diversa configurazione, con la salvaguardia e il reinserimento degli elementi conservati di particolare valore stilistico testimoniale e/o ambientale, nel rispetto degli allineamenti prevalenti e curando l'armonico inserimento dell'edificio ristrutturato nell'ambiente circostante;
 - c. sulle unità edilizie non comprese nelle categorie di tutela A1 o A2.1 sono altresì ammessi interventi di ampliamento, nei limiti specificati dalle seguenti Norme concernenti le zone B5.1 e B6.
6. Nella generalità dei "ghetti" individuati nelle planimetrie "Tutele e Rispetti" è inoltre prescritto:
- l'uso pubblico dei percorsi storici interni ai nuclei edilizi, se e come individuati nelle apposite planimetrie di PRG;
 - l'uso dei sistemi costruttivi tradizionali, seppure adeguati alle prescrizioni della legislazione di prevenzione del danno sismico;
 - il rispetto di tutte le particolari disposizioni morfologiche e tipologiche del Regolamento Edilizio relative alle unità edilizie di interesse culturale e alle eventuali unità edilizie in ambito extraurbano.
7. Nell'unità edilizia contrassegnata con la lettera "a" nella planimetria "Tutele e Rispetti / Territorio Urbanizzato", compresa fra gli "edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico" di cui all'Art. 32 bis del P.T.C.P., sono ammessi esclusivamente interventi comprendenti:
- a. il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, mediante:
 - a1. il mantenimento dei fronti esterni ed interni;
 - a2. la conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali di pregio, ed in quanto siano caratteristici dell'assetto architettonico originario;
 - a3. il mantenimento o la ricostituzione del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni;
 - b. il consolidamento o la ricostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'edificio, in ogni caso anche in considerazione di fini di prevenzione degli effetti dei fenomeni sismici ove richiesto, nonché di impianti, anche

- con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- c. la eliminazione delle superfetazioni.
8. Nell'unità edilizia di cui al comma precedente vanno altresì rispettate le seguenti disposizioni:
- a. nelle trasformazioni fisiche consentite degli edifici è fatto obbligo di utilizzare i medesimi materiali preesistenti ogni qualvolta essi caratterizzino gli aspetti e/o gli elementi architettonici considerati di pregio;
 - b. è prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico;
 - c. è comunque consentito, nel rispetto delle prescrizioni dettate dai precedenti due commi, salve le eccezioni appresso indicate, provvedere al riordino ed alla installazione e realizzazione di: a) canne fumarie e comignoli; b) antenne televisive; c) impianti generali (quali idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di trattamento dell'aria, di fognatura, di scarico pluviale e simili); di altri impianti tecnologici di servizio, di ascensori e montacarichi; d) vani interrati esclusivamente ad uso degli impianti di cui alla precedente lettera, ovvero ri ricovero di veicoli; e) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; f) soppalchi funzionali negli ambienti non inferiori a mt. 4,5;
 - d. le trasformazioni fisiche nelle aree di pertinenza andranno prioritariamente rivolte alla conservazione e/o al ripristino delle conformazione naturale. In tali aree è conseguentemente vietata la nuova costruzione di qualsiasi manufatto, e deve essere prevista l'eliminazione dei manufatti esistenti diversi dagli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con le eccezioni di cui alla successiva lettera e);
 - e. nelle aree di cui alla precedente lettera d) è ammessa la conservazione e/o la realizzazione di:
 - percorsi per mezzi motorizzati nella misura strettamente indispensabile a servire gli esistenti edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con tracciati che evitino al massimo del possibile di interessare arenili od apparati dunosi esistenti e/o ricostituibili;
 - parcheggi a raso per veicoli, nella misura strettamente indispensabile al rispetto delle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta per l'edificio da servire e non attingibile mediante diverse soluzioni e siti in modo da non interessare arenile od apparati dunosi esistenti e/o ricostituibili;
 - elementi di arredo, amovibili e/o precari, e comunque non comportanti impermeabilizzazione dei suoli.

Art. 2.1.14 - Viabilità storica

1. Nelle planimetrie di P.R.G. è individuata la rete della viabilità storica presente nel territorio comunale. Detta viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.
2. Gli interventi sulla viabilità storica ricompresa entro il perimetro dei centri e nuclei storici sono disciplinati dalle specifiche disposizioni inerenti tale insediamento, di cui al Titolo 4.

3. Gli interventi sulla restante viabilità storica dovranno assicurare la conservazione sia del tracciato e della sagoma, sia dei manufatti costitutivi quali ponti e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, sia delle opere laterali quali fossi, arredi, tabernacoli votivi.
4. Nei seguenti tratti di viabilità storica, che evidenziano una minore persistenza dei caratteri dell'impianto storico, il vincolo di conservazione va riferito esclusivamente al tracciato, agli eventuali arredi e ai tabernacoli votivi, o altri simili elementi minori di interesse storico testimoniale presenti lungo il tracciato: statale "Adriatica", via S. Clemente, via Grotta, provinciale Riccione-Morciano, via del Carro.
5. Ai sensi delle presenti norme non costituiscono modifiche del tracciato e della sagoma le opere di sistemazione o rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali, nonché la realizzazione delle opere espressamente previste nelle planimetrie di P.R.G..

CAPO 2.2 - PREVENZIONE DEL RISCHIO AMBIENTALE

Art. 2.2.1 - Aree esondabili e aree interessate da erosione fluviotorrentizia o marina

1. Nelle aree esondabili e nelle aree interessate da erosione fluviotorrentizia o marina, come individuate nelle planimetrie di P.R.G., si applicano le disposizioni di cui all'Art. 2.1.3, fermo restando che non è ammesso alcun intervento di nuova costruzione di edifici e di impianti tecnici, anche di modesta entità. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di MO e MS.

Art. 2.2.2 - Ambiti interessati da fenomeni di dissesto e instabilità o da potenziale instabilità

1. Negli ambiti interessati da fenomeni di dissesto o instabilità o da potenziale instabilità, come individuati nelle planimetrie di P.R.G., non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali ambiti sono consentiti gli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.
2. Le prescrizioni di cui al comma precedente sono estese a tutte le zone di possibile ulteriore evoluzione del fenomeno franoso, cioè al perimetro sotteso alla zona di accumulo, nonché al limite di eventuale massima invasione di blocchi rocciosi per frane di crollo.
3. Negli ambiti interessati da possibile evoluzione geomorfologica cartografati nella Tav. 5 dell'analisi geologica del P.R.G., la relazione geologica prescritta dalle norme vigenti per gli interventi edilizi dovrà valutare con particolare attenzione la stabilità al contorno dell'area edificabile. Ogni intervento edificatorio è subordinato alla esecuzione di interventi

migliorativi su tutta l'area (drenaggi, fossi di scolo, opere di contenimento) e le relative fondazioni dovranno essere immorsate nel substrato compatto. Sono vietate escavazioni, tagli del pendio e sbancamenti incontrollati, nonché dispersione di acque di scolo e di scarico nel sottosuolo.

Art. 2.2.3 - Scarpate dei terrazzi fluviali

1. In adiacenza alle scarpate dei terrazzi fluviali, di cui alle planimetrie di P.R.G. e alla Tav. 3 della Relazione Geologica, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate la larghezza della fascia deve essere estesa da due a tre volte l'altezza delle scarpate sottese e comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche e di giacitura delle litologie presenti. Tali caratteri vanno accertati e documentati con apposita indagine geotecnica e relazione geologica da allegare alla richiesta di intervento.
2. Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere e) ed f) dell'articolo 6 ed all'articolo 10 della L.R. 19 giugno 1984, n. 35.

Art. 2.2.4 - Ambiti di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

1. Entro il perimetro delle "zone di tutela assoluta" dei pozzi contrassegnati con la sigla PO nelle planimetrie "Tutele e rispetti", è ammessa esclusivamente la realizzazione di opere di presa delle acque e di costruzioni di servizio a ciò finalizzate.
2. Entro il raggio di m. 200 dei medesimi pozzi di cui sopra, delimitante come tale le "zone di rispetto" di cui al D.P.R. 24.05.1988 n. 236, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) impianti di trattamento di rifiuti;
 - m) pascolo e stazzo di bestiame;
 - n) realizzazione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
3. Nell'intero territorio comunale, escluso il settore collinare specificamente delimitato nelle planimetrie di P.R.G., sono vietati:

- a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, di cui al precedente Art. 2.1.4;
 - c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del RD 11 dicembre 1933, n. 1775;
 - d) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
 - e) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
- fermi restando tali divieti, per l'insediamento delle attività o per gli interventi di cui alle lettere da a) ad n) del precedente comma 2, è richiesta una specifica relazione idrogeologica riguardante i rischi per le acque sotterranee e le modalità di protezione ad essi conseguenti che si intendono adottare.
4. Relativamente alle aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero e di ricarica delle falde, come cartografate nella Tav. 4 della Relazione Geologica, la documentazione idrogeologica prevista al precedente comma è richiesta per tutti gli interventi di nuova edificazione a fini agricoli.

Art. 2.2.5 - Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico

1. In tutti gli interventi di cui ai Titoli seguenti vanno rispettate le disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica Relazione Geologica del P.R.G. e relative integrazioni.
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal P.R.G. vanno osservate le disposizioni del D.M. 11/03/1988 relativamente alla indagine geologica e alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni. La relazione geologica prescritta per ogni singolo intervento edificatorio dovrà recepire le indicazioni riportate in legenda della Tav. 5 "Carta del rischio geomorfologico e della edificabilità" allegata alla indagine geologica del P.R.G..
3. Nelle zone agricole collinari la relazione geologica di cui sopra deve altresì prescrivere le modalità di intervento atte ad evitare infiltrazioni d'acqua e a contenere l'erosione e il trasporto solido verso valle.

3-bis Per le zone con “depositi di versante da verificare” valgono le seguenti prescrizioni:

a) non sono ammessi nuovi manufatti edilizi fatta eccezione per i servizi agricoli ricadenti in territorio extraurbano purché di modeste dimensioni;

b) non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che aumentino il numero delle persone esposte al rischio;

c) non sono ammessi movimenti del terreno che non siano connessi ad opere di regimazione idraulica o a interventi di consolidamento o che non siano funzionali agli interventi consentiti dalle presenti norme;

d) per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di conservazione, interventi per adeguamenti igienico-sanitari ed in genere interventi a carattere obbligatorio prescritti da specifiche norme di settore, interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità dell'edificio e modesti ampliamenti di servizi agricoli oltre che interventi (canalizzazione acque meteoriche, canalizzazione scarichi) che riducano le interferenze peggiorative dello stato di dissesto;

e) non sono ammesse nuove infrastrutture viarie. Nuove infrastrutture tecnologiche sono ammesse se non altrimenti localizzabili. Le previsioni e i progetti devono essere corredate da studi di dettaglio che definiscano gli interventi di mitigazione del rischio. I progetti sono comunque soggetti al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino;

f) sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino e adeguamento delle infrastrutture tecnologiche e viarie esistenti. I progetti di tali interventi, ad esclusione di quelli di sola manutenzione, sono comunque assoggettati a parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino;

g) sono ammessi gli interventi per la stabilizzazione dei dissesti.

Per le parti di territorio a destinazione agricola interessate da depositi di versante da verificare, la domanda del titolo abilitativo per un intervento di trasformazione edilizia deve essere corredata da uno studio geologico-geotecnico, redatto secondo le disposizioni normative vigenti in materia, riguardante le aree del deposito coinvolte dall'intervento ed un significativo intorno, finalizzato alla definizione della compatibilità dell'intervento con l'effettiva pericolosità geomorfologica del deposito e senza che questo determini una diversa classificazione o esclusione dalla classificazione.¹

4. Le indagini geologiche prescritte dalla legge per le aree edificabili ricadenti all'interno di uno degli scenari di pericolosità sismica potenziale cartografati nella Tav. 12 (Zonazione sismica) della Relazione Geologica di PRG dovranno comprendere indagini puntuali specifiche e relative verifiche indicate dalla medesima Relazione Geologica, volte alla definizione dei criteri esecutivi atti alla riduzione del rischio sismico richiesta dalla legislazione in materia.
5. Tutte le disposizioni, di cui ai Titoli seguenti, concernenti distacchi e altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa all'edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al comune di Misano Adriatico.

Art. 2.2.6 - Smaltimento dei reflui urbani

1. Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di reti di smaltimento separate per le acque bianche e le acque nere.

¹ (rif. V.P. 30 del. C.C. n. 39 del 28/07/2016)

2. La rete di smaltimento delle acque nere dovrà essere collegata a quella comunale prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia.

Art. 2.2.7 - Impatto acustico

1. Nelle previsioni di P.R.G. da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo ai sensi dei successivi articoli delle presenti Norme, qualora, in base all'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata, di cui all'Art. 1.4.4, il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie specificatamente indicate dalla "zonizzazione acustica" comunale, il piano attuativo deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, l'introduzione di adeguate fasce di distacco fra tipi di insediamenti, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, la realizzazione di barriere antirumore, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette.

Art. 2.2.8 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. Ai fini dell'applicazione della L.R. 30/2000 e della connessa "Direttiva" di cui alla Deliberazione Giunta Regionale 20.02.2001 n. 197, le Tavole n. 3 del PRG individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione) e le relative fasce. Tali fasce, per quanto disposto dal DM 29/05/08 concernente l'"approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica", sono meramente indicative, salvo la cogenza delle stesse per l'applicazione degli indici perequativi stabiliti al successivo Art.4.1.2.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione, pur non essendo indicate nelle Tavole richiamate, vigono le cosiddette "fasce di attenzione" all'interno delle quali si applicano le disposizioni prescritte dal citato DM 29/05/08.
3. Le dimensioni delle "fasce di attenzione" per gli elettrodotti AT/MT, definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee quelle sotto riportate.
 - Linea AT (380.000 KV) tutte le tipologie:
100 mt all'interno del territorio urbanizzato e 100 mt all'esterno del territorio urbanizzato.
 - Linea AT (132.000 KV) tipologia non standard:
80 mt all'interno del territorio urbanizzato e 80 mt all'esterno del territorio urbanizzato.
 - Linea AT (132.000 KV) tipologia con terna singola asimmetrica:
30 mt all'interno del territorio urbanizzato e 50 mt all'esterno del territorio urbanizzato.
 - Linea MT (15.000 KV) tipologia aerea in conduttori nudi terna singola:
13 mt all'interno del territorio urbanizzato e 20 mt all'esterno del territorio urbanizzato.
 - Linea MT (15.000 KV) tipologia aerea in conduttori nudi terna doppia:
18 mt all'interno del territorio urbanizzato e 28 mt all'esterno del territorio urbanizzato
 - Linea MT (15.000 KV) tipologia cavo doppio aereo/interrato:
2,50 mt all'interno del territorio urbanizzato e 4 mt all'esterno del territorio urbanizzato
 - Linea MT (15.000 KV) tipologia cavo singolo aereo/interrato:
2 mt all'interno del territorio urbanizzato e 3 mt all'esterno del territorio urbanizzato
4. All'interno delle "fasce di attenzione" richiamate dal comma 3 ogni intervento di trasformazione edilizia è subordinato alla richiesta di verifica all'Ente Gestore del

dimensionamento della “fascia di rispetto” sulla base dei criteri e parametri di calcolo indicati nel citato decreto per non superare le seguenti soglie.

-All'interno del territorio urbanizzato:

0,2 micro Tesla per edifici sensibili (scuole, ospedali, asili ecc..) e per le aree verdi attrezzate;

0,5 micro Tesla per edifici che prevedono la permanenza di persone per un tempo superiore alle 4 ore/giorno;

-All'esterno del territorio urbanizzato

0,2 micro Tesla per edifici sensibili (scuole, ospedali, asili ecc..), per le aree verdi attrezzate e per edifici che prevedono la permanenza di persone per un tempo superiore alle 4 ore/giorno.

Le fasce di attenzione sono pertanto sostituite dalle effettive fasce di rispetto comunicate dall'Ente Gestore, senza che questo costituisca variante al vigente PRG/V

5. Nelle Tavole **3** non sono rappresentate le fasce di rispetto delle cabine di trasformazione primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, esse non sono definibili se non attraverso misurazioni sul campo. La fascia di rispetto sarà pertanto definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità al ricettore fissato dalle richiamate disposizioni regionali.
6. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi o di cambio d'uso che diano luogo a nuovi ricettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
7. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i ricettori sensibili, sono ammessi interventi di recupero e di cambio d'uso che non comportino alcun incremento del numero delle persone esposte, dei valori di esposizione e del tempo di esposizione.
8. Per ogni richiesta di permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, della eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche dell'impianto in riferimento alle tipologie e relative fasce di rispetto rilasciata dall'Ente gestore.
9. Le fasce di attenzione decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

TITOLO 3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

CAPO 3.1 - MOBILITÀ IN SEDE FISSA

Art. 3.1.1 - Zone per la mobilità in sede fissa

1. Le zone per la mobilità in sede fissa (zone omogenee F l.r. 47/78) comprendono le aree pubbliche o di uso pubblico per gli impianti ferroviari veri e propri e per il trasporto pubblico urbano e di bacino in sede propria, nonché le aree per le relative attrezzature complementari.
2. **Usi ammessi:**
 - f1.1, f1.3, f2, f3;
 - b2.7 e b2.1 in forma del tutto accessoria;
 - uso a1 per la quota di SC strettamente necessaria per il personale di sorveglianza.
3. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - tutti.
4. **Indici e parametri d'intervento:**
 - sono stabiliti dagli strumenti attuativi.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

Art. 3.1.2 - Fasce di rispetto ferroviario

1. Le fasce di rispetto ferroviario e delle officine e impianti delle FF.SS. sono indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G.. La loro profondità deve in ogni caso intendersi pari a m. 30, da misurarsi in proiezione orizzontale, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, ovvero, al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, come individuato nelle planimetrie di P.R.G., dal piede della scarpata ovvero dal limite esterno di officine e impianti delle FF.SS..
2. All'interno di tali fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle FF.SS. e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle FF.SS. ai sensi della legislazione in materia.
3. Per le costruzioni esistenti comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto ferroviario sono consentiti interventi di recupero. Potranno inoltre realizzarsi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, purché appositamente assentiti dalle FF.SS. ai sensi della legislazione in materia.

Art. 3.1.3 - Zona di scambio intermodale

1. La zona di scambio intermodale (zona omogenea F l.r. 47/78) comprende aree attrezzate come terminale dei mezzi di trasporto pubblico su gomma e per parcheggi pubblici collegati alla stazione ferroviaria e alle fermate della linea metropolitana costiera.
2. **Usi ammessi:**
 - f1.1, f1.3, f2, f3;
 - b2.1 e b2.7 in forma del tutto accessoria.
3. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - tutti.
4. **Indici e parametri d'intervento:**
 - gli interventi edilizi possono consistere soltanto nella realizzazione di pensiline ed elementi di arredo urbano, nonché di spazi di attesa al chiuso e piccole costruzioni per gli eventuali pubblici esercizi e le piccole attività commerciali integrative, sulla base di indici e parametri da definirsi con lo strumento attuativo.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

CAPO 3.2 – VIABILITÀ

Art. 3.2.1 - Zona stradale

1. La zona stradale (zona omogenea F l.r. 47/78) comprende aree pubbliche o di uso pubblico destinate al transito di pedoni, veicoli e animali.
2. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le zone per strade pubbliche esistenti e per alcune strade pubbliche di previsione, essendo demandata agli strumenti urbanistici attuativi la definizione dell'ulteriore viabilità necessaria all'interno dei nuovi insediamenti previsti.
3. *Usi ammessi:* f1.1, f1.3, f2, f3, f8, b2.8.
4. *Tipi di intervento ammessi:* tutti.
5. *Modalità di attuazione degli interventi:* strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

Art. 3.2.2 - Classificazione delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, si applicano le disposizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo.
2. E' classificata come strada di tipo B - "strada extraurbana principale" la prevista Variante alla s.s. 16. Essa è accessibile solo nei nodi indicati nelle planimetrie di P.R.G..
3. Sono classificate come strade di tipo C - "strade extraurbane secondarie" quelle indicate come tali nelle planimetrie di P.R.G.. Esse sono accessibili nei nodi indicati nelle planimetrie di P.R.G., o anche attraverso ulteriori immissioni, poste a distanza reciproca e dalle immissioni esistenti non inferiore a m. 300.
4. Sono classificate come strade di tipo E - "strade urbane di quartiere" quelle indicate come tali nelle planimetrie di P.R.G.. Lungo i tratti di previsione di tale viabilità urbana di quartiere sono ammesse immissioni di strade; sono ammessi accessi diretti alle aree private solo se al servizio di significativi raggruppamenti di edifici, ed è pertanto esclusa la formazione di ulteriori passi carrabili di accesso ai singoli lotti, fatta eccezione per eventuali aree per servizi pubblici e sociali. Sia nei tratti di previsione che in quelli esistenti, la sosta può essere prevista solo in aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
5. Sono classificate come strade di tipo F - "strade locali urbane" le restanti strade comprese entro il centro abitato, come definito dal Nuovo Codice.
6. Per strada locale urbana principale, di cui alle schede e ai commi seguenti, si intende quella che all'interno dei nuovi insediamenti svolge funzioni di raccordo della viabilità locale di distribuzione interna ai medesimi insediamenti e con la viabilità esterna all'insediamento.

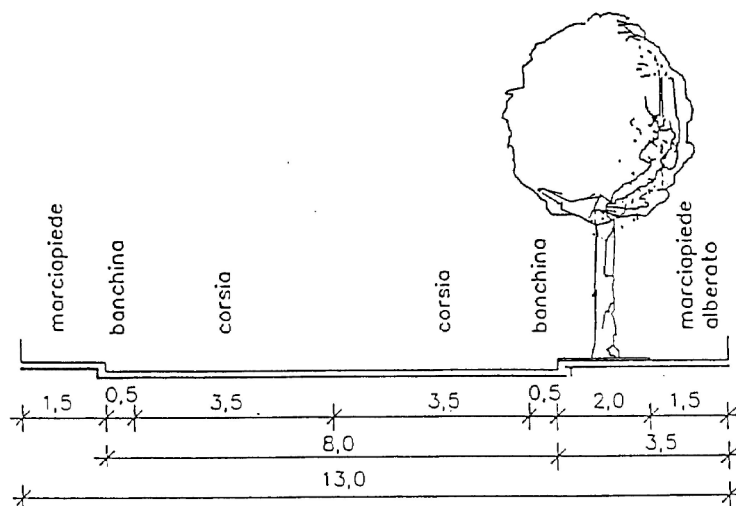
7. Le prescrizioni di cui sopra relative alle distanze fra gli accessi veicolari vanno considerate separatamente per ciascun fronte stradale.

Art. 3.2.3 - Requisiti tipologici delle strade

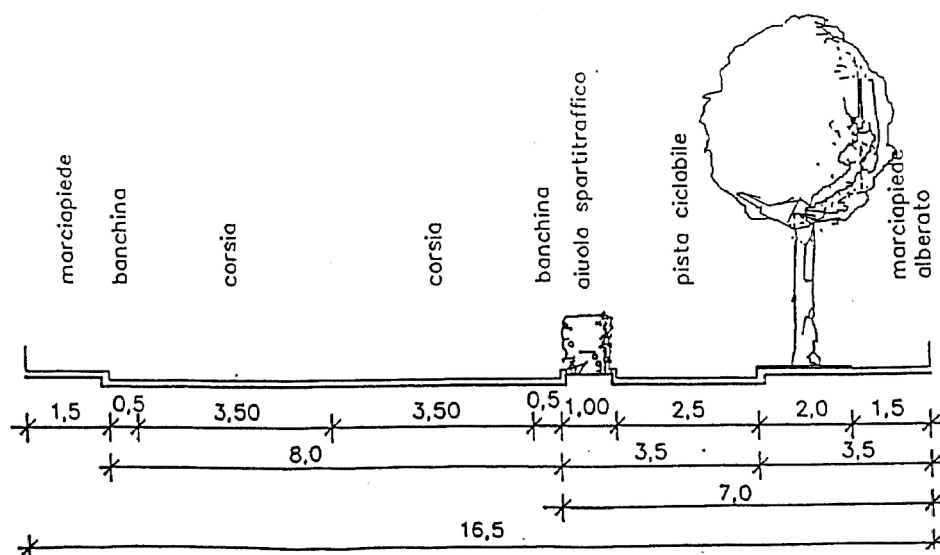
1. La sezione complessiva delle strade extraurbane di previsione e di quelle esistenti da ampliare sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in funzione del rango funzionale delle medesime. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle schede grafiche (1a e 1b), che fanno parte integrante del presente articolo, fatti salvi i tratti di completamento o raccordo di viabilità esistente, per i quali risulti più opportuno l'adeguamento alla sezione di tale viabilità esistente, e fatte salve le disposizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo relativamente alla posizione dei percorsi pedonali e ciclabili.

SEZIONI MINIME NUOVA VIABILITA' URBANA

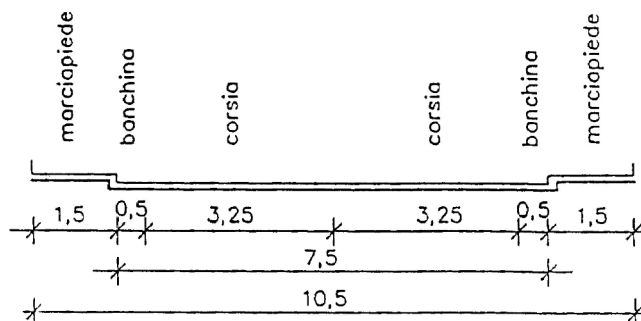
- 1 - Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale
(in ogni tipo di insediamento)



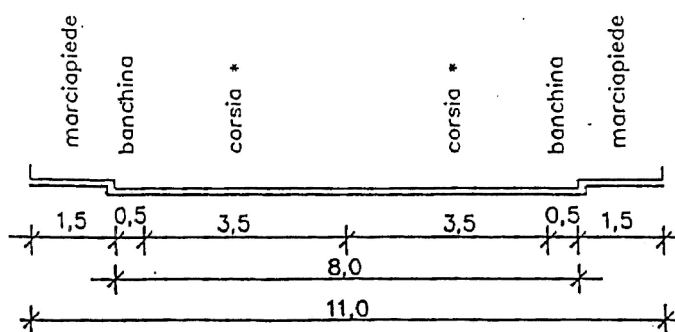
- 2 - Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale
con pista ciclabile (in ogni tipo di insediamento)



3 - Strada urbana locale generica



4 - Strada urbana locale generica in zona artigianale-industriale



* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli accessi carrabili ai lotti : mt. 5,30

2. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla piattaforma carrabile e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti. Tali percorsi pedonali e ciclabili potranno altresì essere realizzati in posizione non adiacente alla piattaforma carrabile, ferme restandone le sezioni minime di cui alle schede grafiche seguenti.
3. La viabilità urbana in genere deve sempre comprendere anche percorsi pedonali laterali, che nel caso della viabilità urbana di quartiere e della viabilità locale urbana principale interna ai nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in forma di percorsi alberati almeno su un lato, fermo restando quanto previsto all'Art. 3.2.4. e al precedente comma del presente articolo.
4. L'ampiezza del marciapiede indicata nelle schede seguenti costituisce un valore minimo, da incrementare opportunamente in relazione alla prevedibile intensità della relativa fruizione pedonale.
5. Nelle strade urbane di previsione le dimensioni lineari minime delle aiuole per alberature non potranno essere inferiori a m. 2 x 2, ferma restando l'ampiezza minima del marciapiede, di cui alle schede seguenti.
6. Le strade urbane dovranno di norma essere raccordate alla rete stradale esistente con entrambe le estremità. E' ammessa la realizzazione di strade urbane a fondo cieco solo per tratti brevi e interessabili da carichi di traffico modesti; tale viabilità urbana a fondo cieco dovrà in ogni caso essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
7. Le previsioni di P.R.G. relative alle opere da realizzarsi nelle zone stradali hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli. Sono in ogni caso da considerare vincolanti la profondità delle fasce di rispetto stradale e i requisiti tipologici di cui sopra.

Art. 3.2.4 - Zone per verde complementare alla viabilità

1. Le zone per verde complementare alle viabilità (zona omogenea F l.r. 47/78) sono zone pubbliche, destinate esclusivamente a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e ciclabili, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano, ed eventuali ampliamenti stradali.
2. **Usi ammessi:** fl.1, limitatamente agli ampliamenti delle strade esistenti; fl.3, f2.2.
3. **Tipi di intervento ammessi:** tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo. Le zone per verde complementare riferite alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità di riferimento.
5. **Requisiti tipologici.** Qualora la zona a verde complementare attigua alla viabilità urbana di quartiere risulti provvista di alberatura d'alto fusto in forma di quinta continua, il

marciapiede in corrispondenza del medesimo lato stradale potrà essere realizzato senza corredo di alberature ed essere riassorbito all'interno della zona a verde complementare.

Art. 3.2.5 - Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche sono indicate nelle planimetrie di PRG e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale di cui all'Art. 3.2.2, ferme restando le eventuali maggiori ampiezze delle fasce indicate nelle planimetrie di P.R.G., fatte salve, in ogni caso, le minori ampiezze stabilite da strumenti urbanistici attuativi già vigenti alla data di adozione delle presenti Norme.
2. Lateralmente alle "strade vicinali" si intende altresì definita, ancorché non individuata nelle planimetrie di P.R.G., una specifica fascia di rispetto stradale, di profondità pari a m. 10.
3. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla tutela e ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Esse possono altresì ricomprendere al proprio interno specifiche zone di verde complementare alla viabilità, per le quali valgono le disposizioni di cui all'Art. 3.2.4.
4. Sugli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto della normativa di zona, interventi CD, MO, MS, RC, RE, D, nonché interventi AM, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.
5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

CAPO 3.3 - PARCHEGGI

Art. 3.3.1 - Classificazione dei parcheggi

1. I parcheggi, ai fini del P.R.G., si suddividono in:
 - 1) *parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria P1;*
 - 2) *parcheggi pertinenziali privati di uso riservato P2;*
 - 3) *parcheggi pertinenziali privati di uso comune P3;*
 - 4) *parcheggi privati non pertinenziali.*
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta ai successivi Titoli.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici 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.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di un ospedale, e simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, di cui devono essere dotati i vari tipi di insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.3.3, i parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e non possono essere resi abitabili; gli eventuali atti di cessione separata sono nulli.
9. I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale. L'asservimento deve risultare in forma esplicita nell'atto di concessione o autorizzazione edilizia, o essere definito con apposito atto unilaterale d'obbligo.
10. I parcheggi pertinenziali privati di uso riservato (P2) sono ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi pertinenziali privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione dai diversi membri del gruppo.
11. I parcheggi pertinenziali privati di uso comune (P3) sono ricavati in aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, la cui utilizzazione è riservata a categorie di utenti eventualmente definite ma numericamente illimitate: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale, e simili.

12. I parcheggi pertinenziali privati di uso comune devono essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se posti all'interno di recinzioni.
13. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
 - i parcheggi al servizio di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte al successivo Art. 3.3.3.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b4.6 come definito all'art. 1.6.1).

Art. 3.3.2 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. In tutti i tipi di parcheggio, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto' si considera pari a mq. 12,5, esclusi gli spazi di manovra (corselli), fermo restando che ciascun posto auto dovrà essere permanentemente fruibile in modo autonomo.
2. Nei parcheggi pubblici P1 le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50x5,0.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nei limiti di cui ai seguenti articoli.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del Regolamento Edilizio.
5. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai Titoli seguenti, i parcheggi P2 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi P2 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

Art. 3.3.3 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali (P2 e P3)

1. Ferme restando le disposizioni specifiche di cui ai successivi Titoli, in tutti gli interventi edilizi NC, RI, RU, AM, nonché negli interventi CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, devono essere realizzati, in aggiunta ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1) eventualmente prescritti nei medesimi seguenti Titoli, parcheggi pertinenziali (P2 e P3) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente

tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Negli interventi RE riguardanti unità edilizie non comprese nella zona omogenea A deve essere realizzata una dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali, di tipo P2 o P3, non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti).
3. Qualora la dotazione di spazi di parcheggi pertinenziali calcolata ai sensi di detta tabella non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse e relativi corselli coperti), la dotazione medesima andrà incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto. Per gli edifici a tipologia specialistica per usi produttivi (capannoni e assimilabili), ai fini della verifica si assume il valore di m. 4,0 come altezza convenzionale H degli edifici a un solo piano fuori terra, ovvero come altezza convenzionale netta interpiano - considerando piani anche i soppalchi interessati dalla presenza continuativa di addetti - nel caso di edifici a più piani fuori terra, qualora in entrambi i casi le altezze effettive superino detto valore.
4. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento se la frazione supera 0,5 e in riduzione in caso contrario; il numero minimo di parcheggi non potrà risultare in ogni caso inferiore a uno.
5. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
6. Le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva nel caso degli interventi AM, e alla SC delle unità immobiliari interessate nel caso di interventi RE e di CD con incremento di CU, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella e i rapporti definiti ai precedenti commi 1 e 3, anche per gli interventi previsti.
7. Nei parcheggi andranno previsti spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bicicletta per ogni due posti auto.

TABELLA PARCHEGGI PERTINENZIALI (P2 + P3)

- usi "a", d1:

1,5 posti-auto (p.a.) per ogni unità immobiliare, e in ogni caso non meno di 1 p.a. ogni 50 mq. di SC. Di questi, almeno un quarto devono essere di tipo P3.

- usi b1,b4.5:

1 p.a. ogni 25 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

- usi b2.1, b2.7, b3, b4.1, b4.2, b5.1:

1 p.a. ogni 40 mq. di SC, tutti di tipo P3.

- usi b2.2, b2.3, b2.4:

la quantità di parcheggi pertinenziali, tutti di tipo P3, deve rispettare le "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale" emanate al riguardo dalla Regione Emilia-Romagna.

- usi b2.5, b2.6, "c", d4:

1 p.a. ogni 65 mq. di SC e comunque 1 p.a. ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- usi b4.3, b4.4:

il numero di p.a. più elevato fra i seguenti:

- 1 p.a. ogni 12 mq. di SC;

- 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico complessivamente autorizzata sia al coperto che all'aperto;

- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF.

Tutti i p.a. devono essere di tipo P3.

- usi b5.2, b5.3, b6:

1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

- usi e1, e2, d3:

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo P3.

- usi f5:

1 p.a. ogni 65 mq. di SC.

Art. 3.3.4 - Zona per parcheggi pubblici

1. La zona per parcheggi pubblici (zona omogenea G l.r. 47/78) comprende le aree direttamente individuate dal P.R.G. per parcheggi P1 di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente Art. 3.3.1, esistenti o di previsione. Restano confermate le possibilità di diversa distribuzione territoriale di tali zone secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti "Belvedere" e "Santamonica", per il tempo di validità dei medesimi strumenti.

2. Le zone per parcheggi pubblici possono essere utilizzate con soluzioni a raso o con soluzioni multipiano interrate e/o fuori terra.

3. **Usi ammessi:**

- f2.2, f2.4, f8, b2.8;

- previa concessione del diritto di superficie e atto unilaterale d'obbligo: b2.6, purché non interessante oltre il 15% della specifica area destinata a parcheggio pubblico, nonché b4.6 e parcheggi privati pertinenziali P2 e P3, purché in tal caso resti riservata all'uso pubblico una superficie almeno pari a quella della zona individuata dal P.R.G.;

- b2.1, b2.7, b4.3, limitatamente all'area contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. e alle condizioni di seguito specificate.

4. **Indici e parametri d'intervento:**

- 4 UF max per parcheggi pubblici: come definita dagli strumenti attuativi;
- 4 UF max = 1,0 mq/mq per la parte eventualmente destinata all'uso b4.6 o a parcheggi privati pertinenziali;
- UF max = 0,1 mq./mq. per la parte eventualmente riservata agli usi b2.1, b2.7, b4.3, previo interrimento generale della superficie a parcheggio pubblico e sistemazione dell'area come piazza pedonale e verde pubblico attrezzato.

5. **Tipi d'intervento ammessi:** tutti.

6. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto, con atto unilaterale d'obbligo per gli usi b2.6, b4.6 e per i parcheggi privati, o strumento urbanistico attuativo.

7. **Requisiti ambientali.** Le sistemazioni a terra dovranno prevedere un congruo arredo verde, anche con la piantumazione di alberi d'alto fusto, sia lungo il perimetro che all'interno dell'area.

Art. 3.3.5 - Zona per parcheggi privati attrezzati

1. La zona per parcheggi privati attrezzati (zona omogenea D l.r. 47/78) comprende aree che concorrono in modo significativo a soddisfare le esigenze della sosta sia di breve che di lungo periodo, con particolare riferimento all'utenza turistica.

2. **Usi ammessi:** b4.6 e parcheggi privati pertinenziali (P2 e/o P3). Gli eventuali servizi di custodia e lavaggio associati all'uso b4.6 non possono interessare più del 5% della potenzialità edificatoria ammessa.

3. **Indici e parametri d'intervento:**

- UF max = 2,0 mq/mq.

4. **Tipi d'intervento ammessi:**

- tutti.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:**

- strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

6. **Requisiti tipologici e ambientali.** E' prescritta la realizzazione della SC esclusivamente in soluzione completamente interrata, ivi compresi gli eventuali servizi di custodia e lavaggio.

7. E' prescritta la formazione di una quinta di alberature d'alto fusto lungo l'intero perimetro della zona; La sistemazione dei parcheggi a raso dovrà prevedere l'impianto di filari d'alberi d'alto fusto a separazione delle file di posti auto.

8. L'entrata e l'uscita veicolare dai parcheggi non potrà interessare il fronte lungo via Emilia-Romagna.

CAPO 3.4 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE

Art. 3.4.1 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Nelle planimetrie di P.R.G. è individuato, con rappresentazione schematica, uno specifico sistema primario di percorsi pedonali e piste ciclabili pubblici interessante sia il centro urbano che settori del territorio extraurbano. Tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali.
2. **Requisiti tipologici.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi a forte intensità d'uso e nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. La sede ciclabile adiacente alla piattaforma veicolare dovrà essere separata da questa mediante aiuola spartitraffico di larghezza non inferiore a m. 0,75.

Art. 3.4.2 - Piazze e strade pedonali

1. Le piazze e le strade pedonali sono zone pubbliche per la mobilità (zona omogenea F l.r. 47/78) da riservarsi in forma esclusiva o prevalente all'uso pedonale, eventualmente anche solo per periodi stagionali o per fasce orarie. Esse sono da sistemarsi, con gli opportuni accorgimenti di arredo urbano, in modo da favorirne la fruizione come luogo di incontro e

di convergenza per funzioni connesse alla vita comunitaria, per l'accesso ai servizi e alle attività localizzate al contorno o per svago.

2. Le strade pedonali direttamente individuate nelle planimetrie di P.R.G., sono a tutti gli effetti zone stradali, per le quali valgono le disposizioni di cui all'Art. 3.2.1.

CAPO 3.5 - PORTUALITÀ

Art. 3.5.1 - ZP/ Zona portuale

1. Gli usi, la potenzialità edificatoria e gli interventi ammessi nella zona portuale sono definiti dall'apposito Piano Regolatore Portuale elaborato ai sensi della legislazione in materia.

TITOLO 4 - TERRITORIO URBANO

CAPO 4.1 - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO URBANO

Art. 4.1.1 - Zone urbane esistenti e zone urbane di nuovo impianto

1. Ai fini del P.R.G., il territorio urbano rappresenta la parte del territorio comunale interessata o interessabile da principali agglomerati insediativi a funzione residenziale, produttiva o di servizio, ed è suddiviso in:
 - 1) **Zone urbane esistenti;**
 - 2) **Zone urbane di nuovo impianto.**
2. Le zone urbane esistenti comprendono aree già interessate da usi urbani, sostanzialmente confermate nell'assetto esistente, o da ristrutturare e rifunzionalizzare con interventi diffusi, o anche con interventi di completo reimpianto urbanistico ed edilizio, nonché piccole aree di completamento del tessuto urbano, o anche di maggiore entità, ma strettamente integrate ad aree edificate.
3. Le zone urbane di nuovo impianto comprendono le aree di maggiore entità da urbanizzare o in corso di urbanizzazione.
4. In relazione alle caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti sono suddivise in:
 - 1) **Zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale** (zona omogenea A l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprende i centri e nuclei storici di Misano Monte, Ca' Rastelli e Ca' Bastelli, quali parti del territorio interessata da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
 - 2) **Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali** (zona omogenea B l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, non ricomprese nelle zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale;
 - 3) **Zone urbane esistenti produttive prevalentemente turistiche e ricettive** (zona omogenea D l.r. 47/78- zona omogenea B D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione turistica e ricettiva.
 - 4) **Zone urbane esistenti prevalentemente produttive** (zona omogenea D l.r. 47/78- zona omogenea B D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva artigianale, industriale, commerciale, direzionale, non ricomprese nelle zone urbane esistenti di interesse culturale ambientale;
 - 5) **Zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale** (zona omogenea F l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente interessate da servizi e attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, non ricomprese nelle zone di interesse culturale ambientale;
 - 6) **Zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base** (zone omogenea G l.r. 47/78 - zona omogenea B D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente interessate da servizi pubblici e sociali di base diffusi a livello di settore urbano, non ricomprese nelle zone di interesse culturale ambientale.

5. In relazione alle caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane di nuovo impianto sono suddivise in:
- 1) **Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali** (zona omogenea C l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o per usi integrati;
 - 2) **Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive** (zona omogenea D l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio per nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva non agricola;
 - 3) **Zone urbane di nuovo impianto per servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale** (zona omogenea F l.r. 47/78 e D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio per nuovi servizi e attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale;
 - 4) **Zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base** (zona omogenea G l.r. 47/78 - zone omogenee C o D D.M. 1444/68): comprendono le parti di territorio per nuovi servizi pubblici e sociali di base diffusi a livello di settore urbano.

Art. 4.1.2 - Regime di edificabilità nelle zone urbane di nuovo impianto

1. Nelle zone urbane di nuovo impianto di tipo C2, T3, T4, D5, D7, di cui ai successivi Capi del presente Titolo, escluse quelle già interessate da strumenti urbanistici attuativi alla data di adozione delle presenti Norme, la potenzialità edificatoria prevista è riservata ad interventi privati nella misura seguente, indipendentemente da maggiori valori di UT eventualmente fissati dalle schede di comparto come soglia della potenzialità edificatoria complessiva, salvo diverse disposizioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o di altri provvedimenti a questo equiparabili, e ferme restando eventuali ulteriori limitazioni di potenzialità edificatoria prescritte dalle medesime schede di comparto:
 - a) $UT = 0,22 \text{ mq/mq}$. nei settori del territorio comunale a mare della ferrovia interni al perimetro del Territorio Urbanizzato;
 - b) $UT = 0,15 \text{ mq/mq}$. nei settori esterni al perimetro del Territorio Urbanizzato, sia a mare che a monte della ferrovia, e non interessati, ai sensi delle disposizioni di cui alle planimetrie "Tutele e rispetti/Territorio urbanizzato" e delle presenti Norme, dai seguenti vincoli:
 - ambito di riqualificazione della costa e dell'arenile;
 - ambito di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
 - ambito di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
 - antica falesia;
 - aree instabili diffusamente interessate da processi morfodinamici attivi;
 - aree esondabili e aree interessate da erosione fluviotorrentizia o erosione marina;
 - aree boschive;
 - fasce di rispetto ferroviario;
 - fasce di rispetto stradale;
 - fasce di rispetto cimiteriale;
 - fasce di rispetto degli elettrodotti;
 - c) $UT = 0,07 \text{ mq/mq}$. nei settori esterni al perimetro del Territorio Urbanizzato e interessati dai vincoli di cui alla precedente lettera b), ubicati a mare della ferrovia, nonché nei settori interni al perimetro del Territorio Urbanizzato e interessati dai vincoli di cui alla precedente lettera b), ubicati a monte della ferrovia;

- d) $UT = 0,05 \text{ mq/mq.}$ nei settori esterni al perimetro del Territorio Urbanizzato e interessati dai vincoli di cui alla precedente lettera b), ubicati a monte della ferrovia.
2. Qualora le schede di comparto, di cui ai seguenti Capi, prevedano una potenzialità edificatoria complessiva superiore a quella determinata ai sensi del precedente comma, la differenza di potenzialità edificatoria rispetto a quella così determinata è realizzabile solo per finalità di pubblica utilità, di cui al seguente comma 5.
 3. Alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati va associata una specifica SF, da localizzarsi all'interno delle aree di concentrazione dell'edificazione (ACE) individuate nelle planimetrie di P.R.G..
 4. Tale SF va quantificata in ragione dei rapporti di conversione SC/SF fissati dagli articoli relativi alle singole zone; in assenza di indicazioni da parte di tali schede, la SF di pertinenza degli interventi privati corrisponde all'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. come area di concentrazione dell'edificazione, detratti gli spazi pubblici per la viabilità o altre opere di urbanizzazione o standard urbanistici da ricavarsi all'interno delle medesime aree di concentrazione dell'edificazione.
 5. La superficie del comparto non impegnata dalla SF di pertinenza degli interventi privati deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alla quota dovuta in quanto standard urbanistico, e sarà utilizzabile per la realizzazione di servizi o insediamenti di pubblica utilità, ivi compresa l'edilizia economica e popolare, edilizia convenzionata, o potrà essere riceduta ai privati attuatori del comparto che si convenzionino con l'Amministrazione per la realizzazione di opere e servizi pubblici anche in ambiti diversi secondo le indicazioni del Consiglio Comunale, anche in esubero rispetto alla potenzialità edificatoria complessivamente definita per ciascun comparto ma nel rispetto della quantità massima stabilita dall'art. 15 lettera "c" comma 4°, punto 1 della L.R. 47/78. La suddetta potenzialità edificatoria, complessivamente determinata in 3700 mq. (variante n°6 approvata con delibera del C.C. N°92 del 17/11/2003), potrà essere in via alternativa attribuita discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di specifici accordi con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, anche esterni ai comparti di intervento: in tal caso potrà essere impegnata a favore dei soggetti attuatori dei comparti esclusivamente la quota residua.
 6. Qualora una parte del comparto venga acquisita dall'Amministrazione Comunale mediante esproprio, la potenzialità edificatoria per interventi privati va calcolata sulla parte non espropriata.
 7. Nell'ambito delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale, lo strumento attuativo individuerà la quota parte da riservarsi e sistemarsi a cura e spese della proprietà per opere di urbanizzazione primaria, nonché per i servizi pubblici e sociali rappresentati da verde pubblico e verde pubblico attrezzato, attrezzature prescolastiche e scolastiche dell'obbligo, attrezzature d'interesse comune di tipo civile e religioso, parcheggi pubblici.
 8. La quota parte corrispondente a tali servizi pubblici e sociali da sistemarsi a cura e spese della proprietà non potrà essere in ogni caso inferiore:
– a 30 mq. ogni 40 mq. di SC max prevista per usi a1, a2, di cui il 10% per parcheggi pubblici;

- al 100% della SC max prevista per usi b1, b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.7, b3, b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b4.5, e1, e2, e3, di cui il 60% a verde pubblico attrezzato e il 40% a parcheggi pubblici;
- al 200% della SC max prevista per l'uso b4.3 corrispondente ai teatri, alle sale da ballo e ai parchi giochi, di cui il 60% a verde pubblico attrezzato e il 40% a parcheggi pubblici, salvo diversa ripartizione definita per zone specifiche dai seguenti articoli;
- al 15% della ST per usi b2.5, c1, c3, c3, di cui due terzi a verde pubblico e un terzo a parcheggi pubblici.

9. Salvo diverse disposizioni degli articoli relativi alle singole zone o comparti, le aree di concentrazione dell'edificazione (ACE) individuate nelle planimetrie di P.R.G. possono subire contenute variazioni di conformazione planimetrica da parte dello strumento attuativo, senza incremento della relativa superficie complessiva salvo che per adeguarsi alla soglia prevista in base ai rapporti fissati dalle schede di comparto, di cui alle seguenti norme.

CAPO 4.2 -ZONE URBANE ESISTENTI DI INTERESSE CULTURALE AMBIENTALE

Art. 4.2.1 - Centri e nuclei storici

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento ammessi.** La disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione in categorie e sottocategorie di tutela delle varie unità edilizie ed è specificamente indicata nelle planimetrie di P.R.G. per ciascuna di tali unità edilizie.
2. Il perimetro dell'unità edilizia e, conseguentemente, il perimetro dell'unità minima d'intervento indicati nelle planimetrie di P.R.G., possono essere rettificati e integrati, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., per portarli a coincidere con l'effettivo stato di fatto di tali unità. Tali modifiche non sono ammesse quando riguardino spazi a uso o destinazione pubblica.
3. **Categoria A1:** comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
4. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.
5. I tipi di intervento effettuabili sono:
 - MO;
 - RS;
 - D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

6. **Categoria A2:** comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
7. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.
8. **Sottocategoria A2.1:** comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.
9. I tipi di intervento effettuabili sono:
 - MO;
 - MS;
 - RCA;
 - D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.
10. **Sottocategoria A2.2:** comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.
11. I tipi di intervento effettuabili sono:
 - MO;
 - MS;
 - RCB;
 - D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.
12. **Sottocategoria A2.3:** comprende le unità fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
13. I tipi di intervento effettuabili sono:
 - MO;
 - MS;
 - RT.
14. **Sottocategoria A2.4:** comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.
15. L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.
16. I tipi di intervento effettuabili sono:

- MO;
 - D.
17. **Sottocategoria A2.5:** comprende le unità fondiari storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.
18. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - MS;
 - D;
 - Eventuali autorimesse esistenti possono essere assoggettate anche a interventi RE e RI, volti ad adeguarne i caratteri morfologici e tipologici a quelli propri del contesto storico.
19. **Categoria A3:** comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
20. In relazione alle caratteristiche costitutive degli immobili e al loro stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.
21. **Sottocategoria A3.1:** comprende le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
22. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - MS;
 - REA.
23. **Sottocategoria A3.2:** comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica residua di interesse storico-ambientale.
24. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - MS;
 - REA;
 - REB, nel rispetto del sedime e degli allineamenti prevalenti nell'isolato;
 - D;
 - RI, nel rispetto degli allineamenti prevalenti nell'isolato.
25. **Categoria A4:** comprende unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
26. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO;
 - D;
 - RI;
 - RU;
- da effettuarsi in tutti i casi nel rispetto degli allineamenti prevalenti nell'isolato.

27. **Interventi sulle aree per la mobilità.** Gli interventi sulle aree per piazze, viabilità e parcheggi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino sia dei tracciati originari, sia del manto stradale tradizionale in ciottoli, pietra naturale o cotto, sia degli elementi complementari e di arredo, quali fittoni, tombini, soglie, lampioni.
28. **Interventi sui fabbricati accessori.** I fabbricati di carattere accessorio presenti nell'unità edilizia e non identificabili, sulla base delle loro caratteristiche edilizie e di formazione storica, come superfetazioni da demolire, si intendono assoggettati alla categoria di tutela attribuita all'intera unità edilizia. Quando tale categoria sia di tipo A2, tali fabbricati si intendono assoggettabili, oltre che agli interventi previsti per tali categorie di tutela, agli interventi propri della categoria A3.1 e, in totale assenza di elementi di interesse stilistico, della categoria A3.2.
29. Relativamente ai fabbricati accessori, l'Amministrazione Comunale può altresì definire specifici piani, progetti o normative di dettaglio finalizzati alla loro conservazione mediante interventi di riordino e riqualificazione generale.
30. **Usi ammessi.** Con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. sono indicati i raggruppamenti di usi ammessi all'interno di ciascuna unità minima di intervento, per i quali valgono le seguenti corrispondenze, con riferimento alla casistica degli usi di cui all'Art. 1.6.1:
- | | |
|---------------------|---|
| - destinazione tipo | U0: usi f2.2, f2.4, f1.1; |
| - " " | U1: uso a1, a2, b4.1, d3; |
| - " " | U2: usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5.1, f5, nonché b4.3 con esclusione delle sale da ballo; |
| - " " | U3: l'insieme delle destinazioni di tipo U1 e U2; |
| - " " | U4: l'insieme delle destinazioni di tipo U1 e U2, ma limitatamente ai piani terra degli edifici per quanto riguarda quelle di tipo U2; |
| - " " | U5: usi b5.1, f1.1; |
| - " " | U6: uso b5.2, f1.1; |
| - " " | U7: uso b5.4, f2.2 limitatamente a piazze e spazi pedonali pubblici e di uso pubblico in genere, f8, f1.1; |
| - " " | U8: verde privato, consistente in sistemazioni a parco o giardino con impermeabilizzazione del suolo limitata allo stretto indispensabile per i percorsi; autorimesse, limitatamente agli spazi così utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme. |
31. Dell'insieme degli usi dei gruppi "a" e "b" di cui all'Art. 1.6.1, in essere alla data di adozione delle presenti norme, è comunque ammesso il mantenimento, anche se non richiamati al comma precedente o presenti in modi difforni da quelli ivi indicati.
32. Vanno conservati all'uso di autorimessa pertinenziale i locali così utilizzati alla data di adozione del P.R.G.; è ammessa una diversa utilizzazione solo per quelli che risultano in esubero rispetto alle dotazioni di parcheggi privati di cui all'Art. 3.2.3.
33. **Modalità di attuazione degli interventi:** strumento attuativo diretto; strumento urbanistico attuativo ove indicato nelle planimetrie di P.R.G..

34. Gli strumenti urbanistici attuativi recepiscono e specificano la disciplina particolareggiata di cui alle presenti norme.
35. Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria devono riguardare interamente le unità minime di intervento individuate nelle planimetrie di P.R.G..
36. Gli interventi MS e MO possono riguardare intere unità edilizie, o anche singole unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze; negli interventi MS che comprendono anche opere esterne devono comunque essere sempre presentati elaborati di rilievo riguardanti l'intera unità minima di intervento e relative pertinenze.
37. **Parcheggi privati.** Negli interventi su unità edilizie comprese nelle categorie di tutela A3.2 e A4 vanno soddisfatte le dotazioni di parcheggi privati P2, nonché, nelle unità edilizie comprese nella categoria A4, di parcheggi privati P3, di cui all'Art. 3.2.3.

38. **Prescrizioni particolari:**

- 38.1. Gli interventi da effettuarsi entro l'unità minima d'intervento assoggettata a strumento urbanistico attuativo e compresa nell'insediamento storico di Misano Monte (Castello) dovranno svilupparsi secondo il criterio generale della ricostituzione dell'impianto edilizio e urbanistico preesistente documentato, quanto a tipologia, forma e ubicazione degli edifici e degli spazi scoperti e alle caratteristiche dei materiali e delle finiture.
- 38.2. Nell'ambito dei nuclei storici di Ca' Rastelli e Ca' Bastella, in relazione alle unità edilizie comprese nelle categorie di tutela A2.1, A2.2 e A2.3 è altresì ammessa la costruzione di un nuovo edificio di SC max = mq. 180 su area inedificata compresa entro il perimetro di zona B6, previa cessione gratuita dell'unità edilizia tutelata, agibile e funzionale, all'Amministrazione Comunale, che potrà disporre per usi pubblici o sociali, o cederla, a titolo oneroso, Il nuovo edificio non potrà superare H max = m. 7,0 e dovrà essere ubicato in modo da minimizzare le interferenze con le visuali dell'insediamento esistente dallo spazio pubblico circostante, collocandosi entro le unità d'incremento B5 o B6 attigue.
- 38.3. Entro i medesimi nuclei storici di Cà Rastelli e Cà Bastella per le unità edilizie comprese in categoria A3 sono ammessi interventi AM fino al raggiungimento di una SC max = mq 120, compresa la SC esistente, nel rispetto delle norme di distanza e di una generale coerenza morfologica rispetto all'edificio esistente.
- 38.4. Gli interventi su unità edilizie comprese nella categoria di tutela A3, nonché l'intervento di manutenzione straordinaria, ovunque ammesso, dovranno tendere a conferire alle unità edilizie interessate caratteri morfologici coerenti con quelli propri delle unità edilizie di impianto storico presenti nel contesto, soprattutto per quanto riguarda la partitura delle facciate, le chiusure, la tipologia strutturale e il manto della copertura e i rivestimenti in genere.
- 38.5. Fatta eccezione per i corpi edilizi a un solo piano fuori terra e già realizzati con copertura piana, le strutture di copertura dovranno essere del tipo a falde inclinate di pendenza non superiore al 35%; il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi tradizionali e comprendere coppi di recupero.

CAPO 4.3 -ZONE URBANE ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.3.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti prevalentemente residenziali

1. In base alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sono così suddivise:
 - 1) **B1 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature:** comprendono aree edificate ad assetto consolidato, sia sotto il profilo morfologico e tipologico, sia in termini di carico urbanistico rispetto al sistema infrastrutturale e dei servizi;
 - 2) **B2 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate:** comprendono aree edificate sulla base di strumenti attuativi preventivi;
 - 3) **B3 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia:** comprendono aree edificate esterne al tessuto urbano compatto, ville e corti rurali inglobate nel tessuto urbano;
 - 4) **B4 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano:** comprendono piccole aree inedificate intercluse nel tessuto urbano esistente o a questo adiacenti;
 - 5) **B5 - Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di riqualificazione:** comprendono aree interne al tessuto urbano da riqualificare con interventi diffusi o di completo reimpianto.

Art. 4.3.2 - B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature

1. **Usi ammessi:**
 - nella generalità delle zone B1: usi del gruppo "a" e, limitatamente ai piani terra degli edifici, usi del gruppo "b", esclusi b2.3 e b4.3;
 - nelle zone B1 interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G.: usi del gruppo "b" senza limitazioni quantitative; usi del gruppo "a", ferma restando la destinazione del piano terra agli usi "b";
 - è comunque ammessa la conservazione dei diversi rapporti fra gli usi di cui sopra esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.
2. **Indici e parametri di intervento:**
 - $UF = 0,4$ mq/mq max, oppure $UF_{max} = UF$ esistente, purché non eccedente $UF = 1,6$ mq/mq in caso di RI;
 - è ammesso, anche in eccedenza agli indici di cui sopra, il raggiungimento di una SC di mq. 180, suddivisi in non più di due alloggi, in ciascuna unità edilizia a tipologia residenziale (con esclusione quindi di edifici di servizio, capannoni, ecc.) esistente alla data di adozione delle presenti Norme, purché non venga superato $UF_{max} = 0,7$ mq/mq.. Nel caso di unità abitative a schiera, si considera come unica unità edilizia ogni aggregazione a sè stante delle medesime unità abitative;
 - 4 nelle unità edilizie esistenti con un solo piano fuori terra - considerato in relazione al prospetto dell'edificio lungo la viabilità adiacente - ed edificate in data antecedente il primo P.R.G., è consentita la realizzazione di un piano ulteriore, anche in eccedenza all' UF di cui sopra, limitatamente alle parti esistenti propriamente adibite ad uso

- abitativo, escluse quindi le costruzioni accessorie, con l'osservanza, per le parti in ampliamento, delle distanze fissate dal Regolamento Edilizio;
- nelle zone B1 interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alle quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi a un solo piano fuori terra affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto;
 - $Q_{max} = Q$ esistente, oppure $Q_{max} = 40\%$;
 - $SP = SP$ esistente, oppure SP maggiore del 35% di SF;
 - nelle zone B1 ubicate a monte della S.S. 16:
 - $NP_{max} = NP$ esistente, oppure $NP_{max} = 2$ piani;
 - nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H_{max} e HF_{max} del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiori ai valori esistenti, oppure a m. 7,5;
 - è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia, prescrivere l'osservanza di specifiche altezze in caso di RI o AM, per assicurare un appropriato inserimento dell'edificio ricostruito o ampliato nel contesto urbanistico e ambientale.

3. **Tipi d'intervento ammessi:**

- tutti, escluso RU.

4. **Standard urbanistici.** Gli interventi che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b" e il cambio d'uso (CD) verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, sono subordinati all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC interessata dagli interventi, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione di tale standard, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative al verde e ai parcheggi pubblici. Nelle aree B1 incluse entro il perimetro di progetto unitario, l'intervento edilizio di NC, AM, RI è subordinato alla sistemazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per servizi pubblici e sociali comprese entro il medesimo perimetro di progetto unitario, da intendersi come unico perimetro anche nel caso di aree non contigue, ma contrassegnate col medesimo numero.

5. **Prescrizioni per particolari unità edilizie:**

- nell'unità edilizia contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. (Misano Mare) sono ammessi tutti i tipi d'intervento, compreso RU, nel rispetto di $UF_{max} = 0,7$ mq/mq e $NP_{max} = 3$ piani.

6. **Modalità di attuazione degli interventi:**

- strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo, quest'ultimo obbligatorio nei casi specificamente contemplati al precedente comma 2 e, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1, nel caso venga insediato l'uso b4.3.

Art. 4.3.3 - B2/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature pianificate

1. Usi ammessi:

–come per le zone B1, fermi restando gli obblighi derivanti dalle convenzioni connesse agli strumenti attuativi preventivi, per la durata delle medesime.

2. Indici e parametri d'intervento:

- valgono tutti gli indici e i parametri di intervento, le relative modalità di calcolo e i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti urbanistici in base ai quali le aree sono state urbanizzate, fermi restando eventuali vincoli di inedificabilità delle originarie convenzioni di tali strumenti urbanistici;
- SP = SP esistente, oppure SP maggiore del 35% di SF.

3. Tipi d'intervento ammessi:

–tutti, escluso RU.

4. Standard urbanistici. Gli interventi che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b" e il cambio d'uso (CD) verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, sono subordinati all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC interessata dagli interventi, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione di tale standard, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative al verde e ai parcheggi pubblici.

5. Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo, quest'ultimo obbligatorio, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1, nel caso venga insediato l'uso b4.3.

Art. 4.3.4 - B3/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia

1. Usi ammessi:

- a1;
- b4.1, purché non prevalente;
- altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessati alla data di adozione delle presenti Norme;
- nelle aree B3 contrassegnate con il numero 4 nelle planimetrie di P.R.G. sono altresì ammessi, in alternativa agli usi di cui sopra, gli usi ammessi per le zone D1.

2. Indici e parametri d'intervento:

- SC max = SC esistente, oppure SC max = 200 mq. per ciascuna unità edilizia a tipologia residenziale (con esclusione quindi di edifici di servizio, capannoni, ecc.) esistente alla data di adozione delle presenti norme, incrementabili della eventuale SAC necessaria al raggiungimento della dotazione di parcheggi privati P2 e P3 prescritta dalle presenti

Norme. Nel caso di unità abitative a schiera, si considera come unica unità edilizia ogni aggregazione a sè stante delle medesime unità abitative;

- nelle unità edilizie esistenti con un solo piano fuori terra ed edificate in data antecedente il primo P.R.G., è consentita la realizzazione di un piano ulteriore, anche in eccedenza all' UF di cui sopra, limitatamente alle parti esistenti propriamente adibite ad uso abitativo, escluse quindi le costruzioni accessorie, con l'osservanza, per le parti in ampliamento, delle distanze fissate dal Regolamento Edilizio;
- $H_{max} = H$ esistente, oppure $H_{max} = m. 7,5$;
- $SP = SP$ esistente, oppure SP maggiore del 35% di SF ;
- $Q_{max} = Q$ esistente, oppure $Q_{max} = 40\%$;
- conservazione delle distanze esistenti dalle strade, quando risultino superiori a quelle prescritte dal Regolamento Edilizio;
- nelle aree contrassegnate con il numero 4 nelle planimetrie di P.R.G., qualora le stesse vengano utilizzate per gli usi di zona D1, in alternativa ai parametri d'intervento di cui sopra sono applicabili tutti gli indici e parametri d'intervento ammessi nelle zone D1.
- *nell'area contrassegnata con il numero 6 nelle planimetrie di PRG, località Villaggio Argentina, $SC_{max} = SC$ esistente più mq.60 di SC .²*

3. **Tipi d'intervento ammessi:**

- MO, MS, RCA, RCB, RE, RI, AM, CD.

4. **Modalità di attuazione degli interventi:**

- strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

5. **Prescrizioni per particolari aree:**

- l'area contrassegnata col **numero 1** nelle planimetrie di P.R.G. è da riservarsi al trasferimento dell'attigua unità edilizia ricompresa entro la zona di verde complementare alla viabilità;
- nel settore B3 contrassegnato col **numero 2** nelle planimetrie di P.R.G. la soglia di SC_{max} di cui al precedente comma 2 è elevata a mq 350;
- nel settore B3 contrassegnato col **numero 3** nelle planimetrie di P.R.G. sono ammessi gli usi previsti nelle zone B1.
- nel settore B3 perimetrato e contrassegnato col **numero 4** nelle planimetrie di PRG la $SC_{max} = SC$ esistente, con cessione dell'area con destinazione verde complementare lato Via Trebbio e realizzazione e cessione del parcheggio pubblico nel caso di CD e RI; in tale ultima ipotesi di intervento, la ricostruzione potrà prevedere al massimo 2 unità edilizie sull'intera area.
- Nel settore "B3" contrassegnato con il **numero 5** nelle planimetrie di P.R.G., in località CELLA, la superficie complessiva (SC) è pari a mq. 605,70. *(correzione errore materiale con deliberazione di C.C. n. 17 del 10/03/2011)* In caso di progettazione ed intervento unitario con i lotti 16/17 del comparto "C2-14/2°-variante", potrà essere ridistribuita una quota di SC pari al 10% complessivo tra tali lotti del comparto C2-14 e l'area B3-5.
- *nel settore B3 contrassegnato con il numero 6 nelle planimetrie di PRG in caso di intervento di demolizione e ricostruzione potranno essere realizzate due distinte unità edilizie. L'intervento potrà realizzarsi in fasi successive ma contemporaneamente al primo intervento dovranno essere effettuati lavori di sistemazione delle due aree di verde pubblico site in Via 2 Giugno con posa di giochi e panchine secondo le indicazioni del Settore Tecnico Ambientale del Comune. Frazionando l'ambito B3-6 in due parti per*

2 (rif. V.P. 34 Del. C.C. 76 del 29/11/2018)

l'attuazione delle due unità edilizie, sulla porzione opposta a Via 8 marzo, il futuro immobile dovrà avere una unica unità abitativa e potrà avere accesso carrabile da via 2 giugno.

In fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici vigenti. ³

Art. 4.3.5 - B4/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di completamento del tessuto urbano

1. Usi ammessi.

- a1;
- b4.1, purché non prevalente.

2. Indici e parametri d'intervento:

- UF max = 0,50 mq./mq., calcolato con esclusione delle aree da cedere per opere di urbanizzazione e altri servizi pubblici e sociali, ferme restando le disposizioni di cui al seguente comma 7;
- nelle zone B4 ubicate a monte della S.S. 16:
 - H max = m. 7,5;
 - nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiori a m. 7,5;
- Q max = 40%;
- SP = almeno 35% di SF.

3. Tipi d'intervento ammessi:

- NC, D.

4. Standard urbanistici. In ogni intervento di NC deve essere ceduto gratuitamente uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq., comprensivi di spazi manovra, ogni 30 mq. di SC, da collocarsi sul fronte strada dell'area di intervento, ovvero, previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, anche su altra area attigua.

L'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, può accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard di cui sopra quando l'area d'intervento si trovi in un contesto non necessitante di ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici o quando l'area non sia attigua alla viabilità pubblica. Le somme ricavate con la monetizzazione dello standard sono vincolate al loro utilizzo per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. inerenti il sistema dei servizi pubblici e sociali di base.

Nelle aree B4 incluse entro il perimetro di progetto unitario, l'intervento edilizio è subordinato alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per servizi pubblici e sociali comprese entro il medesimo perimetro di progetto unitario, da intendersi come unico perimetro anche nel caso di aree non contigue, ma contrassegnate col medesimo numero. Nelle aree B4 contrassegnate nelle planimetrie di P.R.G. col medesimo numero progressivo che contraddistingue aree per servizi pubblici e sociali e verde complementare alla viabilità, l'intervento edilizio è subordinato alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle medesime aree a servizi pubblici e

³ (rif. V.P. 34 Del. C.C. 76 del 29/11/2018)

sociali e verde complementare alla viabilità. Per tutte le aree di cui al presente comma è esclusa la possibilità di monetizzazione.

Potranno essere ammesse modifiche al perimetro di progetto unitario nel limite massimo del 10% della superficie territoriale interessata previa approvazione da parte del consiglio comunale della nuova perimetrazione del progetto unitario.

5. **Prescrizioni per particolari aree:**

–nelle aree contrassegnate col **numero 1** nelle planimetrie di P.R.G. relative all'insediamento di Santamonica, valgono, in luogo delle disposizioni di cui ai commi precedenti, le disposizioni del piano particolareggiato in base al quale sono state edificate le aree attigue classificate B2;

–nell'area contrassegnata col **numero 2** nelle planimetrie di P.R.G. (Misano Monte) la potenzialità edificatoria complessiva nell'intera zona è pari a non più di 1 unità edilizia di SC non superiore a mq. 400;

–nell'area contrassegnata col **numero 2 bis** nelle planimetrie del PRG (Misano Monte) la potenzialità edificatoria complessiva è pari a non più di una unità edilizia di SC non superiore a 628 mq; l'esecuzione della suddetta capacità insediativa è subordinata alla realizzazione delle opere necessarie ad attrezzare il parcheggio pubblico sulla adiacente area "G7" già di proprietà pubblica; In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, in particolare sotto il profilo acustico ed atmosferico. Nel merito, per i casi previsti dall'art 8 della L. 447/95, dovranno essere redatte le relative *"valutazione previsionale di clima acustico"* e/o la *"documentazione di impatto acustico"*, secondo i criteri definiti dalla delibera di G.R. 673/2004, al fine di verificare il rispetto della normativa vigente.

–nell'area B4 contrassegnata col **numero 6** nelle planimetrie di P.R.G. (Misano Mare): UF max = 0,10 mq/mq, incrementabile del 90% della quota di SC di cui è prevista la riduzione in zona T1, unità edilizia g/10;

–nell'area **B4 in località Ca' Rastelli** l'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, oltre che delle aree per parcheggi pubblici quantificate come al precedente comma 4, di aree per verde pubblico in misura tale da determinare, congiuntamente ai parcheggi pubblici, uno standard complessivo pari ad almeno il 30% della SF. Tale standard andrà localizzato, in forma accorpata, lungo il lato est dell'area;

–rientra fra gli oneri a carico degli interventi di nuova edificazione nell'area contrassegnata con il **numero 3** nelle planimetrie di PRG (Scacciano) la cessione gratuita dell'area necessaria per la realizzazione dell'ampliamento del tratto della via Riccione-Misano Monte, come individuato nelle planimetrie di PRG, nonché della porzione residua, alla data di adozione delle presenti Norme, dell'area necessaria per la realizzazione della variante alla S.S. 16 in prossimità dell'abitato di Scacciano;

–nell'area contrassegnata col **numero 3 bis** nelle planimetrie di PRG (Scacciano) potrà *"atterrare"* la capacità edificatoria limitrofa dell'edificio esistente da demolire posto a ridosso della galleria della A14. Questa potrà essere attuata e implementata di ulteriori mq.130 di SC a fronte della cessione delle aree necessarie all'ampliamento del parcheggio esistente, alla realizzazione di un percorso pedonale ed alla messa in sicurezza della viabilità nel tratto indicato dalle planimetrie di PRG, mediante stipula di specifico accordo ai sensi dell'art.11 della legge 241/90 circa i tempi di esecuzione/cessione delle opere di urbanizzazione. In fase attuativa dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, in particolare sotto il profilo acustico ed atmosferico. Nel merito, per i casi previsti dall'art.8 della legge 447/95, dovranno essere redatte le relative *"valutazione previsionale di clima acustico"* e/o la *"documentazione di impatto"*

acustico”, secondo i criteri definiti dalla delibera di G.R. 673/2004, al fine di verificare il rispetto della normativa vigente. In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, al fine di verificare la compatibilità dei vari usi ammessi nelle aree oggetto di intervento e con ricettori limitrofi, nonché nel rispetto della normativa vigente. L'accesso all'area di nuova edificazione della zona “B4–3 bis” dovrà avvenire dalla nuova area destinata alla sosta.⁴

–nell’area contrassegnata con il **numero 7** in località Scacciano l’edificazione non potrà superare complessivamente mq 700 di SC e dovrà essere realizzata con soluzioni di tipo uni-bifamiliare isolato, omogenee per dimensione unitaria e dislocazione con l’edificazione presente nel contesto. Rientra inoltre fra gli oneri a carico degli interventi di edificazione in tale area la realizzazione dell’ampliamento della via Bentivoglio, per la parte interessante la medesima proprietà dell’area B4 alla data di adozione delle presenti Norme;

–nell’area contrassegnata con il **numero 8** in località Casacce l’edificazione non potrà superare mq 800 di SC, di cui mq 500 afferenti alla proprietà della zona G6 parimenti contrassegnata con il numero 8, da cedersi gratuitamente al Comune ai sensi del precedente comma 6.

–nell’area contrassegnata con il **numero 9** in località Misano Monte l’edificazione non potrà superare mq 330 di SC.; tale ambito perimetra aree destinate a nuove dotazioni territoriali per l’edilizia scolastica (G8) e per le infrastrutture (verde complementare alla viabilità).

Modalità di esecuzione e cessione delle suddette aree e opere è da disciplinare nell’ambito di accordi con i privati nella forma prevista dall’art. 18 della L.R. 20/2000 a cui l’edificazione è subordinata.

–nell’area contrassegnata con il **numero 10** in località Belvedere, perimetrata unitamente alla zona ERP, l’edificazione, riservata esclusivamente all’autocostruzione, non potrà superare mq. 1.500 di SC, mentre per l’Edilizia Residenziale Pubblica, la potenzialità edificatoria sarà pari alla SC determinata in relazione al programma di Edilizia Residenziale Pubblica della Regione Emilia Romagna da realizzare da parte del Comune o soggetti da questo delegati. *(vedasi allegato 2 punto 4 della Del. C.C. 35 del 21/05/2015 ad oggetto “Patrimonio immobiliare e demanio comunale Piano di valorizzazione per gli esercizi finanziari 2015 e seguenti”, del. G.C. 83 del 30/07/2015 e C.C. 5 del 03/03/2016).*

–Nell’area contrassegnata con il **numero 11** in località Monte Gallero l’edificazione è subordinata alla realizzazione e cessione delle opere indicate nelle tavole di PRG, oltre che al rispetto delle restanti prescrizioni ed entro i limiti acustici stabiliti dalle norme vigenti.

8. Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto, previo progetto unitario ove indicato nelle planimetrie di P.R.G.

–In fase di attuazione dell’intervento nell’area contrassegnata col n. 10 in loc. Belvedere, dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico dell’aria (art. 8 comma 3, Legge 447/1995).

Art. 4.3.6 - B5/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali di riqualificazione

1. La disciplina d’uso e d’intervento delle zone B5 è definita attraverso specifiche schede relative ai singoli settori a differenti condizioni di assetto e potenzialità di riqualificazione, individuati con numerazione progressiva nelle planimetrie di P.R.G.

4 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

2. Settore B5/1

Usi ammessi:

–a1, b2.1, b2.7, b3.2, b3.3, b4.1, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, RCA, RCB, RT, D, RE, RI. Con l'intervento RI non potrà in ogni caso essere superato $UF_{max} = 1,6 \text{ mq/mq}$;

–ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 2.1.13, previo piano di recupero esteso ad almeno tre unità edilizie contigue sono ammessi interventi AM strettamente necessari ad adeguare le altezze dei locali ai minimi requisiti di abitabilità;

–nell'ambito dei nuclei individuati come "ghetti" nelle apposite planimetrie, per le unità edilizie non comprese nelle categorie di tutela A1 e A2.1 sono ammessi interventi di AM fino al raggiungimento di una $SC_{max} = \text{mq. } 120$, compresa la SC esistente, purché gli ampliamenti verticali rispettino la sagoma dell'edificio e le norme relative alle distanze, e quelli orizzontali, da realizzarsi in continuità con il fabbricato esistente, ne rispettino le altezze (salvo adeguamenti igienici) e la forma e pendenza dei tetti. In relazione alle unità edilizie comprese nelle categorie di tutela A1, A2.1, A2.2, A2.3 e destinate funzionalmente a civile abitazione (non a pertinenza di essa) entro i medesimi "ghetti", è altresì ammessa la costruzione di un nuovo edificio di $SC_{max} = \text{mq. } 180$ su area inedificata compresa entro il perimetro di zona B5, previa cessione gratuita dell'unità edilizia tutelata, agibile e funzionale, all'Amministrazione Comunale, che potrà disporne per usi pubblici o sociali, o cederla, a titolo oneroso. Il nuovo edificio non potrà superare $H_{max} = \text{m. } 7,0$ e dovrà essere ubicato in modo da minimizzare le interferenze con le visuali dell'insediamento esistente dallo spazio pubblico circostante, collocandosi entro le unità di intervento B5 specificamente individuate nella planimetria "Ghetti".

Tali unità di intervento possono essere ulteriormente suddivise, purché ciascuna unità così ottenuta abbia superficie non inferiore a mq 600.

Alle perimetrazioni delle unità edilizie ricadenti nei "ghetti" si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'Art. 4.2.1.

Standard urbanistici.

Gli interventi che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b" e il cambio d'uso (CD) verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, è subordinato all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC interessata dagli interventi, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione di tale standard, secondo i criteri fissati dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative al verde e ai parcheggi pubblici.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto o piano di recupero.

3. Settore B5/2

Usi ammessi:

–a1, b2.1, b2.7, b3.1, b4, b5, f2.2, f2.4;

–altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,5 mq/mq.;

–Q max = Q esistente, oppure Q max = 40%;

–SP = SP esistente, oppure SP maggiore del 35%.

Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, D, RI, RU. Con l'intervento RI non potrà in ogni caso essere superato UF max = 1,6 mq/mq.

Standard urbanistici.

–Gli interventi diversi da MO, MS e D sono subordinati alla realizzazione e cessione di spazi per servizi pubblici e sociali in misura pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

4. Settore B5/3

Usi ammessi:

–a1, f2.2, f.2.4;

–altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessati alla data di adozione delle presenti Norme;

–usi b2.1, b2.7, b3.1, b3.2, b4, b5, previo intervento di accorpamento di almeno due unità edilizie esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–come per zone B1.

Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, D, RE, RI, RU, AM. Con l'intervento RI non potrà in ogni caso essere superato UF max = 1,6 mq/mq.

Standard urbanistici.

Gli interventi AM, RI e RU che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b" e il cambio d'uso (CD) verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, è subordinato all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard relativo al verde pubblico, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative al verde pubblico.

Modalità di attuazione degli interventi:

- strumento attuativo diretto;
- strumento attuativo diretto previo progetto unitario di coordinamento e atto unilaterale d'obbligo concernente gli standard urbanistici, nel caso di accorpamento di più unità edilizie.

5. Settore B5/4

Usi ammessi:

- a1, f2.2, f2.4;
- altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessati alla data di adozione delle presenti Norme.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- SC max = SC esistente, incrementabile di mq. 350;
- H max, Q max, SP max: da definirsi con lo strumento attuativo.

Tipi d'intervento ammessi:

- CD, MO, MS, D, RE, RI, RU, AM, NC. Con l'intervento RI non potrà in ogni caso essere superato UF max = 1,6 mq/mq.

Standard urbanistici.

Gli interventi AM, RI e RU che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b" e il cambio d'uso (CD) verso un altro uso comportante aumento del Carico Urbanistico, di cui all'Art. 1.3.1, è subordinato all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia sugli aspetti di congruità urbanistica, potrà accettare o prescrivere la monetizzazione dello standard relativo al verde pubblico, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative al verde pubblico.

Modalità di attuazione degli interventi:

- strumento attuativo diretto previo progetto unitario di coordinamento o strumento urbanistico attuativo.

6. Settore B5/5

Usi ammessi:

- in caso di intervento RI: a1, b2.1, b2.7, b3.2, b3.3, b4.1, b5, f1.1, f2.2, f2.4;
- usi esistenti nel caso di altri interventi.

Indici e parametri di intervento:

- SC max = SC esistente.

Tipi d'intervento ammessi:

- MO, MS, D, RI.

Standard urbanistici.

La dotazione di standard relativi agli interventi si intende soddisfatta con la sistemazione dell'area G6 ricompresa entro il perimetro di progetto unitario e la corresponsione all'Amministrazione Comunale dell'onere corrispondente alla monetizzazione della medesima area, già di proprietà comunale.

Potranno essere ammesse modifiche al perimetro di progetto unitario nel limite massimo del 10% della superficie territoriale interessata previa approvazione da parte del consiglio comunale della nuova perimetrazione del progetto unitario.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto o piano di recupero.

7. Settore B5/6

Usi ammessi:

–in caso di intervento RI: a1, b2.1, b2.7, b3.2, b3.3, b4.1, b5, f1.1, f2.2, f2.4;

–usi esistenti nel caso di altri interventi.

Indici e parametri di intervento:

–SC max = 60%SC esistente

–SC max = 40% SC esistente per attrezzature pubbliche da delocalizzare

–Hmax = H esistente

Tipi d'intervento ammessi:

– MO, MS, D, RI.

Prescrizioni per particolari aree:

qualora l'Amministrazione lo prescriva con specifico atto, l'intervento verrà attuato con “progetto unitario” tra le aree B5/6 e G1* che preveda:

1.sul B5/6 la ricostruzione del 60 % della SC esistente,

2.sull'area G1* la realizzazione di un manufatto destinato ad “attrezzatura di svago” con capienza inferiore alle 100 persone, da realizzarsi con elementi di facile rimozione, della dimensione minima di 120 mq di SC e H max = 3,50 mt.;

In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, al fine di verificare la compatibilità dei vari usi ammessi nelle aree oggetto di intervento e con ricettori limitrofi, nonché nel rispetto della normativa vigente.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto attraverso progetto unitario convenzionato previa stipula di accordo ai sensi dell'art 11 della 241/90 in caso di intervento con “progetto unitario” tra le aree B5/6 e G1*

– strumento attuativo diretto in caso di intervento disgiunto.⁵

⁵ (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

CAPO 4.4 - ZONE URBANE ESISTENTI PREVALEMENTEMENTE TURISTICHE E RICETTIVE

Art. 4.4.1 - Particolari modalità e possibilità di intervento previste nelle zone esistenti prevalentemente turistiche e ricettive

1. Nelle zone urbane esistenti prevalentemente turistiche e ricettive sono ammesse diverse modalità e possibilità di intervento.
2. Gli interventi si suddividono, in ragione della diversa unità urbanistico-edilizia di riferimento, in interventi su base di area programma, di cui all'Art. 1.4.8, ed in interventi diretti su singola unità edilizia.
3. Gli interventi su base di area programma si suddividono in:
 - interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio*;
 - interventi di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio*.
4. Gli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio comportano, attraverso un'opportuna combinazione degli interventi RU, RI, D, NC, CD e REB la modifica della organizzazione delle unità edilizie. Gli interventi di demolizione devono riguardare almeno il 70% della SC compresa nell'Area Programma.
5. Gli interventi di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio comportano attraverso una opportuna combinazione degli interventi REA, MO,D,CD e NC il recupero della organizzazione delle unità edilizie degli edifici esistenti. La SC interessata da interventi edilizi di demolizione deve rappresentare in ogni caso almeno il 30% delle SC dell'Area Programma.
6. Relativamente alle caratteristiche ambientali e funzionali delle aree interessate, gli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio e quelli di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio, tendono ad assicurare il raggiungimento di soglie parametriche minime, ed in ogni caso a garantire incrementi quali-quantitativi delle soglie parametriche esistenti.
7. I contenuti e le caratteristiche specifiche degli interventi di rinnovo urbanistico ed edilizio e di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio sono definiti dalle norme relative alle specifiche zone turistiche e ricettive.
8. Gli interventi edilizi diretti su singola unità edilizia si suddividono in:
 - interventi di rinnovo, corrispondenti alla casistica degli interventi REB, RI, D, NC, AM, CD;
 - interventi di recupero, corrispondenti alla casistica degli interventi MO, MS, D, REA, AM, CD.
9. E' facoltà degli operatori individuare, a seconda delle specifiche condizioni in cui si trovano ad agire, gli interventi più adeguati al fine di promuovere la riqualificazione delle rispettive attrezzature.
10. Le norme di cui al presente Capo definiscono le condizioni generali e specifiche in cui si possono svolgere i diversi tipi di intervento ammessi, tenendo conto della classificazione delle unità edilizie esistenti, di cui al seguente Art. 4.4.2, e degli usi, o delle combinazioni

degli usi, più opportuni ai fini di un corretto processo di riqualificazione urbanistica e dell'offerta turistica.

11. Le diverse possibilità di intervento, di cui ai precedenti commi, non si possono cumulare sulla stessa unità edilizia, con l'eccezione degli interventi di recupero di tipo MO, MS, RCA, RCB, RE, che non escludono interventi successivi, sia di tipo RI e D sulla stessa unità edilizia, sia di rinnovo urbanistico ed edilizio e di recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio su base di area programma.
12. Gli interventi su base di area programma possono essere praticati di norma una sola volta; nel caso risulti necessario procedere a varianti degli strumenti urbanistici attuativi relativi ad aree programma entro cinque anni dalla precedente adozione, si opera, dal punto di vista normativo, assumendo il quadro delle unità edilizie, dei parametri e degli usi originari.
13. In rapporto alla classificazione delle unità edilizie esistenti di cui all'Art 4.4.2, le unità edilizie classificate come non utilizzate da un punto di vista edilizio sono sottoposte alle specifiche norme di zona dettate per le medesime in caso di intervento su singola unità edilizia; qualora invece tali unità edilizie vengano ricomprese all'interno di un'area programma, la relativa capacità insediativa ed i relativi usi entrano a far parte della capacità insediativa più generale della stessa area programma. In tale ultimo caso lo strumento urbanistico attuativo può prevedere una distribuzione diversa della capacità insediativa dell'unità edilizia in questione, anche in difformità rispetto agli elaborati grafici del P.R.G., purché all'interno della medesima area programma.

Art. 4.4.2 - Unità edilizie esistenti e relativa classificazione specifica

1. Nelle zone urbane esistenti prevalentemente turistiche e ricettive gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono rapportati alle caratteristiche, alla consistenza ed agli usi relativi alle unità edilizie esistenti.
2. Agli effetti di quanto previsto dal precedente comma, le unità edilizie sono classificate in rapporto agli usi in esse prevalenti, in:

–*a/Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale*: quando l'uso a.1 interessa almeno il 65% della SU dell'unità edilizia;

–*b/Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera*: quando l'uso e.1 interessa almeno il 65% della SU dell'unità edilizia;

–*c/Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale e a pubblici esercizi*: quando gli usi b2, b3.1, b4.2, interessano almeno il 65% della SU dell'unità edilizia, ovvero il 65% della SF, nel caso di attività all'aperto;

–*d/Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, di carattere marginale*: quando composte da unità immobiliari corrispondenti, per usi e rapporti percentuali, a quelle definite come unità edilizia a prevalente destinazione alberghiera (*b*), ma che sono classificabili come non più competitive, ovvero come tendenzialmente non più competitive, in quanto non dotate di livelli di qualità, funzionalità, dimensione,

localizzazione e contesto urbanistico adeguati. Si considerano di carattere marginale, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 2 della legge regionale 09.04.1990 n. 28, le unità che alla data di adozione delle presenti Norme hanno un numero di camere inferiore a 20 secondo gli elenchi ufficiali dei competenti uffici comunali, con esclusione di quelle prospicienti la strada litoranea, e a condizione che:

- sia dimostrata, in base ai bilanci dell'ultimo triennio, la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva;
- non abbiano usufruito dei contributi di cui alla legge 30.12.1989 n. 424, alla legge regionale 11.01.1993 n. 3 e relativi provvedimenti attuativi;
- non siano in pendenza di procedimenti ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, o di procedimenti di abuso edilizio;
- non vengano assoggettate in quanto strutture alberghiere a interventi RE, RI, RU, AM, NC dopo la data di adozione delle presenti Norme.

Tali unità edilizie non sono individuate nelle planimetrie di P.R.G..

–**e/Unità edilizie a prevalente destinazione a colonia:** quando gli usi a2 o e2 interessano almeno il 65% della SU dell'unità edilizia;

–**f/Unità non utilizzate da un punto di vista edilizio (lotti liberi):** sono costituite dai lotti liberi o dai lotti utilizzati solo in minima parte o occupati da costruzioni precarie. Esse possono concorrere alla costituzione di un'area programma solo se di superficie superiore a mq 300.

–**g/Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti:** sono rappresentate da unità edilizie per le quali le destinazioni di P.R.G. non risultano correlate agli usi esistenti e che pertanto non rientrano, quanto alle specifiche Norme di P.R.G., fra le unità edilizie di cui ai precedenti punti del presente comma. Tali unità edilizie sono individuate in modo specifico nelle cartografie di P.R.G.;

–**r/Unità edilizie di ricollocazione:** sono rappresentate da unità edilizie potenzialmente deputate ad accogliere il trasferimento delle capacità edificatorie dagli ambiti limitrofi per concorrere al processo di qualificazione dell'immagine turistica di porzioni significative di territorio urbano. Tali unità edilizie sono individuate in modo specifico nella cartografie di PRG.⁶

–**Unità edilizie di tipo misto:** quando comprendenti usi diversi, combinati fra loro in modo diverso da quello caratterizzante le unità edilizie sopra classificate.

4. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui ai seguenti Articoli, si considera come autonoma unità non utilizzata dal punto di vista edilizio (f), ogni area individuata nelle planimetrie di P.R.G., o parte di tale area, avente una superficie non inferiore a mq. 400.
5. Rispetto alla classificazione operata dal P.R.G., qualora i proprietari interessati dimostrino che, alla data di adozione del P.R.G., le condizioni di fatto esistenti risultavano difformi in rapporto a tale classificazione, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, provvede a riclassificare l'unità edilizia in oggetto, sulla base dei criteri definiti al comma del precedente. Qualora l'unità edilizia non risulti classificabile fra le altre unità edilizie ivi previste, deve intendersi classificata come unità edilizia di tipo misto.

6 (rif. V.P. 28 Del. C.C. 9 del 26/02/2015)

Art. 4.4.3 - Articolazione delle zone esistenti prevalentemente turistiche e ricettive

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti prevalentemente turistiche e ricettive sono così suddivise:
 - 1)**T1 - zona prevalentemente turistico-ricettiva**: comprende i settori a forte caratterizzazione sotto il profilo della ricettività sia alberghiera che extralberghiera;
 - 2)**T2 - zone turistico-ricettive speciali**: comprendono aree, o anche singole unità edilizie, peculiari sotto il profilo del ruolo che svolgono o possono svolgere nel contesto urbano e turistico, o necessitanti di specifiche azioni di riqualificazione.
 - 3)**T5 - zona per ricettività turistica a campeggio**: comprende aree interessate da attrezzature ricettive a campeggio.

Art. 4.4.4 - T1/Zona prevalentemente turistico-ricettiva

1. **Interventi su area programma: rinnovo urbanistico ed edilizio.**

Usi ammessi:

- a) ferme restando le disposizioni di cui alla seguente lettera b), l'uso e1 non può subire riduzioni della sua capacità insediativa complessiva se non per la quota corrispondente ad eventuali unità marginali (d), e può essere introdotto ex novo o incrementato in misura corrispondente alla riduzione di altri usi;
- b) nelle aree comprendenti unità edilizie interessate da un "fronte commerciale", come individuato nelle planimetrie di P.R.G., l'uso e1 può subire una riduzione della capacità insediativa fino al 30% della capacità insediativa esistente, oltre che per la quota corrispondente ad eventuali unità marginali (d). Tali possibilità di riduzione possono essere utilizzate per incrementare la presenza degli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.2, b4.3 escluse le sale da ballo, b4.4, b5, nonché, limitatamente alla quota corrispondente alle unità marginali (d), dell'uso a1;
- c) nelle medesime aree di cui alla precedente lettera b) gli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.2, b4.3 escluse le sale da ballo, b4.4, b5 possono subire trasformazioni nei rapporti interni esistenti; gli usi b2.1, b2.7 e b4.2 non possono comunque subire riduzioni della loro capacità insediativa;
- d) altri eventuali usi non citati possono essere confermati o sostituiti dagli usi di cui alle precedenti lettere a) e b);
- e) gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati all'uso e1.

Potenzialità edificatoria:

–SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- del 10%, 15%, 20%, nel caso di area programma con UF esistente inferiore a 1,6 mq/mq e composta, rispettivamente, da due, tre, quattro o più unità edilizie. Nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 1,6 mq/mq. e inferiore a 2,3 mq/mq, detti incrementi sono rispettivamente ridotti all'8%, 12%, 15%, mentre nel caso di area programma con UF esistente uguale o superiore a 2,3 mq/mq di SC esistente non potrà

essere incrementata di più del 5%, indipendentemente dal numero di unità edilizie costituenti l'area programma.

• delle quote di incremento previste per interventi di rinnovo su singola unità edilizia, di cui al seguente comma 3.

Standard urbanistici:

– oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC;

– tali standard possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra:

a) nelle aree comprendenti unità edilizie interessate da un "fronte commerciale", come individuato nelle planimetrie di P.R.G.:

– gli spazi liberi a terra destinati all'uso pubblico, o che prevedono la presenza continuativa o frequente del pubblico, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, devono risultare in misura non inferiore al 25% della ST, e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni esistenti. Tali spazi vanno intesi come spazi pedonali attrezzati, coperti e scoperti, arredati per la sosta e l'animazione, in forma quanto più possibile continua;

– l'organizzazione spaziale nell'area programma deve valorizzare particolarmente i fronti connessi agli spazi pedonali pubblici;

– i piani terra degli edifici vanno di norma riservati a funzioni commerciali, di pubblico esercizio e ad attività di servizio, ed i percorsi pedonali devono definirsi con chiarezza come elementi di connessione con il sistema più generale dell'animazione urbana, ed i relativi spazi pedonali attrezzati;

b) nelle altre aree:

– la quota di spazi liberi a terra di forma compatta, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, deve risultare di entità non inferiore al 20% della ST, e deve comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni esistenti. Tali spazi vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.);

– l'organizzazione spaziale deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi e la permeabilità visiva mare-retroterra;

– i piani terra degli edifici alberghieri vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

2. Interventi su area programma: recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio.

Usi ammessi:

a) ferme restando le disposizioni di cui alla seguente lettera b), l'uso e1 non può subire riduzioni della sua capacità insediativa complessiva, se non per la quota corrispondente ad eventuali unità marginali (d), e può essere introdotto ex novo o incrementato in misura corrispondente alla riduzione di altri usi;

b) nelle aree comprendenti unità edilizie interessate da un "fronte commerciale", come individuato nelle planimetrie di P.R.G., l'uso e1 può subire una riduzione della capacità insediativa fino al 20% della capacità insediativa esistente, oltre che per la quota corrispondente ad eventuali unità marginali (d). Tali possibilità di riduzione possono essere utilizzate per incrementare la presenza degli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.2, b4.3

- escluse le sale da ballo, b4.4, b5, nonché, limitatamente alla quota corrispondente alle unità marginali (d), dell'uso a1;
- c) nelle medesime aree di cui alla precedente lettera b) gli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.2, b4.3 escluse le sale da ballo, b4.4, b5 possono subire trasformazioni nei rapporti interni esistenti; gli usi b2.1, b2.7 e b4.2 non possono comunque subire riduzioni della loro capacità insediativa;
- d) altri eventuali usi non citati possono essere confermati o sostituiti dall'uso e1;
- e) gli eventuali incrementi di SC ammessi vanno destinati all'uso e1.

Potenzialità edificatoria

–SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- del 5% della SC degli edifici che vengono integralmente demoliti e ricostruiti;
- delle quote di incremento previste per interventi di rinnovo su singola unità edilizia, di cui al seguente comma 3.

Standard urbanistici:

- oltre agli standard di parcheggio di tipo P2 e P3, legati ai diversi usi, è previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di SC;
- tali standard possono essere reperiti anche all'esterno dell'area programma, in soluzione a raso o all'interno di parcheggi attrezzati multipiano o interrati, mediante specifico convenzionamento.

Spazi a terra:

- a) nelle aree comprendenti unità edilizie interessate da un "fronte commerciale", come individuato nelle planimetrie di P.R.G.:
- gli spazi liberi a terra destinati all'uso pubblico, o che prevedono la presenza continuativa o frequente del pubblico, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, devono risultare in misura non inferiore al 15% della ST, e devono comunque subire un incremento pari ad almeno il 10% rispetto alle dotazioni esistenti. Tali spazi vanno intesi come spazi pedonali attrezzati, coperti e scoperti, arredati per la sosta e l'animazione, in forma quanto più possibile continua;
 - l'organizzazione spaziale nell'area programma deve valorizzare particolarmente i fronti connessi agli spazi pedonali pubblici;
 - i piani terra degli edifici vanno di norma riservati a funzioni commerciali, di pubblico esercizio e ad attività di servizio, ed i percorsi pedonali devono definirsi con chiarezza come elementi di connessione con il sistema più generale dell'animazione urbana, ed i relativi spazi pedonali attrezzati;
- b) nelle altre aree:
- la quota di spazi liberi a terra di forma compatta, escluse le aree di parcheggio di qualsiasi tipo, deve risultare di entità non inferiore al 15% della ST, e deve comunque subire un incremento pari ad almeno il 20% rispetto alle dotazioni esistenti. Tali spazi vanno intesi come spazi di soggiorno all'aperto e riservati a servizi di uso comune degli ospiti (piscine, aree verdi, ecc.);
 - l'organizzazione spaziale nell'area programma deve valorizzare particolarmente la compattazione degli spazi liberi e la permeabilità visiva mare-retroterra;
 - i piani terra degli edifici alberghieri vanno di norma riservati a funzioni di soggiorno, integrate agli spazi liberi a terra.

3. ***Interventi diretti su singola unità edilizia: rinnovo.*** Gli interventi diretti di rinnovo devono prevedere, in ogni caso, una soglia minima degli spazi liberi a terra di forma compatta riservati al soggiorno degli utenti dell'unità edilizia, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di SF, ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% rispetto alle dotazioni esistenti. Tali dotazioni e incrementi non sono prescritti per le unità edilizie di tipo b e per quelle di tipo g, limitatamente, in quest'ultimo caso, agli interventi relativi a spazi per uso alberghiero, commerciale e pubblici esercizi.

3.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Usi ammessi:

-sono confermati gli usi esistenti, con possibilità di destinazione agli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1⁷; l'uso b4-3, ad eccezione delle sale da ballo, è ammesso esclusivamente per trasferimento di attività esistenti dovuto a cause di forza maggiore appartenenti alla medesima zona T1, a condizione che la SC da insediare sia inferiore a 250 mq, siano reperiti all'interno dell'unità edilizia la quota di parcheggi previsti dalle presenti norme e sia acquisito preventivamente al rilascio del titolo abilitativo il provvedimento dell'Autorità pubblica che attesti la particolare condizione di disagio (non dipendente dalla volontà del gestore). Dovrà, in quest'ultimo caso, essere prodotta specifica documentazione di impatto acustico in fase attuativa (art. 8 comma 4 L. 447/95) redatta secondo la D.G.R. 673/04.

-La destinazione a tali usi "b" del piano terra è prescritta nelle unità edilizie interessate dalla simbologia di fronte commerciale, (qualora prospettanti su due strade di cui solo una interessata dal fronte commerciale tale prescrizione è limitata al 50% della superficie del piano terra posto in fregio al fronte escludendo la superficie destinata all'avancorpo);

-i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi al ed e1, i quali se esistenti non possono subire riduzione della rispettiva capacità insediativa, salvo che in direzione degli usi di cui sopra relativamente al piano terra.

Potenzialità edificatoria:

-UF max = 0,4 mq/mq, oppure UF max = UF esistente, incrementabile secondo le possibilità previste per la zona B1;

-nelle zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

3.2 – Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)

Usi ammessi:

7 (mod. rif. V.P. 30 del. C.C. 28/07/2016)

–l'uso e1 non può subire incrementi della SC esistente, se non nei limiti derivanti dalla voce “potenzialità edificatoria” né riduzioni della capacità ricettiva, salvo che in direzione degli usi “b” nei piani terra delle unità edilizie prospicienti il viale Della Repubblica e le altre strade interessate dalla simbologia di fronte commerciale elencate alla voce “potenzialità edificatoria”;

–gli altri usi esistenti possono essere sostituiti dall'uso e1, e, limitatamente ai piani terra delle unità edilizie prospicienti il viale Della Repubblica e le altre strade interessate dalla simbologia di fronte commerciale elencate alla voce “potenzialità edificatoria”, da usi “b”.

Potenzialità edificatoria:

–SC max = SC esistente, incrementabile:

- per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo P2 e P3, fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno, di SU non superiore a 4 mq., per ogni camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie;
- per una quota corrispondente all'adeguamento generale delle altezze interne dal piano attico o sottotetto, a condizione che in seguito all'intervento il piano sia direttamente accessibile dalla scala principale e si provveda contestualmente al risanamento delle aree libere di pertinenza dell'edificio;
- per una quota derivante dalle superfici di tutte le superfetazioni o corpi aggiunti impropri anche inferiori a mt. 1,80 di H, a condizione che dette superfici siano destinate all'incremento degli spazi collettivi;
- per una quota corrispondente alla chiusura di eventuali spazi porticati, contestuale al risanamento delle aree libere di pertinenza di cui sopra;
- per le quote previste da eventuali strumenti urbanistici attuativi vigenti, in alternativa agli incrementi di cui ai punti precedenti;
- nelle zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e per usi del gruppo “e1” e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

3.3 - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)

Usi ammessi:

–gli usi esistenti possono essere conservati nella rispettiva capacità insediativa esistente, oppure essere trasformati a favore degli usi b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.3 escluse le sale da ballo, b5, e1. La destinazione a tali usi "b" del piano terra è prescritta nelle unità edilizie interessate dalla simbologia di fronte commerciale.

Potenzialità edificatoria:

–UF max = 0,4 mq/mq, oppure UF max = UF esistente;

–nelle zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

3.4 - *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)*

Usi ammessi:

- l'uso e1 può subire una riduzione fino al 100% della rispettiva capacità insediativa, a favore degli usi a1 e a2, articolati in alloggi con *SC media pari o superiore a* ⁸ mq.65. *Solo al fine del conteggio della media potranno essere conteggiate le cantine, ripostigli e locali pluriuso posti ai piani interrati*⁹;
- agli altri eventuali usi esistenti possono essere confermati nella rispettiva capacità insediativa esistente, o essere sostituiti dagli usi a1 e a2, articolati in alloggi come sopra, tranne che gli usi b al piano terra delle unità edilizie prospicienti strade interessate dalla simbologia di fronte commerciale che dovranno essere mantenuti;
- in caso di conferma dell'uso e1 valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.2.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- in caso di cambio d'uso:
 - SC max = SC esistente;
 - H max = H esistente;
 - HF max = HF esistente;
 - Q max = Q esistente;
- in caso di conferma dell'uso e1:
 - valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.2.
- Per gli edifici interessati dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di PRG, è altresì ammesso, in aggiunta alle quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi a un solo piano fuori terra affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa Sc venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati, entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui si riferisce l'intervento proposto.

Parcheggi privati:

- in caso di cambio d'uso (CD) deve essere assicurata la dotazione di parcheggi P2 e P3 di cui all'Art. 3.2.3 relativa al nuovo uso *fermo restando che, in caso di reale impossibilità alla realizzazione dei medesimi, è ammessa la monetizzazione degli stessi.*¹⁰

8 (rif. V.P. 31 del. C.C. 4 del 26/01/2017)

9 (rif. V.P. 31 del. C.C. 4 del 26/01/2017)

10 (rif. V.P. 31 del. C.C. 4 del 26/01/2017)

3.5 – *Unità non utilizzate dal punto di vista edilizio (f)*

(vedi anche delibera di Consiglio Comunale n.3 del 16/01/2013)

Usi ammessi:

-tali unità sono utilizzabili esclusivamente come spazi integrativi delle unità edilizie contigue di qualsiasi tipo, o per la realizzazione di parcheggi scoperti o interrati, giardini, spazi d'uso comune funzionali alla riqualificazione dell'offerta ricettiva alberghiera.

Potenzialità edificatoria:

-UF max = UF esistente, oppure UF max = 0,22 mq/mq., incrementabile di una SAC massima di 1,0 mq/mq di SF per la realizzazione di parcheggi privati (P2 e/o P3) interrati.

3.6 - *Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti (g)*

Usi ammessi:

-nelle unità contrassegnate con i numeri da 1 a 8 e 10, 11, 16 e 18¹¹ nelle planimetrie di P.R.G.: usi a1, b2.1, b2.7, b4.1, b4.2, b4.3 con esclusione delle sale da ballo, b5, nonché e1. Nell'unità g/10 i cambi d'uso sono subordinati alla riduzione di potenzialità edificatoria di cui dopo;

-nelle unità edilizie contrassegnate coi numeri 1, 2, 7, 15 e 16 nelle planimetrie di P.R.G., almeno l'intero piano terra dovrà essere riservato ai predetti usi di tipo "b"; nella unità edilizia contrassegnata con il numero 10 almeno il 20% del piano terra fronte mare dovrà essere riservato ai predetti usi di tipo "b";

-nelle unità edilizie contrassegnate con i numeri 9 e 13: usi e1, e2;

-nell'unità contrassegnata col numero 12: uso a2;

-nell'unità contrassegnata col n. 14: usi "a", b4.1 e limitatamente al piano terra, usi b2.1, b2.7 entro il limite del 10% della SC esistente;

-nell'unità contrassegnata con il numero 17 nelle planimetrie di PRG usi b2-1, b2-7, b3-1, b4-1, b4-3 escluse le sale da ballo e e1 in caso di accorpamento dell'unità edilizia per area programma. Dovrà, in quest'ultimo caso, essere prodotta specifica documentazione di impatto acustico in fase attuativa (art. 8 comma 4 L. 447/95) redatta secondo la D.G.R. 673/04.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

-SC max = mq. 400 nelle unità edilizie contrassegnate coi numeri 2 e 4 nelle planimetrie di P.R.G.; nell'unità g/4 corrispondente all'ex scuola elementare Colombo: UF max = 0,7 mq./mq.; nell'unità g/4 corrispondente alla sede Polizia Municipale: SC max = mq 1000;

-SC max = mq. 500 nelle unità contrassegnate col numero 1 e 3;

-SC max = SC esistente nella unità contrassegnata con il numero 15, in tale unità non è possibile effettuare interventi di RI;

-SC max = SC esistente nella unità edilizia contrassegnata con il numero 17. Sulla stessa è ammessa la realizzazione di parcheggi privati in soluzione interrata entro il limite del 50% della Superficie fondiaria (Sf);

-UF max = 0,4 mq/mq. nelle unità contrassegnate coi numeri 5, 6, 8 e 11;

-UF max = 1 mq/mq nelle unità contrassegnate col numero 7;

11 (rif. V.P. 30 del. C.C. n. 39 del 28/07/2016)

- UF max = 1 mq/mq e comunque con UF max = 1300 mq nell'unità contrassegnata con il numero 16. In tale unità la SU degli appartamenti dovrà essere almeno mq 50 di media per l'intero immobile.
- UF max = UF esistente nelle unità contrassegnate col numero 9, ferme restando le disposizioni dell'Art. 2.1.13;
- SC max = SC esistente nell'unità edilizia contrassegnata con il n. 10, ridotta della quota corrispondente agli ultimi due piani dell'edificio, e comunque di almeno 700 mq.;
- nell'unità contrassegnata con il numero 12: SC max = SC esistente, incrementabile della quota strettamente richiesta per adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza;
- nell'unità contrassegnata con il numero 13: UFmax = 0,7 mq/mq;
- nell'unità contrassegnata con il n. 14: SC max = SC esistente incrementabile del 5% senza comportare incrementi del volume complessivo esistente. E' ammesso l'intervento di RU da attuarsi con strumento attuativo diretto;
- nell'unità contrassegnata con il numero 18: SC max = mq. 1100.¹²
- nelle unità edilizie ricadenti entro le zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" elencati alla precedente voce "usi ammessi" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

Standard urbanistici:

- nelle unità edilizie contrassegnate coi numeri 1, 2 e 7 nelle planimetrie di P.R.G., la dotazione di spazi liberi a terra prevista per la generalità degli interventi di rinnovo dovrà essere ceduta all'uso pubblico in forma di piazzetta pedonale, da ubicarsi in corrispondenza dell'intersezione stradale nel caso delle unità 1 e 2;
- nell'unità edilizia contrassegnata con il numero 14 dovrà essere realizzato uno spazio di sosta pedonale inserito nel nuovo itinerario del lungomare ristrutturato, con obbligo di realizzare gli spazi liberi a terra. E' inoltre previsto uno standard di parcheggio pubblico P1 non inferiore a 3 mq ogni 30 mq di SC;
- nell'unità edilizia 17 dovrà essere ceduta la fascia a verde complementare individuata nelle planimetrie di PRG/V.
- nell'unità edilizia 18 dovrà essere ceduta la fascia di verde complementare individuata nelle planimetrie di PRG unitamente alle aree G2-g/18 (campo sportivo Via Platani) appositamente perimetrate. Il parcheggio pubblico individuato nelle tavole di PRG dovrà essere realizzato e ceduto alla Amministrazione Comunale nella quantità stabilita dall'art.4.1.2, comma 8, delle presenti Norme di Attuazione mentre la restante parte dovrà essere ceduta nello stato di fatto.¹³

Prescrizioni particolari:

- per gli interventi da realizzarsi all'interno delle unità contrassegnate con i numeri 15 e 16, in fase di progettazione esecutiva dovrà verificarsi il rispetto di quanto previsto

¹² (rif. V.P. 30 del. C.C. n. 39 del 28/07/2016)

¹³ (rif. V.P. 30 del. C.C. n. 39 del 28/07/2016)

dalla vigente regolamentazione in merito all'inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario (DPR 459/1998).

–per gli interventi da realizzarsi all'interno dell'unità contrassegnata con il n.18, in fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovrà essere valutato e verificato il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalla normativa vigente.¹⁴

3.6.1 – Unità edilizie di ricollocazione (r)

Usi ammessi:

–nell'unità contrassegnata con il numero 1 nella planimetria di PRG: usi a1 con esclusione del piano terra, b2.1, b2.7, b4.1, b4.2, b4.3 con esclusione delle sale da ballo, b5 ed e1

Potenzialità edificatoria e parametri di intervento:

SC max = SC potenziale “in decollo” dall'ambito T1/g7 e comunque nel limite di UF = 1 mq./mq. nell'unità contrassegnata con il numero 1.

Standard urbanistici:

- nell'unità edilizia contrassegnata con il numero 1 nella planimetria di PRG, la dotazione di spazi liberi a terra prevista per la generalità degli interventi, da cedere all'uso pubblico sistemata ed attrezzata con opere di arredo per concorrere alla qualificazione urbana.

- Sull'unità contraddistinta con il numero 1 l'intervento è subordinato inoltre alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di estensione pari alla superficie dell'unità edilizia destinata alla ricollocazione e alla corresponsione di un contributo equivalente alla monetizzazione di una quota di parcheggio pubblico pari alla Superficie Complessiva dell'ambito T1/g7 che si intende trasferire, da utilizzare per la qualificazione degli spazi pubblici perimetrati nella planimetria di PRG.

–I parcheggi privati P3 potranno essere realizzati esclusivamente in soluzione interrata al di sotto dell'Unità T1/r1 o nella zona T1/g7 previo convenzionamento.

Prescrizioni particolari:

l'esecuzione dell'intervento sull'unità edilizia contrassegnata con il numero 1 è condizionato alla redazione di un progetto unitario convenzionato che comprenda l'unità di ricollocazione contrassegnata con il numero 1, la superficie fondiaria dell'ambito T1/g7 e le ulteriori aree pubbliche libere dall'edificazione, così come indicato nella planimetria di PRG, per una superficie pari ad almeno mq.8.000. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di esecuzione degli interventi privati sulle aree pubbliche da sottoporre in ogni caso ad interventi manutentivi e di implementazione delle dotazioni ecologico ambientali, oltre che prevedere modalità, estensione e termini per l'esecuzione dell'intervento pubblico nel suddetto ambito. Il permesso di costruire convenzionato è rilasciato dal responsabile del servizio su conforme parere della CQAP e previa approvazione dello schema di convenzione della Giunta Comunale. In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, al fine di verificare la compatibilità dei vari usi ammessi nelle aree oggetto di intervento e con ricettori limitrofi, nonché nel rispetto della normativa vigente.¹⁵

¹⁴ (rif. V.P. 30 del. C.C. n. 39 del 28/07/2016)

¹⁵ (rif. V.P. 28 Del. C.C. 9 del 26/02/2015)

3.7 – *Unità edilizie di tipo misto*

Usi ammessi:

–gli usi esistenti possono essere confermati nella rispettiva capacità esistente, o essere sostituiti dagli altri usi esistenti nella medesima unità edilizia, con esclusione delle sale da ballo.

Potenzialità edificatoria:

–SC max = SC esistente.

3.8 – *Unità edilizie a prevalente destinazione a colonia (e)*

Usi ammessi:

–gli usi esistenti sono confermati nella rispettiva capacità insediativa esistente.

Potenzialità edificatoria:

–SC max = SC esistente.

4. *Interventi diretti su singola unità edilizia: recupero.*

4.1 - *Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)*

Usi ammessi:

–vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.1.

Nel caso di insediamento dell'uso b4-3 e dell'uso b4.1¹⁶, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento della quota di parcheggio di cui al punto 3.1, la stessa potrà essere monetizzata. Sono altresì ammesse forme di convenzionamento con l'Amministrazione per dotare della necessaria quota di parcheggio pubblico le unità edilizie interessate dall'uso b4-3.

Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, REA, D;

–AM fino al raggiungimento di $UF_{max} = 0,4 \text{ mq/mq.}$ e delle altre possibilità previste per le zone B1;

–nelle zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

4.2 - *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)*

Usi ammessi:

–vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.2.

¹⁶ (rif. V.P. 30 del. C.C. n. 39 del 28/07/2016)

Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, REA, D;

–AM nei limiti dell'adeguamento del piano attico o sottotetto e della chiusura di spazi porticati a piano terra.

–Gli interventi di REA possono comportare, nel rispetto delle distanze e delle visuali libere, l'incremento della SC esistente:

- . per la realizzazione di parcheggi interrati P2 e P3 fino al raggiungimento degli standard per questi prescritti;
- . per una quota corrispondente a quella necessaria per il raggiungimento di una dotazione di un bagno di SU non superiore a mq 3,00 per ogni camera priva di bagno o con bagno inferiore a detta superficie;
- . per una quota corrispondente all'adeguamento delle altezze interne del piano attico o sottotetto ed il recupero delle superfetazioni o corpi aggiunti impropri aventi altezze superiori a mt. 1,80;
- . per le quote previste da eventuali strumenti urbanistici vigenti, in alternativa agli incrementi di cui ai punti precedenti;

–nelle zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso l'intervento AM per la realizzazione, in aggiunta alla quantità di cui sopra, di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e per usi del gruppo "e1" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

4.3 - *Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici esercizi (c)*

Usi ammessi:

–vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.3.

Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, REA, D;

–nelle zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

4.4 - *Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (d)*

Usi ammessi:

–vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.4.

Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, REA, D.

–Per gli edifici interessati dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di PRG, è altresì ammesso, in aggiunta alle quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi a un solo piano fuori terra affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo “b” e che gli interventi siano inquadrati, entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui si riferisce l'intervento proposto.

Parcheggi privati:

–vale quanto previsto per i parcheggi privati al precedente punto 3.4.

4.5 - Unità edilizie non classificate in funzione degli usi esistenti (g)

Usi ammessi:

–usi esistenti, per la rispettiva capacità insediativa esistente, nelle unità contrassegnate coi numeri 1, 2 e 7;

–per l'unità contrassegnata col numero 9: usi e1, e3, b4.2, b5;

–per le unità contrassegnate coi numeri 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11 e 12: vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.6;

–per le unità contrassegnate con il n. 14, 17 e 18¹⁷: vale quanto previsto al precedente punto 3.6.

Tipi d'intervento ammessi:

–per le unità contrassegnate con i numeri 3 e 4: CD, MO, MS, RE, D, nonché AM fino a UF max = mq. 500, e, limitatamente all'unità g/4 corrispondente alla sede Polizia Municipale, AM fino a SC max = esistente incrementato del 30%;

–per l'unità contrassegnata col numero 7: MO, MS, RI;

–per l'unità contrassegnata col numero 9: CD, MO, MS, nonché gli altri interventi previsti ai sensi del precedente Art. 2.1.13;

–per l'unità contrassegnata col numero 10: MO, MS, D, e, alle condizioni di cui al precedente punto 3.6, anche CD, RE;

–per l'unità contrassegnata col numero 12 e per l'unità contrassegnata col n.18¹⁸:

CD, MO, MS, RE, D, AM secondo quanto previsto al precedente punto 3.6;

–per le unità contrassegnate con il n. 14 e 17: MO, MS, CD, RE;

–per le altre unità: CD, MO, MS, D;

–nelle unità edilizie ricadenti entro le zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo “b” elencati alla precedente voce “usi ammessi” e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

¹⁷ (rif. V.P. 30 del. C.C. n. 39 del 28/07/2016)

¹⁸ (rif. V.P. 30 del. C.C. 39 del 28/07/2016)

Standard urbanistici:

- vale quanto previsto per gli standard urbanistici al precedente punto 3.6;
- nell'unità contrassegnata col numero 9 nelle planimetrie di P.R.G., il cambio d'uso verso l'uso e1 è subordinato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una quota di aree per verde pubblico pari ad almeno un terzo dell'area libera a monte della strada litoranea.

4.5.1 – Unità edilizie di ricollocazione (r)

In assenza del trasferimento delle capacità insediative dagli ambiti di “decollo” di cui al precedente punto 3.6.1 sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS.¹⁹

4.6 - Unità edilizie di tipo misto

Usi ammessi:

- vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.7.

Tipi d'intervento ammessi:

- CD, MO, MS, REA, D.

4.7 - Unità edilizie a prevalente destinazione a colonia (e)

Usi ammessi:

- vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.8.

Tipi d'intervento ammessi:

- CD, MO, MS, REA, D.

Art. 4.4.5 - T2/Zone turistico-ricettive speciali

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone T2 è definita attraverso specifiche schede relative ai singoli settori a differenti condizioni di assetto e potenzialità di trasformazione, individuate con numerazione progressiva nelle planimetrie di P.R.G..

2. Settore T2/1 (Portoverde)

Usi ammessi:

- sono ammessi gli usi esistenti, nella rispettiva capacità insediativa esistente.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- sono confermati tutti i valori degli indici e dei parametri d'intervento definiti dal vigente strumento urbanistico attuativo.

Tipi d'intervento ammessi:

- tutti, escluso RU.

¹⁹ (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto.

3. Settore T2/2 (Albergo congressuale)

Usi ammessi:

–gli usi esistenti possono essere confermati nella rispettiva capacità insediativa esistente, o trasformati in direzione dell'uso e1;
–gli incrementi di SC sono utilizzabili solo per la realizzazione di sale convegni e altri spazi congressuali organicamente integrati all'uso e1.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–SC max = SC esistente, incrementabile, previo strumento urbanistico attuativo di cui al seguente punto "modalità di attuazione degli interventi":

- del 5% per la realizzazione di sale convegni e altri servizi alberghieri non comportanti incremento della capacità ricettiva;
- di una SAC per parcheggi privati interrati non superiore alla SQ.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Standard urbanistici:

–con lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere assicurato uno standard di parcheggio pubblico pari a 3 mq. ogni 40 mq. di SC sottoposta a interventi RI e pari al 40% della SC di nuova costruzione.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo, volto a un'organica e complessiva ridefinizione dell'assetto dell'intero comparto, in caso di CD e/o ampliamento della SC esistente;
–strumento attuativo diretto, negli altri casi.

4. Settore T2/3 (Riqualificazione per accorpamento o trasferimento)

Usi ammessi:

–nel caso di interventi MO, MS: usi esistenti, ovvero usi preesistenti negli edifici inutilizzati;
–nel caso di interventi di RE: è ammessa la conversione dell'uso e2 nell'uso e1;
–nel caso di interventi RI e RE con accorpamento della SC: usi esistenti, ovvero usi preesistenti negli edifici inutilizzati, con possibilità di conversione dell'uso e2 nell'uso e1;
–nel caso di trasferimento dell'intera SC esistente entro le zone T3, T4, T5: usi esistenti nel settore T2/3 e usi ammessi in tali zone T3, T4, T5, senza specifici limiti di proporzionamento fra gli usi.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–SC max = SC esistente, incrementabile rispettivamente del 10%, 15% e 20% nel caso di trasferimento di una, due, tre o più unità edilizie entro le zone T3, T4, T5;
–H max = H esistente e Q max = Q esistente in caso di recupero o accorpamento in situ;
–si applicano altresì le ulteriori limitazioni di cui alle prescrizioni del 3° comma dell'art 5.6 delle Norme del P.T.C.P. in caso di accorpamento.

Tipi d'intervento ammessi:

- MO, MS, RE, D, CD;
- RI per accorpamento in situ o trasferimento nelle zone T3, T4, T5 della SC esistente. In caso di accorpamento in situ, nei confronti della linea di battaglia dovrà altresì essere assicurato l'arretramento delle ricostruzioni rispetto all'allineamento preesistente;
- Non devono essere previsti interventi comportanti impermeabilizzazione dei suoli;
- Dovrà essere presentato apposito studio relativo al cono d'ombra determinato dall'intervento proposto il quale non dovrà essere peggiorativo della situazione precedente.

Standard urbanistici:

- in caso di accorpamento in situ della SC esistente deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale una quota di almeno il 15% della ST, libera da ogni costruzione o manufatto esistente, da riservarsi a Parco dell'Arenile (zona F5);
- in caso di trasferimento della SC esistente deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'intera ST del settore T2/3 interessato, libera da ogni costruzione o manufatto esistente, da riservarsi a Parco dell'Arenile.

Modalità di attuazione degli interventi:

- strumento urbanistico attuativo, applicando le disposizioni di cui al punto 1.9 dell'art. 2.1.1 delle N.T.A. nel contesto dell'accordo territoriale fra Comune e Provincia di cui all'art. 15 della L.R. 20/2000, in caso di trasferimento della SC;
- strumento attuativo diretto negli altri casi, con atto unilaterale d'obbligo negli interventi di accorpamento in situ.

5. Settore T2/4 (Convitto S. Pellegrino)***Usi ammessi:***

- gli usi esistenti possono essere confermati nella rispettiva capacità insediativa esistente, o trasformati in direzione dell'uso b6. Limitate quote di nuova edificazione possono essere destinate agli usi a1, b2-1, b2-7 e b4-1²⁰ al ricorrere delle condizioni sotto riportate.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- SC max = SC esistente, incrementabile del 10% previo strumento urbanistico attuativo di cui al seguente punto "modalità di attuazione degli interventi". In assenza dello strumento urbanistico attuativo sono ammesse limitate quote di nuova edificazione per intervento edilizio diretto sulle "aree urbanizzate in ambito costiero" (Tav. B2/2 del PTCP) a condizione che:
 - ST min = 8000 mq
 - SC max= 530 mq
 - l'edificazione sia esterna all'area posta a mare del "prolungamento della Via Platani";
 - sia limitrofa alle infrastrutture esistenti per l'urbanizzazione degli insediamenti;

Tipi d'intervento ammessi:

- tutti, escluso RU.

Standard urbanistici:

- con lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere assicurata la dotazione di parcheggi pubblici individuata nelle planimetrie di P.R.G.
- In caso di strumento attuativo diretto dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

20 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

- 1) l'area interessata dalla nuova edificazione (SF) non potrà essere superiore a mq.1000;
- 2) dovrà essere ceduta gratuitamente l'area destinata a strada di nuova previsione nelle tavole del PRG/V;
- 3) la rimanente superficie dovrà essere destinata alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000 ai sensi dell'art.5.7 comma 3c) delle Norme di P.T.C.P.

Modalità di attuazione degli interventi:

- strumento urbanistico attuativo in caso di CD e/o ampliamento della SC esistente;
- strumento attuativo diretto negli altri casi.

Prescrizioni

- resta salva la facoltà del Comune di sostituirsi al privato in via anticipata all'attuazione del comparto, per realizzare le previsioni viabilistiche appositamente individuate nelle tavole di PRG e oggetto della Variante Parziale n. 15.
- in sede di progettazione attuativa dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che potranno determinarsi sugli insediamenti presenti /di previsione ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie;
- dovrà essere verificata la compatibilità delle classi acustiche previste per le nuove previsioni con la presenza di area scolastica;
- sono fatte salve le verifiche di competenza dell'Ente preposto in merito alla L.R. 9/99 e s.m.i. (allegato B.3.7) e al D. Lgs. 152/06 del 03/04/06 così come modificato dal D.Lgs. 4/2008 (Parte Seconda, allegato IV, punto 7b) per quanto riguarda il parcheggio;
- le previsioni che saranno attuate dovranno essere conformi al PTCP/V della Provincia di Rimini e relative N.T.A. (Approvati con Del. G.P. n. 61 del 23/10/2008).
- dovranno adottarsi sistemi costruttivi e materiali edilizi tesi a dare attuazione alle disposizioni riguardo alla sostenibilità degli insediamenti previste dal titolo 10 delle NTA del PTCP 2007;
- i nuovi insediamenti dovranno perseguire le prestazioni energetiche previste dalla Delibera dell'assemblea legislativa regionale n. 156 del 4 marzo 2008 “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulla procedura di certificazione energetica degli edifici”;
- contestualmente alla realizzazione del parcheggio di previsione ed al fine di mantenere la permeabilità dei suoli e garantire il riequilibrio ecologico, nell'area non interessata dal parcheggio, si dovrà provvedere al ripristino ecologico attraverso la realizzazione di spazi verdi piantumati.
- In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere relative all'uso b4-1 dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, al fine di verificare la compatibilità dei vari usi ammessi nelle aree oggetto di intervento e con ricettori limitrofi, nonché nel rispetto della normativa vigente.*²¹

6. Settore T2/5 (Park Hotel Kursaal)

Usi ammessi:

- gli usi esistenti possono essere confermati nella rispettiva capacità insediativa esistente, o trasformati in direzione dell'uso e1.

²¹ (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- SC esistente alla data di adozione della variante al PRG '97 incrementabile del 20% per ampliamento della capacità ricettiva e del 5% per formazione di una sala convegni con relative attrezzature e servizi, convenzionata e regolamentata anche per l'uso pubblico.
- Q max = Q esistente più 15% max;
- NP max = 4 piani

Tipi d'intervento ammessi:

- tutti.

Standard urbanistici:

- dovrà essere assicurato uno standard di parcheggio pubblico pari a 3 mq. ogni 40 mq. di SC sottoposta a interventi RI e pari al 40% della SC di nuova costruzione.

Modalità di attuazione degli interventi:

- strumento urbanistico attuativo, volto a un'organica e complessiva ridefinizione dell'assetto dell'intero comparto, in caso di RI.
- strumento attuativo diretto, negli altri casi.

Prescrizioni particolari:

- Gli interventi di AM sono subordinati alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione, per la riqualificazione delle infrastrutture viarie strettamente funzionali (adiacenti) all'unità edilizia e per la destagionalizzazione dell'esercizio ricettivo. Inoltre si dovrà prevedere l'uso pubblico della sala convegni.

**Art. 4.4.6 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera,
non ricomprese nella zona turistica e ricettiva**

1. Le unità edilizie classificate a prevalente destinazione alberghiera, non comprese all'interno delle diverse zone turistiche e ricettive, sono sottoposte alle prescrizioni di cui al presente articolo, indipendentemente dal tipo di zona al cui interno sono collocate.
2. ***Usi ammessi:***
 - gli usi esistenti possono essere confermati o trasformati in direzione degli usi ammessi per le zone B1 e dell'uso e1. In caso di cambio d'uso verso gli usi a1 e a2, gli alloggi dovranno avere una SC media pari o superiore a²² mq. 65.
 - Solo al fine della verifica della media di cui sopra possono essere conteggiati o locali accessori posti ai piani interrati.*²³
3. ***Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:***
 - SC max = SC esistente, incrementabile, in caso di conferma dell'uso e1, fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di SU non superiore a mq. 4, per ciascuna camera alberghiera priva di bagno, o con bagno inferiore a detta superficie, ferma restando la capacità ricettiva esistente;
 - H max = H esistente;
 - Q max = Q esistente, incrementabile solo in proporzione all'incremento di SC di cui sopra.

²² (rif. V.P. 31 del. C.C. 4 del 26/01/2017)

²³ (rif. V.P. 31 del. C.C. 4 del 26/01/2017)

- Per gli edifici interessati dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di PRG, è altresì ammesso, in aggiunta alle quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi a un solo piano fuori terra affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati, entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui si riferisce l'intervento proposto.
- . *In caso di cambio d'uso da albergo a civile abitazione i parcheggi pertinenziali possono essere monetizzati in caso di reale impossibilità di realizzazione*²⁴

4. Tipi d'intervento ammessi:

–CD, MO, MS, RE, RI, D, AM.

5. Modalità di attuazione:

–strumento attuativo diretto.

Art. 4.4.7 - T5/Zona per ricettività turistica a campeggio

1. Usi ammessi:

- e3, b5, fl.1, f2.2; nonché l'uso f2.4 con esclusione dei silos non interrati;
- altri usi esistenti, limitatamente alla SC da questi interessata alla data di adozione delle presenti Norme;
- usi ammessi in caso di trasferimento della SC dalla zona F5 e dai settori T2/3, limitatamente alla SC trasferita e ai relativi incrementi previsti.

2. Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: pari alla SC esistente incrementata:
 - della SC necessaria per l'adeguamento delle attrezzature ai requisiti di legge;
 - della SC trasferita dalla zona F5 e dai settori T2/3, maggiorata del 5%;
- SP: almeno il 60% della ST.

3. Spazi per servizi pubblici e sociali:

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità", fermo restando che per l'insediamento degli usi b5 non è ammessa alcuna potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella determinata ai sensi del precedente comma 2 del presente articolo.

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire piccole variazioni di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva e la localizzazione prevalente.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore al 40% della SC trasferita dall'esterno del comparto.

4. Requisiti morfologici e ambientali:

La nuova edificazione realizzabile per trasferimento dalla zona F5 e dai settori T2/3 dovrà essere ubicata nelle porzioni di zona T5 più distanti dall'arenile e dovrà essere accompagnata da interventi di rigenerazione ambientale delle aree dismesse.

²⁴ (rif. V.P. 31 del. C.C. 4 del 26/01/2017)

Deve inoltre essere perseguito il massimo distanziamento dalla battaglia delle attrezzature di base e dei servizi.

Nella fascia più prossima all'arenile la sistemazione dell'area a verde pubblico dovrà essere orientata alla ricostruzione dell'ambiente vegetazionale costiero.

5. *Tipi d'intervento ammessi:*

–tutti;

6. *Modalità di attuazione degli interventi:*

–strumento urbanistico attuativo.

Capo 4.5 - Zone urbane esistenti prevalentemente produttive non turistiche

**Art. 4.5.1 - Articolazione delle zone urbane esistenti
prevalentemente produttive non turistiche**

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti prevalentemente produttive non turistiche sono così suddivise:

- 1) ***D1 - Zone urbane esistenti prevalentemente manifatturiere;***
- 2) ***D2 - Zone urbane esistenti prevalentemente commerciali, direzionali e artigianali di servizio;***
- 3) ***D3 - Zone urbane esistenti per pubblici esercizi e attività ricreative;***
- 4) ***D4 - Zone urbane di completamento prevalentemente commerciali.***

Art. 4.5.2 - D1/Zone urbane esistenti prevalentemente manifatturiere

1. Usi ammessi:

- c1, c2, b2.5, b2.6, b3, b4.6, b5, f1.1, f2.4;
- b2.7 in forma strettamente accessoria e complementare agli altri usi;
- altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme;
- uso a1 per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 per ogni azienda, e comunque non superiore a tale limite ogni 500 mq. di SC utilizzata per altri usi ammessi, salva la conferma di diversi rapporti esistenti o previsti da strumenti urbanistici attuativi alla data di adozione delle presenti Norme.

2. Indici e parametri d'intervento: (vedi anche delibera di C.C. n. 9 del 07/03/2012)

- UF max = UF esistente, oppure UF = 0,60 mq/mq;
- Q max = Q esistente oppure Q max = 60%;
- SP max = SP esistente, oppure SP = almeno 30% di SF, riducibile al 15% nel caso di lotti già edificati;
- vanno rispettati gli indici e i parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo e i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti urbanistici attuativi nel caso di aree già edificate o edificabili secondo questa procedura alla data di adozione delle presenti Norme;
- nelle zone in cui alla data di adozione delle presenti Norme risultino già raggiunti i valori di Uf max e Q max di cui sopra, sono comunque consentiti gli ampliamenti necessari per la realizzazione di locali per quei particolari impianti tecnici - quali compressori, motori elettrici, gruppi elettrogeni, ventilconvettori, pompe, centrali termiche - di cui per ragioni di sicurezza e/o comfort è prevista dagli organi competenti (VV.FF., U.S.L.) l'ubicazione in appositi locali debitamente isolati da quelli interessati dalla permanenza di persone. Tali ampliamenti dovranno essere accuratamente armonizzati alle preesistenze edificate dal punto di vista sia morfologico che estetico;
- nelle medesime zone in cui risultino già raggiunti i valori UF max e Q max di cui sopra, è altresì ammessa all'interno degli edifici esistenti la realizzazione "una tantum" di soppalchi praticabili in misura non superiore al 15% della superficie coperta dell'edificio, ove ne sussistano tutte le condizioni di fattibilità sotto il profilo delle altezze e delle disposizioni igienico-sanitarie.
- Per gli usi c1, c2 e b3 la SC potrà essere incrementata esclusivamente per interventi di riqualificazione energetica derivata da fonti rinnovabili (fotovoltaico). In particolare:
 - di un ulteriore 10 % qualora l'energia elettrica prodotta sia almeno pari 10 Kwp
 - di un ulteriore 20 % qualora l'energia elettrica prodotta sia almeno pari 20 Kwp
 - di un ulteriore 35 % qualora l'energia elettrica prodotta sia almeno pari 35 Kwpdando atto che per Superfici coperte inferiori a 600 mq. esistenti alla data di adozione delle presenti norme, il rendimento, da attestare comunque attraverso la certificazione energetica da produrre in sede di agibilità, può essere ridotto del 50%. Gli interventi sono ammessi entro i limiti acustici stabiliti dalle normative vigenti.

3. Tipi d'intervento ammessi:

- tutti, escluso RU.

4. Standard urbanistici. Nelle zone D1 ricomprese entro perimetro di progetto unitario è prescritta la realizzazione e cessione gratuita delle aree per servizi ed altre eventuali opere di urbanizzazione, ivi compreso il verde complementare alla viabilità, indicate nelle planimetrie di P.R.G.

5. Gli interventi che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b" e il cambio d'uso verso un altro uso (CD), sono subordinati all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato.
6. **Requisiti ambientali.** Ove l'area d'intervento si trovi a contatto con altre zone a carattere residenziale o terziario o per servizi pubblici e privati, dovrà essere allestita sul confine, all'interno dell'area di intervento, nei limiti della possibilità offerta dalla situazione di fatto, una fascia di rispetto della profondità di almeno m. 6,0 piantumata a cortina con alberatura d'alto fusto e con integrazione di siepi e cespugli. Tali disposizioni possono essere integrate da altre particolari disposizioni del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, nei casi in cui le caratteristiche dell'insediamento e del contesto urbanistico ed ambientale lo richiedessero.
7. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - strumento attuativo diretto.

Art. 4.5.3 - D2/Zone urbane esistenti prevalentemente commerciali

1. **Usi ammessi:**
 - b1, b2, b3, b4, b5, f1.1, f2.4;
 - usi esistenti e previsti dagli strumenti attuativi che hanno regolato la formazione degli insediamenti, nel rispetto delle proporzioni fissate dai medesimi strumenti;
 - altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme;
 - nelle zone D2 contrassegnate col numero 1 e 3 nelle planimetrie di P.R.G.: solo uso b3.1 e b2-6 per distribuzione carburanti; valgono a tal proposito le specifiche disposizioni fissate dal D.Lgs 11/02/98 e successive modifiche;
 - nella zona D2 contrassegnata con il numero 2 nelle planimetrie di P.R.G.: usi di tipo "b" di cui sopra e, per non più del 50% della SC ammessa, usi di tipo "a".
2. **Indici e parametri d'intervento:**
 - UF max = UF esistente, oppure UF max 0,55 mq/mq.;
 - nelle zone D2 contrassegnate col numero 1 e 3 nelle planimetrie di P.R.G.: SC max secondo quantità di cui alla legislazione in materia;
 - Q max = Q esistente, oppure Q max = 55%;
 - nelle zone D2 interne o attigue al tessuto urbano dei centri frazionali: H max = H esistente, oppure H max = 7,5.;
 - nelle zone D2 interessate da strumento urbanistico attuativo vigente valgono esclusivamente le disposizioni di tale strumento attuativo, per la durata del medesimo.
3. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - tutti.
4. **Standard urbanistici.** Nelle zone D2 ricomprese entro perimetro di progetto unitario è prescritta la realizzazione e cessione gratuita delle aree per servizi ed altre eventuali opere di urbanizzazione, ivi compreso il verde complementare alla viabilità, indicate nelle planimetrie di P.R.G.

5. Gli interventi che aumentano la SC interessata da usi del gruppo "b" e il cambio d'uso verso un altro uso (CD), sono subordinati all'esistenza o al raggiungimento di una dotazione di aree, cedute nel quadro di precedenti interventi relativi alla medesima area o da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, pari al 100% della SC, di cui il 40% sistemato a parcheggi pubblici e il 60% a verde pubblico attrezzato e alberato. Tale quota di dotazione potrà essere monetizzata per l'edificio adibito in prevalenza ad usi produttivi identificato con l'asterisco (*) all'interno della zona G6 fermo restando i limiti di cui alla D.C.R. 1253/99 per le attività commerciali.
6. **Modalità di attuazione degli interventi:**
–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo, quest'ultimo obbligatorio, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1, in caso di inserimento dell'uso b4.3.
7. **Prescrizioni particolari.** Nella zona D2 contrassegnata col numero 2 nell'ambito del centro frazionale di Cella, gli interventi sono subordinati alla realizzazione delle opere previste da apposito progetto comunale nella zona G4 parimenti contrassegnata col numero 2 nell'ambito del medesimo centro frazionale, in luogo della realizzazione e cessione della quota di verde attrezzato. Le dotazioni di parcheggi pertinenziali richieste per gli usi b2 nella medesima zona contrassegnata col numero 2 sono reperibili anche all'interno dell'attigua zona C2. Nella zona D3 contrassegnata con il numero 3 la SC complessiva destinabile all'uso b2 non può essere maggiore di 100 mq. Dovrà, in quest'ultimo caso, essere prodotta specifica documentazione di impatto acustico in fase attuativa (art. 8 comma 4 L. 447/95) redatta secondo la D.G.R. 673/04, nonché la descrizione delle opere di contenimento di possibili aerosol derivanti da attività di autolavaggio.

Art. 4.5.4 - D3/Zone urbane esistenti per pubblici esercizi e attività ricreative

1. **Usi ammessi:**

- b2.7, b2, b4.4, e1;
 - b2.1, b2.2, b2.4, b4.1, b4.2, b4.3, purché non prevalenti;
 - altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme;
 - nelle aree D3 contrassegnate con il numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. solo usi esistenti, ferme restando le disposizioni di cui al seguente comma 3;
- 25
- uso a1 per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 per ogni azienda, e comunque non superiore a tale limite ogni 350 mq. di SC utilizzata per altri usi ammessi, salva la conferma di diversi rapporti esistenti o previsti da strumenti urbanistici attuativi alla data di adozione delle presenti Norme.
 - Nelle aree D3 contrassegnate con il numero 6 nelle planimetrie di PRG solo usi esistenti o gli usi b2-7, b4-4 ed e1. E' escluso l'uso a1.

2. **Indici e parametri d'intervento:**

- UF max = UF esistente, incrementabile della SC richiesta per adeguamenti igienico-sanitari e sicurezza dalle autorità competenti. Tale incremento è ammesso anche nel caso di edifici ricompresi entro categorie di tutela diverse da A1 e A2.1, di cui al Titolo 4;

-SC nell'area contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. = esistente incrementabile del 20%;

²⁶

-UF max = 0,4 mq/mq. nelle aree contrassegnate col numero 3 e 5 nelle planimetrie di P.R.G.;

-H max = H esistente, oppure H max = m. 7,5;

-SC max= SC esistente incrementabile di 1.350 mq (comprensivi delle parti condonate) nelle aree contrassegnate con il numero 6 nelle planimetrie di PRG.

3. **Prescrizioni particolari:**

²⁷

- il settore D3 contrassegnato con il numero 5 nelle planimetrie di PRG è edificabile con UF max = 0,4 mq/mq, oppure con un incremento del 5% della SC esistente. La SC destinabile all'uso a1 in tale settore è di mq 180;

- nel settore D3 contrassegnato con il numero 6 nelle planimetrie di PRG gli interventi sono subordinati alla cessione delle aree per attrezzature pubbliche di interesse comune, secondo l'accordo da stipulare con la proprietà, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

4. **Tipi d'intervento ammessi:**

-tutti.

5. **Modalità di attuazione degli interventi:**

-strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo, quest'ultimo obbligatorio, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1, in caso di insediamento dell'uso b4.3.

Art. 4.5.4-BIS - D3-2/Zone urbane esistenti – AUTODROMO

1. **Usi ammessi:**

-nelle aree D3 contrassegnate con il numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. usi connessi all'Autodromo e pertanto usi: b2.7 nel limite del 15% della SC, b4.4, b4.3, b4.5 e b4.2 purché non prevalenti;

2. **Indici e parametri d'intervento:**

-SC max = SC esistente alla data del 9.11.2005 (approvazione variante specifica 11 al PRG), incrementabile di mq 4.000 nelle aree contrassegnate con il numero 2 nelle planimetrie di PRG situate a monte dell'autostrada, oltre le installazioni destinate ad ospitare il pubblico (tribune coperte o scoperte, fisse o smontabili) con i relativi vani tecnici (WC) strettamente indispensabili al loro utilizzo (giusta convenzione Rep.2929 del 0.10.2006);

-H max = H esistente;

Inoltre, a seguito di variante ex art.8 DPR 160/2010 (2018), sono ammessi gli interventi che seguono con i relativi indici e parametri di intervento:

-per edificio Kart Scmax =mq.500 oltre area impianto sportivo coperto max = mq.4.800

H max = mt.22,00;

-per ampliamento edificio box SC max =mq.3.900;

H max = mt.18,00;

²⁶ (rif. V.P. 37 de. C.C. 25 del 28/03/2019)

²⁷ (rif. V.P. 37 de. C.C. 25 del 28/03/2019)

– per ampliamento medical center SC max = mq.900=
H max = mt.8,00;

3. Prescrizioni particolari:

- il settore D3 contrassegnato con il numero 2 nelle planimetrie di P.R.G. e ubicato a mare dell'autostrada, è utilizzabile solo per la realizzazione di parcheggi pertinenziali scoperti (P2 e P3) al servizio delle attività ammesse negli altri settori D3 parimenti contrassegnati col numero 2. Esso dovrà essere sistemato con la piantumazione di un albero di alto fusto ogni due posti auto e con pavimentazioni dei posti auto atte all'inerbimento; dovrà inoltre essere collegato alle aree D3 ubicate a monte dell'autostrada mediante apposito percorso pedonale diretto, al di fuori della sede stradale di via Del Carro;
- il settore D3 parimenti contrassegnato con il numero 2 e ubicato a monte dell'autostrada è destinato ad autodromo. Gli interventi di NC, anche in caso di intervento diretto, dovranno essere subordinati alla stipula di una convenzione che preveda la sistemazione e cessione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici. In tale ambito la superficie permeabile dovrà essere maggiore del 50% della ST totale mentre la superficie coperta dovrà essere inferiore al 25% della ST. L'area destinata a parcheggi dovrà essere piantumata in ragione di un albero ogni due posti auto.
- l'intervento di ampliamento del Medical Center dovrà essere preceduto dalla realizzazione della nuova porzione di strada prospiciente tale immobile.

4. Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

5. Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo, quest'ultimo obbligatorio, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1, in caso di insediamento dell'uso b4.3.²⁸

Art. 4.5.5 - D4/Zone urbane di completamento prevalentemente commerciali

1. Usi ammessi:

- b2.1, b2.2, b2.6, b2.8, f1.1, f2.4, f8;
- b2.7, b3.1, b3.2, b4.1, b4.2, b5, purché non prevalenti.

2. Indici e parametri d'intervento:

- UF max = 0,5 mq/mq;
- Q max = 50%
- H max = m. 7,5.

3. Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

4. Standard urbanistici. E' prescritta la sistemazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area per servizi pubblici pari al 100% della SC realizzabile. Di tale area,

²⁸ (rif. V.P. 37 de. C.C. 25 del 28/03/2019)

almeno il 60% andrà sistemata a verde attrezzato e la quota restante a parcheggio pubblico alberato.

5. Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto.

CAPO 4.6 -ZONE URBANE ESISTENTI PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

Art. 4.6.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale sono così suddivise:
 - 1) ***F1 - Zone urbane esistenti per servizi amministrativi pubblici;***
 - 2) ***F2 - Zone urbane esistenti per impianti di interesse generale;***
 - 3) ***F3 - Zone urbane esistenti per impianti tecnologici di urbanizzazione generale.***
2. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purché non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comunque salve le previsioni di convenzioni vigenti.

Art. 4.6.2 - F1 / Zone urbane esistenti per servizi amministrativi pubblici

1. ***Usi ammessi:***

–f5, f6, f1.1, f1.3.
2. ***Indici e parametri d'intervento:***

–da definirsi con lo strumento attuativo, in analogia con l'edificazione del contesto urbano in cui l'area è inserita.
3. ***Tipi d'intervento ammessi:***

–tutti.
4. ***Modalità di attuazione degli interventi:***

–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

Art. 4.6.3 - F2 / Zone urbane esistenti per impianti di interesse generale

1. ***Usi ammessi:***

–b4.4, b5.4; f1.1, f2.2, f2.4, f8, b5.1 esclusivamente nell'area F2/1;
–a1 per alloggio di custodia di SC non superiore a mq. 120.

2. *Indici e parametri d'intervento:*

–da definirsi con lo strumento attuativo.

3. *Tipi d'intervento ammessi:*

–tutti.

4. *Modalità di attuazione degli interventi:*

–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

5. L'area individuata con il n. 1 è destinata ad attrezzature socio/sanitarie per la realizzazione di una struttura residenziale per cittadini anziani il cui uso è definito dai seguenti indici e parametri d'intervento:

- UF max = 0,6 mq/mq

-SC max = 7.500 mq

- Q max = 40%

- H max = m. 8

- P3 (parcheggi pertinenziali) = 30%

- Sp = 30%

- la progettazione dell'edificio destinato ad attrezzature socio/sanitarie dovrà applicare la norma di cui alla L.R. 20/2000 art. A-23 per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e A-25 comma 4 per le dotazioni ecologiche ambientali.

- il progetto dovrà assicurare un appropriato inserimento nel contesto paesaggistico del sistema collinare e del territorio rurale, nonché la salvaguardia dell'assetto morfologico dell'area; a tal fine, le caratteristiche costruttive e formali dei manufatti edilizi dovranno essere coerenti e compatibili con i caratteri tradizionali dell'edilizia prevalenti nel contesto collinare oggetto dell'intervento, con particolare attenzione e cura ai materiali nonché alle piantumazioni lungo il perimetro dell'area di intervento che dovranno mitigare l'impatto dei manufatti. Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni cartografiche o "rendering" di inserimento nel paesaggio e, con il relativo accordo di pianificazione, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

- In fase esecutiva si dovrà porre particolare attenzione alla caratterizzazione dei terreni del sottosuolo al fine di evitare l'impostazione delle fondazioni del fabbricato su terreni dalle marcate differenze geomeccaniche e su argille dotate di elevata propensione a fenomeni di ritiro e rigonfiamento al variare delle condizioni di umidità di cui la zona è ricca.

Art. 4.6.4 - F3 / Zone urbane esistenti per impianti tecnologici di urbanizzazione generale

1. *Usi ammessi:*

–fl.

2. *Indici e parametri d'intervento:*

–sono definiti dallo strumento attuativo, i cui elaborati dovranno evidenziare tutti i fattori che determinano o possono determinare un particolare impatto ambientale e gli accorgimenti previsti a mitigazione di tale impatto, ferma restando la sottoposizione a specifica Valutazione d'Impatto Ambientale nei casi richiesti dalla legislazione in materia.

3. ***Tipi d'intervento ammessi:***

–tutti.

4. ***Modalità di attuazione degli interventi:***

–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

Art. 4.6.5 - Fasce di rispetto dei depuratori

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le fasce di rispetto dei depuratori, costituenti l'ambito di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale ambito, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'impianto esistente, come individuato nella Tav. 3 di P.R.G., sono vietati interventi di NC, RI, AM di edifici, salvo quelli effettuati in aree comprese entro il perimetro del Territorio Urbanizzato e quelli relativi all'infrastruttura tecnologica di riferimento, nonché quelli che non presentano controindicazioni di carattere igienico-sanitario secondo il parere dell'AUSL. E' ammessa comunque, entro tale ambito, la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.

CAPO 4.7 - ZONE URBANE ESISTENTI PER SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI DI BASE

Art. 4.7.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone urbane esistenti per servizi pubblici e sociali di base sono così suddivise:
 - 1) *G1 - Zone urbane esistenti per verde pubblico;*
 - 2) *G2 - Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato;*
 - 3) *G3 - Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base;*
 - 4) *G4 - Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo civile;*
 - 5) *G5 - Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso.*
2. Con l'approvazione degli strumenti attuativi la destinazione di zona può essere modificata, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., verso altra destinazione di zona di cui al presente articolo, o verso la destinazione a parcheggi pubblici di cui al Capo 3.3, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni dettate dalle presenti Norme per particolari aree e delle disposizioni del P.T.C.P., ove le aree ne risultino interessate, nonché il rispetto degli standard complessivi di livello comunale stabiliti per le varie tipologie di servizio di base dalla legislazione in materia.
3. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purchè non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comune salve le previsioni di convenzioni vigenti.

Art. 4.7.2 - G1/Zone urbane esistenti per verde pubblico

1. Le zone per verde pubblico comprendono le aree a parco o giardino pubblico di quartiere o insediamento, e come tali sono caratterizzate in modo quasi esclusivo dalle sistemazioni a verde e sono precluse ai mezzi motorizzati.
2. *Usi ammessi:*
 - b5.4;
 - b2.7 e f2.4 nei limiti di cui al seguente comma;
 - f1.1, b4.6 e parcheggi privati P2 e P3 esclusivamente in soluzione interrata alle condizioni di cui al comma seguente.
3. *Indici e parametri d'intervento:*
 - nelle aree espressamente indicate dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento è ammessa la costruzione fuori terra di piccole costruzioni quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco, da definirsi per quantità e caratteristiche attraverso lo strumento attuativo;
 - in soluzione esclusivamente interrata, e per quantità da definirsi con lo strumento attuativo, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati (P1, P2, P3, usi

f2.4 e b4.6), limitatamente ai settori con superficie già impermeabilizzata o in cui non si rechi pregiudizio all'impianto vegetazionale principale. L'intervento dovrà comunque garantire la formazione al suolo di colture vegetale, e l'accesso e l'uscita dei parcheggi dovranno avvenire direttamente dalla viabilità limitrofa, senza interferenze al suolo con la zona G1;

l'intervento di realizzazione dei parcheggi di cui sopra è comunque escluso nelle aree ricomprese entro gli ambiti tutelati ai sensi dei precedenti Artt. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, e 2.1.4.

4. ***Tipi d'intervento ammessi:***

–tutti.

5. ***Modalità di attuazione degli interventi:***

–strumento attuativo diretto, con convenzione o atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene agli usi b2.7, b4.6 e ai parcheggi privati, o strumento urbanistico attuativo.

Art. 4.7.3 - G2/Zone urbane esistenti per verde pubblico e verde pubblico attrezzato

1. Le zone urbane per verde pubblico e verde pubblico attrezzato comprendono aree in cui le attrezzature per il gioco e lo sport possono assumere carattere prevalente rispetto alle sistemazioni a verde.

2. ***Usi ammessi:***

–b5.4, b4.4, b2.7, f1.1, f2.4, f8;

–b4.6 e parcheggi privati (P2 e P3) in soluzione esclusivamente interrata, alle condizioni di cui al comma seguente.

3. ***Indici e parametri d'intervento:***

–UF max, Q max, H max, da definirsi con lo strumento attuativo;

–SP max: pari ad almeno il 50% della SF;

–sistemazione a verde non inferiore al 30%;

–la realizzazione degli eventuali parcheggi interrati dovrà interessare i settori con superficie già impermeabilizzata, o in cui non si rechi pregiudizio all'impianto vegetazionale principale. L'intervento dovrà comunque garantire la formazione al suolo di colture vegetale e l'accesso e l'uscita dei parcheggi dovranno avvenire direttamente dalla viabilità limitrofa, senza interferenze al suolo con la zona G2.

4. ***Tipi d'intervento ammessi:***

–tutti.

5. ***Modalità di attuazione degli interventi:***

–strumento attuativo diretto, con convenzione o atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene agli usi b2.7, b4.4, b4.6 e ai parcheggi privati, o strumento urbanistico attuativo.

Art. 4.7.4 - G3/Zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base

1. **Usi ammessi:**
 - b4.2, b5.1, b5.3, b5.4, fl.1. Le specifiche tipologie di servizio scolastico e prescolastico sono individuate nella planimetria di P.R.G. "Sistema dei servizi e della mobilità".
2. **Indici e parametri d'intervento:**
 - da definirsi con lo strumento attuativo o con il progetto di opera pubblica.
3. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - strumento urbanistico attuativo, o progetto di opera pubblica.
 - in fase di attuazione dell'intervento nell'area G3 in zone urbane esistenti per attrezzature scolastiche di base: la realizzazione dell'intervento dovrà essere preceduta dalla verifica preliminare di:
 - clima acustici dell'area (art. 8 comma 3 L. 447/1995)
 - fascia di rispetto di esposizione ai campi elettromagnetici connessi alla linea aerea ad alta tensione presente nella zona.

Art. 4.7.5 - G4/Zone urbane esistenti per attrezzature pubbliche di interesse comune di tipo civile

1. **Usi ammessi:**
 - b5.1, f2.4, fl.1;
 - usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.
2. **Indici e parametri d'intervento:**
 - da definirsi con lo strumento attuativo.
3. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - Strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

Art. 4.7.6 - G5/Zone urbane esistenti per attrezzature di interesse comune di tipo religioso

- Usi ammessi:**
- b5.2, f2.4, fl.1;
 - usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme;
 - nell'area contrassegnata con il numero 1 in località Misano Mare è ammesso l'uso e1.
2. **Indici e parametri d'intervento:**
 - da definirsi con lo strumento attuativo, o con piano di recupero.

3. ***Tipi d'intervento ammessi:***

–tutti.

4. ***Modalità di attuazione degli interventi:***

–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

5. ***Standards urbanistici:***

–le dotazioni territoriali per attrezzature ricettive non dovranno essere inferiori a 100 mq ogni 100 mq di SC, di cui 40 mq/100 mq da destinare a parcheggio pubblico. Costituisce dotazione infrastrutturale a diretto servizio dell'insediamento, la realizzazione dell'allargamento stradale, indicato in cartografia in corrispondenza della Via del Carro. Tale ulteriore dotazione non concorre alla quota minima di aree da cedere, fissate al punto precedente.

CAPO 4.8 -ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.8.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali

1. Le zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali sono così suddivise:
 - 1) ***C1 – Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione:*** comprendono aree inedificate urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi alla data di adozione delle presenti Norme;
 - 2) ***C2 – Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali:*** comprendono le aree di maggiore entità da urbanizzare ex novo.

Art. 4.8.2 - C1/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione

1. ***Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento ammessi:***
 - valgono le disposizioni degli strumenti urbanistici attuativi in base ai quali le aree sono state urbanizzate;
 - nel comparto C1 individuato con il numero 1 nelle planimetrie di PRG (Cella) la potenzialità edificatoria è quantificabile secondo il meccanismo previsto all'Art. 4.1.2, previa realizzazione e cessione gratuita dell'area a parcheggio pubblico ricompresa entro il medesimo perimetro di comparto. L'estensione della SF in tal caso necessaria potrà effettuata solo con riduzione o completa eliminazione della previsione di zona G6 localizzata nelle planimetrie di PRG nel settore nord del comparto.
2. ***Usi Ammessi***
 - usi esistenti;
 - a.1, b2.1 (fino ad un massimo di 250 mq di superficie di vendita per ogni esercizio), b3.1 e b4.1;

3. **Modalità di attuazione degli interventi:**

–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

Art. 4.8.3 - C2 / Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone C2 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.

2. Comparti C2-1, C2-27 (Misano Mare)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4;

–in misura non superiore al 15% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–per il comparto C2-1 potenzialità edificatoria complessiva: SC max = mq. 1.500 più recupero superficie esistente manufatto condonato;

–per il comparto C2-27 potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,2 mq. ogni mq. di SC.

Spazi per servizi pubblici e sociali:

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni Particolari:

–Nel comparto C2-1 dovrà essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale n. 1 (uno) alloggio per un totale di almeno mq 60 di SC;

3. Comparto C2-2 (Misano Mare)

Usi ammessi:

- a1, f1.1, f2.2;
- b2.1, b2.7, b3.1, b4.1.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- la nuova edificazione deve essere localizzata nell' "ambito di riqualificazione dell'immagine turistica" individuato nella tav. B2/2 del P.T.C.P. di cui all'art. 5.7 comma 3 delle Norme del medesimo Piano, purché comporti una occupazione del suolo non superiore al 40% del predetto ambito garantendo l'utilizzo delle restanti aree per la realizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico;
- SF riservata agli interventi privati: 2,2 mq. ogni mq. di SC.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

I soggetti attuatori dovranno provvedere inoltre a realizzare e cedere gratuitamente un fabbricato di 500 mq di SC destinato all'edilizia residenziale sociale in ambito esterno al perimetro del comparto attuativo su terreno messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale, nell'ambito di specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Costituiscono inoltre ulteriori dotazioni territoriali, a cui la pianificazione subordina l'attuazione del comparto:

- 1) la realizzazione dello "spazio di libera fruizione" di collegamento tra il Parco mare Nord ed i giardini di Misano Brasile;
- 2) la realizzazione del verde attrezzato sulle aree eccedenti la quota fissata dall'art. 4.1.2 delle N.T.A. del PRG/v necessarie per attrezzare integralmente le aree destinate a verde pubblico.

Requisiti morfologici e ambientali

Costituisce riferimento esecutivo per l'attuazione del comparto la tavola allegata alla "Relazione Generale" dell'Accordo di Programma "Nuovo sistema urbano di connessione tra le località di Misano Centro e Misano Brasile". Dovranno inoltre essere garantiti i

requisiti ambientali prescritti nel “Rapporto Ambientale” di cui alla delibera di Giunta Provinciale n. 320 del 09/12/2009.

La sistemazione generale del comparto dovrà assicurare adeguata valorizzazione di tale fronte commerciale, anche sotto il profilo della qualità e continuità degli spazi e percorsi pedonali e ciclabili e della qualità dell'immagine urbana.

La sistemazione dell'area a verde pubblico dovrà essere orientata alla ricostruzione dell'ambiente vegetazionale costiero.

Le aree adibite a “verde complementare” adiacenti al nuovo asse parallelo alla ferrovia, possono essere attrezzate come a parcheggi pubblici adeguatamente piantumati e mitigati con l'ambiente circostante .

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo. L’attuazione delle previsioni relative al presente comparto è comunque subordinata e condizionata alla redazione del programma generale e all’approvazione del relativo Accordo di Programma di cui al 3° comma dell’art. 5.7 della Norme del P.T.C.P..

Resta salva, nell'ambito di specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, la facoltà dei soggetti attuatori di eseguire attraverso intervento edilizio diretto, in via anticipata all'attuazione del comparto, le previsioni viabilistiche relative al nuovo tracciato della Via Romagna. L'approvazione dell'accordo di programma costituisce in ogni caso dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza delle opere ivi previste.

4. Comparto C2-3 (Misano Mare)

Usi ammessi:

- a1, a2, b5, f1.1, f2.2, nonché l’uso f2.4 con esclusione dei silos non interrati;
- in misura non superiore al 20% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4;
- in misura non inferiore a mq 4000 della SC max: e1;
- gli usi ammessi dovranno essere compatibili con quanto indicato/richiesto dal D.P.R. 18.11.98 n.459.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- SF riservata agli interventi privati: 1,8 mq. ogni mq. di SC;
- la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo degli spazi per servizi pubblici e sociali è ammessa a condizione che con apposita convenzione con il Comune ne siano assicurate anche forme di uso pubblico, restando comunque esclusa la possibilità di realizzare parcheggi nel sottosuolo delle aree soggette a vincoli di tutela ambientale, di cui alle specifiche tavole di PRG.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti morfologici e ambientali

Gli spazi per uso e1 andranno dislocati in corrispondenza dei settori più a mare nell'ambito dell'ACE individuata nelle planimetrie di PRG.

Le attrezzature previste nel settore a classificazione G7 dovranno essere caratterizzate da basso impatto ambientale.

La relazione geologica e geotecnica preliminare alla fase attuativa dovrà essere redatta anche sulla base di indagini geognostiche di dettaglio atte a definire, fra l'altro, composizione, consistenza e spessore degli eventuali strati di terreno di ritombamento delle cave di prestito aperte in passato nella zona.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni

–resta salva la facoltà del Comune di sostituirsi al privato in via anticipata all'attuazione del comparto, per realizzare le previsioni viabilistiche appositamente individuate nelle tavole di PRG e oggetto della Variante Parziale n. 15.

5. Comparto C2-4 (Misano Mare)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4;

–in misura non inferiore al 10% e non superiore al 20% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

- SF riservata agli interventi privati: 1,6 mq. ogni mq. di SC;
- la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli spazi per servizi pubblici e sociali è ammessa a condizione che almeno il 50% degli stessi siano parcheggi pubblici.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G sono totalmente da sistemarsi a cura del soggetto attuatore. Inoltre dovranno essere sistemate le aree fuori comparto distinte a catasto al foglio 11 mappali 70 e 115 (giardino di Via D'annunzio) e mappali 2416 e 2444/parte (a parcheggio) e mappale 2211/parte quale collegamento tra la piazza Repubblica e la piazza del comparto.

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti morfologici

Gli spazi edificati per usi non residenziali andranno prioritariamente dislocati in corrispondenza del "fronte commerciale" indicato nelle planimetrie di P.R.G..

La sistemazione generale del comparto dovrà assicurare adeguata valorizzazione di tale fronte commerciale, anche sotto il profilo della qualità e continuità degli spazi e percorsi pedonali e ciclabili e della qualità dell'immagine urbana.

Tipi d'intervento ammessi:

- tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

- strumento urbanistico attuativo.

6. Comparto C2-5 (Misano Mare)

Usi ammessi:

- a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4;
- in misura non superiore al 15% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- SF riservata agli interventi privati: ²⁹ ogni mq. di SC da 1,2 a 1,3 mq³⁰.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

- tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–*strumento urbanistico attuativo. L'attuazione delle previsioni relative al presente comparto è comunque subordinata e condizionata alla redazione del programma generale e all'approvazione del relativo Accordo Territoriale di cui al 3° comma dell'art. 5.7 delle Norme del P.T.C.P.*³¹

7. Comparto C2-6 (Misano Mare)

Usi ammessi:

- a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4;
- in misura non inferiore al 15% e non superiore al 30% della SC max: b2.1, b2.2, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento: potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e

²⁹ (rif. V.P. 36 Del. C.C. 59 del 16/11/2022)

³⁰ (rif. V.P. 36 Del. C.C. 59 del 16/11/2022)

³¹ (rif. V.P. 36 Del. C.C. 59 del 16/11/2022)

incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,2 mq. ogni mq. di SC.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti morfologici e tipologici

³²

Lo spazio a piazza pedonale potrà assumere diversa conformazione rispetto a quella indicata nelle planimetrie di P.R.G. ferma restandone l'ubicazione a fuoco visivo terminale dell'asse Gramsci/Bandiera. La progettazione di dettaglio dell'assetto insediativo dovrà contemplare la realizzazione di edifici porticati a delimitazione della piazza.

Andranno altresì assicurate e valorizzate le opportunità di relazione pedonale fra quest'ultima e la stazione ferroviaria e metropolitana di previsione.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

8. Comparto C2-7 (Misano Mare)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,20$ sull'intero comparto, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,5 mq. ogni mq. di SC;

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;

–H max = m. 7,5.

³²(rif. V.P. 33 del. C.C. 19 del 28/02/2018)

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti ambientali

Nell'area posta a ridosso della paleofalesia dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto pari a 3 volte l'altezza della scarpata sottesa; a tale prescrizione si potrà derogare qualora venga dimostrata la continuità della risposta sismica e geomeccanica del sedime per un intorno significativo da investigare in ottemperanza al D.M. 11.03.88 ed attuando tutti gli accorgimenti tecnico-progettuali per l'eliminazione del rischio sismico.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

9. Comparto C2-9 (Misano Mare)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,15$ sull'intero comparto, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,5 mq. ogni mq. di SC;

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;

–H max = m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

10. Comparto C2-10 (Belvedere)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, fl.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,5 mq. ogni mq. di SC;

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;

–H max = m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

11. Comparto C2-11 (Santamonica)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,22 \text{ mq./mq.}$ sull'intero comparto, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,5 mq. ogni mq. di SC.

–SP: almeno 35%_all'interno di ciascuna unità d'intervento;

–H max = m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

12. Comparto C2-12 (Santamonica)

Usi ammessi:

–a1, a2, b4.1, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

–b2.1, b2.2 fino a max 500 mq di SC, sul lotto 3 del P.P. approvato;

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari a mq 4.500 per usi "a" e mq 400 di SV (Superficie di Vendita) per gli usi b2.2;

- in caso di previsione di attività commerciali, la SC è incrementabile del 25% dell'attività commerciale, per usi b4.1
- SF riservata agli interventi privati: 3,0 mq. ogni mq. di SC;
- SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;
- H max = m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti tipologici:

Gli edifici dovranno essere di tipologia uni-bifamiliare, omogenea a quella del più diretto contesto edificato.

Tipi d'intervento ammessi:

- tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

- strumento urbanistico attuativo o intervento edilizio diretto.

13. Comparti C2-14, C2-15 (Cella)

Usi ammessi:

- a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, detratti mq. 348, assegnati al limitrofo comparto B3 contrassegnato con il numero 5 e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- SF riservata agli interventi privati: 2,5 mq. ogni mq. di SC.
- SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità d'intervento;
- H max = m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone

corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

14. Comparti C2-16, C2-17, C2-18, C2-19A, C2-19B, C2-21 (Misano Monte)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, fl.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,5 mq. ogni mq. di SC. *Per i comparti non attuati alla data del 01/01/2016, tale indice potrà essere elevato fino a 4,40 mq/mq di SC, a fronte di riconosciute condizioni, sotto il profilo pubblico sociale, valutate favorevolmente dall'Amministrazione Comunale;*³³

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità d'intervento;

–H max = m. 7,5. Nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiore a m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

³³(rif. V.P. 32 del. C.C. 51 del 28/07/2017)

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo. L'attuazione del comparto C2-19-B è subordinata all'allargamento viario della Via Viola e pertanto all'attuazione, a tal fine, dell'unità edilizia adiacente al comparto medesimo e prospiciente al suddetto asse viario. Il piano attuativo potrà pertanto includere il limitrofo ambito sottoposto alla disciplina particolareggiata sulla zona omogenea “A” senza che questo determini incrementi di capacità insediativa e/o ulteriori dotazioni territoriali

15. Comparto C2-22 (Scacciano)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,5 mq. ogni mq. di SC.

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità d'intervento;

–H max = m. 7,5. Nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiore a m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti ambientali e morfologici

Oltre all'osservanza delle specifiche disposizioni di cui all'Art. 2.1.6, dovrà essere assicurata la realizzazione di quinte arboree d'alto fusto lungo il perimetro del comparto e le altezze degli edifici non potranno superare quelle corrispondenti a 2 piani.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

16. Comparto C2-23 (Scacciano)***Usi ammessi:***

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: definita dall'applicazione di $UT = 0,25 \text{ mq/mq}$. all'intero comparto, e incrementabile della SC da demolirsi nella zona E adiacente ai fini della realizzazione della variante alla S.S. 16 e nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità d'intervento;

–H max = m. 7,5. Nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%: H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiore a m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti ambientali e morfologici:

Oltre all'osservanza delle specifiche disposizioni di cui all'Art. 2.1.6, dovrà essere assicurata la realizzazione di quinte arboree d'alto fusto lungo il perimetro del comparto e le altezze degli edifici non potranno superare quelle corrispondenti a 2 piani.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

17. Comparto C2-24 (Camilluccia)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari a mq. 2.500 di SC, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;

–H max = m. 7,5;

–SM = mq. 2.200.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti tipologici e morfologici:

Gli edifici dovranno essere di tipologia uni-bifamiliare, omogenea a quella del più diretto contesto edificato. Andranno altresì rispettate tutte le disposizioni relative a materiali, finiture e recinzioni, di cui al Piano Particolareggiato inerente alle attigue zone B2.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

19. Comparto C2-26 (Misano Mare)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4;

–in misura non superiore al 15% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,2 mq. ogni mq. di SC.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti ambientali

La relazione geologica e geotecnica preliminare alla fase attuativa dovrà essere redatta anche sulla base di indagini geognostiche di dettaglio atte a definire, fra l'altro, composizione, consistenza e spessore degli eventuali strati di terreno di ritombamento delle cave di prestito aperte in passato nella zona.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

20. Comparto C2-28 (Misano Mare)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4;

–in misura non superiore al 20% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4;

–gli usi ammessi dovranno essere compatibili con quanto indicato/richiesto dal D.P.R. 18.11.98 n.459.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 1,6 mq. ogni mq. di SC.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Requisiti morfologici e ambientali

Le attrezzature previste nel settore a classificazione G7 dovranno essere caratterizzate da basso impatto ambientale.

La relazione geologica e geotecnica preliminare alla fase attuativa dovrà essere redatta anche sulla base di indagini geognostiche di dettaglio atte a definire, fra l'altro, composizione, consistenza e spessore degli eventuali strati di terreno di ritombamento delle cave di prestito aperte in passato nella zona.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.”

21. Comparto C2-29 (Misano Mare)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4;

–in misura non superiore al 10% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4;

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: $4,50^{34}$ mq. ogni mq. di SC.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone

³⁴ (rif. V.P. 29 - C.C. 16 del 16/04/2016)

corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

In sede di pianificazione attuativa, in parziale deroga a quanto prescritto all'art. 4.1.2 comma 5, potrà inoltre essere previsto il mantenimento in proprietà privata ad uso pubblico, di un'area di verde sulla quale dovranno trovare posto anche le opere di mitigazione acustica relative alla realizzazione della futura rotatoria. Dovranno invece essere cedute alla Amministrazione Comunale le aree necessarie alla realizzazione della rotatoria in prossimità di Via Ciglio.³⁵

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo. L'attuazione del comparto è comunque subordinata allo svolgimento di specifiche valutazioni sul clima acustico, e all'adozione delle misure necessarie a fare rientrare l'eventuale impatto entro i limiti della normativa in vigore.

22. Comparto C2-13 (Cella)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: 2,5 mq. ogni mq. di SC;

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità d'intervento;

–H max = m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di

³⁵ (rif V.P. 29 - C.C. 16 del 16/04/2016)

conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire. L'eventuale quota di parcheggi P1 non localizzata nelle planimetrie di P.R.G. potrà essere reperita anche riducendo in misura corrispondente le aree per altri servizi pubblici localizzate all'interno del comparto.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.”

23. Comparto C2-30 (Santamonica)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile della SC esistente, nonché nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità d'intervento;

–H max = m. 7,5.

Spazi per servizi pubblici e sociali

La rete viaria interna al comparto dovrà raccordarsi a quella da ricavarsi all'interno dell'attigua zona B4 contrassegnata con il numero 1 nelle planimetrie di PRG.

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità", fermo restando la possibilità di recuperare la SC esistente all'interno dell'ACE e mantenere in sito i suddetti immobili per essere destinati a usi pubblici per assicurare dotazioni territoriali.

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ricavati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire.

Tipi d'intervento ammessi:

–MO, MS, RI, NC.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica, anche in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e/o di altre norme di legge che disciplinano la possibilità di concludere accordi tra amministrazione comunale e soggetti privati, in quanto legittimamente applicabili. L'attuazione del comparto è comunque subordinata allo svolgimento di specifiche valutazioni sul clima acustico, e all'adozione delle misure necessarie a fare rientrare l'eventuale impatto entro i limiti della normativa in vigore.

24. Comparto C2-31 (Cella)

Usi ammessi:

–a1, a2, b5, fl.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: SC = 2.900 mq di cui 1.600 riservati a edilizia convenzionata e 1.300 riservata ad interventi privati;
- l'ACE riservato all'intervento ACER avrà potenzialità edificatoria pari alla SC determinata in sede di progetto edilizio secondo le tipologie dell'ACER medesima;
- SP: almeno 35% all'interno di ciascuna unità d'intervento;
- H max = m. 7,5 per edilizia convenzionata e interventi privati;
- H max = m. 10,50 per interventi ACER

Spazi per servizi pubblici e sociali

La rete viaria interna al comparto dovrà raccordarsi possibilmente a quella dell'attiguo comparto C2-15 privilegiando anche i camminamenti pedonali.

Dovrà essere garantito, ove possibile, il proseguimento della viabilità di arroccamento della SP n. 35 concordando gli inserimenti sulla medesima con il Servizio LLPP della Provincia di Rimini.

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità", previa completa demolizione delle costruzioni in esse presenti.

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, salve restando eventuali maggiori variazioni connesse al disposto del comma 9 dell'Art. 4.1.2.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC max, e andranno ubicati prevalentemente all'interno dell'area di concentrazione dell'edificazione, in opportuna vicinanza alle attività da servire.

Requisiti morfologici e ambientali

L'edificazione dovrà conformarsi alle tipologie esistenti nelle aree contigue già edificate.

Gli interventi edificatori dovranno essere attuati, rispetto alla SP n. 35, tendo conto, non solo della fascia di rispetto stradale, ma anche delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.

Tipi d'intervento ammessi:

–MO, MS, RI, NC.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica, anche in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e/o di altre norme di legge che disciplinano la possibilità di concludere accordi tra amministrazione comunale e soggetti privati, in quanto legittimamente applicabili. L'attuazione del comparto è comunque subordinata allo svolgimento di specifiche valutazioni sul clima acustico, e all'adozione delle misure necessarie a fare rientrare l'eventuale impatto entro i limiti della normativa in vigore.

25 - C2-(A) Belvedere***Usi ammessi:***

a1,a2,b4.1,b5,f1.1,f2.2,f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

potenzialità edificatoria complessiva : 1000 mq da destinare agli interventi privati di cui 600 mq all'interno dell'UMI 1, e 400 all'interno della UMI2, rappresentate nella planimetria di PRG.

SP min : almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;

H max = m 7,50.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G., all'interno del comparto hanno valore indicativo e sono da sistemare e cedere all'Amministrazione, nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti;

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica e limitate variazioni di conformazione (anche tra gli spazi pubblici e le UMI private) fermo restando la loro superficie e il rispetto dei limiti minimi stabiliti dall'Art A-24 della L.R. 20/2000 (min. 1000 mq.); al suddetto comparto non vengono applicati gli indici perequativi e le disposizioni dell'Art. 4.1.2.

Dovranno essere realizzate e cedute le seguenti opere:

- 1) prolungamento viario stradale della Via Casorati all'interno del comparto;
- 2) parcheggio pubblico come da planimetria di PRG;
- 3) verde pubblico attrezzato e verde complementare alla viabilità come da planimetria di PRG;

Dovrà inoltre essere realizzata:

- 4) piantumazione con essenze arbustive dell'area ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale (indicata dal PRG) posta su Via del Carro e comunque 1 essenza arborea /50 mq di SC all'interno della SF (UMI)

I parcheggi pubblici P1 dovranno in ogni caso essere previsti in misura non inferiore a mq 4 ogni 40 mq di SC all'interno dell'area appositamente destinata in prossimità della SF (UMI)

Requisiti tipologici:

Gli edifici dovranno essere di tipologia uni-bifamigliare e plurifamigliare , omogenei al più diretto contesto edificato.

Tipi di intervento ammessi:

- tutti

Modalità di attuazione degli interventi:

strumento urbanistico attuativo diretto o strumento diretto convenzionato nel caso di esatta corrispondenza con le dotazioni territoriali rappresentate nella cartografia del PRG, previo sottoscrizione di accordo con il privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, in particolare sotto il profilo acustico ed atmosferico. Nel merito, per i casi previsti dall'art 8 della L. 447/95, dovranno essere redatte le relative "valutazione previsionale di clima acustico" e/o la "Documentazione di impatto acustico" secondo i criteri definiti dalla D.G.R. 673/2004, al fine di verificare il rispetto della normativa vigente.

26- C2-(B) Santamonica

Usi ammessi:

a1, a2, b4.1, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: 700 mq da destinare agli interventi privati all'interno della UMI,
- SP min: almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;
- H max = m. 4,5.
- dovranno essere rispettate disposizioni dell'Art 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP 2007 (ARI) per quanto concerne le misure da attuare per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica;

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto hanno valore indicativo e sono da sistemare e cedere all'Amministrazione, nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti;

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica e limitate variazioni di conformazione (anche tra gli spazi pubblici e la UMI privata) fermo restando la loro superficie e il rispetto dei limiti minimi stabiliti dall'Art A-24 delle LR. 20/2000 (min 700 mq) ; al suddetto comparto non vengono applicati gli indici perequativi e le disposizioni dell'Art. 4.1.2.

Dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- 1) allargamento stradale con termine al comparto su Via *Della Conserva*³⁶;
- 2) parcheggio pubblico in fregio alla Via del Carro come da planimetria di PRG;

Dovrà inoltre essere realizzata:

- 3) piantumazione con essenze arbustive dell'area posta all'interno della fascia di rispetto stradale (indicata dal PRG) posta su Via *Della Conserva*³⁷ e comunque 1 essenza arborea/50 mq di SC all'interno della SF (UMI).

³⁶ (rif V.P. 38 Del. C.C. 13 del 23/04/2021)

³⁷ (rif V.P. 38 Del. C.C. 13 del 23/04/2021)

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC all'interno dell'area appositamente destinata in prossimità della SF (UMI);

Requisiti tipologici

Gli edifici dovranno essere di tipologia uni-bifamiliare e plurifamiliari omogenei al più diretto contesto edificato.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo o strumento urbanistico diretto convenzionato nel caso di esatta corrispondenza con le dotazioni territoriali rappresentate nella cartografia del PRG, previo sottoscrizione di accordo con il privato ai sensi dell'Art 18 della LR.20/00.

–in fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, in particolare sotto il profilo acustico ed atmosferico. Nel merito, per i casi previsti dall'art 8 della L 447/95, dovranno essere redatte le relative “valutazione previsionale di clima acustico” e/o la “Documentazione di impatto acustico”, secondo i criteri definiti dalla D.G.R. 673/2004, al fine di verificare il rispetto della normativa vigente.

27- Comparto C2-(C) Villaggio Argentina

Usi ammessi:

–a1, a2, b4.1, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

–b2.1, b2.2, b2.5, b2.7, b3, b4.³⁸ min. 500 mq fino a max 600 mq di SC, e comunque con superficie di vendita non superiore a 250 mq per ogni esercizio.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

potenzialità edificatoria complessiva: $(2380-60)=2320^{39}$ mq da destinare agli interventi privati. In aggiunta potrà essere trasferita porzione della capacità insediativa da demolire in località Villaggio Argentina esterna al comparto, sempre che l'immobile da trasferire sia oggetto di procedimento di esproprio e la superficie da ricollocare all'interno del comparto sia max 300 mq di SC;

SPmin: almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;

H max = m. 10,5 nell'UMI.1, m. 9,0m nell'UMI 2 e m. 7,5 nell'UMI.3.

Spazi per servizi pubblici e sociali:

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto hanno valore indicativo e sono da sistemare e cedere all'Amministrazione, nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti;

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica e limitate variazioni di conformazione (anche tra gli spazi pubblici e le UMI private) fermo restando la loro superficie e il rispetto dei limiti minimi stabiliti dall'Art A-24 della LR. 20/2000 (min 2380 mq) ; al suddetto comparto non vengono applicati gli indici perequativi e le disposizioni dell'Art. 4.1.2.

³⁸ (rif. Del. C.C. 68 del 30/11/2017)

³⁹ (rif. V.P. 34 Del. C.C. 76 del 29/11/2018)

Dovrà inoltre essere ceduta all'Amministrazione la UMI 2 costituita da un'area di SF min. pari a 600 mq;

Dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- 1) strada contermina al comparto, nel tratto compreso tra la Riccione-Tavoleto (rotonda esclusa) fino alla ex Via Trebbio (prolungamento di Via Vanzetti);
- 2) parcheggio pubblico in fregio alla viabilità come da planimetria di PRG;
- 3) verde pubblico attrezzato e verde complementare alla viabilità come da planimetria di PRG;
- 4) allargamento all'esterno del comparto della ex Via Trebbio (prolungamento di Via Vanzetti) fino alla Via 2 Giugno come da planimetria di PRG/V;
- 5) pista ciclabile all'esterno del comparto sulla Riccione –Tavoleto tra la nuova viabilità (di cui al punto 1) e la Via Vanzetti;
- 6) opere viarie esterne al comparto di raccordo (rotonda) tra la Riccione-Tavoleto e la Via Grotta;

Dovrà inoltre essere realizzata:

- 7) piantumazione con essenze arbustive dell'area ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale (indicata dal PRG) relativa alla nuova viabilità da realizzare e comunque 1 essenza arborea/50 mq di SC all'interno della SF (UMI);

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC all'interno dell'area appositamente destinata in prossimità della SF (UMI).

Requisiti tipologici:

Gli edifici dovranno essere di tipologia uni-bifamiliare, plurifamiliari, a schiera e comunque di morfologia tale da assecondare la morfologia del terreno.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo o strumento urbanistico diretto convenzionato nel caso di esatta corrispondenza con le dotazioni territoriali rappresentate nella cartografia del PRG, previa sottoscrizione di accordo con il privato ai sensi dell'Art 18 della LR.20/00.

–in fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, in particolare sotto il profilo acustico ed atmosferico. Nel merito, per i casi previsti dall'art 8 della L 447/95, dovranno essere redatte le relative “valutazione previsionale di clima acustico” e/o “documentazione di impatto acustico”, secondo i criteri definiti dalla delibera di G.R. 673/2004, al fine di verificare il rispetto della normativa vigente.

CAPO 4.9 - ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVE TURISTICHE

Art. 4.9.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto produttive turistiche

1. Le zone urbane di nuovo impianto produttive turistiche sono così suddivise:
 - 1) ***T3 - Zona turistico-ricettiva alberghiera;***
 - 2) ***T4 - Zona integrata per attività turistiche e servizi urbani;***

Art. 4.9.2 - T3/Zona turistico-ricettiva alberghiera

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone T3 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.
2. ***Comparto T3-1 (Misano Mare)***

Usi ammessi:

- e1, b5, fl.1, f2.2, f2.4;
- in misura non inferiore al 10% e non superiore al 15% della SC max: b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.4;
- b4.3, limitatamente alla relativa capacità insediativa corrispondente all'edificio "Bobo" da trasferire dall'arenile;
- usi ammessi in caso di trasferimento di SC dai settori T2/3, limitatamente alla SC trasferita e ai relativi incrementi previsti.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile:
 - della SC trasferita dai settori destinati a zona F5, maggiorata del 10% nel caso dell'edificio "Bobo", e dai settori T2/3;
 - nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;
- la superficie investita dagli interventi edificatori non potrà comunque superare il 40% della superficie territoriale complessiva del comparto;
- almeno il 60% della superficie territoriale del comparto deve essere destinata a standard o servizi di interesse pubblico;
- la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo nelle aree di cui al precedente alinea è ammessa a condizione che almeno il 50% degli stessi siano parcheggi pubblici.

Spazi per servizi pubblici e sociali

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità". La relativa quantità complessiva può essere ridotta della quota necessaria al trasferimento, a parità di SF occupata, della SC corrispondente all'edificio "Bobo" ovvero delle SC corrispondente, alle unità edilizie della zona T2/3;

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire piccole variazioni di conformazione.

Resta salva la facoltà del Comune di sostituirsi al privato in via anticipata all'attuazione del comparto, per realizzare le previsioni pubbliche appositamente individuate nelle tavole

oggetto di specifico accordo di programma. L'approvazione del medesimo costituisce dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza delle opere ivi previste. *Qualora gli spazi acquisiti in via anticipata soddisfano già le quantità degli “spazi per servizi pubblici e sociali” previsti per la SC da insediare, dovranno essere eseguite dai soggetti attuatori la manutenzione/riqualificazione delle opere già realizzate dalla Amministrazione nell'ambito d'intervento (ovvero eseguite a sua discrezione ulteriori opere in ambito limitrofo) per la quota corrispondente prescritta dal PRG. Qualora gli spazi acquisiti non soddisfano le quantità degli “spazi per servizi pubblici e sociali” previsti per la SC da insediare, oltre che essere eseguite dai soggetti attuatori la manutenzione/riqualificazione delle opere già realizzate dall'Amministrazione (ovvero eseguite a sua discrezione ulteriori opere in ambito limitrofo), dovranno essere cedute le ulteriori aree per la quota corrispondente prescritta dal PRG (ed eseguite eventualmente le ulteriori opere correlate).*⁴⁰

Requisiti morfologici

Costituisce riferimento esecutivo per l'attuazione del comparto la tavola allegata alla “Relazione Generale” dell'Accordo di Programma “Nuovo sistema urbano di connessione tra le località di Misano Centro e Misano Brasile”. Dovranno inoltre essere garantiti i requisiti ambientali prescritti nel “Rapporto Ambientale” di cui alla delibera di Giunta Provinciale del 09/12/2009.

Gli spazi edificati per usi non alberghieri andranno prioritariamente dislocati in corrispondenza del "fronte commerciale" indicato nelle planimetrie di P.R.G..

La sistemazione generale del comparto dovrà assicurare adeguata valorizzazione di tale fronte commerciale, anche sotto il profilo della qualità e continuità degli spazi e percorsi pedonali e ciclabili e della qualità dell'immagine urbana.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo.

–*intervento edilizio diretto convenzionato. In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, al fine di verificare la compatibilità dei vari usi ammessi nelle aree oggetto di intervento e con ricettori limitrofi, nonché nel rispetto della normativa vigente.*⁴¹

Art. 4.9.3 - T4/Zona integrata per attività turistiche e servizi urbani

1. Usi ammessi:

- in misura non inferiore al 30% e non superiore al 50% della SC max: b1, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b4.3, con esclusione delle sale da ballo, b4.4;
- in misura non superiore al 40%: e1;
- in misura non superiore al 30%: a1;

⁴⁰ (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

⁴¹ (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

–usi ammessi in caso di trasferimento di SC dai settori T2/3, limitatamente alla SC trasferita e ai relativi incrementi previsti.

2. *Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:*

- potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile della SC trasferita dai settori T2/3;
- la superficie investita dagli interventi edificatori non potrà comunque superare il 40% della superficie territoriale complessiva del comparto;
- almeno il 60% della superficie territoriale del comparto deve essere destinata a standards o servizi di interesse pubblico;
- la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo nelle aree di cui al precedente alinea è ammessa a condizione che almeno il 50% degli stessi siano parcheggi pubblici.

3. *Spazi per servizi pubblici e sociali:*

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire piccole variazioni di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore al 40% della SC max.

Oltre agli spazi di cui sopra dovrà essere gratuitamente ceduto all'Amministrazione Comunale uno spazio edificato a "sala polivalente" di almeno 1000 mq. di SC.

4. *Requisiti morfologici e tipologici*

La sistemazione del comparto, nella sua componente principale, dovrà incentrarsi sulla valorizzazione degli spazi pedonali previsti nelle planimetrie di P.R.G., intesi nel loro insieme come luogo principale di convergenza generale per funzioni civiche, sociali, ricreative, di animazione.

L'edificato dovrà correlarsi strettamente al sistema degli spazi pedonali, sia come ubicazione che per dislocazione degli spazi riservati alle attività a più forte o frequente concorso di pubblico, e dovrà più in generale concorrere alla definizione di una immagine urbana di alto profilo qualitativo ("Centro città").

Lo spazio a piazza pedonale dovrà in ogni caso essere prevalentemente delimitato con continuità da edifici con piano terra riservato ad attività commerciali e simili; esso peraltro potrà assumere conformazione in parte diversa da quella indicata nelle planimetrie di P.R.G., ferma restandone l'ubicazione prevalente lungo l'asse di Via Platani e la sua continuità e articolazione sia verso mare che verso monte.

5. *Tipi d'intervento ammessi:*

- tutti.

6. *Modalità di attuazione degli interventi:*

- strumento urbanistico attuativo, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1 nel caso venga insediato dell'uso b4.3.

Art. 4.9.4 – SOPPRESSO

CAPO 4.10 - ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE NON TURISTICHE

Art. 4.10.1 - Articolazione delle zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive non turistiche

1. Le zone urbane di nuovo impianto prevalentemente produttive non turistiche sono così suddivise:
 - 1) ***D5 - Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative;***
 - 2) ***D6 - Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso;***
 - 3) ***D7 - Zone urbane di nuovo impianto per attività ricreative.***

Art. 4.10.2 - D5/Zone urbane di nuovo impianto a carattere integrato per attività commerciali e ricreative

1. La disciplina d'uso e d'intervento è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.
2. ***Comparto D5-1***

Valgono tutte le disposizioni del vigente strumento urbanistico attuativo, potendosi adeguare la potenzialità edificatoria complessiva e il parametro H max secondo le modalità di seguito specificate:

Usi ammessi:

- b.1, b2.4, b2.6, b2.7, b2.8, b3, b4.1, b4.2, b4.4, b4.6, b5, fl.1, f2.2, f2.4, f8;
- b2.1 e b2.2 in misura non superiore al 40% della SC max.

Potenzialità edificatoria e parametri di intervento

-la potenzialità edificatoria complessiva è pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'art. 4.1.2 con riferimento agli strumenti attuativi originali e vigenti (P.P. della Greppa e P.P. Area Terminal) mantenendo gli spazi per servizi pubblici e sociali già previsti.

-Sedime come da P.P.

-SP almeno 30% all'interno di ciascuna unità di intervento;

-H max = mt 7,50;

-è ammessa, per ogni immobile, una abitazione di mq 120 di SU;

-gli usi commerciali al dettaglio dovranno essere conformi alla determinazione finale della Conferenza Provinciale dei servizi approvata in data 21.06.2000 ed ai criteri di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999.

Spazi per servizi pubblici e sociali

-gli spazi per servizi pubblici e sociali dovranno essere garantiti come da strumento attuativo in essere;

-i parcheggi dovranno essere garantiti nelle quantità previste dalla Legge Regionale 14/99.

Tipi di intervento ammessi:

-tutti.

Modalità di attuazione degli interventi

-strumento urbanistico attuativo.

Art. 4.10.3 - D6/Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso

1. Usi ammessi:

- c1, c2, b2.5, b3, b4.4⁴², b4.6, b5, f1.1, f1.2, f1.3, f2.2, f2.4, f3, f8;
- b2.7, in forma strettamente accessoria agli altri usi;
- uso a1 per la realizzazione di un alloggio di SC non superiore a mq. 120 per ogni azienda insediata, e comunque non superiore a tale limite ogni 500 mq. di SC utilizzata per altri usi ammessi.

2. Indici e parametri d'intervento:

- UF max = 0,6 mq./mq., salvo quanto sotto riportato⁴³;
- per l'area D6-2 UF max = 0,4 mq/mq;
- "Per i lotti distinti a catasto al foglio 4 particelle 251 e 277 inseriti in zona "D6-2", oltre alla superficie esistente legittimamente realizzata, sarà possibile realizzare:*
 - *un ampliamento ai capannoni esistenti di mq. 665 di superficie complessiva (SC) ed inoltre:*
 - *la superficie permeabile (SP) potrà essere pari ad almeno mq. 1170;*
 - *il rapporto di copertura (Q) potrà essere pari al 46%.*
- Nella attuazione dell'intervento di cui sopra dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicazioni espresse dagli Enti interpellati in sede di procedura di variante ai sensi del D.P.R. 160/2010*⁴⁴
- per l'area D6-5 UF max = 0,50 mq/mq⁴⁵.
- Q max = 60%, salvo quanto sotto riportato⁴⁶;
- per l'area D6-2 Q max = 40%;
- per l'area D6-5 Qmax = 50%;⁴⁷
- SP= almeno 20% all'interno di ciascuna unità d'intervento, salvo quanto sotto riportato⁴⁸;
- SP = almeno 30% all'interno di ciascuna unità d'intervento D6-5 e comunque almeno il 50% della ST⁴⁹;
- sono confermati tutti gli indici e parametri d'intervento previsti da strumenti attuativi vigenti, con possibilità di adeguamento ai valori di cui al presente comma.

3. Spazi per servizi pubblici e sociali:

Deve essere assicurata una dotazione di spazi per parcheggi pubblici e per verde pubblico non inferiore, rispettivamente, al 5% e al 10% della ST ad essi riservata.

42 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

43 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

44 (del. C.C. 55 del 17/11/2016 art. 8 DPR 160/2010)

45 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

46 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

47 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

48 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

49 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

4. Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e/o dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità". In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.
5. **Requisiti morfologici.** I parcheggi privati andranno prevalentemente collocati all'esterno delle recinzioni dei lotti. I parcheggi pubblici P1 da prevedersi andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire. *Per l'ambito D6-2* i parcheggi pubblici potranno essere posti ortogonalmente alla Via Raibano.*⁵⁰
–Lo strumento attuativo dei comparti D6-5 dovrà rispettare le prescrizioni energetiche fissate dalla DGR 156/2008 e s.m.
*–Nell'ambito D6-5 sono esclusi l'insediamento di attività insalubri di cui al DM 05/09/1994 e aziende a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 334/99 e s.m.*⁵¹
6. **Tipi d'intervento ammessi:**
 –tutti.
7. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 –strumento urbanistico attuativo, relativo a un intero comparto individuato con numero progressivo nelle planimetrie di P.R.G..
–Per l'ambito D6-2 strumento urbanistico diretto convenzionato che garantisca la dotazione di spazi per parcheggi e verde nelle quantità di cui al punto 3 che precede.*⁵²
*–Prevvia stipula di accordo ai sensi dell'art.11 della legge 241/90 circa i tempi di esecuzione/cessione delle opere di urbanizzazione nel caso del comparto D6-5 e l'avvenuta esecuzione del nuovo tratto di viabilità posta all'interno del comparto D3-2.*⁵³
8. **Prescrizioni particolari per l'ambito D6-2* :**
Si applicano gli indici ed i parametri di intervento della zona D6-2.
Le costruzioni dovranno rispettare la distanza di legge dall'elettrodotto esistente (vedi art.2.2.8) e dal Rio Raibano (mt.5+5). Sul fronte Via Raibano la distanza a cui edificare è mt.5 trattandosi di strada di tipo "f" (vedi accordo di programma del 2010).
*In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali ed, in particolare, dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalla normativa vigente.*⁵⁴
- 8.1 **Prescrizioni e condizioni da rispettarsi nell'attuazione del comparto D6-5:**
–in fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, al fine di verificare la compatibilità dei vari usi ammessi nelle aree oggetto di intervento e con ricettori limitrofi, nonché nel rispetto della normativa vigente;
–dovranno essere predisposti specifici elaborati (Relazione Tecnico-specialistica ed elaborati cartografici) redatti da tecnico abilitato in materia di infrastrutture fognarie inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto

50 (rif. V.P. 26 Del. C.C. 12 del 19/03/2014)

51 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

52 (rif. V.P. 26 Del. C.C. 12 del 19/03/2014)

53 (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

54 (rif. V.P. 26 Del. C.C. 12 del 19/03/2014)

all'art.11, comma 3 lett.a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (P.A.I.) così come recepito dall'art.2.5, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP 2007;

–si dovranno mettere in atto le condizioni stabilite dalla disciplina sovraordinata per il risparmio energetico, relativamente al ciclo idrico ed alla gestione dei rifiuti, come stabilito nel Rapporto preliminare., inoltre si dovrà dare attuazione alle ulteriori disposizioni riguardo alla sostenibilità degli insediamenti previste dal titolo 10 delle NTA del PTCP 2007 evidenziando le soluzioni adottate negli elaborati di piano;

–deve essere previsto, al momento della presentazione dello strumento attuativo, la possibilità di allaccio alla fognatura nera recapitante in quel momento in un adeguato impianto di trattamento delle acque reflue e più in generale dovranno essere rispettate le direttive dell'Art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP;

–lo strumento attuativo dovrà individuare graficamente le aree destinate al ripascimento della falda con impegno in convenzione che queste non vengano interessate da future impermeabilizzazioni, nel rispetto dell'art 3.5 comma 1 lett.b) delle NTA del PTCP;

– qualora si insedino attività che prevedono il trattamento di acque di prima pioggia e/o di dilavamento, la relativa impiantistica dovrà essere posizionata all'interno dei lotti privati e gestita dai soggetti attuatori, con particolare riguardo ai limiti di emissione in rete nera al fine di non aggravare le condizioni di esercizio del depuratore di Misano Adriatico;

–relativamente al bacino di laminazione che dovrà essere realizzato, verrà valutato il suo posizionamento (area pubblica o privata) al momento della presentazione degli elaborati progettuali.⁵⁵

Art. 4.10.3 bis – (zona D6-3 – Raibano) CASSATO

Art. 4.10.3 tris – D6-4/

Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso (Ambito di cui all'accordo di programma per la realizzazione della zona industriale di Raibano).

Valgono tutte le disposizioni di cui all'Accordo di Programma per la realizzazione della zona industriale di Raibano approvato con decreto del Presidente della Provincia n.11 del 11/05/2010 e pubblicato sul BUR n. 73 del 26/05/2010 – parte seconda.

Prescrizioni particolari

In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali ed, in particolare, dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalla normativa vigente.⁵⁶

Art. 4.10.4 - D7/Zone urbane di nuovo impianto per attività ricreative

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone D7 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.

⁵⁵ (rif. V.P. 28 del. C.C. 9 del 26/02/2015)

⁵⁶ (rif. V.P. 26 Del. C.C. 12 del 19/03/2014)

2. **SOPPRESSO**

3. **Comparto D7-3**

Usi ammessi:

–b.1, b2.1, b2.2 (non alimentare)⁵⁷ b2.7, b4.2, b4.3, b4.4, b5, f1.1, f2.2, f2.4.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–potenzialità edificatoria complessiva: pari alla potenzialità edificatoria riservata agli interventi privati, di cui all'Art. 4.1.2, e incrementabile nei limiti di seguito specificati relativamente agli spazi per servizi pubblici e sociali;

–SF riservata agli interventi privati: *fino a*⁵⁸ 2 mq. ogni mq. di SC. Tale SF può essere incrementata a scapito della SC realizzabile, secondo il rapporto di conversione 1 mq. di SC = 6,6 mq. di SF.

–SP: almeno 50% all'interno di ciascuna unità d'intervento;

–H max = m. 15,50.⁵⁹

Spazi per servizi pubblici e sociali:

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità".

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica, entro la casistica dei servizi pubblici e sociali, e piccole variazioni di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore al 40% della SC max.

Potrà essere mantenuta in proprietà privata l'area interna alla recinzione dell'autodromo attualmente destinata a posa di tribune temporanee per l'autodromo stesso.

*Dovranno essere realizzate da parte dei soggetti attuatori, TUTTE le opere di urbanizzazione previste nel PUA attuativo.*⁶⁰

Tipi di interventi ammessi:

–tutti.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–strumento urbanistico attuativo, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1 nel caso venga insediato l'uso b4.3.

⁵⁷ (rif. V.P. 39 Del. C.C. 44 del 29/09/2021)

⁵⁸ (rif. V.P. 39 Del. C.C. 44 del 29/09/2021)

⁵⁹ (rif. V.P. 39 Del. C.C. 44 del 29/09/2021)

⁶⁰ (rif. V.P. 39 Del. C.C. 44 del 29/09/2021)

**CAPO 4.11 - ZONE URBANE DI NUOVO IMPIANTO PER SERVIZI PUBBLICI
E SOCIALI DI BASE**

**Art. 4.11.1 - Articolazione e regime di utilizzazione delle zone urbane
di nuovi impianto per servizi pubblici e sociali di base**

1. Le zone urbane di nuovo impianto per servizi pubblici e sociali di base sono così suddivise:
 - 1) ***G6 - Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico;***
 - 2) ***G7 - Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde pubblico attrezzato;***
 - 3) ***G8 - Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature scolastiche di base;***
 - 4) ***G9 - Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature di interesse comune di tipo civile.***
2. Con l'approvazione degli strumenti attuativi la destinazione di zona può essere modificata, restando comunque all'interno della casistica di cui al presente articolo, o verso la destinazione a parcheggi pubblici di cui al Capo 3.3, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G., fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni dettate dalle presenti Norme per particolari aree e delle disposizioni del P.T.C.P., ove le aree ne risultino interessate, nonché il rispetto degli standard complessivi di livello comunale stabiliti per le varie tipologie di servizio di base dalla legislazione in materia.
3. Restano altresì confermate le possibilità di diversa distribuzione territoriale delle zone di cui al presente articolo secondo le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti "Belvedere" e "Santamonica", per il tempo di validità dei medesimi strumenti.
4. Le aree di cui al presente articolo vanno acquisite al patrimonio degli enti pubblici di riferimento; in attesa di tale acquisizione, le aree possono essere utilizzate per usi vari, da definirsi mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, purché non comportanti l'edificazione delle aree medesime, fatte comune salve le previsioni di convenzioni vigenti.

Art. 4.11.2 - G6/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico

1. Valgono tutte le disposizioni di cui all'Art. 4.7.2..
2. Nelle zone G6 interessate da strumento urbanistico attuativo vigente valgono, in luogo delle disposizioni di cui sopra, tutte le disposizioni di cui a tale strumento attuativo, per la durata del medesimo.

Sull'edificio contrassegnato con l'asterisco (*) nelle planimetrie di PRG (posto in ambito G6-1 a ridosso della SS. 16) è ammesso un incremento della SC per gli usi esistenti fino ad un massimo del 50% della SC esistente fermo restando l'altezza esistente e il rispetto dei vincoli ambientali esistenti sull'area. Per la quota di dotazioni si rimanda alla disciplina dell'art. 4.5.3.

**Art. 4.11.3 - G7/Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico
e verde attrezzato**

1. Valgono tutte le disposizioni di cui all'Art. 4.7.3, fermo restando che nelle aree ricomprese entro gli ambiti di tutela di cui al precedente Art. 2.1.1 i valori esistenti dei parametri V, SC, SQ non potranno essere incrementati, se non per trasferimenti dalla zona F5 e dai settori T2/3, nonché da zone G6 o altre aree G7 più prossime all'arenile e parimenti ricomprese entro i richiamati ambiti di tutela, nel rispetto degli usi ammessi al medesimo Art. 4.7.3..

**Art. 4.11.4 - G8/Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature
scolastiche di base**

1. Valgono tutte le disposizioni di cui all'Art. 4.7.4..
2. Relativamente al comparto G8 in località Misano Monte, deve essere interdetta dalla realizzazione di interventi edificatori una fascia di 10 mt nei due lati esposti a sud che lambiscono una frana quiescente cartografata nella tavola TP3 del PTCP al fine di evitare il coinvolgimento in caso di riattivazione e retrogradazione del dissesto.
Per la porzione restante dovranno essere eseguite opere atte alla corretta regimazione delle acque superficiali ed essere contenuti al minimo i movimenti terra al fine di salvaguardare l'assetto geomorfologico esistente. Le fondazioni dei fabbricati in previsione, inoltre, dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto.
Inoltre in fase di progettazione esecutiva, dovrà essere verificata l'idoneità della zona tramite valutazione di clima acustico dell'area, come previsto dall'art. 8. comma 3 della L. 447/1995.

**Art. 4.11.5 - G9/Zone urbane di nuovo impianto per attrezzature
pubbliche d'interesse comune**

1. Valgono tutte le disposizioni di cui all'Art. 4.7.5.

TITOLO 5 - TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO 5.1 - ZONE AGRICOLE

Art. 5.1.1 - Articolazione delle zone agricole e definizioni preliminari

1. Sono definite 'Zone agricole' le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. persegue i seguenti obiettivi:
 - la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;
 - la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
 - la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse forme di paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
 - la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole.
2. In base alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone agricole sono suddivise in:
 - 1) ***E1 – Zone agricole di pianura;***
 - 2) ***E2 – Zone agricole di collina;***
 - 3) ***E3 – Zone agricole a campagna-parco;***
 - 4) ***E4 – Zone agricole periurbane.***
3. ***Unità fondiaria agricola*** - Per 'unità fondiaria agricola' o 'unità agricola' (UA), si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).
4. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità minima di intervento per il rilascio di concessioni finalizzate all'attività agricola. Ai fini della determinazione delle possibilità d'intervento di cui ai seguenti articoli, essa può comprendere anche aree inserite in zona F6; in tal caso, i parametri di intervento da applicarsi alle medesime aree sono quelle della zona E in cui prevalentemente ricade l'unità fondiaria agricola.
5. Ai fini edificatori l'unità fondiaria agricola deve essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare).
6. L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi i nuovi edifici di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri edifici o, in assenza di questi, nel corpo aziendale più vicino ad edifici esistenti.
7. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi, devono sempre essere accompagnate da P.S.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

8. **Superficie dell'unità agricola.** Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
9. Se una UA ricade con le proprie superfici in più zone agricole, per il calcolo degli indici e delle superfici minime di intervento si effettuerà la media tra le superfici dell'UA, ponderati con i valori dei rispettivi indici o superfici minime di intervento. Nel caso una UA presenti terreni nella zona E4, questi ultimi verranno equiparati a quelli della zona E1, fermi restando i vincoli di inedificabilità della zona E4.
10. **Unità poderale agricola.** Per unità poderale agricola si intende la superficie di terreno accorpata e appartenente ad un'unica proprietà, al cui interno o in contiguità alla quale sono ubicati almeno una corte con più edifici o un edificio singolo.
11. **Superficie agricola utilizzata (SAU).** Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare ed incolti improduttivi.
12. **Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP).** Si considera IATP ai sensi della l.r. 5/5/1977 n. 18 e successive modificazioni il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a tre mesi.
13. **Coltivatore diretto.** E' l'imprenditore agricolo, di cui all'art. 2135 del Codice Civile, che apporta all'impresa agricola, personalmente o tramite i suoi familiari, quantità di lavoro superiori a quelle di eventuali salariati assunti.
14. **Contoterzista.** E' il requisito richiesto per procedere ad interventi relativi all'uso d.4, ai sensi delle presenti Norme. Si intende come contoterzista l'imprenditore che esercita il noleggio di mezzi e di macchine agricole per conto di terzi, con personale. La condizione di contoterzista è attestata dall'iscrizione alla C.C.I.A.A. nell'apposita categoria di attività o, nel caso di coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'U.M.A. (ufficio regionale Utenti Motori Agricoli), nell'apposita categoria.

Art. 5.1.2 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di carattere conservativo

1. **Interventi ammessi:** in tutti gli edifici esistenti, aventi consistenza volumetrica pienamente riconoscibile alla data di adozione delle presenti Norme e non soggetti a vincoli di carattere conservativo ai sensi del precedente Art. 2.1.13, sono ammessi gli interventi: MO, MS, RC, RE, D, nonché l'intervento AM di edifici ad usi "a" e "b" fino al raggiungimento di SC max = mq 200 e quello necessario al raggiungimento delle minime altezze nette interne dei locali richieste per l'abitabilità/agibilità. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale relative a strade esistenti, fatta eccezione per quelli richiamati al seguente comma 3, è altresì ammesso l'intervento RI, con ricostruzione al di fuori della medesima fascia di rispetto stradale, o comunque in allontanamento dal ciglio stradale, entro un raggio massimo di mt. 30 dal limite della fascia di rispetto stradale, osservando in ogni caso i limiti di zona omogenea e gli eventuali vincoli di tutela ambientale. L'intervento RI è altresì ammesso per i fabbricati esistenti in prossimità della Chiesa dell'Agina, con

ricostruzione a debita distanza, atta ad assicurare un miglioramento del contesto paesaggistico di tale bene culturale.

2. **Cambio d'uso:** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD nei casi indicati con una X nella seguente tabella:

da \ a	d1	d2.1	d2.2	d2.3	d3	d4	a1, a2	b2.7	b4.1, b4.2	b5
e3		X	X	X		X				
d1					X		X	O	O	X
d2.1	X		X	X	X	X	O	O	O	X
d2.2	X	X		X	X	X	O	O	O	X
d2.3	X	X			X	X	O	O	O	X
d3	X	X		X			O	O	O	X
d4		X		X	X			O	O	X
a1, a2	X				X			O	O	X
b2.7	X	X		X	X	X	O		O	X
b4.1, b4.2	X	X		X	X	X	O	O		X
b5								O	O	
eventuali altri usi esistenti	X	X			X	X	O	O	O	X

Nelle zone E3 è altresì ammesso il CD dall'uso d1 verso gli usi b2.7, b4.2, b4.4.

I CD da usi d2 a uso d1 sono ammessi entro i limiti quantitativi e alle condizioni fissate per tale uso d1 all'Art. 5.1.7.

I CD da tutti gli usi previsti nella sopra riportata tabella all'uso d2.2 sono ammessi alle condizioni di cui al successivo Art. 5.1.9.

Negli edifici in cui siano compresenti più usi, è comunque sempre ammesso, indipendentemente dalle previsioni della tabella di cui sopra, il CD da qualsiasi uso esistente verso gli usi a1, a2, b2.7, b4.1, b4.2, b5, quando nell'edificio questi ultimi risultino già prevalenti, in termini di SC interessata, alla data di adozione delle presenti Norme. Tali spazi a diverso uso originario andranno di norma destinati prioritariamente alla realizzazione di autorimesse pertinenziali fino al raggiungimento delle dotazioni per queste previste, e ad altri spazi accessori dell'uso principale.

3. Il cambio d'uso da usi "d" ad altri usi ammessi, anche se associato agli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere accompagnato dalla demolizione senza ricostruzione di ogni tipo di tettoia, baracca, altri manufatti precari, proservizi di altezza inferiore a m. 2,5.
4. **Modalità di attuazione:** strumento attuativo diretto.
5. **Attività agrituristiche (uso d3).** L'uso d3 è ammesso esclusivamente per CD di edifici o parti di edifici preesistenti. Qualora vengano destinati ad uso d3 immobili o vani precedentemente abitativi (usi a1 o d1) facenti parte dell'unità agricola, è esclusa la possibilità di richiedere interventi di NC o AM per l'uso d1 nella medesima unità agricola.
6. **Interventi di valorizzazione ambientale connessi ai cambi d'uso.** I CD da usi 'd' ad usi extragricoli dovranno essere accompagnati da interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree scoperte, ivi compresi gli eventuali percorsi di raccordo alla viabilità pubblica o vicinale. Gli interventi dovranno tendere ad assicurare la necessaria igienizzazione degli scarichi e ad aumentare la biomassa vegetale in tali aree attraverso l'impianto di specie arboree ed arbustive con spiccate caratteristiche autoctone e con una distribuzione idonea a richiamare le caratteristiche principali del paesaggio agrario: tratti di

alberata o piantata, siepi, boschetti, verde di ripa. La scelta della specie e delle tipologie di impianto dovrà tenere conto delle differenti caratteristiche pedoclimatiche e morfologiche.

7. **Vincolo di inedificabilità.** Il cambio di destinazione verso usi extragricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole al 18/02/1995, anche se effettuato senza interventi edilizi, esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi. Tale vincolo di inedificabilità si determina anche in relazione ad edifici rientranti nella medesima casistica ed eventualmente ricompresi in zona B6, di cui all'Art. 5.2.2. I vincoli di cui al presente comma andranno registrati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
8. **Iscrizione al catasto** - Per tutti gli interventi che riguardano o prevedono usi diversi dagli usi 'd' si richiede che l'unità immobiliare o l'unità edilizia sia accatastata al Catasto Fabbricati (ex N.C.E.U.) o venga riaccatastata contestualmente all'intervento, insieme con una sua specifica area di pertinenza.
9. **Aree a speciali prescrizioni.** Nell'area compresa in zona E2 e contrassegnata col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. (Monte Gallero), si applicano le seguenti disposizioni, in luogo di quelle di cui ai commi 1° e 4° del presente articolo:
 - sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, D, RI. La ricostruzione della SC esistente dovrà essere articolata in più unità edilizie di carattere uni-bifamiliare, in numero complessivo non superiore a quattro e su lotti di SF non inferiore a mq. 2000, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 2.1.7;
 - H max e HF max del fronte a valle degli edifici ricostruiti, misurato all'intersezione col piano naturale di campagna, non superiore a mq. 7,0;
 - SP non inferiore al 60% di SF;
 - almeno il 50% dell'area scoperta complessiva dovrà essere oggetto di rimboschimento con essenze d'alto fusto, da concentrarsi in particolare in corrispondenza della linea di crinale;
 - gli interventi sono attuabili previo progetto unitario di coordinamento esteso all'intero perimetro individuato nelle planimetria di P.R.G. e atto unilaterale d'obbligo concernente l'insieme delle sistemazioni da effettuarsi.

Art. 5.1.3 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli conservativi

1. **Interventi ammessi:** negli edifici vincolati ai sensi del precedente Art. 2.1.13, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RC, RE, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo e nelle planimetrie di P.R.G..
2. **Cambio d'uso:** gli interventi di CD sono ammessi in tutti i casi individuati con X oppure O nella precedente tabella. Il CD verso l'uso d3 è ammesso esclusivamente alle condizioni di cui al quinto comma dell'articolo precedente.
3. Il cambio d'uso da usi "d" ad altri usi ammessi dovrà essere accompagnato dalla demolizione senza ricostruzione di ogni tipo di tettoia, baracca, altri manufatti precari, proservizi di altezza inferiore a m. 2,5.

4. **Modalità di attuazione:** strumento attuativo diretto.
5. **Attività agrituristiche (uso d3).** L'uso d3 è ammesso esclusivamente per CD di edifici o parti di edifici preesistenti. Qualora vengano destinati ad uso d3 immobili o vani precedentemente abitativi (usi a1 o d1) facenti parte dell'unità agricola, è esclusa la possibilità di richiedere interventi di NC o AM per l'uso d1 nella medesima unità agricola.
6. **Interventi di valorizzazione ambientale connessi ai cambi d'uso.** I CD da usi 'd' ad usi extragricoli dovranno essere accompagnati da un progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree scoperte, ivi compresi gli eventuali percorsi di raccordo alla viabilità pubblica o vicinale. Il progetto dovrà tendere ad assicurare la necessaria igienizzazione degli scarichi e ad aumentare la biomassa vegetale in tali aree attraverso l'impianto di specie arboree ed arbustive con spiccate caratteristiche autoctone e con una distribuzione idonea a richiamare le caratteristiche principali del paesaggio agrario: tratti di alberata o piantata, siepi, boschetti, verde di ripa. La scelta della specie e delle tipologie di impianto dovrà tenere conto delle differenti caratteristiche pedoclimatiche e morfologiche.
7. **Vincolo di inedificabilità.** Il cambio di destinazione verso usi extragricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole al 18/02/1995, anche se effettuato senza interventi edilizi, esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi. Tale vincolo di inedificabilità si determina anche in relazione ad edifici rientranti nella medesima casistica ed eventualmente ricompresi in zona B6, di cui all'Art. 5.2.2. I vincoli di cui al presente comma andranno registrati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
8. **Iscrizione al Catasto.** Per tutti gli interventi che riguardano o prevedono usi diversi dagli usi 'd' si richiede che l'unità immobiliare o l'unità edilizia sia accatastata al Catasto Fabbricati (ex N.C.E.U.) o venga riaccatastata contestualmente all'intervento, insieme con una sua specifica area di pertinenza.
9. **Prescrizioni particolari.** Il numero di unità abitative all'interno di ogni immobile, non potrà essere superiore a n. 2, con una superficie minima per ognuna di mq. 65 di SC.

Art. 5.1.4 - Interventi di NC, AM, RI di infrastrutture

1. In tutta le zone agricole sono ammessi interventi NC, AM, RI per:
 - reti tecnologiche (uso fl.1);
 - impianti di trasmissione via etere (uso fl.3);
 - strade e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale (uso fl.2).
2. Gli interventi riguardanti linee ed impianti elettrici sono soggetti al rispetto della legislazione vigente in materia: in particolare il D.P.C.M. 23/4/1992 e la l.r. 22/2/1993 n. 10.
3. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,0, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

4. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo particolari esigenze di movimento di autoveicoli pesanti.

5. Modalità di attuazione degli interventi: strumento attuativo diretto.

Art. 5.1.5 - Interventi di modificazione morfologica del suolo e dei corpi idrici (MM)

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo e dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Nei casi elencati dal D.M. 11.03.88, gli interventi devono essere corredati della specifica relazione geologica e geotecnica.

Art. 5.1.6 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per usi "d" (funzioni agricole)

1. Le possibilità di costruire edifici destinati ad usi "d" (funzioni agricole) si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi d1, d2.1, d2.2, d2.3 e d4 sono riferite, ciascuna, all'unità agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinati ad usi "d" ed "a1".
2. Ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del P.R.G. '85 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della licenza o concessione, ivi compreso quello ricadente in zona F6, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori concessioni solo congiuntamente all'edificio.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio della concessione è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate concessioni per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso un atto unilaterale di obbligo corredato delle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo

dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie, alla domanda di concessione deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del P.R.G. '85 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
 - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del P.R.G. '85 in termini di terreni ed edifici;
 - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;
 - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

Art. 5.1.7 - Interventi di NC, AM, RI per uso d1 (abitazioni per Imprenditori Agricoli a Titolo Principale – IATP)

1. **Ammissibilità degli interventi.** Ferme restando le possibilità di intervento AM e RI in tutte le zone E, per gli interventi NC per l'uso d1 valgono le seguenti disposizioni:
 - nelle zone E1 ed E2, nonché nelle zone E3 poste a monte dell'autostrada, tali interventi sono ammessi in unità fondiarie agricole di superficie totale non inferiore a 10 ha, preesistenti all'adozione del P.R.G. '85, nonché in quelle di superficie totale parimenti non inferiore a 10 ha derivanti da suddivisione dell'unità fondiaria agricola preesistente in non più di due unità effettuata anche successivamente al P.R.G. '85. Nelle zone E1 e E2 tali interventi sono altresì ammessi in unità fondiarie agricole preesistenti all'adozione del P.R.G. '85, di SAU non inferiore a mq. 20.000, sprovviste di fabbricati abitativi fin da tale data e che non hanno subito in seguito riduzioni della superficie totale;
 - nelle zone E3 poste a mare dell'autostrada ed E4 non sono ammessi interventi NC.
2. Non comportano l'esclusione di una unità agricola dagli interventi ammessi al precedente comma, i seguenti tipi di frazionamenti:
 - frazionamenti conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi del P.R.G.;
 - frazionamenti conseguenti a permuta di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate.
3. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - strumento attuativo diretto.
4. **Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:**
 - SC max = Sc esistente, oppure SC max = 250 mq.;

–H max = m. 7,0; nelle aree con pendenza del piano naturale di campagna superiore al 5%:
H max e HF max del fronte a valle, misurato all'intersezione col piano naturale di
campagna = m. 7,0.

La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella preesistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se non facente più parte dell'unità agricola.

Per l'unità fondiaria agricola contrassegnata con il numero 3 negli elaborati di PRG, previa demolizione dell'edificio esistente posto in fregio a Via Grotta, è ammessa la possibilità di ricostruire un nuovo edificio di SC pari a quella esistente.

5. Norme particolari:

- la richiesta di concessione può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo a titolo principale (IATP);
- la richiesta di concessione dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d2.1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di concessione per la realizzazione di tali fabbricati.

6. **Prescrizioni particolari.** Il numero di unità abitative all'interno di ogni immobile, non potrà essere superiore a n. 2, con una superficie minima per ognuna di mq. 65 di SC.

Art. 5.1.8 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.1 (fabbricati di servizio)

1. Non sono ammessi interventi NC e AM nelle zone E4; è ammesso l'intervento RI in tutte le zone.
2. **Modalità di attuazione degli interventi:** di norma strumento attuativo diretto, salvo i casi di seguito previsti.

3. Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

–Per le zone E1

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola = 2 ha;
- SC unitaria = fino ad un massimo di 80 mq. per unità fondiarie agricole con superficie inferiore a 3 ha; per le unità fondiarie agricole con superficie superiore a 3 ha ed inferiore a 10 ha: 80 mq. più 30 mq/ha. per ogni ha. eccedente i 3; per le unità fondiarie agricole superiori ai 10 ha: 290 mq. più 20 mq/ha. per ogni ha. eccedente i 10;
- SC max = 1000 mq.;
- H max = 5,5 m., raggiungibile a fronte di documentate esigenze produttive e previa opportuna ubicazione e tipologia esecutiva atte ad assicurarne l'appropriato inserimento nel contesto paesaggistico.

–Per le zone E2

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola = 3 ha;
- SC unitaria: fino ad un massimo di 60 mq. per unità fondiaria agricola tra 3 e 5 ha; per le unità fondiarie agricole con superficie superiore a 5 ha ed inferiore a 15 ha: 60 mq. più 15

mq./ha ogni ha. eccedente i 5; per le unità fondiaria agricole superiori ai 15 ha: 210 mq. più 10 mq/ha. per ogni ha eccedente i 15;

- SC max = 1000 mq;

- H max = 5,5 m., raggiungibile a fronte di documentate esigenze produttive e previa opportuna ubicazione e tipologia esecutiva atte ad assicurarne l'appropriato inserimento nel contesto paesaggistico.

–Per le zone E3

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola = 8 ha interamente dislocati sul territorio del Comune di Misano Adriatico;

- SC max = SC esistente incrementabile di 35 mq/ha con un massimo di mq.300 di SC di ampliamento;

- H max = m. 4,50.

–Nelle unità agricole, esistenti alla data di adozione del PRG '85, comprese in zona E1 o E2 ed aventi superficie compresa fra 0,5 ha. e le soglie minime di cui sopra e sprovviste di fabbricati di servizio, nonché nelle unità agricole comprese in zona E3, esistenti alla data di adozione del PRG '85, di superficie superiore ai 2 ha e parimenti sprovviste di fabbricati di servizio, è ammessa la realizzazione di una costruzione di non più di mq. 10 di SC, a condizione che essa soddisfi i seguenti requisiti:

- sia realizzata in soluzione prefabbricata in legno;

- H max = m. 2,5;

- abbia un solo accesso, di larghezza atta al passaggio di carri agricoli e chiusura a battenti in legno;

- le eventuali aperture illuminanti e ventilanti siano del tipo "luce", di cui al Codice Civile, ed essere sprovviste di chiusure esterne.

–Per l'unità fondiaria agricola contrassegnata con il numero 3 è ammessa la costruzione di un accessorio agricolo di SC max 100 mq.

–Tramite PSA è possibile:

- superare il parametro di SC unitaria fino ad un massimo del 50%;

- superare la SC massima fino ad un massimo di 2000 mq.

Art. 5.1.9 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.2 (fabbricati per le attività zootecniche aziendali)

1. Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:

- se superiori ai 10 capi suini equivalenti non sono ammessi in tutte le zone E;

- se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono compresi nella destinazione d2.1.

2. Gli interventi per altri tipi di allevamento sono ammessi solo nelle zone E2.

3. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

4. **Modalità di attuazione degli interventi:**

- gli interventi sono ammessi previa effettuazione degli adempimenti amministrativi necessari ad ottenere l'autorizzazione allo stoccaggio e allo smaltimento delle deiezioni animali secondo la legislazione in vigore al momento della richiesta di concessione..

5. *Indici e parametri d'intervento per allevamenti bovini:*

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 15 ha;
- SC unitaria = 100 mq ad ha;
- SC massima = 2000mq;
- H massima = 4,5 m.
- SC massima e SC unitaria sono quantità di riferimento valide anche per i CD ammissibili ai sensi del precedente Art. 5.1.2;
- tramite P.S.A. è ammesso derogare dai parametri SC unitaria e SC massima di cui sopra.

6. *Indici e parametri d'intervento per altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):*

- Sup. fondiaria minima dell'unità agricola: 10 ha;
- SC unitaria = 800 mq. più 60 mq/ha per gli ettari dall'11° in poi;
- SC max = 1500 mq;
- H max = 4,5 m.;
- SC max e SC unitaria sono quantità di riferimento valide anche per i CD ammissibili ai sensi del precedente Art. 5.1.2;
- tramite P.S.A. è ammesso derogare dai parametri SC unitaria e SC massima di cui sopra.

7. *Distanze:*

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 100 m (anche nel caso di CD);
- Distanza minima dal perimetro del Territorio Urbanizzato, ovvero da zone urbane di nuovo impianto con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m (anche nel caso di CD).

Art. 5.1.10 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.3 (fabbricati per le attività di raccolta, prima lavorazione, conservazione condizionata dei prodotti agricoli aziendali)

1. Non sono ammessi interventi NC e AM nelle zona E3 ed E4; è ammesso l'intervento RI in tutte le zone.
2. **Modalità di attuazione degli interventi:** P.S.A. per interventi NC e AM; strumento attuativo diretto per interventi RI.
3. **Indici e parametri d'intervento:**
 - superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 3 ha se l'UA ricade nella zona E1, 5 ha se ricade nella zona E2;
 - SC unitaria = 30 mq/ha;
 - SC max = 1000 mq.;
 - H max = m. 4,5.Sono comunque fatte salve le previsioni dei PSA in corso di approvazione alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 5.1.11 - Interventi di NC, AM, RI per uso d2.4 (serre fisse)

1. Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi nelle aree soggette a tutela di cui al Titolo 2 e nelle zone E3 ed E4.
2. **Modalità di attuazione:** di norma strumento attuativo diretto, salvo i casi di seguito previsti.
3. **Indici e parametri d'intervento:**
 - Superficie fondiaria minima dell'unità agricola: 1 ha;
 - SC unitaria = 0,4 mq/mq;
 - SC max = 4000 mq.
 - Tramite PSA è possibile:
 - superare il parametro di SC unitaria del 20%;
 - superare la SC massima.
4. Nell'unità fondiaria E2 contrassegnata col numero 2 nelle planimetrie di PRG valgono le seguenti disposizioni:
 - possibilità di realizzare serre secondo l'indice di cui sopra, senza soglia massima di intervento;
 - possibilità di realizzare, in aggiunta, capannone di stivaggio piante per una SC max di mq 1500;
 - possibilità di realizzare un edificio ad abitazioni fino a mq 250 mq di SC e uffici fino a mq 100, compresa la SC esistente. Quest'ultima possibilità è ammissibile anche nell'unità fondiaria E1 contrassegnata con il numero 1.

Art. 5.1.12 -Interventi di NC, AM, RI per uso d4 (Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale)

1. Non sono ammessi interventi nelle zone E3 ed E4.
2. **Modalità di attuazione:**
strumento attuativo diretto.
3. **Indici e parametri d'intervento:**
 - SC max = SC esistente;
 - H max = H esistente o H max = m. 4,5.

Art. 5.1.13 - Particolari disposizioni per le zone E3

1. Previo Accordo di Programma con la Provincia di Rimini, entro le zone E3 ubicate entro l'ambito morfologico di pianura sono altresì effettuabili interventi che rispettino le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

- b4.2, b4.3, b4.4, b5, f1.1, f2.2, f2.4;

- b2.7, in forma strettamente accessoria agli altri usi, e per una SC in ogni caso non superiore al 10% della SC totale;
- altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

Indici e parametri d'intervento:

- UT = 0,05 mq/mq, oltre alla SC esistente;
- H max = m. 7,5.

Tipi d'intervento ammessi:

- tutti.

Spazi per servizi pubblici e sociali.

E' prescritta la cessione gratuita di uno standard di parcheggi pubblici P1 per almeno l'80% della SC realizzabile. E' altresì prescritta la cessione gratuita di una quota di zone G6 o F6 individuate nelle planimetrie di P.R.G., ovvero di una quota di verde pubblico ricavata all'interno del perimetro del comparto, pari ad almeno il 30% della ST del comparto. L'eventuale quota di verde pubblico ricavata all'interno del comparto dovrà essere di forma compatta ed attigua a zone G6 o F6 esterne al comparto.

In sede di convenzione saranno inoltre definiti gli oneri posti a carico del comparto per la realizzazione o sistemazione dei percorsi ambientali pedonali e ciclabili previsti o da prevedersi con appositi progetti entro le zone F6.

Requisiti morfologici e ambientali.

E' prescritta la conservazione degli elementi residui del paesaggio agrario tradizionale, quali fossi, siepi, viabilità minore e relativa vegetazione complementare, filari arborei e impianti colturali caratteristici, ecc. Di tali elementi dovrà essere curata anche la valorizzazione quali componenti di pregio del paesaggio periurbano, nel quadro di un apposito studio di impatto paesaggistico e ambientale da prodursi congiuntamente allo strumento attuativo del comparto.

L'edificazione andrà quanto più possibile realizzata in vicinanza a nuclei o edifici esistenti; le relative caratteristiche tipologiche e morfologiche dovranno tendere ad un armonico inserimento nel paesaggio extraurbano.

Le sistemazioni a terra dovranno contenere una significativa presenza di alberature d'alto fusto. Le recinzioni andranno realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica all'interno dell'area di intervento.

Modalità di attuazione degli interventi:

-strumento urbanistico attuativo relativo a una ST di almeno mq. 50.000 in forma accorpata, o suddivisi soltanto da strade o corsi d'acqua. La realizzazione delle previsioni del piano attuativo è subordinata alla verifica del non aggravio, per effetto delle medesime previsioni, delle condizioni di mobilità lungo la rete infrastrutturale esterna di adduzione al comparto, o alla contestuale realizzazione dei necessari interventi di adeguamento di detta rete infrastrutturale. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di apposito studio. Nel caso venga insediato l'uso b4.3, lo strumento urbanistico attuativo dovrà altresì perseguire le finalità di cui all'Art. 1.6.1.. In sede di Accordo di Programma, nel caso venga insediato l'uso b4.3 dovranno essere applicate le disposizioni di cui all'art. 45 delle Norme del P.T.C.P.

Ambito E3 n°1

Nell'Ambito denominato E3 n°1, individuato nella cartografia del PRG, non è necessario alcun accordo di programma con la Provincia ed è possibile intervenire solo come ampliamento dell'edificio esistente secondo i seguenti parametri:

Usi ammessi:

- esistenti oltre agli usi b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4;
- b2.7, purché in forma non prevalente;

Indici e parametri d'intervento:

SC= SC esistente incrementabile di 150 mq da destinare ai nuovi usi ammessi; nell'ambito del fabbricato principale è ammessa la modifica dell'uso delle superfici accessorie per implementare la superficie utile dell'attività ricettiva, fermo restando i caratteri dello stesso;

H max = mt 7,5

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Spazi per servizi pubblici e sociali.

Gli spazi per servizi pubblici e sociali previsti sono destinati a -verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici pari ad almeno, rispettivamente, il 60% e il 40% della SC. Al fine di perseguire la realizzazione delle dotazioni di cui alla planimetria “Sistema dei servizi e della mobilità” del PRG è ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali da destinare a verde pubblico e parcheggio pubblico, ai sensi dell’Art. A-26 della LR 20/2000. I parcheggi privati di uso pubblico andranno ubicati in ogni caso in opportuna vicinanza all’ attività da servire.

Requisiti morfologici e ambientali.

Le sistemazioni a terra dovranno prevedere una significativa presenza di alberature d'alto fusto. Le recinzioni andranno realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica all'interno dell'area.

Modalità di attuazione degli interventi:

strumento urbanistico diretto

Art. 5.1.14 - Unità edilizie esistenti per servizi pubblici e sociali di base

1. Sulle unità edilizie esistenti per servizi pubblici e sociali di base sono ammessi gli usi b5.1 e b5.2 e sono attuabili, mediante strumento attuativo diretto, interventi MO, MS, RC, RE.

Art. 5.1.15 - Impianti di distribuzione di carburanti (uso b2.6)

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti (uso b2.6) si attuano nel rispetto:
 - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della l.r. 18/7/1994 n. 32, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs., e successive modificazioni e integrazioni;
 - del piano di settore ove vigente;
 - delle specifiche disposizioni regionali relative ai requisiti funzionali, tipologici e di sicurezza degli impianti;
 - delle norme urbanistiche seguenti.
2. **Ambiti di localizzazione:**

La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti in territorio extraurbano è ammessa soltanto entro gli ambiti specificamente individuati a tal fine nelle planimetrie di PRG.
3. **Usi ammessi:**

–uso b2.6, nonché, in forma complementare a questo, usi b2.1, b2.7, b3.2.
4. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - MO, MS, RE, CD;
 - NC, AM, RI, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
 - SF max = cinque volte la SF minima stabilita dalle disposizioni regionali per le diverse tipologie di impianto;
 - H max = mt 5,0, fatta eccezione per le pensiline;
 - SQ max = 20% della SF;
 - nei soli nuovi impianti: SP min = 10% della SF;
 - in presenza di fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati all'interno della medesima solo gli impianti strettamente necessari all'erogazione del carburante.
5. **Requisiti ambientali:**

Preliminarmente all'attuazione degli interventi NC, RI, AM, RE dovrà essere attentamente verificato il grado di vulnerabilità dell'acquifero, e in relazione a questo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari alla salvaguardia dell'acquifero stesso dall'inquinamento. Nell'ambito localizzato a sud dell'abitato di Cella andranno inoltre rispettate le disposizioni dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.
6. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.
7. È prescritta la formazione di una cortina alberata lungo tutto il perimetro dell'impianto, eccetto che sul lato di entrata / uscita, costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.”

CAPO 5.2 - ZONE EXTRAURBANE NON AGRICOLE

Art. 5.2.1 - Articolazione delle zone

1. In relazione alle loro caratteristiche specifiche e alle opzioni progettuali del P.R.G., le zone extraurbane non agricole sono così suddivise:
 - 1) **B6/Nuclei residenziali sparsi** (zona omogenea B l.r. 47/78);
 - 2) **D8/Zone per attrezzature sportive, ricreative e ricettive in ambito extraurbano** (zona omogenea D l.r. 47/78);
 - 3) **D9/Zone extraurbane per insediamenti artigianali** (zona omogenea D l.r. 47/78);
 - 4) **F4/Zone per attrezzature cimiteriali** (zona omogenea F l.r. 47/78);
 - 5) **F5/Zona a parco dell'arenile** (zona omogenea F l.r. 47/78)
 - 6) **F6/Zona a parco territoriale** (zona omogenea F l.r. 47/78)

Art. 5.2.2 - B6/Nuclei residenziali sparsi

1. *Usi ammessi:*

- a1, limitatamente agli immobili che già abbiano tale destinazione e solo per il raggiungimento delle quantità sotto indicate;
- b2.1, b2.7, b3.1, b3.3, b5, d3;
- altri usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, limitatamente alla rispettiva capacità insediativa esistente;
- non è comunque ammessa la riduzione della capacità insediativa esistente degli usi b5.

2. *Indici e parametri di intervento:*

- SC max = SC esistente per ciascuna unità edilizia esistente ad usi "a", con esclusione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, di cui va comunque attuata la demolizione senza ricostruzione per gli edifici esistenti che hanno vincoli di carattere conservativo ai sensi del precedente art. 2.1.13. Per gli altri edifici ad uso "a", aventi consistenza volumetrica pienamente riconoscibile alla data di adozione delle vigenti norme, è ammesso l'intervento di AM fino al raggiungimento di SC max = mq.200 e quello necessario al raggiungimento delle minime altezze nette interne dei locali richieste per l'abitabilità/agibilità. In caso di CD verso gli usi b2.1, b2.7, d3, la SC di edifici con tipologia per usi produttivi (capannoni e simili) e di SC superiore a mq. 150, è da considerare solo per il 50% o fino a mq 150; la parte eccedente andrà demolita.
- nelle zone B6 in località Casette, contigue al comparto C2-25: UF max = 0,4 mq/mq., con cessione dell'area destinata a "Verde Complementare" posta sul fronte stradale della Riccione – Tavoleto per una profondità di 5 mt, laddove riportato in cartografia;
- SP: almeno pari a quella esistente, oppure SP maggiore del 35 % di SF, salvo la zona B6 Casette di cui al punto precedente;
- H max = H esistente o H max = m. 7,5, ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 2.1.13.

–nell'ambito dei nuclei individuati come "ghetti" nelle apposite planimetrie, per le unità edilizie non comprese nelle categorie di tutela A1 e A2.1 sono ammessi interventi di AM fino al raggiungimento di una SC max = mq. 120, compresa la SC esistente, purché gli ampliamenti verticali rispettino la sagoma dell'edificio e le norme relative alle distanze, e quelli orizzontali, da realizzarsi in continuità con il fabbricato esistente, ne rispettino le altezze (salvo adeguamenti igienici) e la forma e pendenza dei tetti. In relazione alle unità edilizie comprese nelle categorie di tutela A1, A2.1, A2.2, A2.3 e destinate funzionalmente a civile abitazione (non a pertinenza di essa) entro i medesimi "ghetti", è altresì ammessa la costruzione di un nuovo edificio di SC max = mq. 180 su area inedificata compresa entro il perimetro di zona B6, previa cessione gratuita dell'unità edilizia tutelata, agibile e funzionale, e di tutte le unità immobiliari della medesima proprietà proponente presenti nel ghetto all'Amministrazione Comunale, che potrà disporne per usi pubblici o sociali, o cederla, a titolo oneroso. Il nuovo edificio non potrà superare H max = m. 7,0 e dovrà essere ubicato in modo da minimizzare le interferenze con le visuali dell'insediamento esistente dallo spazio pubblico circostante, collocandosi entro le unità di intervento B6 specificamente individuate nella planimetria "Ghetti".

Tali unità possono essere ulteriormente suddivise, purché ciascuna unità così ottenuta abbia superficie non inferiore a mq 600.

Alle perimetrazioni delle unità ricadenti nei "ghetti" si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'Art. 4.2.1."

3. *Tipi di intervento ammessi:*

–MO, MS, RCA, RCB, RT, RE, RI, D, CD, nonché AM e NC nei limiti di cui al comma precedente, ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 2.1.13 e quelle di cui al medesimo comma precedente relativamente a tettoie, baracche e simili.

4. *Modalità di attuazione degli interventi:*

–strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

5. *Requisiti ambientali.* Gli interventi diversi da MO e MS, ivi compresi i CD anche senza opere, dovranno essere accompagnati da interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree scoperte, ivi compresi gli eventuali percorsi di raccordo alla viabilità pubblica o vicinale. Gli interventi dovranno tendere ad assicurare la necessaria igienizzazione degli scarichi e ad aumentare la biomassa vegetale in tali aree attraverso l'impianto di specie arboree ed arbustive con spiccate caratteristiche autoctone. La scelta della specie e delle tipologie di impianto dovrà tenere conto delle differenti caratteristiche pedoclimatiche e morfologiche, oltre che del contesto paesaggistico di tipo extraurbano in cui le aree si collocano.

6. *Vincolo di inedificabilità.* Il cambio di destinazione di edifici asserviti ad unità poderali agricole ed eventualmente ricompresi dal P.R.G. nella in zona B6, comporta il vincolo di inedificabilità poderale agricola, nei limiti e alle condizioni di cui all'Art. 5.1.2.

**Art. 5.2.3 - D8/Zone per attrezzature sportive, ricreative e ricettive
in ambito extraurbano**

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone D8 è definita attraverso schede relative ai singoli settori individuati con numerazione progressiva delle planimetrie di P.R.G..

2. Settore D8/1

Usi ammessi:

- b4.4, b5.4, f1.1, f2.2, f2.4, f8;
- b2.7 e b4.3, purché in forma non prevalente;
- e1 per non più del 40% della SC, oltre alle quote esistenti.

Indici e parametri d'intervento:

- UT = 0,05 mq./mq., oltre alla SC esistente;
- H max = mt 7,5, da ridursi a mt 4,5 per gli edifici di nuova realizzazione ad uso e1.

Tipi d'intervento ammessi

- tutti.

Spazi per servizi pubblici e sociali.

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto sono da utilizzarsi e sistemarsi nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti alle sigle indicate all'interno del comparto e dalla planimetria "Sistema dei servizi e della mobilità". Qualora inferiori, gli spazi individuati nelle planimetrie di P.R.G. andranno incrementati nella misura necessaria al raggiungimento di una dotazione di verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici pari ad almeno, rispettivamente, il 60% e il 40% della SC ammessa, da raddoppiarsi per la SC interessata dall'uso b4.3.

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, e di conformazione, ferma restandone la quantità complessiva.

Gli eventuali parcheggi pubblici P1 da prevedersi in aggiunta andranno ubicati in opportuna vicinanza alle attività da servire.

Requisiti morfologici e ambientali.

Le sistemazioni a terra dovranno prevedere una significativa presenza di alberature d'alto fusto. Le recinzioni andranno realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica all'interno dell'area.

Modalità di attuazione degli interventi:

-strumento urbanistico attuativo, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1 nel caso venga insediato l'uso b4.3. L'insediamento di usi b4.3 non esistenti è consentito previo Accordo di Programma tra Provincia e Comune ovvero tramite specifica Variante applicando le disposizioni dell'art. 45 delle Norme del P.T.C.P.

3. Settore D8/2

Valgono tutte le disposizioni del vigente strumento attuativo.

4. Settore D8/3

Usi ammessi:

- b2.7, b4.2, b4.3, b4.4, b5, f1.1, f2.2, f2.4;
- altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.

Indici e parametri d'intervento:

- SC max = SC esistente;
- H max = H esistente;
- Q max = Q esistente.

Tipi d'intervento ammessi:

- tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento attuativo diretto, strumento urbanistico attuativo, con le finalità di cui all'Art. 1.6.1 nel caso venga insediato l'uso b4.3. L'insediamento di usi b4.3 non esistenti è consentito previo Accordo di Programma tra Provincia e Comune ovvero tramite specifica Variante applicando le disposizioni dell'art. 45 delle Norme del P.T.C.P..

Art. 5.2.4 - D9/Zone extraurbane prevalentemente manifatturiere e per depositi

1. *Usi ammessi:*

- c1 e c2, con esclusione delle "industrie insalubri" di 1^a e 2^a classe di cui alla legislazione in materia; b2.5;
- altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti norme;
- nelle aree contrassegnate col numero 1 nelle planimetrie di P.R.G.: solo usi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme.
- nelle aree contrassegnate con il numero 2 nelle planimetrie di PRG: in aggiunta agli usi C1 e C2 di cui sopra, è ammesso l'uso b2.5 per l'intero immobile.

2. *Indici e parametri d'intervento:*

- UF max = UF esistente, incrementabile di mq 100 di SC nell'area D9 contrassegnata con il numero 1 nelle planimetrie di PRG (Monte Gallero);
- H max = H esistente, oppure H max = m. 4,5;
- Sono altresì ammessi gli interventi di ammodernamento e/o di riassetto organico entro il limite del 20% della SC esistente per gli usi c1 e c2 (legittimata) qualora preventivamente sia stato approvato dal Consiglio comunale specifico programma di riqualificazione e sia ceduta un'area di superficie non inferiore alla SC ampliata per allargamenti stradali o altro.

3. *Tipi d'intervento ammessi:*

- tutti, escluso RU, NC. Nel caso di intervento di RE la SC potrà essere incrementata delle quote necessarie al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza nelle quantità richieste e prescritte dai competenti organi.

4. **Requisiti ambientali.** Negli interventi NC, RE, RI, è prescritta la formazione di adeguate barriere vegetali con essenze arboree e arbustive autoctone, atte a mitigare l'impatto visivo delle costruzioni esistenti. È altresì prescritta la necessaria igienizzazione degli scarichi.
5. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - strumento attuativo diretto.
 - accordo con il privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 nel caso di interventi finalizzati al riassetto organico dei complessi esistenti in caso di delocalizzazione dei medesimi all'interno delle aree artigianali D6. In tali ipotesi l'accordo potrà consentire il cambio di destinazione delle superfici preesistenti verso la residenza fino a un massimo di 300 mq secondo le finalità stabilite dal comma 9 art. A-13 della L.R. 20/2000;
 - nel caso di incremento di SC per gli usi c1 e c2, strumento urbanistico attuativo.

Art. 5.2.5 - F4/Zone per attrezzature cimiteriali

1. **Usi ammessi:**
 - f4.
2. **Indici e parametri d'intervento:**
 - da definirsi con lo strumento attuativo.
3. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - tutti.
4. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - strumento attuativo diretto.

Art. 5.2.6 - F5/Zona a parco dell'arenile

1. **Usi ammessi:**
 - b2.7 e attrezzature in genere per la balneazione, oltre agli usi previsti dallo specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
2. **Potenzialità edificatoria, parametri e tipi d'intervento ammessi, specifici requisiti morfologici, tipologici e ambientali:**
 - come definiti dallo strumento attuativo, in osservanza dell'Art. 24 delle Norme del P.T.C.P..
3. **Modalità di attuazione degli interventi:**
 - piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Art. 5.2.7 - F6/Zona a parco territoriale

1. La zona a parco territoriale comprende le aree perifluviali a più spiccata valenza naturalistica e paesaggistica, e come tali di maggiore interesse per il sistema dei parchi provinciali e regionali.
2. In attesa della disciplina d'uso e d'intervento da definirsi con il Piano Territoriale del Parco previsto dalla vigente legislazione in materia, si applicano le disposizioni di cui ai seguenti commi.
3. **Usi ammessi:**
 - b2.7, b4.2, b5.4, f1.1, f7;
 - usi ammessi ai sensi degli Artt. 5.1.2 e 5.1.3, nei limiti e alle condizioni ivi stabilite;
 - altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.
4. **Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento ammessi:**
 - SC max = SC esistente;
 - Q max = Q esistente;
 - H max = H esistente,ferma restando la possibilità di modifica di tutti questi parametri in relazione agli interventi contemplati agli Artt. 5.1.2 e 5.1.3.
5. **Tipi d'intervento ammessi:**
 - MO, MS, RS, RC, RE, D, CD.
6. **Requisiti tipologici o ambientali.**

Ferme restando le disposizioni di cui al Titolo 2, vanno osservate le seguenti ulteriori disposizioni:

 - va esclusa ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli, salvo quelle riconducibili agli usi f1.1 e f7;
 - gli interventi per l'uso f7 dovranno privilegiare, ove possibile in rapporto alle opere da eseguirsi, le soluzioni di ingegneria naturalistica e/o soluzioni e materiali di tipo tradizionale;
 - è ammessa la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, che dovranno essere contenuti allo stretto necessario per una fruizione pubblica non intensiva ed essere realizzati con il ricorso a soluzioni e materiali di massima compatibilità ambientale;
 - l'utilizzazione agricola del suolo dovrà esplicarsi nel rispetto degli impianti e delle sistemazioni produttive tradizionali (filari di vite, reticolo dei fossati, ecc.) e tendere al massimo contenimento dell'impiego di fertilizzanti chimici e antiparassitari.
7. **Spazi pubblici del parco.**

Gli spazi pubblici o d'uso pubblico da acquisirsi da parte dell'Amministrazione Comunale saranno individuati dallo strumento attuativo.
8. **Modalità di attuazione degli interventi:**

strumento urbanistico attuativo, tranne che per interventi MO e MS.