



Comune di Rimini

Piano Regolatore Generale

Stesura adottata con Delibere di C.C. n. 234 del 08/11/94, n. 272 del 01/12/94,
n. 102 del 13/03/95 e n. 15 del 22/02/96
Approvata con le Delibere di G.P. n. 351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99

Progettisti:

Prof. Arch. Leonardo Benevolo

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO
Leonardo Benevolo Alessandro Benevolo Luigi Benevolo
in collaborazione con *arch. Stefano Piccoli*

Norme Tecniche di Attuazione e schede di progetto

Stesura adeguata d'Ufficio alle modifiche introdotte in sede di approvazione con le delibere di G.P.
n. 351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99 presentata nella seduta di C.C. del 20/01/00

PROGETTISTI	IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
ING. ERMETE DALPRATO	U.O.A. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
ARCH. ALBERTO FATTORI	ARCH. ALBERTO FATTORI
ARCH. MARIARITA BUCCI	
ARCH. MARCO TAMAGNINI	
GEOL. ROBERTA CARLINI	IL COORDINATORE
GEOM. DANIELA DELVECCHIO	AREA GESTIONE TERRITORIO
	ING. ERMETE DALPRATO

L'Assessore all'Urbanistica
MAURIZIO MELUCCI

Il Presidente del Consiglio Comunale
CESARE MANGIANTI

Il Segretario Comunale
LAURA CHIODARELLI

LE PRESENTI NTA SONO STATE INTEGRATE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLE
SEGUENTI VARIANTI:

- Norma delle zone alberghiere, zone E2, G.4.1 ed errore materiale.
Approvata con deliberazione di C.C. n. 150 del 16/11/00
- Variante al P.R.G. relativa alla scheda 13/11 e 13/11a e a due aree destinate a parcheggio pubblico in aree limitrofe.
Approvata con deliberazione di G.P. n. 267 del 16/10/01
- Variante art. 16, art. 17, art. 25.1 e art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G.
Approvata con deliberazione di C.C. n. 143 del 18/10/01
- Variante alle N.T.A. del P.R.G. relativa agli art. 31.1.1 e 31.1.6
Approvata con deliberazione di G.P. n. 312 del 05/12/01
- Variante al PRG per la realizzazione del prolungamento della Via Sozzi e a seguito di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/00.
Approvata con delibera di G.P. n. 40 del 5/2/02.
- Variante al PRG per le aree di marina Centro: ex Atam, Cinema Parco, Novecento e Casina del Bosco.
Approvata con delibera di C. C. n. 38 del 23/04/02.
- Variante al PRG relativa al P.P. Di iniziativa pubblica denominato "Centro Agro-Alimentare", approvato con delibera di C.C. n. 169 del 19/12/2001.
Approvata con delibera di C.C. n. 51 del 16/05/2002.
- Variante al PRG relativa alla zona C3 (PEEP) località Viserba Monte.
Approvata con delibera di C.C. n. 76 del 25/07/2002.
- Variante al PRG relativa al Programma Integrato di intervento denominato "Via Flaminia. Nuova realtà urbana".
Approvata con delibera di C.C. n. 84 del 08/08/2002.
- Variante al PRG relativa alla scheda 12/18 denominata "Porta urbana Rimini sud".
Approvata con delibera di G.P. n. 50 del 11/03/2003.
- Variante al PRG relativa alla "Ricognizione delle tutele ambientali, crinali, viabilità storica e panoramica".
Approvata con delibera di C.C. n. 39 del 27/03/2003.
- Variante al P.R.G. relativa alla "Viabilità Rimini nord - Darsena, aree circostanti, Istituto Einaudi, vecchia Corderia, percorso T.R.C. tratta FS-Nuova Fiera. Variante all'ambito per il nuovo insediamento fieristico. Correzione di alcuni errori."
Approvata con delibera di G.P. n. 205 del 30/09/2003.
- Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "MARR" schede di progetto n. 13.9a e 13.9b del P.R.G. vigente.
Approvata con delibera di C.C. n. 152 del 06/11/2003.
- Variante al PRG per le aree da destinare alla comunità nomade monofamiliare.
Approvata con delibera di C.C. n. 6 del 22/01/2004.
- Variante al PRG per l'area del Comune di Rimini, sita in Viserbella, da

destinarsi a Zona C3: Zona residenziale di espansione soggetta a P.E.E.P..

Approvata con delibera di C.C. n. 64 del 13/05/2004.

- Variante al PRG per l'area del Marano di cui al programma "Città delle Colonie". Eliminazione della scheda 8/7 e pianificazione di alcune aree precedentemente stralciate. Adeguamento e sistemazione della viabilità circostante.

Approvata con delibera di G.P. n. 159 del 13/07/2004 modificata con Del. di G.P. n. 87 del 12/04/2005.

- Correzione di errore materiale a seguito di nota prot. n. 151938 del 25/08/2004.

- Variante al PRG per la scheda n. 13.25a e accordo di pianificazione in variante al PRG per la scheda 13.25b. Correzione di errore.

Approvata con delibera di C.C. n. 161 del 16/12/2004.

- Variante normativa al PRG vigente relativa all'art. 26.2.4 - Zona F4: altre attrezzature di interesse generale.

Approvata con delibera di C.C. n. 54 del 19/05/2005.

- Variante al P.R.G. relativa alla scheda di progetto 8.11 (e 12.1): "RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DA DISMETTERE DELLA FIERA E DEL PALACONGRESSI".

Approvata con delibera di C.C. n. 78 del 14/07/2005.

- Variante al P.R.G. relativa all'adeguamento di alcune aree in località Gaiofana, Orsoleto, Montescudo, Tombanuova, Torre Pedrera e Via Marecchiese in adeguamento al P.T.C.P.

Approvata con delibera di G.P. n. 243 del 11/10/2005.

- Variante al P.R.G. per un'area ubicata a Marina Centro.

Approvata con delibera di C.C. n. 6 del 19/01/2006.

- Variante al P.R.G. per l'acquisizione di parte della via Boselli, di un centro sociale, di verde da utilizzare ad orti per anziani e di un parcheggio pubblico, a seguito di accordo di pianificazione ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/00. Correzione di errore.

Approvata con delibera di C.C. n. 5 del 19/01/2006.

- Variante al P.R.G. relativa all'area denominata 'Center GROSS'.

Approvata con delibera di C.C. n. 63 del 28/03/2006.

- Calcolo della superficie utile negli incentivi edilizi collegati alla realizzazione di interventi di Bioedilizia. Variante normativa alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Approvata con delibera di C.C. n. 71 del 04/04/2006.

- Piano Particolareggiato Consortile denominato "Padulli" - Zona C5: residenziale speciale di espansione, in variante al P.R.G. vigente.

Approvata con delibera di C.C. n. 31 del 23/02/2006.

- Variante al P.R.G. a seguito di Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000. Relativa ad un area ubicata in via del Pettiroso e via della Rondine.

Approvata con delibera di C.C. n. 101 del 11/04/2006.

- Variante al P.R.G. per lo spostamento della Centrale di Teleriscaldamento del P.E.E.P. di Viserba - Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000. Correzione di errore. Approvazione delle controdeduzioni e riserve provinciali

Approvata con delibera di G.P. n. 64 del 18/04/2006.

- Variante cartografica e normativa relativa all'ampliamento del P.E.E.P. Gaiofana.

Approvata con delibera di G.P. n. 81 del 16/05/2006.

- Variante al PRG: zona F4.1 - attrezzature di interesse generale per la realizzazione del serbatoio di compenso ad uso idropotabile in zona Covignano.

Approvata con delibera di C.C. n. 126 del 03/08/2006.

- Variante al PRG per ampliamento della zona F4.1 - TRAM.

Approvata con delibera di C.C. n. 146 del 19/10/2006.

- Variante al PRG relativa all'Ex Convento di San Francesco.

Approvata con delibera di C.C. n. 147 del 19/10/2006.

- Variante al PRG relativa all'intervento al plesso scolastico "XX Settembre" per la realizzazione di una scuola a materna a tre sezioni.

Approvata con delibera di C.C. n. 156 del 16/11/2006.

- Variante al P.R.G. a seguito di Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000. Relativa alla scheda di progetto 13.9.

Approvata con delibera di C.C. n. 157 del 16/11/2006.

- Variante al P.R.G. vigente relativa all'ampliamento delle industrie Valentini S.p.a. in via Rigoletto, 27- scheda 8.40.

Approvata con delibera di C.C. n. 4 del 01/02/2007.

- Variante al P.R.G. per adeguamento a seguito di Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Via Beltramelli - Via Lagomaggio - Scheda di progetto 9.2".

Approvata con delibera di C.C. n. 103 del 11/04/2006.

- Accordo di Programma in variante al P.R.G. e al P.T.C.P. finalizzato alla riqualificazione urbana e turistica della località Bellariva.

Approvata con Decreto del Presidente della G.R. n.160 del 10/07/2008
Pubblicazione sul B.U.R. n. 132 del 30/07/2008.

- Variante normativa al PRG vigente relativa alle strutture sanitarie.

Approvata con delibera di C.C. n. 104 del 20/11/2008.

- Variante normativa al PRG per la riqualificazione delle strutture ricettive.

Approvata con delibera di C.C. n. 105 del 20/11/2008.

- Accordo di Programma per la realizzazione del nuovo Centro Congressi in

variante al P.R.G. del Comune di Rimini.

Approvata con Decreto del Presidente Prov. n.19 del 12/11/2008
Pubblicazione sul B.U.R. n. 206 del 03/12/2008.

- Variante alle N.T.A. del PRG relativa all'art. 23.1.4 - Zona R1: Viale della Repubblica (ex Tabacchificio).
Approvata con delibera di C.C. n. 115 del 18/12/2008.
- Variante al P.R.G. per la localizzazione delle opere a rete di progetto.
Approvata con delibera di C.C. n. 18 del 12/02/2009.
- Approvazione della disciplina urbanistica relativa alla scheda 4.6 zona BT4 di cui alla delibera di C.C. n. 101 del 19/9/007 completamento dell'iter di approvazione del PRG in conseguenza della sentenza del Consiglio di Stato n. 718/2004 e relativa procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. n. 152/006.
Approvata con delibera di G.P. n. 88 del 31/03/2009.
- Variante alle norme del P.R.G. riguardanti il Centro Agro Alimentare Riminese (scheda 3.1).
Approvata con delibera di C.C. n. 56 del 07/04/2009.
- Variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 5, comma2, del D.P.R. n. 447 e s.m.i. relativa alla scheda 13.29 in via Varisco.
Approvata con delibera di C.C. n. 79 del 14/05/2009.
- Variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 5, comma2, del D.P.R. n. 447 e s.m.i. relativa alla scheda 11.1 in località Vergiano di Rimini.
Approvata con delibera di C.C. n. 80 del 14/05/2009.
- Variante cartografica al P.R.G. relativa allo studio geologico di ripermetrazione di un'area inserita nel progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico in località Santa Cristina.
Approvata con delibera di C.C. n. 94 del 02/07/2009.
- Variante ambito ex Macello comunale.
Approvata con delibera di G.P. n. 278 del 19/10/2009.
- Variante cartografica e normativa a seguito di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 per la realizzazione del sottopasso carrabile di collegamento tra le Vie Poerio e Manzoni.
Approvata con delibera di C.C. n. 138 del 29/10/2009.
- Disciplina urbanistica da applicarsi in caso di decadenza dei termini di validità dei vincoli espropriativi.
Approvata con delibera di G.P. n. 298 del 09/11/2009.
- Variante al P.R.G. vigente della scheda di progetto 5.6 a seguito di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 relativo alla riqualificazione del complesso immobiliare in Viale Vespucci denominato "Embassy".
Approvata con delibera di C.C. n. 152 del 03/12/2009.
- Variante normativa al P.R.G. per consentire la trasformazione di un negozio in civile abitazione nel nucleo edilizio D del P.P. Di iniziativa pubblica "Spadarolo - RF34".
Approvata con delibera di C.C. n. 157 del 10/12/2009.

- Variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 e s.m.i. relativa alla scheda 7.35 in Via Sassonia.

Approvata con delibera di C.C. n. 149 del 03/12/2009.
- Variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 e s.m.i. relativa alla scheda 4.16 in Via San Martino in Riparotta.

Approvata con delibera di C.C. n. 40 del 15/04/2010.
- Variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 447 e s.m.i. relativa alla scheda 6.6 in Via Emilia, 229.

Approvata con delibera di C.C. n. 62 del 17/06/2010.
- Variante al vigente P.R.G. per la ripermetrazione del territorio urbanizzato, revisione grafica e normativa delle zone classificate "ghetto" e interventi di riordino e infrastrutturazione di alcune aree di frangia delle zone agricole.

Approvata con delibera di G.P. n. 151 del 31/05/2010.
- Variante al vigente P.R.G. per: 1) la modifica del perimetro della scheda di progetto 13/23.1; 2) la pianificazione di un'area priva di zonizzazione a seguito di sentenza del T.A.R.; 3) individuazione delle superfici cedute a standard del piano particolareggiato "GROSRIMINI".

Approvata con delibera di C.C. n. 84 del 05/08/2010.
- Variante al vigente P.R.G. a seguito di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, inerente il nuovo sottopasso carrabile di Via Portofino, la viabilità di collegamento tra il nuovo sottopasso e la Via Siracusa, le schede di progetto 13.15, 13.19, 13.26A, 13.26B, 13.26C e 13.30.

Approvata con delibera di C.C. n. 97 del 21/10/2010.
- Variante al vigente P.R.G. relativa a cambio di destinazione dell'edificio ex dispensario di igiene sociale sito in via IX febbraio 1849, n. 20.

Approvata con delibera di C.C. n. 114 del 18/11/2010.
- Variante al P.R.G. vigente in applicazione dell'art. 24.9 delle N.T.A. relativa al progetto edilizio riguardante l'edificio denominato ex Colonia Enel, situato in località Marebello di Rimini Viale Regina Margherita n. 22-24-26, di proprietà della soc. "Il ciliegio Fiorito s.r.l.".

Approvata con delibera di C.C. n. 43 del 23/03/2011.
- Accordo di Programma in variante al P.R.G. per la tutela della salute ed il risarcimento/ristoro dei danni causati dalla costruzione dell'elettrodotto denominato "San Martino".

Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n.9 del 10/05/2011

Pubblicazione sul B.U.R. n. 77 del 25/05/2011.
- Variante normativa alla scheda 4.3a Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "ex Corderia".

Approvata con delibera di C.C. n. 17 del 10/02/2011.
- Variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. n.

447 e s.m.i. relativa alle schede 8.41a e 8.41b in Via Tristano e Isotta n. 1-3-5 e Via Nabucco n. 52-54-56-58.

Approvata con delibera di C.C. n. 10 del 27/01/2011.

- Variante al vigente P.R.G. per la riqualificazione del complesso storico L.B. Alberti sede dell'Università.

Approvata con delibera di C.C. n. 74 del 06/12/2012.

- Variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i., all'istanza edilizia presentata dall'Associazione Dilettantistica Circolo Tennis di Rimini.

Approvata con delibera di C.C. n. 21 del 04/04/2013.

- Variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i., all'istanza edilizia presentata dall'Associazione Sportiva Dilettantistica Tennis Club Cicconetti e dall'Associazione Dopolavoro Ferroviario.

Approvata con delibera di C.C. n. 71 del 06/08/2013.

- Variante al vigente P.R.G. per la realizzazione di una nuova scuola elementare, pista ciclabile e area verde finalizzata ad interventi di mitigazione ambientale in località Villaggio I° Maggio. Ratifica delle conclusioni della conferenza di servizi relativa al procedimento unico avviato ai sensi dell'art. 36 ter e successivi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i..

Approvata con delibera di C.C. n. 65 del 01/08/2013.

Pubblicazione sul B.U.R. n. 241 del 14/08/2013.

- Piano di Rischio - Tutela del territorio circostante l'aeroporto lato nord-ovest in variante al PRG.

Approvata con delibera di C.C. n. 140 del 11/12/2014.

- Approvazione della modifica ed integrazione all'Accordo di Programma inerente la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000.

Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n.15 del 05/02/2015

Pubblicazione sul B.U.R. n. 37 del 25/02/2015.

- Procedimento unico per l'approvazione dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico - L.R. 24/03/2000 n.20, Titolo III - Localizzazione e approvazione del progetto preliminare "Nuova viabilità in località Santa Giustina in variante al PRG" - L.R. 24/03/2000 n.20, artt. 36 bis e successivi.

Approvata con Del. di C.C. n. 9 del 06/02/2015

Pubblicazione sul B.U.R. n. 50 del 11/03/2015.

- Variante al vigente P.R.G. per la riqualificazione di Piazza Malatesta.

Approvata con Del. di C.C. n. 18 del 18/03/2015.

- Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Sacramora", scheda di progetto n. 4.8 del P.R.G.

Approvata con Del. di C.C. n. 55 del 25/06/2015.

- Progetto preliminare per la localizzazione e l'approvazione di "Nuova bretella di collegamento agli impianti" in località Santa Giustina in variante al PRG ai sensi dell'art. 36 bis della L.R. n. 20 del

24/03/2000 e successivi.

Approvata con Del. di C.C. n. 83 del 20/10/2015

Pubblicazione sul B.U.R. n. 281 del 04/11/2015.

- Variante alle N.T.A. del PRG finalizzata all'adeguamento e messa in sicurezza di attrezzature sportive esistenti e per il completamento e miglioramento della fruizione del Parco Marecchia. Definitiva approvazione

Approvata con Del. di C.C. n. 88 del 19/11/2015

- Progetto preliminare per la localizzazione e l'approvazione di "Raccordo S.S. n. 16 e Via Tosca comprensivo di sottovia alla S.S. n. 16" in variante al PRG ai sensi dell'art. 36 bis della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e successivi.

Approvata con Del. di C.C. n. 24 del 18/04/2016

Pubblicazione sul B.U.R. n. 125 del 04/05/2016.

ITER DI APPROVAZIONE DEL PIANO

- 24/06/94 - Adozione Piano Infraregionale - Del. di C. Circ. n. 49/94;
- 08/11/94 - Adozione P.R.G. - Del. di C.C. n. 234/94;
- 25/11/94 - Adozione Piano Rifiuti - Del. di C.Circ. n. 104/94;
- 01/12/94 - Modifica all'adozione del P.R.G. (normativa e cartografica: tavv. -2.3, 3.3, 3.7, 3.8) - Del. di C.C. n. 272/94;**
- 25/01/95 - Pubblicazione - Del. di C.C. n. 234/94 e 272/94 per osservazioni;
13/03/95 - Modifica all'adozione del P.R.G. (normativa e cartografica: tavv. -3.4, 3.7, 3.8, 3.12, 3.13, 3.16, 3.18, 3.20, 5.1a, 5.2a, 5.3a, 5.4a, 5.5a, 5.1b, 5.2b, 5.3b, 5.4b, 5.5b) - Del. di C.C. n. 102/95;
- 14/06/95 - Pubblicazione - Del. di C.C. n. 102/95 per osservazioni;
- 01/08/95 - Approvazione Piano Infraregionale - Del. di G.R. n. 3010/95;
- 22/02/96 - Modifica all'adozione del P.R.G. (cartografica: tav. 3.12) - Del. Di C.C. n. 15/96;**
- 11/04/96 - Pubblicazione - Del. di C.C. n. 15/96 per osservazioni;
- 06/06/96 - Orientamenti per l'esame delle osservazioni al P.R.G. - Del. di C.C. n. 91/96;**
- 25/06/96 - Istituzione Commissione per l'esame delle osservazioni al P.R.G. - Del. di C.C. n.967/96;**
- 30/07/96 - Approvazione Piano Rifiuti - Del. di G.R. n. 2009/96;
- 20/12/97 - Controdeduzioni alle osservazioni (Del. n. 234/94-272/94-102/95-1596) - Del. di C.C.n. 240/97;**
- 05/08/98 - Adozione P.T.C.P. - Del. di G.P. n. 63/98;
- 01/11/98 - Approvazione delle modifiche grafiche al P.T.P.R. (richieste in adozione al P.R.G.) - Del. di G.R. n. 1915/98;**
- 23/03/99 - Riserve Provincia - Del di G.P. n. 151/99;
- 23/04/99 - Controdeduzioni riserve della Provincia - Del. di C.C. n. 73/99;
- 11/05/99 - Approvazione P.T.C.P. - Del. di G.R. n. 656/99;
- 03/08/99 - Approvazione P.R.G. - Del. di G.P. n. 351/99;
- 12/08/99 - Rettifica e integrazione all'approvazione del PRG - Del. di G.P. n.379/99;**
- 08/09/99 - Pubblicazione sul BUR;
- 10/09/99 - Pubblicazione sul FAL e Albo Pretorio - Entrata in vigore.
-

NOTA: in corsivo è riportato l'iter di approvazione degli strumenti sovraordinati.

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina - anche attraverso lo strumento dell'azzoneamento (o zonizzazione)- l'intero territorio comunale con riferimento -in particolare- all'uso del suolo e dei manufatti edilizi ed urbanistici. Detta disciplina non si applica alle aree e ad i beni immobili facenti parte del demanio statale, sin tanto che perdura tale condizione.

Il PRG peraltro detta e definisce -rispettivamente- le speciali disposizioni, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, la salvaguardia della salute pubblica, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio esistente nonché l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

Il PRG individua -anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto o di linee di arretramento della fabbricazione- le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri) o di specifiche infrastrutture (quali strade, linee ferroviarie, aeroporti). Quando tale tutela è perseguita pure da altre disposizioni speciali di legge o di regolamento, queste ultime -se più restrittive quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto- prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG.

I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o di altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti od infrastrutture (quali elettrodotti ed oleodotti), nonché di particolari esigenze di sicurezza o di igiene prevalgono -se incompatibili-e devono essere osservate in sede di attuazione - sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG, ancorché detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati ricognitivi del PRG medesimo.

ART. 2 - CONTENUTO E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano la disciplina urbanistica del PRG, definendo il significato e la portata delle diverse previsioni di azzoneamento nonché le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi e all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG

Il PRG è costituito, oltre che dalle presenti NTA, dagli elaborati di cui ai successivi commi.

Sono elaborati illustrativi, descrittivi, ricognitivi, di sintesi o propositivi:

- la Relazione Illustrativa, con i suoi allegati;

- la tavola 1: sintesi schematica delle previsioni di PRG (scala 1:25.000);
- la tavola 5.6: ricognizione dei vincoli posti, a norma della legge n. 1089/1939, su edifici posti in zona A (scala 1:2.000);
- 13 tavole numerate da 0 a 12, più una tabella, contenenti l'individuazione delle modifiche grafiche al Piano Territoriale Paesistico Regionale ai sensi dell'art. 1 della legge regionale n. 31/1993 (scala 1:5.000)
- le tavole, l'elenco e la verifica della dotazione di aree a standard e a servizio.
- l'indagine geologica, e le relative cartografie e relazione descrittiva delle metodologie di analisi e proposte di pianificazione;

Sono elaborati prescrittivi, oltre alle presenti NTA:

- le tavole 2 (22 tavole numerate da 2.0 a 2.21): ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale (scala 1:5.000);
- le tavole 2A (21 tavole numerate da 2A.1 a 2A.21): ricognizione delle tutele ambientali, storiche, e panoramiche (scala 1:5000). In caso di contrasto con le tavole dell'"Integrazione Supporto Geologico-Geomorfologia" prevalgono gli elaborati della serie 2A;
- le tavole 3 (22 tavole numerate da 3.0 a 3.21): utilizzazione del suolo, zonizzazione (scala 1:5.000);
- le tavole 4 (9 tavole numerate da 4.0 a 4.8): prescrizioni speciali per la fascia turistica (scala 1:2.000);
- le tavole 5 (10 tavole numerate da 5.1a a 5.5b): prescrizioni speciali per la zona A1 (scala 1:1.000);
- le schede di progetto (da 1.1 a 21.1), con riferimento alle tavole 3; da 4.1.1 a 4.8.7, con riferimento alle tavole 4) allegate alle presenti NTA;
- L'"integrazione supporto geologico" limitatamente alla Relazione generale, con le relative tavole nn. 1, 2, 5, 6, 9 e 14 e agli elaborati "Schede di edificabilità" e "Aree di approfondimento di indagine", contenenti le prescrizioni e le modalità operative preordinate alla edificabilità dei nuovi insediamenti.
- le tavole 6 (21 tavole numerate da 6.1 a 6.21), contenenti la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi del terzo comma dell'art. 13 della legge regionale n. 47/1978 (scala 1:5.000);

ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI PRG, OVVERO TRA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e -tra questi- gli elaborati a scala di maggior dettaglio. Le schede di progetto allegate alle presenti NTA prevalgono sugli elaborati grafici; altrettanto vale per le presenti NTA che prevalgono su detti elaborati, ma non sulle schede di progetto.

Sulle norme di qualsiasi tipo prevalgono comunque i vincoli di cui all'art. 9 bis.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PRG, prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Le indicazioni delle tavole di zonizzazione valgono solo nell'ambito dei rispettivi perimetri.

ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il PRG, per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in zone regolate dalle norme speciali del Titolo III delle presenti NTA.

Dette zone sono individuate dal PRG nel rispetto di quanto stabilito, in materia di zone territoriali omogenee, dalla vigente legislazione regionale.

In relazione alla disciplina del D.M. 2/4/1968 n. 1444, debbono considerarsi di completamento, oltre alle aree classificate come B e BT, le aree classificate come D1, D2, D4 e D5.

ART. 6 - ZONE DI RECUPERO

In relazione alle condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente, ovvero del contesto urbano, sono individuate -ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e dell'art. 44 della legge regionale n. 47/1978 e successive modificazioni- le zone A, BO, B1, B3, B4, B5, BT1, BT3, BT5, D1, D2 e D5 come zone di recupero.

ART. 7 - DEROGHE

La disciplina dettata dal PRG può essere derogata nei soli casi e con le procedure di cui all'art. 41 quater della legge n.1150/1942 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 54 della legge regionale n. 47/1978, come sostituito dall'art. 46 della legge regionale n. 23/1980.

Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblica che rende possibile la deroga medesima.

ART. 8 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE

Gli edifici esistenti, anche di proprietà privata, possono, nonostante la diversa destinazione prevista dal PRG per essi e per le aree su cui insistono, essere utilizzati per l'insediamento di servizi pubblici o d'interesse pubblico a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano -in solido tra loro, a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari- l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine.

L'uso temporaneo di aree o di edifici per altre funzioni è disciplinato dal Regolamento Edilizio.

ART. 9 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento delle attività commerciali di cui alla legge n. 112/1991 nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune nonché a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione di PRG e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.

Sulle aree private -messe a disposizione del Comune in forza di atto

trascritto nei registri immobiliari- il suddetto insediamento è consentito esclusivamente ove il relativo uso sia compatibile con la specifica destinazione prevista dal PRG e con le esigenze di corretto assetto funzionale del territorio comunale, di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio nonché ove le aree messe a disposizione del Comune abbiano superficie tale da sopperire anche alle necessità di parcheggio pubblico indotte dall'insediamento.

L'insediamento di edicole e di distributori di carburante su aree appartenenti al demanio stradale è consentito a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e comporti la presenza di manufatti per la cui rimozione sia data garanzia a mezzo di fidejussione bancaria di importo pari o superiore al costo previsto per la rimozione stessa.

Gli insediamenti di cui al presente articolo non debbono comunque comportare riduzione del patrimonio arboreo esistenti.

ART. 9 Bis - MODALITA' DI LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL PRG E NORME IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE E STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI.

Le modalità di uso del territorio e le possibilità edificatorie sono indicate dalle norme di attuazione del presente piano deducibili dalle tavole di azionamento (tavv. delle serie n. 3, n. 4, n. 5) con le limitazioni derivanti :

- dalle tavole dei vincoli e delle tutele ambientali (serie n. 2)
- dalle tavole di ricognizione delle tutele ambientali, storiche, e panoramiche (serie n. 2A)
- dalle norme dei piani di settore e dalle prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

Ai fini dell'eventuale esclusione di legge dalle limitazioni di cui sopra va previamente verificata la tavola individuante la perimetrazione del Territorio Urbanizzato.

Per l'applicazione delle norme di tutela ambientale conseguenti alla localizzazione di impianti tecnologici puntuali e/o a rete (es. pozzi, tracciati di linee elettriche, ecc...) l'esatta estensione delle zone di tutela, derivanti da norme di legge, va verificata in sito in base all'esatto posizionamento dell'impianto da cui origina la tutela.

Sono fatte salve, in ogni caso, le norme di legge o di decreto, comunque operanti sul territorio anche se non riportate nelle tavole soprarichamate (tavole della serie n. 2).

Lungo i tracciati delle linee elettriche esistenti riportati nelle Tavv. 2 del P.R.G. devono essere osservati i limiti fissati dal D.P.C.M. 23.04.1992.

Alle zone di tutela assoluta e alle zone di rispetto dei pozzi acquedottistici così come perimetrate nella serie delle tavole 2 di Piano si applicano le limitazioni d'uso indicate dalla normativa vigente in materia.

Alle sorgenti, cartografate nella tavola 1 allegata allo studio geologico, per un raggio di 10 metri (zona di tutela assoluta) e 200 metri (zona di rispetto) si applicano le limitazioni d'uso indicate rispettivamente dagli articoli 5 e 6 del D.P.R. 236/88.

Nelle aree date in concessione per lo sfruttamento delle acque minerali denominate "Sacramora", "S. Martino", "La Galvanina" e "Galvanina II" perimetrate nella tavola 14 allegata allo studio

geologico, sono consentiti unicamente insediamenti e attività compatibili con le esigenze di tutela della qualità delle acque minerali.

Le aree indicate nella cartografia della Serie 2 - Vincoli in atto sul territorio - con ombreggiatura, così come localizzate e dimensionate nell'elaborato denominato "Localizzazione delle aree destinate al ripascimento della falda", sono destinate al ripascimento della falda ai sensi dell'art. 3.5 del PTCP e pertanto dovranno essere mantenute stabilmente permeabili.

Nelle aree identificate degli assetti idrogeologici, individuate nelle tav. 2A - Ricognizione delle tutele ambientali, Storiche, Panoramiche - come:

- Zone instabili per fenomeni attivi,
- Zone instabili per fenomeni quiescenti,
- Zone potenzialmente instabili,
- Scarpate rocciose e fluviali,
- Calanchi,
- Zona instabile per fenomeno di dissesto quiescente verificato,
- Deposito di versante verificato,

valgono, per i primi cinque punti, le prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P. che si riporta in allegato con le seguenti integrazioni.

Nelle zone instabili per fenomeni quiescenti ricadenti in zona agricola E1 o E2 sono ammessi i soli interventi di tipo manutentivo e di consolidamento statico degli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia.

Per la "Zona instabile per fenomeno di dissesto quiescente verificato" e per il "Deposito di versante verificato" si applicano invece rispettivamente le disposizioni di cui all'art. 4.1, comma 6, delle N.T.A. del P.T.C.P. 2007 e all'art. 4.1, comma 11, delle N.T.A. del medesimo Piano.

Nelle aree di tutela degli assetti idrogeologici, individuate nelle tav. 2A - Ricognizione delle tutele ambientali, Storiche, Panoramiche - come:

- Zone a vulnerabilità media,
- Zone a vulnerabilità elevata,

valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.P. che si riporta in allegato.

Nelle aree degli assetti idraulici, individuate nelle tav. 2A - Ricognizione delle tutele ambientali, Storiche, Panoramiche come:

- Zone esondabili,

valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.P. che si riporta in allegato.

A seguito dell'esito della Conferenza di Servizi del 08/01/2015 relativo al "Procedimento Unico per la localizzazione e l'approvazione del progetto preliminare in variante al PRG - Nuova viabilità in località Santa Giustina - ai sensi dell'art. 36 ter e seguenti" e a quanto espresso in tale sede dal Consorzio di Bonifica, relativamente alla zona esondabile individuata nella tav. 2A.06 di PRG relativa al fosso Budriolo, si rinvia la verifica di pericolosità idraulica del fosso alla fase di progettazione definitiva/esecutiva da redigere dopo la predisposizione di uno specifico studio idraulico.

Pertanto dovendo perseguire l'assenza di rischio idraulico per la nuova infrastruttura le modalità costruttive dell'intervento sono condizionate dall'esito di tale studio.

A seguito dell'esito della Conferenza di Servizi del 24/09/2015,

relativa a "Nuova strada di collegamento agli impianti in località Santa Giustina in variante al PRG - Procedimento Unico ai sensi dell'art. 36 ter e seguenti della LR n. 20/00 smi", e visto lo "Studio della pericolosità idraulica riconducibile alla possibile esondazione del fosso Budriolo", si rinvia alla fase di progettazione definitiva/esecutiva il raggiungimento dell'assenza di rischio idraulico per la nuova infrastruttura e per i territori circostanti.

Il progetto definitivo/esecutivo del nuovo tracciato stradale di collegamento con gli impianti in località Santa Giustina che interseca le aree sondabili così come delimitate nell'apposito studio idraulico prodotto per il fosso Budriolo per tempi di ritorno di 30anni, dovrà contemplare soluzioni tali da impedire di interferire con dette aree sondabili e tali da non comportare rischio idraulico, da certificare da parte dell'Autorità Idraulica competente.

In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal P.R.G. ricadenti all'interno della fascia costiera evidenziata nella Tav. 2 allegata allo studio geologico, deve essere effettuata la verifica alla liquefazione. Ove tale fenomenologia venga riscontrata analiticamente, dovranno essere adottati in fase esecutiva gli eventuali interventi necessari a prevenire gli effetti indotti dalla liquefazione.

Nelle aree poste a valle degli invasi collinari così come cartografate nella Tav. 5 allegata all'indagine geologica non è consentito alcun intervento di nuova edificazione.

Nelle tavole della serie 2A di PRG sono individuati il sistema collinare in cui sono evidenziati i principali crinali, la viabilità panoramica e storica.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione da realizzarsi nei settori territoriali attigui ai crinali e ricadenti in zona agricola E1 o E2, dovranno essere realizzati mantenendo le caratteristiche tipologiche costruttive delle costruzioni rurali e posizionando l'estradosso del solaio più basso, posto fuori terra o entro terra del nuovo edificio, ad una distanza dalla quota del crinale, misurata in asse dallo stesso, di almeno 20 m. di dislivello.

Sono fatti salvi dal rispetto della distanza di 20 m. di dislivello dal crinale, gli interventi edilizi necessari all'attività di aziende agricole esistenti alla data di approvazione del PRG che abbiano abitazione e/o parte dei servizi già ubicati a distanze inferiori purchè i nuovi interventi edilizi vengano realizzati a valle degli edifici preesistenti ed a condizione che la sagoma dei nuovi interventi edilizi non sporga rispetto a quella dell'abitazione e/o dei servizi già ubicati a distanze inferiori a 20 m. di dislivello del crinale. Gli elaborati progettuali dovranno contenere rappresentazioni grafiche simulate che consentano di valutare gli effetti indotti dall'intervento proposto.

Sono ammessi interventi di ampliamento, di ristrutturazione dell'esistente nel rispetto delle norme delle zone E a condizione che non sia superata l'altezza di $H = 7.50$ m. o quella preesistente se superiore.

Le tavole 2A individuano i fronti stradali dai quali si può osservare il panorama; lungo tali fronti gli interventi edilizi da realizzare nelle zone E potranno avvenire assicurando la massima conservazione possibile delle visuali panoramiche, senza superare, nel lato verso valle, con il colmo del tetto, il livello della strada misurato in asse, e avendo cura al migliore inserimento ambientale.

Al fine di valutare l'inserimento nel contesto e gli effetti indotti

dagli interventi sulle viste panoramiche dovrà essere prodotta adeguata documentazione grafica e/o fotografica (viste prospettiche, rendering, ecc..).

Nel caso in cui crinale e viabilità panoramica siano coincidenti prevalgono le norme relative ai crinali in quanto più restrittive.

Lungo la viabilità panoramica e i crinali individuati in cartografia sono estese le rispettive limitazioni anche ad impianti e strutture in elevazione quali elettrodotti, impianti tecnologici a rete e puntuali in genere, cartelloni pubblicitari, ecc..., ferma restando la possibilità di attraversamento da parte degli impianti a rete.

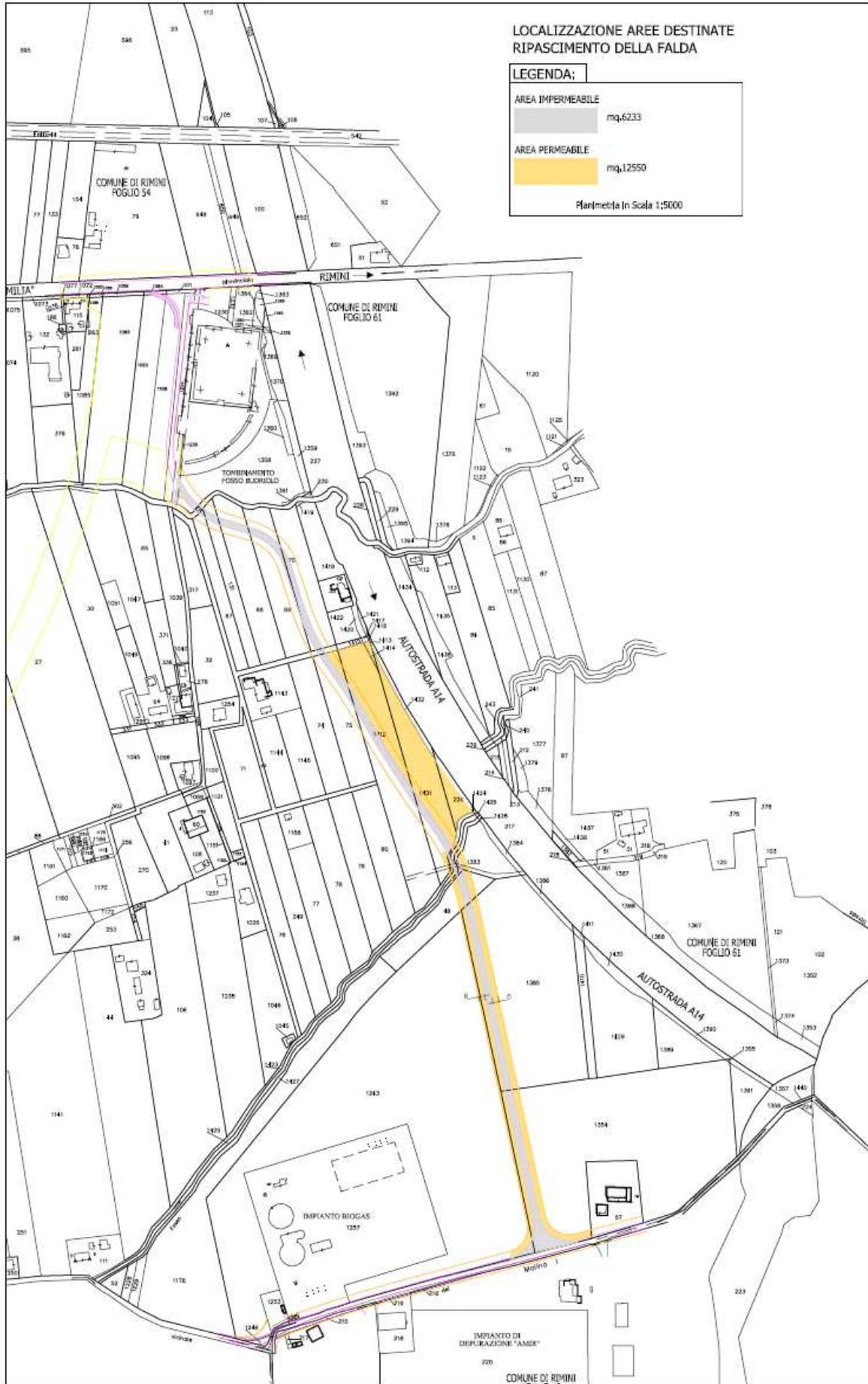
Le tavole 2A individuano anche la rete della viabilità storica presente nel territorio comunale. Detta viabilità comprensiva degli slarghi, delle piazze urbane non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.

Gli interventi sulla viabilità storica urbana ricadente in zona A e B del PRG dovranno assicurare la conservazione del tracciato e della sagoma, dovranno inoltre tutelare gli eventuali elementi di arredo.

Gli interventi sulla viabilità extra urbana dovranno assicurare la conservazione del tracciato, dei manufatti costitutivi quali ponti e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali e delle opere laterali quali fossi, arredi tabernacoli votivi ecc.

Non costituiscono modifiche del tracciato e della sagoma le opere di sistemazione o rifacimento, secondo criteri di maggior efficienza delle intersezioni stradali, o quelle previste nelle planimetrie di PRG.





LOCALIZZAZIONE AREE DESTINATE RIPASCIMENTO DELLA FALDA

LEGENDA:

AREA IMPERMEABILE



mq. 2812

AREA PERMEABILE



mq. 5624

Planimetria in Scala 1:5000



Foglio 82



Foglio 94



ART. 9 Ter - NORMA GENERALE A TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI UMANI

Le destinazioni di zona industriali e/o artigianali, qualora siano previste in contiguità con destinazioni residenziali, comportano una fascia di inedificabilità di rispetto di 15 mt. dal confine di zona e una distanza minima di 30 mt. dai nuovi edifici residenziali.

In ogni caso all'atto del rilascio della concessione edilizia o di redazione di strumento attuativo o di rilascio dell'autorizzazione all'esercizio della singola attività sono richieste le eventuali certificazioni di cui alla legge quadro sull'inquinamento acustico, L. n. 447/95 e successive modificazioni. Il Regolamento Edilizio potrà disciplinare più in dettaglio l'insediamento delle singole attività.

ART. 9 Quater - PIANO DI RISCHIO, TUTELA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE L'AREOPORTO LATO NORD-OVEST

In conformità all'art.707 del Codice della Navigazione Aerea e del relativo Regolamento emanato da ENAC, le aree circostanti l'aeroporto lato nord-ovest così come individuate con specifico perimetro e con le lettere "A"- "B"- "C" negli elaborati di PRG tavole 2.12 - 2.13 della serie 2 "Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale" (scala 1:5.000) e nelle tavole 3.12 - 3.13 della serie 3 "Utilizzazione del suolo, zonizzazione" (scala 1:5.000), sono oggetto del "Piano di Rischio", composto dai seguenti elaborati:

- Tavola P01 Inquadramento generale - scala 1:10000;
- Tavola P02a sintesi delle previsioni di PRG nell'area di tutela - scala 1:5000;
- Tavola P02b Tabella di confronto Su esistenti - Su previste dal PRG;
- Tavola R01 - Relazione;

e sono disciplinate come segue:

- Zona "A": non sono ammessi interventi edilizi che comportino aumento di carico urbanistico pertanto sono esclusi interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia qualora comporti aumento di unità immobiliari. E' sempre ammesso il trasferimento delle costruzioni esistenti dall'ambito della fascia "A" così come disciplinato dal successivo art. 19 "Costruzioni esistenti in contrasto con il PRG".

- Zona "B": sono ammesse nuove costruzioni residenziali nei limiti indicati dal PRG vigente.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni o ampliamento di quelle già esistenti a destinazione d'uso non residenziale, che comportino la permanenza di un numero limitato di persone secondo gli indici massimi di affollamento da applicarsi sulle Superfici utili come derivanti dalle destinazioni di zona previste dal PRG.

Il rispetto di tali indici deve essere attestato dalla proprietà con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, da presentarsi unitamente all'atto abilitativo richiesto. Gli indici massimi di affollamento sono individuati nell'elaborato grafico allegato al presente articolo denominato "Piano di Rischio - localizzazione indici di affollamento".

- Zona "C": sono ammesse nuove costruzioni residenziali e costruzioni non residenziali nei limiti indicati dal PRG vigente.

Il rispetto di tali indici deve essere attestato dalla proprietà con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, da presentarsi unitamente all'atto abilitativo richiesto. Gli indici massimi di

affollamento sono individuati nell'elaborato grafico allegato al presente articolo denominato "Piano di Rischio - localizzazione indici di affollamento".

- Norma generale: Nelle zone "A"- "B"- "C" è vietata la costruzione di scuole, ospedali, obiettivi sensibili in genere insediamenti ad elevato affollamento, quali:

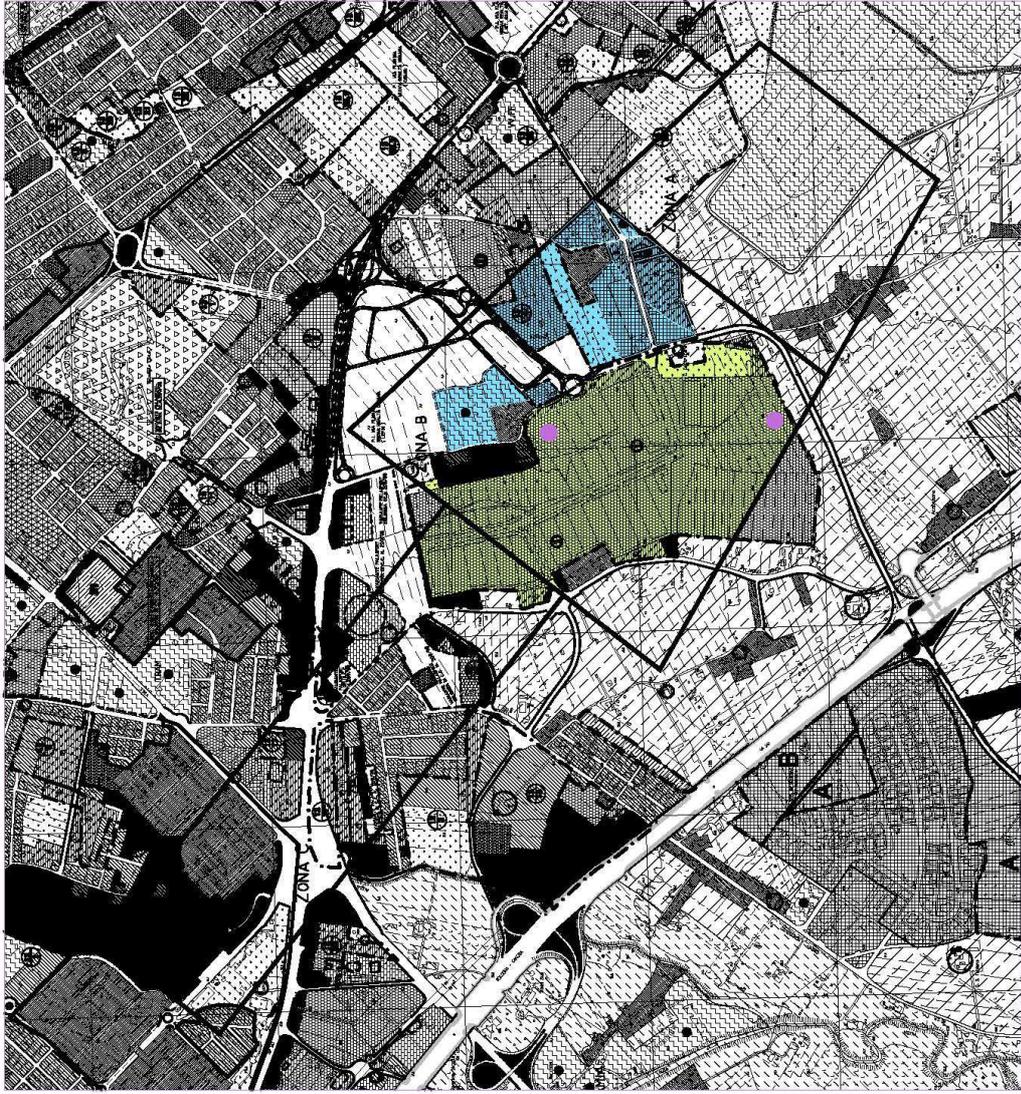
- funzioni terziarie di commercio al dettaglio (B2) che da Delibera di Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna n.1253/99 e s.m.i. "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" sono classificabili come grandi strutture di vendita;

- funzioni terziarie ricreative o di spettacolo (B7) e sportive (B8) che prevedano una presenza di pubblico fino a 2000 persone; per eventuali strutture sportivo-ricreative o di spettacolo con presenza di pubblico superiore andrà acquisito specifico parere E.N.A.C.;

- attività a rischio incendio e danno ambientale con riferimento alle attività assoggettate al D.Lgs 334/99 e s.m.i.

Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dal Piano nel rispetto degli indici massimi di affollamento indicati nell'elaborato grafico allegato al presente articolo denominato "Piano di Rischio - localizzazione indici di affollamento".

Allegato art. 9 quater
Piano di Rischio - Localizzazione indici di affollamento



LEGENDA

0,02 persone/mq Su

Zona D2 - Gross
Ampliamento interno ai fabbricati
esistenti 0,02 persone/mq Su
Su = 56700 mq circa

Zona D2 - Gross
Nuove costruzioni 0,095 persone/mq
Su
Su = 14000 mq circa

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PRG - INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI D'USO - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI - DISTANZE - STANDARD URBANISTICI

ART. 10 - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG è attuato -nei tempi eventualmente prescritti dagli strumenti allo scopo previsti dall'ordinamento nazionale e/o regionale- a mezzo di interventi edilizi diretti (assentiti con autorizzazione o con concessione edilizia), dei piani urbanistici preventivi (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata; piani di recupero di iniziativa pubblica o privata; piani per l'edilizia economica e popolare; piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi) previsti e disciplinati dall'ordinamento nazionale e/o regionale nonché dai progetti di opere pubbliche.

Le tavole 3 del PRG individuano le zone e le aree nelle quali gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici preventivi; detta individuazione avviene mediante perimetrazione di ambiti territoriali, che debbono interamente costituire oggetto del piano urbanistico preventivo nella loro integralità, fatta salva la previsione della legislazione vigente in riferimento alla possibilità di modifiche non sostanziali dei perimetri. Il piano urbanistico preventivo può, invece, avere ad oggetto un ambito più esteso di quello individuato dal PRG ogni qualvolta tale maggiore estensione offra l'opportunità di una più efficace disciplina urbanistica di dettaglio.

Negli ambiti territoriali perimetrati dal PRG la potenzialità edificatoria ancorché determinata solo da alcune aree, si intende distribuita su tutte le aree incluse nell'ambito territoriale perimetrato, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

Il Comune può altresì prescrivere il ricorso al piano urbanistico preventivo, ancorché non prescritto dal PRG, ogni qualvolta detto ricorso risulti necessario in relazione al particolare assetto di un certo ambito ed alle sue peculiari carenze, in specie quanto alla dotazione delle opere di urbanizzazione (in particolare viarie ed a parcheggio pubblico).

Il ricorso al piano urbanistico preventivo di iniziativa privata ancorché non prescritto dalle presenti norme può essere sempre deciso dai proprietari delle aree, purchè conformemente alle destinazioni di piano.

Qualora il Comune (od altro ente pubblico) intenda procedere alla realizzazione di strade o di parcheggi pubblici, previsti dal P.R.G. nell'ambito dei suddetti perimetri, prima che sia stato approvato il necessario piano urbanistico preventivo od assentito il progetto di intervento edilizio diretto unitario, le aree necessarie al riguardo vengono acquisite dal Comune, fermo restando in capo ai proprietari, il relativo diritto di utilizzazione edificatoria con le obbligazioni e gli oneri annessi.

Nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo, in caso di mancanza o di non adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria,

l'edificazione è comunque subordinata all'impegno di realizzazione, da parte del richiedente la concessione edilizia, delle opere mancanti o non adeguate, garantito da idonea fidejussione.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate e sottoposte a collaudo entro il termine di ultimazione dei lavori e comunque prima della richiesta dell'abitabilità/agibilità, il cui rilascio è condizionato all'esito favorevole del collaudo medesimo.

L'utilizzazione edificatoria di un area comporta l'asservimento della stessa alla costruzione realizzata, nei limiti degli indici di edificabilità utilizzati.

La capacità edificatoria sulla base degli indici di edificabilità vigenti è pertanto quella residua dalla eventuale avvenuta utilizzazione legittima ai fini edificatori per costruzioni preesistenti, indipendentemente da qualsiasi suddivisione o trasferimento di proprietà o altro diritto reale, ed è calcolata in rapporto al rilievo dello stato di fatto della superficie del lotto.

ART. 10 Bis - ZONE ASSOGGETTATE A SCHEDE DI PROGETTO

In tutte le aree perimetrata nelle tavole di piano e soggette a schede di progetto occorre redigere un piano attuativo secondo le norme di legge vigenti.

Le aree individuate all'interno delle schede come standards urbanistici vanno cedute gratuitamente al Comune secondo la distribuzione planimetrica indicata graficamente nelle schede di piano come standards aggiuntivi a quelli di legge.

Qualora la localizzazione delle aree a standards e delle aree edificabili non segue (o non possa seguire) l'indicazione planimetrica di piano andrà ceduta gratuitamente, in aggiunta ai minimi di legge, una superficie a standards equivalente a quella disegnata nella scheda di progetto.

Le aree di cui sopra sono destinate alla riduzione del deficit pregresso di standards ed è consentita all'A. C. una loro utilizzazione per usi diversi da quelli disegnati purchè comunque con le destinazioni di standards urbanistici e/o in conformità al piano dei servizi.

Le superfici utili, o i volumi, realizzabili secondo le indicazioni delle schede vanno edificate sulle aree con tale destinazione indicate in scheda o, ove se ne modifichi l'assetto distributivo, su superfici equivalenti. All'interno di tali aree (e/o superfici equivalenti) vanno altresì reperiti gli standards minimi di legge prescritti in relazione alle specifiche destinazioni d'uso da insediare.

Qualora non sia possibile realizzare all'interno delle aree edificabili le superfici utili (o i volumi) previsti e, contestualmente, reperire le aree per gli standards minimi di legge, le superfici utili realizzabili andranno ridotte fino a raggiungere tale compatibilità.

Limitatamente agli standards minimi di legge è possibile richiedere la monetizzazione per le quantità ammesse dalla legge (cfr. anche art. 20).

Qualora le indicazioni grafiche delle schede non indichino espressamente aree a standards si applicano unicamente i commi 5 e 6 precedenti.

Le schede derivanti dalla suddivisione o dalla riduzione di schede più ampie previste in sede di adozione del PRG comportano una modifica sia delle superfici utili (o volumetriche) che delle superfici a standards

oltre i minimi di legge attribuite in sede di adozione all'intera scheda proporzionale alla variazione della superficie territoriale attuale rispetto a quella dell'adozione del piano.

Le eventuali prescrizioni di scheda di progetto devono intendersi come oneri aggiuntivi a quanto dianzi previsto e quindi come opere da realizzarsi da parte del realizzatore del piano particolareggiato e da cedersi a titolo gratuito al Comune in quanto la loro realizzazione è condizione dell'edificabilità delle aree di scheda secondo i parametri previsti.

Negli insediamenti soggetti a schede di progetto - i cui interventi sono attuabili attraverso piani urbanistici preventivi - al fine della mitigazione del rischio idraulico deve essere effettuata la raccolta delle acque meteoriche in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 mc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata; gli invasi di laminazione possono avere capacità inferiore, o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio che documenti le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto alle caratteristiche e alla capacità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori.

ART. 10 Ter - DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI

I vincoli espropriativi decadono decorsi i termini di legge e alle relative aree si applica la normativa urbanistica regionale della L.R. n. 31/02 art. 5.

Sono fattisalvi eventuali ulteriori diversi vincoli imposti da norme di legge e/o da strumenti sovraordinati o di settore.

Le zonizzazioni di piano regolatore che impongono (o privilegiano) l'iniziativa pubblica non costituiscono vincolo espropriativo in quanto, decorso il termine di intervento da parte dell'iniziativa pubblica, questa diventa privata, fermi restando le destinazioni, gli indici edificatori, le prescrizioni e le modalità di intervento.

Rientrano in questa categoria, in particolare, le zonizzazioni (esterne alle schede di progetto):

B2: Zona residenziale edificata in base a strumento esecutivo (art. 23.1.3);

B3: Zona residenziale speciale di ristrutturazione (art. 23.1.4);

C3: Zona residenziale di espansione soggetta a P.E.E.P. (art. 23.2.3);

C4: Zona residenziale di espansione soggetta a P.P. di iniziativa pubblica (art. 23.2.4);

C5: Zona residenziale speciale soggetta a P.P. di iniziativa pubblica (art. 23.2.5);

D5: Zona produttiva di recupero a destinazione mista (art. 25.5);

D6: Zona produttiva edificata in base a strumento esecutivo (art. 25.6);

D8: Aree per la comunità nomade monofamiliare (art. 25.8);

F1: Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (art. 26.2.1);

F2: Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (art. 26.2.2);

F3.1: Parchi a scala comprensoriale o territoriale (art. 26.2.3);

F3.2: Aree per grandi impianti sportivi (art. 26.2.3);

F4.1: Aree per attrezzature di interesse generale prevalentemente edificate (art. 26.2.4);

F4.2: Aree per attrezzature di interesse generale prevalentemente inedificate (art. 26.2.4);

F4.3: Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale (cimiteri) (art. 26.2.4);

G1: Aree per l'istruzione dell'obbligo (art. 26.1.1);
G2.1: Aree per attrezzature di interesse comune: religiose (art. 26.1.2);
G2.2: Aree per attrezzature di interesse comune: altre (art. 26.1.2);
G3.1: Aree a verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco (art. 26.1.3);
G3.2: Aree per attrezzature sportive e spettacoli (art. 26.1.3);
G4.1 : Aree per parcheggi pubblici non attrezzati (art. 26.1.4);
G4.2 : Aree per parcheggi pubblici attrezzati (art. 26.1.4);
ASS: Zone speciali a servizio o polifunzionali (art. 26.3);
Attrezzature ricettive non alberghiere (art. 25.2);
BT4: Zone da assoggettare a progetto speciale (art. 24.8);
e le schede di progetto quali:

(comunità papa Giovanni XXIII), 3.1 (centro agro alimentare), 5.4, 8.20 (area stazione ferroviaria-metropolis), 13.6 (società del gas), 13.28 (VV.FF.), 15.2 (casa della musuca), 4.2 (lago Riviera), 19.1 (museo dell'aviazione).

In alternativa è ammissibile l'intervento da parte dell'Amministrazione Comunale previa approvazione di variante urbanistica finalizzata all'apposizione del vincolo espropriativo. Non sono soggette a decadenza, in quanto non costituenti vincolo espropriativo, le zonizzazioni a destinazione pubblica comprese nelle schede di progetto per le quali si applica quanto disposto all'art. 10 bis, 2° comma.

ART. 11 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le autorizzazioni, le concessioni edilizie ed i piani urbanistici preventivi indicano specificatamente le categorie d'interventi edilizi rispettivamente assentite o previste.

A tal fine sono utilizzate le definizioni dettate dal vigente ordinamento regionale (manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro scientifico; restauro e risanamento conservativo di tipo A e B; ripristino tipologico; demolizione; recupero e risanamento di aree libere; ristrutturazione edilizia nelle forme della ristrutturazione e del ripristino edilizio, ristrutturazione urbanistica) o -in mancanza- dall'ordinamento nazionale nonché le definizioni di cui al successivo comma ovvero quelle ulteriori eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio in ordine ad interventi non definiti dalle disposizioni di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma gli interventi in appresso indicati sono definiti come segue:

- a) *interventi sulle pertinenze*: sono quelli volti alla realizzazione od alla sostituzione di recinzioni ovvero di pavimentazioni o, comunque, di sistemazioni diverse dallo stato naturale di aree costituenti pertinenze di costruzioni o di insediamenti;
- b) *interventi per arredo urbano e opere minori*: sono quelli volti alla realizzazione di distintivi urbani, monumenti, decorazioni, pitture murali, cartelloni (pubblicitari e non), segnaletica, impianti di illuminazione di spazi pubblici, aggetti, pensiline e modifiche delle partiture di facciate, nonché gli interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori definiti dal Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna.

Tali interventi saranno ammissibili anche su suolo pubblico e saranno dettagliatamente descritti e normati dal Regolamento Edilizio Comunale.

- c) *interventi di ampliamento e sopraelevazione*: sono quelli volti ad incrementare la superficie utile o il volume con addizioni ad organismi edilizi esistenti mediante incrementi prevalentemente orizzontali (ampliamento) o verticali (sopraelevazione o sopralzo);
- d) *interventi di nuova costruzione*: sono quelli volti a realizzare l'utilizzazione edificatoria di un'area libera o, comunque, resa libera -a seguito di demolizione o di crollo- da lungo tempo;
- e) *interventi di ricostruzione*: sono quelli volti a realizzare, su di un'area appositamente liberata da precedenti costruzioni, un nuovo organismo edilizio.

Nelle zone A1, rispetto alle definizioni di cui ai precedenti commi, prevalgono quelle speciali del successivo art. 28, in quanto formulate in funzione all'analisi del patrimonio edilizio esistente in detta zona ed alle relative peculiari esigenze di recupero.

Il Regolamento Edilizio definisce gli elaborati necessari per ciascun tipo di intervento nonché i relativi titoli abilitativi ed individua anche -in via ricognitiva od eventualmente originaria- gli interventi per i quali non è richiesta autorizzazione o concessione edilizia e quelli per i quali è comunque necessaria la comunicazione preventiva o contestuale.

ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

Il PRG definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone o sub-zone, individuandole- per categorie o sotto categorie- con le sigle o con le relative espressioni descrittive di cui all'ultimo comma del presente articolo. Le altre destinazioni si intendono non consentite.

I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dalle leggi statali e regionali.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto ad autorizzazione, il rilascio della quale è subordinato al versamento del conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata se questi sono maggiori.

Le modalità di rilascio dell'autorizzazione prevista al precedente comma sono disciplinate dalla legge.

Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche che comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalla L.R. o alla sua monetizzazione.

Al fine di esercitare il necessario controllo, la destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare si intende quella definita a norma dell'art. 2 comma 9, della L.R. n. 46/88 e successive modifiche ed integrazioni.

Il mutamento della destinazione d'uso in atto deve comunque dar luogo ad una destinazione consentita dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici preventivi.

L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dal PRG non è comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti in atto alla data di adozione del PRG.

Gli elaborati di progetto allegati alle autorizzazioni ed alle concessioni edilizie nonché quelli approvati con piani urbanistici preventivi debbono indicare, utilizzando le sigle di cui al successivo comma, le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Le categorie delle destinazioni d'uso, le sottocategorie nonché le corrispondenti tipologie d'uso sono così definite:

A - FUNZIONE ABITATIVA

1 - residenza

residenza permanente, locali per affittacamere, ed eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale quali ad esempio: studi professionali e ambulatori, attività commerciali (commercio al minuto, pubblici esercizi, edicole, sale giochi), attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo, distributori di carburanti) artigianato di servizio compatibile con la residenza. Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 25% dell'edificio oggetto di concessione o del piano urbanistico preventivo.

B - FUNZIONI TERZIARIE

1 - direzionali

uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; esposizioni; istituti di credito; studi; ambulatori;

2 - commerciali

esercizi per la vendita al minuto; grandi magazzini; istituti di credito;

3 - commerciali all'ingrosso

mercati all'ingrosso, esposizioni, depositi, magazzini;

4 - pubblici esercizi

esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

5 - artigianato di servizio

laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq;

6 - di servizio

attrezzature pubbliche o private per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute); religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali); servizi tecnici; attività di spedizione o di trasporto (corrieri, autonoleggi, attrezzature ed agenzie portuali e aeroportuali); centri congressuali e centri fieristici;

7 - ricreative o di spettacolo

teatri, cinema, circoli, sale per mostre, locali da ballo, attività ricreative diverse;

8 - sportive

palestre, attrezzature sportive coperte o scoperte e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive;

9 - professionali

studi; ambulatori.

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

1 - manifatturiere

insediamenti industriali ed artigianali ed eventuali attività complementari connesse compatibili con la funzione produttiva: magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all'attività, uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette, negozi o spacci

di natura commerciale, residenza notturna per il personale di sorveglianza, custodia, direzione e per la proprietà (fino ad un massimo di 300 mq. complessivi di Superficie utile, destinati alla realizzazione al massimo di 2 alloggi);

2 - agro-alimentari e zootecniche

insediamenti di tipo intensivo, così come definiti ai punti m.5) ed m.6) dell'art.2 dello Schema di regolamento edilizio tipo approvato dalla G.R. con deliberazione n. 593 del 28.02.1995.

D - FUNZIONI AGRICOLE

1 - produttive

stalle, silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi; impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola. Gli impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola possono essere insediati solo previa verifica della sussistenza dei requisiti previsti dalla L.R. n. 6/95, art. 24 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - abitative

residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola;

E - FUNZIONI RICETTIVE

1 - alberghiere

alberghi, hotel, meublè, villaggi-albergo, residence e attrezzature per la ricettività a gestione unitaria;

2 - alberghiere sociali

case per ferie, ostelli per la gioventù, colonie;

3 - non alberghiere

villaggi turistici e campeggi.

ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

1) *St = Superficie territoriale.* E' l'area appartenente alla medesima zona e sub-zona, inclusa nell'ambito territoriale oggetto di un piano urbanistico preventivo; essa va misurata al lordo della parte delle suddette aree che il piano urbanistico preventivo destina a strade ed a spazi pubblici o di uso pubblico.

2) *Sf = Superficie fondiaria.* E' l'area appartenente alla medesima zona e sub-zona, costituente pertinenza urbanistica della Su realizzata e prevista sull'area medesima; essa va misurata al netto delle aree destinate o comunque soggette all'uso pubblico;

3) *Sm = Superficie minima di intervento.* Esprime la misura minima della superficie che deve costituire oggetto del piano urbanistico preventivo o del singolo progetto da assentire con concessione edilizia.

4) *Sc = Superficie coperta.* E' quella dell'area individuata dalla proiezione sul suolo del filo esterno degli edifici e dei manufatti esistenti ed in progetto; sono computate anche le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), dei balconi e delle pensiline di sporgenza superiore a 1,5 m., dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

- 5) Q = Rapporto massimo di copertura. E' misurato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 6) U_t = Indice di utilizzazione territoriale. Esprime il rapporto massimo fra la S_u costruibile e la S_t .
- 7) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria. Esprime il rapporto massimo fra la S_u costruibile e la S_f ; ove aree -appartenenti a zone ed a sub-zone per le quali sia previsto l'indice U_f - vadano a costituire oggetto di un piano urbanistico preventivo, l'indice U_f viene trattato alla stregua dell'indice U_t .

ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI DALLE NTA

Le presenti NTA utilizzano i seguenti parametri ed usano -tra gli altri- i seguenti termini nell'accezione di seguito indicata.

Per edificio esistente si intende quello legittimo o legittimato o legittimabile alla data di adozione delle presenti norme.

Per edificio legittimo o legittimato si intende l'edificio e la relativa destinazione d'uso così come risulta da:

- 1 - concessione o licenza edilizia non annullata;
- 2 - concessione in sanatoria;
- 3 - avvenuto completo pagamento di sanzione amministrativa nel caso di costruzione abusiva;
- 4 - atti catastali per gli edifici per cui non era necessario atto abilitativo del Sindaco al momento della realizzazione.

Per edificio legittimabile si intende quello che può essere ricondotto nelle condizioni di cui ai precedenti punti 1, 2, 3.

- 1) S_u = Superficie utile. E' la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi quelli a soppalco), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne. Per superficie del piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta; per il piano terreno, la superficie di piano è quella coperta, individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante. Dal computo della superficie utile sono esclusi:
 - a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, etc.);
 - b) le scale aperte esistenti, o da realizzare in zona C1, non tamponate da murature o infissi e non coperte, ovvero quelle di accesso al primo solaio fuori terra, le scale di sicurezza in edifici esistenti;
 - c) i balconi ed i terrazzi;
 - d) i sottotetti, la cui altezza al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a m. 2,40 e in gronda a m. 0,60, con una pendenza max del 35%, e le superfici delimitanti spazi di altezza netta interna (senza considerare eventuali controsoffittature) non superiore a m. 1,80, a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto;
 - d bis) gli spazi necessari, negli edifici a destinazione alberghiera, alla realizzazione di centrali termiche in adeguamento alla normativa vigente con altezza lorda massima di 3.50 m;
 - e) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, fino al 10% della S_u complessiva del fabbricato, le logge, e le superfici porticate private;

- e bis) negli edifici a destinazione alberghiera le superfici porticate e le logge sino al 25% della Su complessiva del fabbricato;
- f) le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi, non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m. 2,50 (incrementabile a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso e negli edifici a destinazione prevalentemente ricettiva limitatamente ai locali connessi con la sola funzione ricettiva); detti spazi (o locali) potranno essere realizzati anche fuori dal sedime del fabbricato principale; non sono soggetti a limiti di altezza gli spazi destinati ad autorimessa con vincolo di destinazione registrato e trascritto;
- f1) le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi, non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) di servizi pubblici a rete con impianti ed opere accessorie (ad es. serbatoi, centraline di pompaggio, cabine ecc...); detti spazi (o impianti) potranno essere realizzati anche fuori dal sedime dell'eventuale fabbricato principale;
- f2) limitatamente alle strutture sanitarie, come definite dalla vigente legislazione in materia di regolamentazione dell'attività sanitaria, le superfici dei vani tecnici necessari al loro funzionamento, quali ad esempio quelli destinati ad ospitare impianti tecnologici, centraline, locali per ascensori e montacarichi, corpi scale, centrali termiche, elettriche e di condizionamento, ecc., nonché le autorimesse funzionali a tali strutture poste al piano interrato o seminterrato anche fuori dal sedime dell'eventuale fabbricato.
- g) le superfici relative agli spazi interrati e seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per una altezza non superiore a cm. 70, computata con riferimento al dislivello fra la più bassa tra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota del piano stradale misurata sull'asse -da un lato- e -dall'altro- l'intradosso del primo solaio fuori terra. Per l'esclusione dal calcolo della Su tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m. 2,50 (incrementabile a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso e negli edifici a destinazione prevalentemente ricettiva limitatamente ai locali connessi con la sola funzione ricettiva); non sono soggetti a limiti di altezza gli spazi destinati ad autorimessa con vincolo di destinazione registrato e trascritto;
- h) i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento della legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 10 cm. di spessore nelle dimensioni richieste dalle vigenti disposizioni e dalle esigenze di funzionamento;
- h1) le quote di muratura individuate e disciplinate nell'Allegato al Regolamento Edilizio denominato "Misure Volontarie in Bioedilizia" quale misura volta ad incentivare interventi edilizi eco-compatibili e bio-sostenibili ivi regolamentati;
- i) limitatamente agli edifici esistenti nella misura massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume e a quelli da realizzare in zona C1 gli spazi con destinazione a garage al piano terreno o al piano seminterrato, anche sporgenti oltre 70 cm. dal piano di campagna per un'altezza fino a 2.50 mt., delle costruzioni, o in

costruzioni indipendenti, anche distanti dal lotto dell'edificio principale da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche comprese in altri lotti o fabbricati (distanti non oltre i 500 metri), a condizione che la pertinenza sia costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II. I vani destinati a tale scopo dovranno avere una superficie netta non inferiore a 15 mq. e non superiore al rapporto prescritto dalla legge (da valutare rispetto all'unità immobiliare principale), un'altezza netta interna non superiore a m. 2,50 e una larghezza interna netta non inferiore a m. 2,20; se realizzati al piano terreno degli edifici esistenti potranno avere un'altezza netta interna non superiore a m. 3,00.

Per i vani scala la superficie utile è quella determinata dalla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti.

- j) le coperture pressostatiche degli impianti sportivi e quelle degli impianti di interesse pubblico. Tali manufatti devono essere di facile rimozione e devono avere carattere stagionale, quest'ultimo disciplinato da apposita convenzione redatta ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990; essi saranno assoggettati al rilascio del permesso di costruire e potranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini previste dal Codice Civile ed inderoga ai limiti previsti dall'art. 17; H max ml. 12.
- 2) $V = Volume$. E' determinato dal prodotto della Su per l'altezza effettiva. Il volume da considerare per il calcolo dei parcheggi privati sarà calcolato come prodotto della Su per l'altezza virtuale di m. 3,00.
- 3) $H = Altezza\ massima\ degli\ edifici$. All'interno del territorio urbanizzato è costituita dalla media delle altezze di ciascun fronte, determinata dalla distanza, espressa in m., fra il punto più alto della facciata, da individuare sul piano di appoggio della copertura, e la quota del piano stradale, misurata in asse. All'esterno del territorio urbanizzato, in caso di costruzioni in pendenza si considera la media delle altezze misurate su tutti i fronti rispetto al piano di campagna esistente. Nelle zone esterne al territorio urbanizzato, non sono soggetti al rispetto della H -compatibilmente con le esigenze ambientali- i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni; nelle zone D non sono soggetti al rispetto della H -compatibilmente con le esigenze ambientali- gli impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiera e silos. Non sono comunque soggetti al rispetto della H i volumi tecnici (quali gli extra-corsa degli ascensori e quelli di dimensione strettamente necessaria ad ospitare impianti e/o manufatti tecnologici), i pennoni e i campanili.
- 4) $UI = Unità\ immobiliare$. E' la minima unità edilizia censita nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).
- 5) $Ud = Unità\ fondiaria$. E' l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come entità a sé stante; nel caso di edificio, pur se costruito in aderenza ad altri edifici, essa è costituita anche dalla relativa area di pertinenza individuata catastalmente.
- 6) $Unità\ edilizia$. E' definita dall'art. 28.1 delle presenti NTA.

- 7) *Tipologia edilizia*. E' il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.
- 8) *Tipologia strutturale*. E' l'organizzazione statica della costruzione.
- 9) *Superfetazioni*. Sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico che non rivestano alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (si tratta, ad esempio, di tettoie chiuse od aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, ecc.).
- 10) *Sagoma di un edificio*. E' l'inviluppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio.
- 11) *Lotto*. E' l'area asservita o da asservire ad una costruzione.
- 12) *Pensiline*. Sono strutture di semplice copertura appoggiate su pilastri o inserite -a sbalzo- su di una parete esterna, aperte su tutti i lati tranne quello eventualmente in aderenza a costruzioni.
- 13) *Parcheggi*. Sono gli spazi di sosta per veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani; possono essere distinti in: parcheggi pubblici di urbanizzazione (primaria e secondaria); parcheggi destinati al pubblico anche a gestione privata; parcheggi privati asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.
- 14) *Utilizzazione legittima delle aree*. E' quella :
 - avvenuta a seguito di concessione o licenza edilizia;
 - consolidatasi in assenza di atto abilitativo del Sindaco qualora non dovuto al momento della costruzione o in assenza di normativa urbanistica al momento dei successivi passaggi di proprietà.

ART. 15 - DISTANZE: MISURAZIONE

Le distanze prescritte dalle presenti NTA sono verificate sul segmento posto sulla retta passante per i punti più vicini delle superfici delimitanti i corpi o delle linee considerate e sono riferite al distacco esistente tra detti due punti.

Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e -salvo il caso in cui vada mantenuto un certo allineamento- di ricostruzione nonché di ampliamento (orizzontale e verticale) di organismi edilizi esistenti, salve le diverse disposizioni dei successivi articoli. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario -per esigenze tecniche- mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte, di balconi e di ogni altro oggetto inferiore (al netto del parapetto) a m. 1,50, per gli oggetti superiori si terrà conto della misura eccedente i m. 1,50. I vani per gli ascensori, le canne di ventilazione e fumarie di cui al punto h dell'art. 14, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Per gli edifici esistenti è sempre ammessa, nel rispetto del Codice

Civile, la costruzione di "cappotti" termici con spessore non superiore ai 10 cm.

ART. 15 bis - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone omogenee sono regolate dall'art. 9 del D.M. 02/04/68 n. 1444.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel predetto D.M. nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsioni planivolumetriche.

ART. 16 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

1. nelle zone A: quelli prescritti dal Codice Civile tra costruzioni (e, quindi, divisi a metà, in mancanza di fabbricati, sul lotto confinante, a distanza inferiore ad 1,5 m. dal confine);
2. nelle zone BT, B0, B1, B2, B3, C, F e G:
 - a) m. 5 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nelle ricostruzioni e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota si applica il precedente punto a;
3. nelle zone D:
 - a) m. 5 nelle zone D1 e D2;
 - b) m. 10 nelle zone D3, D4 e D5;
4. nelle zone E:
 - a) m. 10 nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 3, nelle sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano altezze inferiori a m. 10;
5. nelle zone B4, B5, B6 e negli edifici di cui all'art. 31.1.4:
 - a) quelle esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione integrale e ricostruzione completa del fabbricato e senza alterazioni della sagoma dello stesso;
 - b) m. 3,00 per ampliamenti delle costruzioni esistenti;
 - c) almeno m. 5,00 per gli interventi su lotti liberi.

Il limite di zona è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di zone G od F non disciplinate da strumento urbanistico attuativo cioè non ricadenti all'interno delle zone C2 e D3.

Distanze inferiori possono essere previste nei piani urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 15 bis.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superi quelle dell'edificio preesistente, salve le sopraelevazioni per motivi igienico-sanitari di edifici già in aderenza sempre che il sopralzo non superi i 2 m. E' altresì consentita la costruzione sul confine di proprietà salvi i diritti dei terzi

confinanti.

Per la realizzazione di scale antincendio esterne ai fabbricati in conformità ad obblighi di legge, si dovranno osservare le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile e comunque nel rispetto dell'art. 15 bis.

Le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, sugli edifici esistenti, potranno essere realizzate nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile e di quanto disposto dall'art. 15 bis.

ART. 17 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

Le distanze degli edifici dalla strada non devono essere inferiori ai seguenti minimi e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni della vigente legislazione sismica con particolare riferimento al D.M. LL.PP. del 16/01/96 e successive modificazioni e alla L.R. n. 35/84 e successive modificazioni:

1. nelle zone A: secondo gli allineamenti prescritti nelle tavole del PRG;
2. nelle zone BT, B0, B1, B2, B3, C, F e G:
 - a) m. 5 per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e per le sopraelevazioni, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, per le ricostruzioni e ricostruzioni e le sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di m. 10; per i piani eccedenti tale quota, si applica il precedente punto a;
3. nelle zone D:
 - a) m. 5 nelle zone D1 e D2;
 - b) m. 10 nelle zone D3, D4 e D5;
4. nelle zone E:
 - a) m. 10 per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e per le sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera b;
 - b) quelle preesistenti, con il minimo assoluto di m. 4, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti che abbiano distanze inferiori a m. 10;
5. nelle zone B4, B5, B6 e negli edifici di cui all'art. 31.1.4:
 - a) quelle esistenti per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione integrale e ricostruzione completa del fabbricato e senza alterazioni della sagoma dello stesso;
 - b) almeno m. 3,00 per tutti i tipi d'intervento non previsti al punto a) e al successivo punto c);
 - c) almeno m. 5,00 per gli interventi di nuova costruzione sui lotti liberi.

Distanze inferiori possono essere previste nei piani urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 15 bis.

Per la realizzazione di scale antincendio esterne ai fabbricati in conformità ad obblighi di legge, si dovrà osservare la distanza minima pari a 1,50 mt. e comunque nel rispetto dell'art. 15 bis.

*ART. 18 - DISTANZE VERSO STRADA DA TENERE
NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI*

Fuori dai centri abitati l'edificazione dovrà osservare le distanze maggiori tra quelle prescritte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento e quelle risultanti dalle tavole del PRG da 2.1 a 2.21. All'interno delle fasce a protezione del nastro stradale, così come di quelle fluviali, cimiteriali e ferroviarie (in questo caso salvo deroghe dell'Ente concessionario), sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 19.

ART. 19 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG

Le costruzioni esistenti in contrasto con il PRG, ivi comprese quelle ricadenti in aree assoggettate a pianificazione urbanistica preventiva, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non modificano la destinazione d'uso in atto come definita dal precedente art. 12 (salvo che la nuova destinazione sia tra quelle consentite nella zona in cui si trova il fabbricato), non aumentino la Su.

Per i fabbricati esistenti che abbiano, sulla rispettiva area di pertinenza, un Uf maggiore di quello ammesso dalla norma di zona sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con conservazione della Su esistente e con una Sc non superiore al 40% della Sf, nel rispetto dell'altezza massima consentita nella zona e delle prescrizioni in materia di destinazioni d'uso.

Per gli edifici posti in zona G od in zona F od in zona per la viabilità, sono consentiti gli interventi di cui al precedente primo comma.

Per gli edifici in contrasto con le sole norme riguardanti le distanze, sono consentiti, oltre agli interventi di cui al primo comma, anche gli interventi di ristrutturazione con aumento della Su entro le quantità ammesse nelle singole zone, purché le parti nuove rispettino le prescrizioni di zona in materia di distanze.

Sono comunque sempre consentite, opere di adeguamento igienico nel rispetto delle distanze di mt. 1,50 dalle strade e di quelle prescritte dal Codice Civile dai confini di proprietà, fermo restando il rispetto dell'art. 15 bis, della vigente normativa sismica e dell'altezza massima consentita dalle singole norme di zona.

Per gli edifici ricettivi alberghieri (E1) esistenti, anche se in contrasto con le norme riguardanti le distanze, le altezze e/o altri parametri, è comunque consentito, oltre alla ristrutturazione, l'aumento della Su entro le quantità ammesse dall'indice di zona in cui ricadono, purché le parti nuove non superino l'altezza massima consentita nella zona, salvo che per i volumi tecnici, e rispettino le prescrizioni in materia di distanze di cui all'art. 15 bis e destinazioni d'uso.

Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze dai confini o dalle strade (statali-provinciali-comunali) e compresi in fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, fluviali, costiere, cimiteriali ecc.), oltre agli interventi di cui al primo comma sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o interventi di sopraelevazione per motivi di adeguamento igienico sanitario sempre che il sopralzo non superi i metri 2.

In zona agricola è sempre ammesso il trasferimento delle costruzioni,

esistenti dall'ambito delle predette fasce, in aree limitrofe poste al di fuori di esse, con conservazione della Su preesistente anche se eccedente i limiti di zona purché non sia superato l'Uf = 0,01 mq/mq. per la residenza colonica. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preventivo impegno (adeguatamente garantito) alla demolizione del fabbricato esistente entro tre mesi dall'ultimazione del nuovo fabbricato.

ART. 20 - AREE E SPAZI PER L'URBANIZZAZIONE

I piani urbanistici preventivi debbono individuare le aree e gli spazi per l'urbanizzazione nella misura di legge in relazione alle destinazioni e funzioni effettivamente previste da insediare nel progetto di piano. Eventuali monetizzazioni di aree non reperibili all'interno dei piani potranno essere accettate nei limiti e modalità di legge.

Ove sia consentita l'edificazione per concessione edilizia diretta l'eventuale possibilità di monetizzazione di standards dovuti è consentita nel rispetto delle norme di legge.

ART. 21 - PIANI URBANISTICI PREVENTIVI VIGENTI

I piani urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del PRG possono essere attuati sino alla scadenza del decennio dalla loro approvazione o dalla stipulazione dell'eventuale relativa convenzione.

ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI

Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione o ampliamento debbono essere previsti spazi a parcheggio privato (vincolati come pertinenza di singole unità immobiliari) almeno nella quantità prescritta dalla legge o nella maggiore quantità eventualmente prescritta dal Regolamento Edilizio, che prevede anche la dotazione necessaria in caso di altri tipi d'intervento nonché l'allocazione di detti spazi al fine di eventualmente agevolare l'uso da parte degli utenti di particolari attività insediate.

Per le zone A valgono le previsioni delle norme speciali di zona.

TITOLO III° - NORME SPECIALI DI ZONA

ART. 22 BIS - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE - MODALITA' DI RIMOZIONE DEL VINCOLO E DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO.

Al fine di individuare le modalità di rimozione del vincolo alberghiero il territorio comunale, compreso l'ambito denominato "progetto integrato della zona portuale e aree limitrofe", è suddiviso in due fasce:

Fascia 1 - fascia turistica individuata nelle tavole di piano serie 4 in scala 1:2000 e nelle tavole in scala 1:2000 dell'ambito denominato "progetto integrato della zona portuale e aree limitrofe";

Fascia 2 - il restante territorio comunale, ad eccezione del Centro Storico per il quale la possibilità di trasformazione delle strutture ricettive sarà disciplinata da apposita normativa.

Il cambio di destinazione d'uso conseguente alla rimozione del vincolo alberghiero, dovrà in ogni caso rispettare le prescrizioni dettate dalla pianificazione sovraordinata.

Nella fascia 1: è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso delle strutture ricettive (E1) in residenza ed eventuali attività complementari (A1) a condizione che la struttura sia inattiva dal 10/09/96 e, nel rispetto di quanto previsto in tema di destinazioni dall'art. 23.1.2

Le strutture ricettive che hanno non più di 25 camere possono trasformarsi in residenza qualora abbiano comunicato la cessata attività al 10/09/99, con le stesse modalità delle strutture inattive di cui al comma precedente.

Nella fascia 2: sono sempre ammesse le trasformazioni di destinazione d'uso delle strutture ricettive alberghiere (E1) in residenza e attività complementari (A1), nel rispetto di quanto previsto in tema di destinazioni dall'art. 23.1.2.

In entrambe le fasce valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

Parametri edificatori:

Lotti con U_f esistente \leq U_f di zona

$U_f \leq U_f$ di zona

Lotti con U_f esistente $>$ U_f di zona

$U_f = U_f$ esistente meno il 20% consentendo comunque il raggiungimento dell'indice $U_f = U_f$ di zona

In tale caso il 20% di superficie da ridurre, potrà essere destinato ad autorimesse al piano terra, al piano interrato o seminterrato dei fabbricati da considerarsi comprensiva della quota dei parcheggi privati ai sensi della L. n. 122/89 e s.m., a condizione che l'uso dei locali così ricavati sia vincolato con atto registrato e trascritto nella Conservatoria dei RR.II.

Azzonamento privo di U_f :

$S_u = S_u$ esistente.

- $H_{max} = H$ di zona o H esistente qualora non precisata.

Modalità d'intervento:

- intervento edilizio secondo le specifiche norme di zona nel rispetto dell'15 bis. E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia. Per le zone B0 e BT0 gli interventi edilizi non dovranno alterare la tipologia edilizia.

- L'intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente dovrà rispettare quanto disposto dall'art. 7, comma 2, del D.M. n. 1444/68 e dell'allegato alla LR n. 31/02.

Prescrizioni:

In tutti i casi sopracitati negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, ricostruzione dovranno essere reperiti spazi a parcheggio in conformità a quanto prescritto dal precedente art. 22; resta altresì applicabile quanto disposto dall'art. 14 punto 1 lett. i).

ART. 23 - ZONE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA

23.1 - ZONE B - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE

Si tratta delle aree urbanizzate nel corso dell'ultimo secolo a ridosso del centro più antico. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali (ad eccezione della sub-zona B0), cresciuti prevalentemente in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva (ad eccezione della sub-zona B2).

Le destinazioni di zona sono quelle di cui al punto A1. Le norme delle

singole sub-zone individuano le eventuali limitazioni ed esclusioni delle suddette destinazioni, nonché le altre destinazioni ammesse. Le norme che seguono definiscono i casi in cui è ammesso o prescritto il piano urbanistico preventivo. In ciascun piano viene definita la quantità delle aree a standard necessarie in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque in misura non inferiore al minimo di legge. Le norme delle singole sub-zone indicano la parte di dette aree che deve comunque essere ceduta in loco (gratuitamente al Comune) ed attrezzata (a cura e spese dell'operatore), costituente lo standard minimo.

23.1.1 - ZONA B0 - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA CON CONSERVAZIONE DEL CARICO URBANISTICO E DELLA TIPOLOGIA

La sub-zona B0 comprende le unità fondiari e gli edifici di origine meno recente pervenuti alla data di adozione delle presenti norme in condizioni sostanzialmente inalterate, non ricompresi in zona A, di cui il Piano intende garantire la salvaguardia dell'impianto urbanistico ed edilizio originario.

Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Non è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Parametri edificatori:

- H = non superiore a quella preesistente.
- Su = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto diversamente indicato nelle schede.

Norme particolari:

E' vietata la trasformazione della tipologia della copertura esistente nonché l'alterazione delle pendenze delle falde di copertura escluso dove sia diversamente indicato nelle specifiche schede.

Devono essere mantenute le alberature esistenti. Le aree libere da costruzioni, ivi comprese quelle destinate a parcheggio, devono essere sistemate a verde.

La costruzione di spazi da destinare ad autorimessa, interrata o in superficie, può riguardare solo gli edifici accessori, sedimi già occupati da strade private, parcheggi o comunque pavimentati, con esclusione delle aree a verde.

Laddove si verifichi il caso di edificio classificato B0 insistente su lotto classificato B1, l'edificabilità prevista dalla zona B1 potrà essere sfruttata solo realizzando un autonomo manufatto edilizio all'esterno dell'edificio destinato a B0.

Destinazioni:

Sono escluse tutte le destinazioni relative alle attività connesse alla residenza. Gli edifici accessori non coevi all'edificio principale, insistenti all'interno dell'unità fondiaria, ed ospitanti funzioni incompatibili con la zona e/o non ammesse dal presente articolo, dovranno essere rimossi e la loro Su potrà essere recuperata con destinazione ad autorimessa.

23.1.2 - ZONA B1: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA

La sub-zona B1 comprende il resto degli edifici dell'attuale periferia sorti successivamente a quelli indicati nella sub-zona B0.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

a) Intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori:

H = 17 m. e comunque osservando i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 15 bis.

Uf = 0,9 mq/mq.

Norme particolari:

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PRG ed aventi destinazione prevalentemente alberghiera (E1) in alternativa a quanto previsto dall'art. 22 bis, qualora mantengano la destinazione ricettiva, sono sempre consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono altresì applicabili le norme particolari e destinazioni previste dall'art. 24.5.2 lett. a1), a condizione che prima del rilascio del titolo abilitativo venga presentato atto registrato e trascritto nei RR.II., che vincoli l'edificio al mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

L'eventuale successivo cambio di destinazione a residenza comporterà la perdita dei benefici usufruiti in base all'art. 24.5.2 lett. A1) e il ripristino dello stato di fatto qualora non risultassero diversamente ammissibili le modifiche effettuate.

Nel caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione dovrà essere ricavato lo standard minimo di 5 mq/ab. per parcheggio come stabilito dalla L.R. n. 47/78 e successive modificazioni art. 37.

Destinazioni:

E' esclusa la destinazione ricettiva alberghiera (punto E), tranne per gli edifici esistenti già alberghieri alla data di adozione del PRG. Le destinazioni relative ad attività commerciali (B2), direzionali (B1) e artigianali di servizio compatibili con la residenza (B5) sono ammesse, nel loro complesso, in ragione del 30% dell'indice di zona per ciascuna unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria. Il commercio al dettaglio (B2) non potrà superare in ogni caso il 10% della Su complessiva consentita.

Per la zona residenziale ubicata in via Musiani (tav. 3.13), contrassegnata dalla lett. "A", nel caso in cui sia prevista la realizzazione del piano interrato, dovranno essere valutate le interferenze con le acque sotterranee; inoltre dovranno essere previsti i necessari dispositivi di presidio idraulico (valvola antiriflusso ed eventuali dossi antiallagamento).

Per la medesima area, in fase di progettazione, considerata la vicinanza con la zona aeroportuale, dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti per adempiere al DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi, con particolare riguardo al parametro relativo all'isolamento acustico di facciata.

b) Piano urbanistico preventivo:

Parametri edificatori:

- H = 17 m. e comunque osservando i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 15 bis.
- Ut = 1,1 mq/mq.
- Sm = 3.500 mq.

Norme particolari:

L'individuazione del perimetro del piano urbanistico preventivo è lasciata all'operatore.

Il piano potrà essere composto da più lotti contigui tra loro (o al massimo separati da una strada) a condizione di rispettare i seguenti parametri:

- dimensione minima del lotto = 1.000 mq..
- Lo standard minimo è di 3 mq/ab. di parcheggi e 4 mq/ab. di verde.

Destinazioni:

Vale quanto previsto al precedente paragrafo a).

23.1.2a - ZONA B1.C - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO

La sub-zona B1.C comprende le aree ricadenti in ambiti già urbanizzati e a prevalente destinazione residenziale appositamente perimetrati in cartografia.

L'intervento per tale zona si attua attraverso Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata che dovrà prevedere almeno la seguente dotazione minima di aree per standards:

- 4 mq/ab. di aree per parcheggi pubblici da realizzare e cedere gratuitamente;
- 16 mq/ab. di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, da realizzare e cedere gratuitamente ovvero da monetizzare ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 6/95.

Parametri edificatori:

- Su = quella indicata nelle schede di progetto.
 - H = quella indicata nelle schede di progetto o in mancanza 17 m.
- L'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade dovrà essere conforme a quanto disposto ai punti C.2 e C.3 del D.M. 16/01/96.

Destinazioni:

quelle indicate nelle schede di progetto.

23.1.3 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA IN BASE A STRUMENTO ESECUTIVO

La sub-zona B2 comprende le zone di espansione del precedente PRG, edificate secondo piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica (PEEP) o privata.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione mediante concessione edilizia singola.

Per le destinazioni, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, e per le parti eventualmente non ancora realizzate alla data di adozione del PRG si farà riferimento ai piani attuativi originali, e/o alle varianti successive.

Nelle fattispecie contemplate al comma precedente e relative al nucleo edilizio D del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Spadarolo - RF 34", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 18/3/1982 e successive modifiche ed integrazioni, in sostituzione dell'art. 7 della normativa di attuazione dello stesso piano particolareggiato, valgono le seguenti norme:

- a) le parti chiuse del piano portico del Nucleo D dovranno essere contenute all'interno degli spazi indicati nella tavola 2 allegata alla variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28/1/1986;
- b) al piano portico (o al piano primo del medesimo nucleo) dovrà essere obbligatoriamente ricavato un locale comune con superficie lorda minima pari a m² 50;
- c) al piano portico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - autorimesse, negli spazi così individuati dalla suddetta tavola 2;
 - negli altri spazi chiusi non destinati ad autorimesse individuati dalla medesima tavola 2: residenza, attrezzature commerciali,

artigianato di servizio, volumi tecnici, locale comune, studi professionali, uffici pubblici o di interesse pubblico.

23.1.4 - ZONA B3 - ZONA RESIDENZIALE SPECIALE DI RISTRUTTURAZIONE

La sub-zona B3 comprende una parte del tessuto residenziale con problematiche di ristrutturazione urbanistica, soggetta a pianificazione attuativa.

Si tratta di zone residenziali prevalentemente edificate in cui tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico preventivo.

Per le aree in cui le tavole di azionamento del PRG indicano zone per la viabilità, verde, parcheggi o altro, il piano urbanistico preventivo dovrà verificarne la localizzazione, prevederne la realizzazione e la cessione (con esclusione delle aree a verde attrezzato, che dovranno comunque essere attrezzate, ma potranno restare di proprietà privata e vincolate all'uso pubblico). Per le aree senza previsioni specifiche di zone a servizi il piano urbanistico preventivo dovrà prevedere le quantità di standard minime di legge (con l'eccezione delle aree R1 ed R2 per le quali viene chiesta in seguito una differente quantificazione), disponendo la realizzazione e la cessione della quota di verde e di parcheggio pubblico.

La Sm può essere preventivamente determinata, con deliberazione consiliare su proposta degli uffici o su istanza dei proprietari interessati.

Parametri edificatori e norme particolari:

R1 Viale della Repubblica (ex Tabacchificio)

- H = 30 m.
- Ut = 1 mq/mq.
- I locali ceduti al Comune con atto Rep. n. 69713 Racc. n. 17943 del del 17/12/2003 registrato a Rimini il 22/12/2003 sono destinati ad uso direzionale.

R2 Via Marecchiese

- H = 30 m.
- Ut = 1 mq/mq.
- Aree per standards in ragione di 40 mq./ab. e 100 mq./mq. di Su a destinazione terziaria (B)

R4 Via Toni-Via Nataloni

Si interviene con piano di recupero di iniziativa pubblica su aree di proprietà comunale, che definirà gli eventuali edifici oggetto di demolizione e quelli in ampliamento secondo i seguenti parametri:

- H = 17 m. per l'area posta su via Toni;
- H = esistente per l'edificio dell'ex macello salvo incremento derivante dal riuso dell'edificio;
- dovrà essere mantenuta l'altezza degli edifici originari collocati sulle vie Toni e Nataloni;
- H = esistente con incremento di un piano sui corpi laterali dell'edificio prospiciente la Via Dario Campana.
- Ut = 0,8 mq/mq

Destinazioni:

A1, B1, B6, e B4. Il Piano di recupero dettaglierà le quantità.

Il Piano di recupero prevederà sull'edificio dell'"ex macello" interventi di ristrutturazione con ampliamento di Su, mentre sull'area ubicata lungo via Toni interventi di nuova costruzione.

Gli standard di parcheggio per le funzioni residenziali sono

quantificati nella misura di 5 mq/abitante. Per le altre funzioni gli standard di parcheggio saranno definiti nella quantità e nella collocazione dal Piano di Recupero in relazione alle effettive destinazioni d'uso.

Potranno essere previsti, nell'ambito del piano di recupero, eventuali sistemazioni della viabilità esistente esterna al perimetro del piano particolareggiato, prevedendo anche la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale lungo la Via Nataloni.

Per tutte le altre aree, non contrassegnate da sigla:

- H = 14 m.
- Ut = 0,2 mq/mq.
- Uf = 0,4 mq/mq.

Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona B1.

23.1.5 - ZONA B4: NUCLEI URBANIZZATI IN TERRITORIO AGRICOLO: GHETTI NON STORICI

Si tratta delle costruzioni di carattere non storico esistenti in territorio agricolo ed adibite a residenza colonica e non, ed attività complementari connesse.

Sono ammessi interventi di ampliamento, sopraelevazione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.

Parametri edificatori:

- H = 8,50 m., o comunque quella esistente alla data di adozione del PRG.
- Su = quella esistente alla data di adozione del PRG, eventualmente incrementata di 150 mq., fino ad un massimo complessivo di 300 mq. con riferimento a ciascuna unità fondiaria.

Ove gli ampliamenti consentiti dalla normativa non possano essere realizzati entro la perimetrazione grafica del ghetto è consentita la realizzazione dell'ampliamento in continuità con l'edificato esistente a condizione che il nuovo manufatto non debordi di più di 5 metri dalla zonizzazione di ghetto e ricada in area di proprietà del richiedente.

Gli ampliamenti non potranno nessun caso debordare in zone A, F, G, o in zone destinate a viabilità esistente e di progetto.

Le porzioni di fabbricati in ampliamento fuori dal limite di zona B4 dovranno rispettare i parametri edilizi, le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso, previsti dalla suddetta zona, fatto salvo quanto riportato nel comma seguente.

L'area esterna alla perimetrazione della zona B4 interessata da tali ampliamenti non potrà fruire degli indici edificatori (Uf) propri della medesima zona B4 ma di quelli su cui è edificata e non potrà essere utilizzata (il soggetto è sempre l'area esterna alla ripermimetrazione) ai fini di un ulteriore incremento della SU determinati dalla Sf ricadente in zona B4. Tali ampliamenti non dovranno in nessun caso comportare la realizzazione di nuove unità immobiliari autonome ad eccezione delle autorimesse, insistenti sulla sola area esterna alla zona ghetto.

Sono ammessi anche interventi di nuova costruzione e ricostruzione solo per le zone B4 ricadenti nell'ambito del Territorio Urbanizzato (tavv. serie n. 6 del P.R.G.). In tale caso si applicano i seguenti parametri edilizi:

- $H = 8,50$ m.
- $U_f = 0,4$ mq/mq.
- Su (sulla Sf complessiva appartenente ad un'unica unità fondiaria frazionata prima del 8/11/94) = 300 mq.

Nel caso di intervento edilizio diretto di nuova costruzione dovrà essere ricavato lo standard minimo di 5 mq/ab. per parcheggio come stabilito dalla L.R. n. 47/78 e successive modificazioni art. 37.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area A90 individuata ed evidenziata nella Tav. 06.1-15 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

La realizzazione degli interventi, ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. 20/00, è ammissibile fatte salve le prescrizioni stabilite dal piano sovraordinato, con particolare riferimento a quanto disposto dal PTCP in ambito paesaggistico ambientale e di salvaguardia dei corsi d'acqua, di laghi e bacini.

Si richiama inoltre la necessità di prevedere l'allacciamento ad un impianto di depurazione per gli insediamenti ricadenti nelle seguenti perimetrazioni di Territorio Urbanizzato (tavv. serie n. 6 del P.R.G.): via Longastrino/via Manfroni, località Case Orsoleto; via Montefiorino, località Vergiano; via Quartirolo (entrambe le perimetrazioni); via Tanaro (entrambe le perimetrazioni); via Tamagnino, località Ghetto Tamagnino.

Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona B1. Sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui alle funzioni D1 e D2.

23.1.6 - ZONA B5: NUCLEI URBANIZZATI IN AREE A SENSIBILITA' AMBIENTALE

La sub-zona B5 comprende i nuclei urbanizzati nel territorio agricolo con particolari sensibilità ambientali e paesaggistiche della zona di Covignano.

Sono ammessi soltanto interventi di ampliamento, soprelevazione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o demolizione e ricostruzione. Le pertinenze esistenti alla data di adozione del PRG possono essere demolite e ricostruite con accorpamento agli edifici principali, oppure realizzando nuovi volumi comunque all'interno delle stesse unità fondiarie.

Gli eventuali interventi di accorpamento delle pertinenze e di ampliamento delle Su, dovranno essere realizzati attraverso nuovi volumi all'interno dell'unità fondiaria, mantenendo la superficie coperta per gli interventi di ampliamento in senso verticale, l'altezza e la pendenza dei tetti per gli interventi di ampliamento in senso orizzontale.

Parametri edificatori:

- $H = 7$ m., o comunque quella esistente alla data di adozione del PRG, se maggiore.
- Su = quella esistente alla data di adozione del PRG eventualmente incrementata di 50 mq. fino ad un massimo complessivo di 200 mq., con riferimento a ciascun edificio.

Norme particolari:

Devono essere mantenute le alberature esistenti. Le aree libere da costruzioni, ivi comprese quelle destinate a parcheggio, devono essere sistemate a verde.

I nuovi spazi a parcheggio privato non possono essere realizzati interrati o in diminuzione della superficie a verde esistente alla data di adozione del PRG.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, di accorpamento dovranno essere effettuati all'interno della medesima unità fondiaria e potranno essere realizzati esclusivamente previa presentazione ed approvazione del piano di recupero.

Destinazioni ammesse:

Le destinazioni per attività complementari connesse (punto A1) sono consentite solo se e nella misura esistente alla data di adozione del PRG. Sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui alle funzioni D1 e D2.

23.1.7 - ZONA B6 - NUCLEI ABITATIVI IN TERRITORIO AGRICOLO: GHETTI URBANISTICAMENTE DA RIQUALIFICARE

La sub-zona B6 comprende le unità fondiarie e gli edifici di origine storica, non ricompresi in zona A, che presentano condizioni architettoniche e tipologiche sostanzialmente modificate. La presente norma intende riqualificarle al fine di garantire la leggibilità dell'impianto urbanistico originario.

Nel rispetto delle caratteristiche tradizionali dei principali elementi esterni di finitura degli edifici (intonaci, serramenti, cornicioni, gronde, ecc.), sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, di cui al punto f) dell'allegato alla legge regionale n. 31/2002. Non è ammesso l'intervento di nuova costruzione sui lotti liberi.

Sono ammessi inoltre, interventi di incremento della SU esclusivamente dell'edificio principale avente destinazione d'uso di cui al successivo settimo comma, nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 15 bis, 16 e 17 delle NTA, secondo i seguenti parametri edilizi:

- H = 7,50 m, o comunque quella esistente alla data di approvazione del PRG, se superiore;
- SU = quella esistente nell'edificio principale con riferimento a ciascuna unità fondiaria esistente al 7/4/2005, data di adozione della presente variante, fino al conseguimento di una superficie utile massima di 200 mq, comprensiva delle consistenze demolite disciplinate al comma successivo.

In presenza di manufatti in separato corpo, gli interventi di incremento della SU sono ammessi solo previa demolizione degli stessi a risanamento delle aree libere.

Nel caso di accessori insistenti su particella catastale autonoma, con frazionamento avvenuto successivamente al 7/4/2005, data di adozione della presente variante, non sarà possibile ampliare il fabbricato principale originario senza aver eseguito le operazioni di risanamento previste dai commi precedenti su gli accessori insistenti sull'intero lotto originario (ante frazionamento).

La realizzazione dei parcheggi privati secondo le modalità dell'art.22 delle presenti norme può avvenire anche al di sotto del piano di imposta dell'edificio o sotto il piano di campagna, mediante volumi interrati e rampe di accesso.

Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona B1. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso in riferimento all'art. 12 delle presenti norme:

- funzioni agricole (D1 limitatamente alla vendita dei prodotti agricoli, D2)

23.2 - ZONE C: EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Si tratta delle aree in corso di urbanizzazione o da urbanizzare in aggiunta alla periferia consolidata, attraverso una strumentazione urbanistica preventiva.

La zona è articolata in cinque sub-zone: C1, C2, C3, C4 e C5.

Le destinazioni di zona sono quelle di cui al punto A1. Le norme delle singole sub-zone individuano le eventuali limitazioni ed esclusioni delle suddette destinazioni, nonché le altre destinazioni ammesse.

Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico preventivo. In ciascun piano (fermo restando quanto previsto per le singole sub-zone) viene definita la quantità delle aree a standard, a strada e servizi necessaria in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto e, comunque, in misura non inferiore al minimo di legge. Le suddette aree sono cedute gratuitamente al Comune ed attrezzate a cura e spese dell'operatore.

23.2.1 - ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

La sub-zona C1 comprende le zone residenziali, soggette a piano urbanistico preventivo, in corso di attuazione o il cui procedimento di approvazione risulti avviato alla data di adozione del PRG.

Qualora la perimetrazione riportata nella cartografia di Piano contrasta con la perimetrazione dei Piani Particolareggiati prevale quella dei P.P. così come approvati.

Sono ammessi gli interventi precisati nel piano urbanistico preventivo, che deve comunque rispettare le seguenti prescrizioni.

Parametri edificatori:

- Ut = 0,7 mq/mq.
- H = 15 m.; (30 m. per le aree denominate in cartografia: Isolabella, Alba Adriatica, Via Schinetti);

Norme particolari:

Almeno il 33% dell'intera capacità edificatoria deve essere destinato a edilizia convenzionata, ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 10/1977.

Per le aree oggetto di P.P. approvati alla data di approvazione delle presenti norme rimane vigente la previsione della quota a P.E.E.P. prevista nei suddetti strumenti urbanistici.

Destinazioni:

E' ammessa la funzione abitativa residenziale (A1) è esclusa la destinazione ricettiva alberghiera (punto E). Le destinazioni relative alle funzioni terziarie compatibili con la residenza (B) sono ammesse in ragione del 30% dell'indice di zona anche su una sola unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria. Il commercio al dettaglio (B2) non potrà superare in ogni caso il 15% della Su complessiva consentita nell'ambito del piano urbanistico preventivo.

23.2.2 - ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE O MISTA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

La sub-zona C2 comprende le aree residenziali per le quali il PRG indica la localizzazione e la dimensione delle aree destinate a standard, a strade e, in genere, a servizi. Dette aree sono individuate e definite (nelle loro dimensioni e nella loro capacità edificatoria) nelle tavole 3 di PRG e nelle schede di progetto allegata alla presente normativa.

Nell'ambito del perimetro di ciascun piano urbanistico preventivo, il PRG individua talvolta anche aree classificate come zona D2 per le quali si applicano - ferma restando la Su indicata nelle schede di progetto - le norme di detta zona.

Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico preventivo, il quale definisce planimetricamente e nel dettaglio l'uso delle aree, anche in variante alle ubicazioni della scheda e comunque in conformità alle prescrizioni dell'art. 10 bis.

Pertanto le aree classificate a standards nelle tavole in sc. 1:5.000, costituiscono una ulteriore dotazione rispetto ai minimi di legge e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, il quale provvederà a realizzarle con distribuzione planimetrica e destinazione pubblica, eventualmente anche diversa da quella indicata nelle tavole di piano, ove ciò consenta una migliore utilizzazione scaturente dalla progettazione esecutiva, ferme restando comunque l'area totale prevista nelle schede.

Gli edifici da realizzare (e le relative aree a standards costituenti il minimo di legge per il nuovo impianto) vanno realizzati sulle superfici destinate all'edificabilità (o in superfici di area equivalente) nelle relative schede.

Parametri edificatori:

- Su = quella indicata nelle schede di progetto
- H = quella indicata nelle schede di progetto o, in mancanza = 13,50 m.

Destinazioni:

E' esclusa la destinazione ricettiva alberghiera (punto E1). Le destinazioni relative ad attività commerciali (B2), direzionali (B1) e artigianali di servizio compatibili con la residenza (B5), con esclusione delle aree classificate come zona D2, sono ammesse in ragione del 30% dell'indice di zona per ciascuna unità fondiaria, a condizione che raggiungano un minimo di 100 mq. di superficie netta per unità fondiaria.

23.2.3 - ZONA C3 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

La sub-zona C3 comprende le zone residenziali, da assoggettare a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sono ammessi gli interventi che verranno precisati nel P.E.E.P.

Parametri edificatori:

Orsoletto:

H = 11,00 m

Ut = 0,35 mq/mq.

Prescrizioni:

Nell'attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli

indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella Valsat e in particolare nei capitoli n. 3.3, n. 4 e n. 9.

Gaiofana:

H = 13,50 m

Ut = 0,35 mq/mq

Prescrizioni:

- in fase attuativa degli interventi si dovrà adottare un coefficiente sismico di fondazione $\epsilon = 1,3$;
- In fase attuativa degli interventi, in caso di opere interrato, si dovranno:
 - 1) valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo;
 - 2) determinare l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento;
 - 3) considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica.
- Nell'attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella Valsat e in particolare nei capitoli n. 3.3, n. 4 e n. 9;
- Obbligo di applicazione delle disposizioni di cui al capo A-V "Dotazioni Territoriali" della LR 20/2000.

Viserbella:

H = 12,50 m

Ut = 0,45 mq/mq.

Norme particolari:

In fase di strumento urbanistico attuativo si dovranno prevedere soluzioni idonee al contenimento e rallentamento del flusso delle acque meteoriche che convogliano al reticolo idrografico ed alla rete fognaria (mantenimento delle superfici permeabili, vasche di laminazione e di prima pioggia ecc...).

Si dovrà inoltre dimostrare attraverso elaborati cartografici, che costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico attuativo, il rispetto dei punti C.2 e C.3 del D.M. del 16/01/1996.

Viserba monte:

H = da definirsi in sede di piano particolareggiato con un massimo di 17 mt.

Ut = 0.35mq/mq

Norme particolari:

Valgono le norme di attuazione del P.E.E.P.

Nella progettazione e nella realizzazione di tali insediamenti si dovranno utilizzare i principi della bio-architettura sia per le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, aree verdi) sia per le tecnologie costruttive degli edifici.

Le aree di Viserba Monte destinate a zona C3 fanno parte di una unica zona separata dalla viabilità a valenza urbana e dall'insediamento di edilizia residenziale pubblica esistente; in particolare l'area a confine con lo stabilimento della Sacramora sarà utilizzata per la realizzazione di parte degli standards necessari all'insediamento residenziale nel suo complesso.

Per il Peep di Viserba Monte si consente l' esclusione dal calcolo della SU dei seminterrati degli edifici anche se debordanti dal sedime dell'edificio.

Per i PEEP di Orsoleto e Gaiofana, nell'ambito dello studio del piano, si dovrà prevedere un'adeguata area adiacente alle case coloniche stellate da destinare a verde.

L'area collocata lungo la via San Martino in Riparotta appartiene al "Peep Viserba Monte" ed è destinata alla realizzazione di impianti tecnologici (teleriscaldamento) a servizio del nuovo insediamento.

Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona C1.

23.2.4 - ZONA C4 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

La sub-zona C4 comprende le zone residenziali, da assoggettare a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Sono ammessi gli interventi che verranno precisati nel Piano attuativo.

Parametri edificatori:

Corpolò:

H = 11 m.

Ut = 0,4 mq/mq.

Orsoleto

H = 13,50 m.

Ut = 0,4 mq/mq.

Prescrizioni:

- dovranno essere previsti gli allacciamenti agli impianti di depurazione e alle reti tecnologiche;
- reperimento di standard nella misura prevista per legge (30 mq/ab.) con un minimo di 10 mq/ab. di parcheggio;
- dovrà essere realizzato l'allargamento del tratto della Via Orsoleto;
- dovrà essere realizzata una piazza pedonale con aree attrezzate e superfici commerciali;
- dovrà essere realizzato l'allargamento dell'intera Via Maiano;
- dovranno essere realizzate, contestualmente all'intervento, le vasche di laminazione, i parcheggi e la rotatoria sull'area posta all'incrocio tra la Via Orsoleto e la Via Maiano;
- la nuova edificazione dovrà essere posta a distanza dall' antenna radio faro militare in modo da rispettare i limiti di legge.

Norme particolari:

Valgono le norme di attuazione del P.P. di iniziativa pubblica.

Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona C1.

23.2.5 - ZONA C5 - ZONA RESIDENZIALE SPECIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSORTILE

La sub-zona C5 comprende un compendio di aree residenziali caratterizzate da un diffuso frazionamento della proprietà e per le quali il PRG persegue l'obiettivo di individuare una superficie fondiaria per ciascuna delle proprietà esistenti, senza tener conto dei frazionamenti successivi al 28/2/1994, data di prima presentazione del PRG al Consiglio Comunale.

Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico di iniziativa pubblica.

Parametri edificatori:

- H = 7,50 m.
- Ut = 0,2 mq/mq. da ripartirsi in maniera uguale ad ogni Sf individuata come sopra.

Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona C1.

Norme particolari:

Valgono le norme di attuazione del P.P. Consortile, come approvato.

In caso di difformità o contrasti tra le N.T.A. di P.R.G. (con particolare riferimento alle disposizioni generali di cui ai titoli I e II) e la normativa Tecnica di Attuazione del Piano Particolareggiato, prevale quest'ultima.

ART. 24 - ZONA BT: ZONA DESTINATA PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' TURISTICHE

Si tratta di una porzione della zona B lungo l'intera fascia litoranea comprendente edifici destinati a residenza turistica, funzioni alberghiere e attrezzature turistiche di supporto (destinazioni d'uso di cui ai punti E1, E2 e E3) e una quota di residenza permanente (punto A1). Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali (con l'eccezione di quelli appositamente indicati nella sub-zona BT0), cresciuti prevalentemente in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva.

Il PRG individua questa zona, definendola zona BT, attraverso una particolare perimetrazione indicata nelle Tavole in scala 1:5.000. Il confine di tale zona verso mare è costituito dall'area appositamente retinata definita nelle tavole di cui al successivo paragrafo 24.1 come "arenile".

24.1 - Tavole di riferimento

Le indicazioni normative per questa zona (denominata "Fascia Turistica") sono riportate nelle tavole 4.0, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 e 4.8, in scala 1:2.000.

24.3 - Suddivisione in zone

La zona BT è suddivisa nelle seguenti sub-zone:

- BT0 - zona residenziale edificata con conservazione del carico urbanistico e della tipologia;
- BT1 - zone a destinazione residenziale o ricettiva (alberghiera, commerciale, ecc.);
- BT2 - zone adiacenti la strada litoranea;
- BT3 - zone a destinazione commerciale
- BT4 - zone da assoggettare a progetto speciale;
- BT5 - zone di recupero delle ex-colonie;
- F o G - zone a servizio delle zone BT.

24.4 - BT0: Zona residenziale edificata con conservazione del carico urbanistico e della tipologia

In questa zona valgono le disposizioni di cui all'articolo 23.1.1.

Per gli edifici esistenti nelle aree soggette all'art. 24 (zona di riqualificazione ambientale della costa e dell'arenile) del vigente PTCP e comprese fra la battigia e la prima strada parallela ad essa, sono ammessi solo gli interventi regolati dallo stesso PTCP.

Destinazioni:

Quelle di cui alla zona B0 e le funzioni ricettive E1.

24.5 - BT1: Zone a destinazione residenziale o ricettiva

In queste zone si applica una normativa differenziata a seconda che l'intervento riguardi edifici aventi destinazione residenziale (punto A1) o ricettiva (E) alla data di adozione del PRG, ovvero che l'intervento sia soggetto o meno a piano urbanistico preventivo.

Qualora il richiedente opti per la redazione di piano urbanistico preventivo, in ciascun piano viene definita la quantità delle aree a standard necessarie in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque in misura non inferiore al minimo di legge. Le norme successive indicano la parte di dette aree che deve comunque essere ceduta in loco (gratuitamente al Comune) ed attrezzata (a cura e spese dell'operatore), costituente lo standard minimo effettivo.

24.5.1 - Lotti con edifici residenziali

Le aree adibite almeno per il 75% della Su complessiva a residenza permanente ed eventuali attività complementari connesse, di cui al punto A1, sono disciplinate come segue:

a) *interventi che mantengono la destinazione residenziale*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi

a1) Intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori:

- H = 17 m.
- Uf = 0,9 mq/mq.

Norme particolari:

Le stesse di cui alla zona B1.

Destinazioni:

Le stesse di cui alla zona B1

a2) Piano urbanistico preventivo:

Parametri edificatori:

- H = 20,5 m.
- Ut = 1,2 mq/mq. per interventi con St fino a 5.000 mq.; Ut = 1,4 mq/mq. per interventi con St superiore a 5.000 mq.
- Sm = 2.500 mq.

Norme particolari:

L'individuazione del piano urbanistico preventivo è lasciata all'operatore. Il piano potrà essere composto da più lotti contigui tra loro (o al massimo separati da una strada) a condizione di rispettare i seguenti parametri:

- dimensione minima del lotto = 750 mq.

Lo standard minimo è di 3 mq/ab. di parcheggi e 4 mq/ab. di verde pubblico.

Destinazioni:

Le stesse di cui alla zona B1.

b) *interventi che trasformano la destinazione residenziale in ricettiva*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi

b1) intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori e norme particolari di cui all'art. 24.5.2 lett. a1).

Destinazioni:

Funzione ricettiva alberghiera, di cui al punto E1 con l'esclusione di nuove residenze turistico alberghiere o nuovi residence, funzione ricettiva alberghiera per il turismo sociale (E2), e tutte le funzioni terziarie B, compreso gli ambulatori, ad esclusione di B1 - B3 - B9 (studi). Il commercio al dettaglio (B2) è ammesso in misura non superiore al 10% della Su ammissibile, e la residenza permanente (A1) limitatamente alla realizzazione di un'unica unità abitativa di $Su = 120$ mq per il personale di sorveglianza, custodia, direzione, proprietà.

Le destinazioni E1 ed E2 devono comunque essere non inferiori al 75% della Su dell'edificio.

b2) Piano urbanistico preventivo:

Parametri edificatori:

- $H = 24$ m.
- $Ut = 1,3$ mq/mq.
- $Sm = 2.500$ mq.

Norme particolari:

Si applica quanto disposto dalle norme particolari e destinazioni dell'art. 24.5.2 lett. a1).

L'individuazione del piano urbanistico preventivo è lasciata all'operatore. Il piano potrà essere composto da più lotti contigui tra loro (o al massimo separati da una strada) a condizione di rispettare i seguenti parametri:

- dimensione minima del lotto = 500 mq.

Lo standard minimo è di 20 mq/100 mq. Su a parcheggio pubblico e 20 mq/100 mq. Su a verde pubblico.

Destinazioni:

le stesse di cui al precedente punto b1.

24.5.2 - Lotti con edifici ricettivi

Ad eccezione dei casi disciplinati all'art. 24.5.1 e dei lotti inedificati ai quali non possa essere associato un fabbricato esistente che ne condizioni destinazioni e possibilità edificatorie, le restanti aree sono disciplinate come segue:

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi

a1) Intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori:

- $H = 25$ m.
- $Uf = 2$ mq/mq

Per gli edifici esistenti o legittimati a seguito di titolo abilitativo, destinati a residenze turistico alberghiere o residence alla data di adozione della presente variante (24/01/08) sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei parametri edificatori delle norme particolari e delle destinazioni del presente articolo.

Norme particolari:

Le infrastrutture di servizio all'attività alberghiera che prevedono un uso pubblico e/o collettivo (sale congressi, ristoranti, locali da ballo, ecc.) potranno essere conteggiate al 50% nel computo della Superficie Utile, a condizione che costituiscano effettivamente una pertinenza dell'attività

alberghiera risultante da un atto trascritto nei RR.II. che impegni la proprietà a mantenerne l'uso.

E' consentito l'ampliamento dei bagni delle camere degli esercizi ricettivi, senza che ciò comporti aumento della SU, utilizzando parzialmente la superficie dei balconi esistenti alla data del 10/09/99, a condizione che sia eseguita una progettazione unitaria delle facciate e che sia reperita un'area di superficie pari a quella derivante dall'ampliamento, che nel caso in cui sia esterna al lotto deve essere della medesima proprietà (entro un raggio di 500 mt), da asservire a parcheggio pertinenziale con atto registrato e trascritto nei RR. II.

Per tali interventi andranno osservate le distanze minime dettate dal codice civile, nel rispetto dell'art. 15 bis.

E' consentito il collegamento con un unico corpo di fabbrica ad un solo piano, di due o più strutture alberghiere esistenti, da realizzarsi a qualsiasi livello, su richiesta delle proprietà interessate, per la realizzazione di spazi distributivi e per la ricezione, senza che ciò comporti aumento della SU (se realizzato a livello superiore al piano terra, lo spazio sottostante dovrà essere computato come porticato), a condizione che sia reperita un'area di superficie pari a quella derivante dall'ampliamento, che nel caso in cui sia esterna al lotto deve essere della medesima proprietà (entro un raggio di 500 mt), da asservire a parcheggio pertinenziale con atto registrato e trascritto nei RR. II.

Possono essere accorpate strutture alberghiere adiacenti attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici ammessi dalle norme di zona (o conservando comunque le superfici e le volumetrie esistenti legittime o legittimate), realizzando autorimesse private nelle quantità previste per legge sugli interventi di accorpamento viene comunque riconosciuto un'incremento del 10% della Su della struttura che viene demolita ed accorpata.

Gli effetti di impermeabilizzazione siano limitati contestualmente alla realizzazione di idonea rete di scolo delle acque superficiali.

La capacità edificatoria dell'area contrassegnata dalla lett. "A" collocata nella tav. n. 4.5 - "Prescrizioni di dettaglio da osservarsi nella fascia turistica" potrà essere utilizzata esclusivamente per interventi finalizzati alla riqualificazione della struttura alberghiera a cui appartiene.

Destinazioni:

Vale quanto indicato al punto b) del precedente paragrafo 24.5.1

a2) Piano urbanistico preventivo:

Parametri edificatori:

H = 27 m.

Ut = 2,3 mq/mq. per interventi con St fino a 5.000 mq.; Ut = 2,5 mq/mq. per interventi con St superiore a 5.000 mq., per la parte eccedente i 5000 mq.

Sm = 2.500 mq.

Norme particolari:

L'indicazione del piano urbanistico preventivo è lasciata all'operatore. Il piano potrà essere composto da più lotti contigui tra loro o anche se separati da una strada a condizione di rispettare i seguenti parametri:

dimensione minima del lotto = 500 mq.

Lo standard minimo è di 20 mq/100 mq. Su a parcheggio pubblico e 20

mq/100 mq. Su a verde pubblico.

Si applica quanto disposto alle Norme particolari e Destinazioni di cui alla precedente lett. a1).

Tra edifici prospicienti, ed oggetto di piano urbanistico preventivo, la distanza minima ammessa al piano terra è di mt. 6.

24.5.3 - Lotto già sede del deposito ex Atam sito in via Baldini angolo via Cappellini.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Intervento edilizio diretto:

- H = 17 m.
- Uf = 0,9 mq/mq.

Norme particolari:

Le stesse di cui alla zona B1.

Destinazioni:

Le stesse di cui alla zona B1.

24.6 - BT6: Zona speciale soggetta a progetto unitario di riqualificazione.

Si tratta di aree occupate da edifici prevalentemente destinati alla categoria d'uso B4 (bar e ristoranti).

Su queste aree si interviene con intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti indicazioni:

Parametri edificatori:

- Su = 0.5Sf;
- H = 10.00 m.

Destinazioni:

Le destinazioni di cui ai punti A1 e B4.

La funzione B4 è ammessa in ragione almeno del 50% della Superficie Utile ammessa.

Norme particolari:

Dovrà essere ricavato lo standard minimo di 5 mq/ab per parcheggio pubblico.

24.7 - BT3: Zone per insediamenti commerciali

Si tratta di zone occupate da edifici commerciali, prevalentemente destinati alla categoria d'uso B4 (bar, trattorie, ristoranti, ecc.).

Tali edifici, composti da uno o due piani e da strutture talvolta precarie, possono essere oggetto di interventi di ampliamento, sopraelevazione, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, mediante concessione edilizia singola, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

Parametri edificatori:

- Q = 40%
- H = 14 m. (per le aree sulle quali già esistono Su legittime o legittimate superiori a Q = 50%)
- H = 7 m. (per le altre aree)

Destinazioni:

Le destinazioni di cui ai punti A1, B2 e B4.

La funzione residenziale è ammessa in ragione del 30% della Superficie Utile massima ammessa su ciascuna unità fondiaria.

Per gli edifici esistenti a Marina Centro e ubicati lungo la via Beccadelli (casina del bosco ecc..) valgono le seguenti prescrizioni:

Parametri edificatori:

- Su = Su esistente legittima o legittimata o legittimabile.

- H = esistente

Destinazioni:

B2, B4.

Per l'edificio esistente ubicato in viale Regina Magherita n. 57 valgono le seguenti prescrizioni:

Parametri edificatori:

- Su = Su esistente legittima o legittimata.
- H = esistente

Destinazioni:

Le destinazioni di cui al punto B4.

24.8 - BT4: Zone da assoggettare a progetto speciale

Si tratta di zone in cui è prevista prevalentemente la realizzazione congiunta di impianti e/o infrastrutture pubbliche di servizio, in detta scheda sono indicate la Su edificabile nonché le relative destinazioni e prescrizioni. L'H, ove non espressamente prevista, è fissata in 14 m.

Tali zone sono assoggettate a piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto di quanto previsto dalla scheda di progetto allegata alla presente normativa.

24.9 BT5 Zone di recupero delle ex-colonie

- 1- Il P.R.G., tenuto conto anche di quanto previsto dal P.T.C.P., individua le colonie marine presenti nel territorio comunale con le rispettive aree di pertinenza.
- 2- Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie sono rivolti a:
 - a. Conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
 - b. Consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
 - c. Favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.
- 3- Le colonie marine sono classificate in:
 - A) colonie marine di interesse storico-testimoniale suddivise in:
 - A.1) di complessivo pregio architettonico
 - A.2) di limitato pregio architettonico
 - B) colonie marine prive di interesse storico testimoniale.
- 4- Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1) ricadenti nel Comune di Rimini, individuate dal P.T.C.P., sono i seguenti:
 - Novarese
 - Bolognese
 - Murri
 - Comasco-de Orchi
 - Patronato scolastico
 - Forlivese
 - Soresinese

Gli interventi ammessi, per gli edifici di cui al presente comma devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a mantenere l'integrità materiale dell'edificio attraverso il restauro degli aspetti architettonici ed il ripristino degli elementi originari alterati nonché a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche.

E' ammessa la modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari per la prevenzione incendi e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il progetto di intervento dovrà interessare anche l'area esterna di pertinenza della colonia sulla quale prioritariamente l'intervento dovrà essere rivolto a conservare e ripristinare il sistema degli spazi liberi anche attraverso l'eliminazione dei manufatti incongrui. Nel rispetto di tale principio in tali aree sono ammessi:

- interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale alla destinazione d'uso principale prevista nella colonia. Qualora tali interventi comportino la realizzazione di opere e manufatti che costituiscono aumento della superficie utile, il progetto, corredato dalla valutazione di sostenibilità (VALSAT), dovrà considerare le finalità di tutela e valorizzazione della colonia non solo in relazione alle sue caratteristiche tipologico-architettoniche e testiniali ma valutando altresì il contesto territoriale, di fatto e pianificatorio, entro cui la stessa ricade e dovrà essere oggetto di idoneo provvedimento in variante al PRG, da approvarsi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- parcheggi interrati e/o a raso fermo restando che questi ultimi non possono occupare una superficie superiore al 30% dell'area scoperta di pertinenza. La realizzazione dei citati parcheggi deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in relazione alle destinazioni d'uso previste nella colonia e che gli stessi sono ammessi nell'area pertinenziale solo ove non sia possibile reperirli mediante diverse ubicazioni. La collocazione dei parcheggi non deve comunque mai interessare l'arenile o apparati dunosi esistenti. Si precisa altresì che per arenile si intendono le aree individuate dall'art. 24 del P.T.C.P.

Negli edifici di cui al presente comma sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

- a. Il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
 - a.1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - a.2) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio; la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di pregio e originali;
 - a.3) la ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite.

Sull'area di pertinenza della colonia Novarese è ammessa la costruzione di percorsi coperti interrati e/o seminterrati, idonei a garantire la massima integrazione funzionale e spaziale dell'area della citata colonia con il Talassoterapico, avendo comunque particolare attenzione al loro migliore inserimento ambientale sia in termini di collocazione sia nella caratteristica dei materiali.

Sempre limitatamente alla colonia Novarese sono comunque ammessi interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale tesi a favorire la destinazione congressuale e/o di "Polo del Benessere" (con esclusione della destinazione ricettiva) per una superficie utile massima di 5.000 mq a condizione che siano previsti in un piano di riqualificazione e sviluppo aziendale approvato dal

Consiglio Comunale e che ricomprensca unitariamente anche il Talassoterapico.

L'attuazione dei suddetti interventi è subordinata alla approvazione di un Accordo di programma sul progetto unitario con i contenuti richiesti dalle disposizioni dell'art. 32 bis del PTCP, sottoscritto dal Comune e dalla Provincia.

Detti interventi in fase attuativa andranno sottoposti alla valutazione di sostenibilità (VALSAT).

La superficie accessoria dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a- Realizzazione della superficie accessoria in uno o più corpi di fabbrica. Qualora si ritenga di realizzare parte di detta superficie come collegamento tra Talassoterapico e colonia Novarese è consentita solo la realizzazione in interrato. Qualora il corpo accessorio sia realizzato a monte della colonia Novarese è consentita l'edificazione anche con porzioni seminterrate. La parte fuori terra dovrà comunque avere un'altezza massima emergente dal preesistente piano di campagna di metri 8,00.
- b- Il posizionamento del corpo accessorio (o dei corpi accessori) dovrà comunque preservare il "varco a mare" sia dal punto di vista visivo che planimetrico-distributivo e i volumi dovranno trovare un corretto inserimento ambientale anche tramite opportune piantumazioni.
- c- L'accessibilità carraia e pedonale dovrà essere studiata in modo da non creare intralcio con la viabilità di scorrimento e dovrà essere possibile un collegamento con la prevista fermata del TRC. Il progetto complessivo potrà prevedere l'eliminazione del lungomare per restituirlo a percorso pedonale e alla rinaturalizzazione dei luoghi.

Eventuali ulteriori interventi che comportino aumento della superficie utile dovranno essere oggetto di idoneo provvedimento in variante al PRG da approvarsi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

5- Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2) ricadenti nel Comune di Rimini, individuati dal P.T.C.P., sono i seguenti:

- Enel
- Villaggio Ragazzi Bresciana
- Villa Margherita

Gli interventi ammessi per gli edifici del presente comma sono:

- a. Il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di pregio e di valore storico o artistico caratteristici dell'assetto architettonico originario sia esterni che interni.
- b. La modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari per la prevenzione incendi, l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il progetto di intervento dovrà interessare anche l'area esterna di pertinenza della colonia. Per quanto riguarda l'intervento sulle aree di pertinenza valgono le prescrizioni di cui alle colonie di tipo A1.

6- Gli edifici delle colonie marine prive di interesse storico testimoniale (Tipo B) ricadenti nel Comune di Rimini sono i seguenti:

- Stella Maris;
- Colonia Bianca;
- Colonia Santo Volto.

Gli interventi ammessi sulle colonie di Tipo B sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

Il progetto di intervento dovrà interessare anche l'area esterna di pertinenza della colonia. Per quanto riguarda l'intervento sulle aree di pertinenza valgono le prescrizioni di cui alle colonie di tipo A1, fermo restando che nelle aree di pertinenza delle colonie Bianca e Santo Volto non sono ammessi interventi che comportino aumento della superficie utile.

7- Per i progetti relativi agli edifici delle colonie marine, limitatamente a quelle vincolate ai sensi del D Lgs. 490/99, deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Ai fini della valutazione di congruità alle prescrizioni delle presenti disposizioni normative, gli interventi riguardanti le colonie marine classificate in A.1) e A.2), devono essere sottoposti al parere della "Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio".

8- Le destinazioni d'uso ammesse sugli edifici di tipo A) e B) sono:

- a) attività ricettive a gestione unitaria nel limite massimo dell'80% della Su attuale: turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette;
- b) strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
- c) attività di servizio, terziarie, commerciali e pubblici esercizi finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano. Le attività commerciali devono essere compatibili col Piano del Commercio.

9- Gli interventi ammessi sulle colonie marine e sulle aree di pertinenza delle stesse dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. Qualsiasi nuovo intervento edilizio e qualsiasi intervento di recupero di edifici esistenti che interessi le fondazioni, dovrà essere preceduto dalla verifica della liquefazione; in caso di verifica positiva, dovranno attuarsi tutti gli accorgimenti tecnici atti all'eliminazione degli effetti della liquefazione sui fabbricati;
- b. In fase attuativa degli interventi, in caso di parcheggi interrati pluripiano, si dovranno valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi, anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo, determinare l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento e considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica, gli interventi dovranno essere preceduti da valutazioni di carattere idrogeologico che definiscono le eventuali interferenze provocate dalle strutture interrate - che dovranno comunque avere uno sviluppo continuo parallelo alla costa limitato al massimo - nei confronti del livello di falda a monte e, conseguentemente, gli effetti di tale interferenza sull'edificato esistente.

24.10 - F o G: Zone a servizio a scala di quartiere o urbana e territoriale

Per ciascuna delle tipologie di area a servizio, valgono le relative prescrizioni di cui agli articoli 26.1 e 26.2.

24.11 - Arenile

L'area definita come arenile è assoggettata alla disciplina del Piano dell'arenile secondo quanto stabilito dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In particolare nella formazione del citato Piano dell'arenile verrà considerata, per il Delfinario di Rimini, la possibilità per l'edificazione di una ulteriore vasca.

ART. 25 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI E COMMERCIALI

Si tratta delle aree edificate per lo più recentemente o da edificare per funzioni produttive tradi-zionali (industriali e artigianali: punto C), commerciali (B2 e B4) e direzionali (B1).

Le norme che seguono definiscono i casi in cui è ammesso o prescritto il piano urbanistico preventivo. In ciascun piano viene definita la quantità delle aree a standard necessarie (come definito all'art. 20) in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto, e comunque in misura non inferiore al minimo di legge. Le norme delle singole sub-zone indicano la parte di dette aree che deve comunque essere ceduta in loco (gratuitamente al Comune) ed attrezzata (a cura e spese dell'operatore), costituente lo standard minimo.

La zona è articolata in sette sub-zone, D1, D2, D3, D4 e D5,D6, D7.

25.1 - ZONA D1: ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La sub-zona D1 comprende le aree destinate o da destinare ad attività produttive tradizionali (produttive e artigianali).

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Parametri edificatori:

a) intervento edilizio diretto

- H = 8 m. e 9.30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici
- $U_f = 0,7$ mq./mq.
- $Sc = 60\%$

b) piano urbanistico preventivo

- H = 8 m. e 9.30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici
- $U_t = 0,5$ mq./mq.
- $Sc = 60\%$
- $S_m = 10.000$ mq.

Norme particolari:

Nella zona artigianale di Montescudo, per le sole aree contraddistinte con la lettera "B", individuate dal perimetro di zona, valgono i seguenti parametri:

$U_t = 0,4$ mq/mq.

Prescrizioni:

per le sole aree contraddistinte con la lettera "B": quelle derivanti dallo studio della Valsat ai fini della mitigazione dell'intervento.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro e contraddistinte dalle lettere "A" e "B", alla fine di assicurare il collegamento dell'insediamento con la rete infrastrutturale generale, dovrà essere realizzata (o completata) la nuova viabilità tra la Sp Montescudo e la Sp Coriano inclusi i relativi innesti con quella esistente.

I costi per la realizzazione dell'intera opera di cui sopra (costo dell'area e costi di realizzazione delle opere infrastrutturali) saranno posti a carico di tutti i soggetti attuatori dei nuovi piani particolareggiati ricompresi nell'ambito dell'insediamento produttivo, in ragione della quota parte della superficie territoriale di ciascuno.

In fase attuativa degli interventi, in caso di opere interrato pluripiano, si dovranno: 1) valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo, 2) determinare l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento, 3) considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica.

Qualora le soluzioni progettuali creino contiguità tra zone produttive e zone residenziali si preveda la realizzazione di un "corridoio ecologico" che svolga funzione di "cuscinetto" al fine di rispettare la normativa sull'inquinamento acustico che prevede valori diversi tra le due zone.

Nell'attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella Valsat e in particolare nei capitoli n. 3.3, n. 4 e n. 9.

Gli interventi su aree appositamente perimetrate nelle tavole di PRG, possono essere autorizzati esclusivamente attraverso un piano urbanistico preventivo.

Per gli interventi soggetti a piano urbanistico preventivo lo standard minimo è costituito dal 5% della St a parcheggio pubblico e il 10% della St a verde pubblico, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq., e ad attività collettive.

In tutti gli interventi, il 30% della superficie fondiaria dovrà essere destinato: 20% a parcheggi privati e piazzali di manovra, 10% a verde privato, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq.

Oltre agli interventi di nuova costruzione, in caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento della Superficie coperta o utile superiore al 10% dell'esistente, i progetti dovranno verificare la dotazione di spazi di cui al comma precedente.

Le pensiline e gli spazi porticati in genere possono occupare fino al 10% della Superficie coperta.

Le aree a verde privato vanno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

Ai sensi dell'art. 35 della L.R. 47/1978, comma 13, nel caso di trasferimento di attività industriali dalle zone edificate ad altre zone o altri comuni, vanno convenzionati, tra il Comune e le aziende interessate, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali e imprenditoriali più rappresentative, gli aspetti relativi al loro trasferimento. Tali convenzioni vanno approvate da Consiglio Comunale.

Destinazioni:

Le destinazioni di zona sono quelle di cui al punto C1. Sono ammesse anche funzioni, commerciali (B2) e direzionali (B1) a condizione che

risultino effettivamente connesse con l'attività di tipo manifatturiero. Si dovrà tenere conto della compresenza di funzioni diverse: produttiva e residenziale, strettamente connessa all'attività manifatturiera, assumendo ogni accorgimento tecnologico atto a tutelare la residenza dai fattori nocivi o molesti. La Su ad uso produttivo non può comunque essere inferiore all'80% della superficie utile di progetto.

Per le funzioni commerciali e direzionali, nell'ambito dell'indice complessivo di zona, è ammessa una Su complessiva massima non superiore al 20% della Superficie utile.

Sono ammessi anche impianti per autodemolizione, per il trattamento di materiali inerti per il recupero e per la gestione dei rifiuti ecc., compatibilmente con le prescrizioni del piano provinciale dei rifiuti.

25.2 - ZONA D2: ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

La sub-zona D2 comprende le aree destinate o da destinare ad attività commerciali e/o direzionali.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Parametri edificatori:

a) intervento edilizio diretto

- H = 17 m.
- Uf = 0,7 mq./mq.

b) piano urbanistico preventivo

- H = 17 m.
- Ut = 0,5 mq./mq.
- Sm = 10.000 mq.

Norme particolari:

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o ampliamento, interessanti aree con superfici fondiaria superiore a 20.000 mq., o comunque quelle appositamente perimetrate nelle tavole di PRG, possono essere autorizzati esclusivamente attraverso un piano urbanistico preventivo.

Per gli interventi soggetti a piano urbanistico preventivo, lo standard minimo è quello fissato dalle vigenti disposizioni legislative (a 100 mq. di Superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq. destinata a parcheggi e mq. 60 a verde pubblico attrezzato).

Le nuove costruzioni sono ammesse solo previo studio planivolumetrico da allegare al piano urbanistico preventivo o alla domanda di concessione che definisca: gli spazi, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.; gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale e urbano; i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti; gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente.

Oltre agli interventi di nuova costruzione, in caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento della Su superiore al 10% dell'esistente, i progetti dovranno verificare la dotazione di spazi di cui al comma precedente.

Le aree a verde privato vanno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

Destinazioni:

Le destinazioni di zona sono quelle di cui ai punti B1, B2, B3 e E1. Nell'ambito dell'indice complessivo di zona, sono ammesse anche le funzioni residenziali (A1) e artigianali (C1) a condizione che risultino effettivamente connesse con l'attività principale.

Per le funzioni residenziali (punto A1), nell'ambito dell'indice complessivo di zona, è ammessa una Su complessiva massima non superiore al 10% della Superficie utile.

Per le funzioni artigianali compatibili con la residenza (C1), nell'ambito dell'indice complessivo di zona, è ammessa una Su complessiva massima non superiore al 20% della Superficie utile.

Per le aree contrassegnate da apposito simbolo, è ammessa esclusivamente la destinazione commerciale all'ingrosso (B3) con gli stessi parametri edificatori e obbligo di dotazione di standards come per legge. Per tali aree sono escluse funzioni produttive (C) e/o residenziali (A1).

Per le aree contrassegnate da apposito simbolo è ammessa esclusivamente la destinazione ricettiva non alberghiera (E3). L'intervento è subordinato in ogni caso alla predisposizione di un piano urbanistico nel rispetto dei seguenti parametri:

- H = 10 m.
- Ut = 0,3 mq./mq. (per interventi su superfici inferiori a 10.000 mq.); 0,2 mq./mq. (per interventi su superfici superiori a 10.000 mq.).

Per le previsioni di tale area interessate dall'art. 20 delle Norme del P.T.C.P. si applicano anche le prescrizioni di tale articolo.

Gli interventi dovranno avvenire secondo le indicazioni della vigente legislazione regionale.

Nelle aree interessate dalla paleofalesia, così come risulta dalla rappresentazione sulle tavole della serie n. 2 per le porzioni soggette a tutela, l'edificazione dovrà avvenire prevedendo una fascia di rispetto pari a 2 volte l'altezza della scarpata sia a monte che a valle. A tale prescrizione si potrà derogare a seguito di idonei approfondimenti geotecnici e su conforme parere del competente Servizio Provinciale Difesa del Suolo.

Per il solo insediamento denominato "Gros", comprendente la zona del precedente P.R.G./V. destinata ad insediamenti per attività commerciali all'ingrosso, già realizzato in base a pianificazione attuativa ed individuato con apposito simbolo in cartografia, sono ammessi:

Parametri edificatori:

- H = 17 m. per il centro servizi e fatta salva la fascia di rispetto relativa al cono di atterraggio dell'aeroporto,
- H = quelle previste dal P.P. per i magazzini.
- Ut = 0,5 mq./mq.

Destinazioni d'uso:

commercio all'ingrosso (B3); sono inoltre ammesse destinazioni direzionali, di servizio, ricreative, sportive e pubblici esercizi ad esso funzionali.

Modalità d'intervento:

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate, previa approvazione di un progetto unitario convenzionato redatto e sottoscritto dalla Soc. Gros spa riferito all'intero ambito già oggetto di piano particolareggiato.

La società stessa con tale progetto unitario convenzionato stabilirà le quote di superficie utile realizzabile da ciascun proprietario nell'ambito dei volumi esistenti mantenendo una quota di superficie a disposizione per i servizi necessari al funzionamento del centro.

I successivi progetti di completamento del Gros autorizzati con intervento edilizio diretto, saranno congiuntamente sottoscritti dalla proprietà interessata e dalla Società Centro Commerciale Ingrosso Rimini SpA così come stabilito nelle convenzioni attuative del P.P. (artt.12 e 14).

La costruzione di nuovi edifici comporta la realizzazione e cessione di aree a standard come per legge, ovvero la loro monetizzazione trattandosi di aree già urbanizzate.

Per quanto non indicato nella presente normativa si fa riferimento agli elaborati e alle convenzioni del P.P. approvato.

A seguito dell'attuazione del piano particolareggiato denominato "GROSRIMINI" e della conseguente cessione al Comune degli standard urbanistici di verde e parcheggio, sono state individuate nelle tavole di piano le zone G3.1, G3.2, G4.1 e la viabilità, derivanti dalla cessione, mantenendo invariata la perimetrazione dell'ambito di intervento.

25.3 - ZONA D3: ZONA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO

La sub-zona D3 comprende le aree produttive o terziarie per le quali il PRG stabilisce la localizzazione e la dimensione delle aree destinate a standard, a strade e, in genere, a servizi. Dette aree sono individuate e definite (nelle loro dimensioni) nelle tavole 3 di PRG e nelle schede di progetto allegate alla presente normativa.

Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico preventivo, il quale definisce planimetricamente e nel dettaglio l'uso delle aree, anche in variante alle ubicazioni della scheda e comunque in conformità alle prescrizioni dell'art. 10 bis.

Pertanto le aree classificate a standards nelle tavole in sc. 1:5.000, costituiscono una ulteriore dotazione rispetto ai minimi di legge e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, il quale provvederà a realizzarle con distribuzione planimetrica e destinazione pubblica, eventualmente anche diversa da quella indicata nelle tavole di piano, ove ciò consenta una migliore utilizzazione scaturente dalla progettazione esecutiva, ferme restando comunque l'area totale prevista nelle schede.

Gli edifici da realizzare (e le relative aree a standards costituenti il minimo di legge per il nuovo impianto) vanno realizzati sulle superfici destinate all'edificabilità (o in superfici di area equivalente) nelle relative schede.

Parametri edificatori:

- Su = quella indicata nelle schede di progetto
- H = quella indicata nelle schede di progetto o, in mancanza: = 8 m. (per le aree rappresentate nelle tavole 3 con la stessa retinatura delle zone D1) e 9,30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici = 17 m. (per le aree rappresentate nelle tavole 3 con la stessa retinatura delle zone D2)

Destinazioni:

Per le aree rappresentate nelle tavole 3 con la stessa retinatura delle zone D1, le stesse di cui alla zona D1.

Per le aree rappresentate nelle tavole 3 con la stessa retinatura delle zone D2, le stesse di cui alla zona D2.

25.4 - ZONA D4: ZONA PRODUTTIVA SPECIALE CON CONSERVAZIONE DEL CARICO URBANISTICO

Si tratta di una zona già edificata dove deve essere conservato il carico urbanistico e la destinazione d'uso esistenti alla data di adozione del PRG.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Parametri edificatori:

- H = 8 m per gli edifici a destinazione produttiva, 17 m. per gli edifici a destinazione commerciale o direzionale.
- Su = quella esistente alla data di adozione del presente PRG.

Norme particolari:

Tutti gli interventi devono garantire l'individuazione di parcheggi privati e piazzali di manovra, per almeno il 20% della Sf, e di verde privato, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq., per almeno il 10% della Su.

Le aree a verde privato andranno collocate preferibilmente verso i confini della proprietà.

Destinazioni:

Le destinazioni di zona sono quelle esistenti.

25.5 - ZONA D5: ZONA PRODUTTIVA DI RECUPERO A DESTINAZIONE MISTA

Si tratta di una zona edificata che registra la compresenza di fabbricati a destinazione prevalentemente produttiva e di altri fabbricati a destinazione residenziale e commerciale.

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero nel rispetto delle seguenti indicazioni.

Parametri edificatori:

H = 20 m.

Ut = 0,5 mq/mq.

Norme particolari:

La zona verrà attuata attraverso un unico Piano di Recupero. Il Piano definirà i comparti che potranno essere attuati indipendentemente gli uni dagli altri a condizione che ciascuno di essi abbia una Sm 10.000 mq.

Per le destinazioni d'uso terziarie, lo standard minimo è quello fissato dalle vigenti disposizioni legislative (a 100 mq. di Superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq. destinata a parcheggi e mq. 60 a verde pubblico attrezzato); per le destinazioni produttive lo standard minimo è costituito dal 5% della St a parcheggio pubblico e il 10% della St a verde pubblico, alberato con essenze a foglia non caduca e ad alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq., e ad attività collettive; per le destinazioni residenziali lo standard minimo è quello fissato dalle vigenti disposizioni legislative (30 mq./abitante).

Per le sole destinazioni produttive esistenti alla data di adozione del P.R.G è ammesso, per una sola volta, un intervento edilizio diretto di ampliamento della Su, nella misura del 10%.

Destinazioni:

- a) destinazioni terziarie, di cui ai punti B2, B3 e B5;
- b) destinazioni produttive, di cui al punto C1 compatibili con la residenza;
- c) destinazioni residenziali, di cui al punto A1, limitatamente alla residenza permanente;

Le schede di progetto allegate alla presente normativa precisano le quantità ammesse per ciascun gruppo funzionale.

25.6 - ZONA D6: ZONA PRODUTTIVA EDIFICATA IN BASE A STRUMENTO ESECUTIVO

La zona D6 comprende le zone di espansione del precedente P.R.G. (zona D art. 3.2) o già edificate secondo piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione mediante concessione edilizia singola.

Per le destinazioni, per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per le parti eventualmente non ancora realizzate alla data di adozione del P.R.G., si farà riferimento ai Piani originali e/o alle varianti successive. Sono comunque ammesse le destinazioni di zona di cui al punto C1.

25.7 - ZONA D7: ZONA PER GRANDI ATTREZZATURE PER LO SPORT, LO SPETTACOLO E IL TEMPO LIBERO

La sub-zona D7 comprende le aree destinate ad ospitare le attrezzature di cospicua dimensione per lo svago, il tempo libero e lo spettacolo a supporto del sistema insediativo turistico.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla predisposizione di un Piano Urbanistico Preventivo in conformità a quanto stabilito dalle schede di progetto allegate.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti del 20% della Su esistente, prima della formazione del Piano Particolareggiato.

I parametri edificatori, le destinazioni d'uso e le norme particolari sono quelle stabilite dalle schede di progetto.

Il Piano Urbanistico Preventivo dovrà prevedere gli standards di cui all'art. 46, IV comma della L.R. 47/78 e s.m. nella misura doppia con possibilità di diversa ripartizione interna e dovrà inoltre indicare le aree di protezione, i sistemi di accessibilità, le prestazioni in termini di sicurezza e di tutela dagli inquinamenti acustici.

Ai fini della valutazione della superficie di svolgimento delle attività su cui quantificare gli standards dovuti si fa riferimento alle disposizioni regionali vigenti.

Destinazioni:

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui al punto B del precedente art. 12 ad esclusione del punto B3 e con le limitazioni di cui alle successive schede di progetto e comunque con il limite del 15% complessivo per le funzioni B1, B2, B4, B5, B6 e B9.

25.8 - ZONA D8: AREE PER LA COMUNITA' NOMADE MONOFAMILIARE

Sono aree destinate ad ospitare la comunità nomade monofamiliare e sono contrassegnate da apposito simbolo in cartografia.

Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto di opera pubblica ovvero intervento edilizio diretto.

Parametri edilizi:

- H = 4 mt.

Su max = 80 mq. di cui: 70 mq. max per n. 1 manufatto leggero, prefabbricato (quale roulotte o camper, casa mobile su ruote) e la restante superficie per la realizzazione dei locali di servizio (servizi igienici e lavanderia).

ART. 26 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Sono le aree da destinarsi a servizio del sistema residenziale o produttivo o a servizio di città e territorio.

Si dividono in:

- zone per i servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale (zone G)
- zone per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale (zone F).

I servizi pubblici a rete con i relativi impianti ed opere accessorie (cabine di regolazione, armadi di controllo, centraline di pompaggio, ecc.) possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale a prescindere dalla disciplina edilizia ed urbanistica della zona, avendo cura al loro migliore inserimento funzionale e ambientale.

E' sempre ammessa la realizzazione di opere edilizie strettamente funzionali e necessarie agli impianti sportivi esistenti, finalizzate all'adeguamento e messa in sicurezza degli stessi e volte a garantire il regolare e corretto svolgimento della disciplina sportiva nel rispetto della normativa vigente. Tali opere sono realizzabili, attraverso intervento edilizio diretto o approvazione di opera pubblica o di interesse pubblico, anche su aree di proprietà privata, e qualora soggette a pianificazione attuativa, nelle more di approvazione di piani urbanistici preventivi. Il progetto dovrà rispettare parametri edificatori e destinazioni della zona o sub-zona su cui insiste l'impianto.

Qualora tali impianti ricadano in aree soggette a pianificazione attuativa dovrà essere acquisito l'assenso dei proprietari coinvolti nell'area soggetta a intervento urbanistico preventivo.

Nelle aree che ricadono nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, così come delimitate nelle Tavv. della serie n. 2 del P.R.G. adeguate al P.T.C.P., sono attuabili esclusivamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal P.R.G. conformi alle prescrizioni formulate all'art. 22 delle Norme del predetto piano provinciale.

Nelle aree che ricadono nelle zone di interesse paesaggistico-ambientale, così come determinate nelle Tavv. della serie n. 2 del P.R.G. adeguate al P.T.C.P. sono attuabili esclusivamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal P.R.G. conformi alle prescrizioni formulate all'art. 20 delle Norme del predetto piano provinciale.

26.1 - ZONE G: AREE PER I SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE

L'insieme di queste aree è suddiviso in quattro categorie:

- aree per l'istruzione dell'obbligo;
- aree per le attrezzature di interesse comune;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- aree per parcheggi pubblici.

Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione del P.R.G., le singole destinazioni restano confermate. Qualora l'organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie, l'Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente

istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse.

26.1.1 - ZONA G1: AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati fino al grado dell'obbligo. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico e di eventuali attrezzature sportive di uso non esclusivo dell'istituto scolastico.

Possono essere destinate a:

1. asili nido e scuole materne;
2. scuole elementari;
3. scuole medie dell'obbligo.

La nuova edificazione dovrà rispettare oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- H = 17 m.
- Uf = 0,8 mq/mq.

L'intervento sarà soggetto a progetto unitario o a piano urbanistico preventivo.

Almeno metà della Sf dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: minimo 15% della Sf da ricavarsi esternamente alla recinzione.

26.1.2 - ZONA G2: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città di diversa natura: servizi sociali e sanitari, servizi scolastici, servizi di enti assistenziali, attrezzature religiose, attrezzature culturali (musei, biblioteche), servizi amministrativi, attrezzature ricreative (centri civici, cinema, circoli vari e arene per spettacoli), mercati rionali, servizi pubblici in genere.

Qualora si tratti di impianti o attrezzature a grande concorso di pubblico gli standards di competenza dovranno essere dimensionati secondo le normative di legge e/o di settore vigenti.

Sono a loro volta suddivise in:

1. aree per attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente ivi compreso scuole)
2. aree per attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc); aree per attrezzature ricreative (circoli vari) aree per attrezzature civiche (uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.)

La nuova edificazione è soggetta, a seconda delle caratteristiche e dell'entità dell'intervento, ad intervento diretto di iniziativa pubblica o privata o a piano urbanistico preventivo, e dovrà rispettare oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti, le seguenti prescrizioni:

- H = 17 m.
- Uf = 0,8 mq/mq.

Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 15% della Sf.

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai

parcheggi devono essere destinate a verde.

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

Per le aree per attrezzature religiose ubicate in località S. Salvatore e S. Lorenzo in Correggiano, ricadenti rispettivamente nel campo di applicazione degli artt. 5.4 e 5.3 del PTCP 2007, non è consentita la nuova edificazione. E' inoltre esclusa ogni opera comportante l'impermeabilizzazione di suoli nelle aree ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5.4 del PTCP 2007.

Per l'area destinata ad attrezzature religiose ubicata tra via Abetti e via Galilei (tav. 3.13), in fase esecutiva dovrà essere attuata ogni misura per contrastare l'impermeabilizzazione al fine di garantire l'invarianza idraulica. In particolare dovranno essere adottate tipologie costruttive a basso impatto idraulico per le zone destinate a parcheggio (grigliato prato verde o similare).

Per la medesima area qualora sia prevista la realizzazione di piano interrato occorrerà valutare le interferenze con le acque sotterranee.

26.1.3 - ZONA G3: AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono le aree per spazi pubblici esistenti o previste destinati:

- 1.a verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco;
2. aree per attrezzature sportive e spettacoli.

Qualora si tratti di impianti o attrezzature a grande concorso di pubblico gli standards di competenza dovranno essere dimensionati secondo le normative di legge e/o di settore vigenti.

Per le aree di cui al punto 1 l'intervento riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la ricreazione, la realizzazione di servizi igienici, di ripostigli per gli attrezzi da giardino e di cabine elettriche, idriche e per il gas. Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi), cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture all'impegno dell'effettivo uso a complemento del parco.

L'insieme delle attrezzature che comportano la realizzazione di un edificio deve rispettare i seguenti parametri:

- $U_f = 0,05$ mq/mq.
- $H = 4$ m.

L'area dedicata alle attrezzature coperte e scoperte non può superare complessivamente il 10% dell'intera superficie dell'intervento.

Le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della Superficie d'intervento), viabilità pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde.

Il presente comma non si applica all'arenile.

Le aree indicate in cartografia con ombreggiatura grigia sono da utilizzare per interventi di mitigazione ambientale di piantumazione finalizzate alla realizzazione di cortine di verde al fine del miglioramento della qualità dell'aria.

Per le aree di cui al punto 2 l'intervento è soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica ovvero a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata; l'intervento dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- $H = 14$ m.

- $U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$.

I parcheggi, in superficie o interrati, sono da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti (praticanti e spettatori) che possono contemporaneamente fruire degli impianti e alla disponibilità dei posti intorno all'area, con il minimo del 20% della superficie complessiva dell'intervento.

Le aree libere da parcheggi e da attrezzature vanno sistemate a verde. E' consentita la realizzazione di attività commerciali al dettaglio (punto B2) e/o di ristoro (B4) per un massimo del 5% della Superficie Utile realizzabile e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai 400 mq.

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area A27 individuata ed evidenziata nelle Tavv. 06.1-06/06.1-07 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

26.1.4 - ZONA G4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono le aree esistenti o previste effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio. In caso di parcheggi pluri-piano si sommerà la superficie ad ogni livello.

Le nuove realizzazioni terranno conto della necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni, aiuole, banchine, alberature, ecc.

Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto di opera pubblica, ovvero a piano urbanistico preventivo unitario di iniziativa privata sull'intera area oggetto di zonizzazione.

Si distinguono due tipi di aree per la sosta:

1. aree di sosta non attrezzate
2. aree di sosta attrezzate;

Per le aree di cui al punto 1, si intendono le soluzioni anche pluri-piano, comprendenti esclusivamente l'area del parcheggio e le eventuali attrezzature di custodia e protezione.

L'intervento deve rispettare i seguenti parametri:

- $H = 6 \text{ m}$. (per le soluzioni pluri-piano) e comunque osservando i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 15 bis;
- parcheggio minimo obbligatorio da ricavare: 1 posto auto ogni 30 mq. di Sf.

Ove sia intervenuta la decadenza del vincolo espropriativo è consentito l'intervento d'iniziativa privata convenzionata per la realizzazione e gestione del parcheggio.

La convenzione dovrà garantire l'uso pubblico disciplinandone la modalità di gestione.

Per i parcheggi in località Gaiofana e S. Martino Monte l'Abate ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5.3 del PTCP 2007, non è consentita nuova edificazione. In tali aree, è consentita la realizzazione di spazi di sosta strettamente funzionali ad attività di tempo libero, le cui attrezzature ove non preesistenti siano mobili od amovibili e precarie, purché tali interventi siano realizzati con tecniche a basso impatto ambientale.

Per la previsione di parcheggio ubicato lungo via dell'Iris è esclusa

la soluzione pluripiano in elevazione.

E' vietata la realizzazione di parcheggi interrati per la previsione di parcheggio in località Gaiofana.

Per i parcheggi in località Gaiofana, S. Martino Monte l'Abate e via dell'Iris si dovrà prevedere la realizzazione di aiuole e alberature tali da garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico e si dovranno adottare soluzioni che limitino gli effetti di impermeabilizzazione dei suoli.

Per le aree di cui al punto 2, si intendono le soluzioni anche pluripiano comprendenti, oltre all'area di parcheggio e alle eventuali attrezzature di custodia e protezione, aree per la distribuzione di carburante, attività di assistenza e servizio alla mobilità (officine di riparazione, lavaggio, ecc.) ed altre destinazioni connesse e complementari alla viabilità con esclusione delle destinazioni ricettive. Le destinazioni direzionali sono consentite per uffici a servizio della mobilità e comunque nel limite massimo del 25% della superficie utile ammessa. Anche le destinazioni commerciali sono consentite nel limite massimo del 25% della superficie utile ammessa.

L'intervento deve rispettare i seguenti parametri:

- $H = 9$ m. (per le soluzioni pluri-piano) e comunque osservando i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 15 bis;
- $U_f = 0,15$ mq/mq. e comunque con una S_u massima di 1.000 mq;
- *parcamento minimo obbligatorio da ricavare: 1 posto auto ogni 50 mq. di S_f (le costruzioni destinate a contenere i veicoli non costituiscono S_u fino al raggiungimento del parcamento minimo).*

I parcheggi in superficie dovranno essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali tra le file di posti auto.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area A190 individuata ed evidenziata nella Tav. 06.1-25 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

26.2 - ZONE F: AREE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE

GENERALE

Comprendono le attrezzature e i servizi a livello di città e di territorio esistenti o in previsione (distinte da quelle di cui al precedente paragrafo ai fini del calcolo degli standards regionali). Il loro insieme è suddiviso secondo le seguenti destinazioni:

- *aree per l'istruzione superiore all'obbligo;*
- *aree per attrezzature sanitarie ospedaliere;*
- *parchi comprensoriali e grandi attrezzature per lo sport;*
- *altre attrezzature pubbliche d'interesse generale;*

Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto di opera pubblica, ovvero a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole sub-zone.

Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione del P.R.G, le singole destinazioni restano confermate e vincolate all'uso attuale. Qualora l'organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie, l'Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale

interesse.

Nelle aree interessate dalla paleofalesia, così come risulta dalla rappresentazione sulle tavole della serie n. 2 per le porzioni soggette a tutela, l'edificazione dovrà avvenire prevedendo una fascia di rispetto pari a 2 volte l'altezza della scarpata sia a monte che a valle. A tale prescrizione si potrà derogare a seguito di idonei approfondimenti geotecnici e su conforme parere del competente Servizio Provinciale Difesa del Suolo.

Nelle aree ricadenti nelle tavole 3.1 e 3.2 interessate dalla paleofalesia, per le parti ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 20 delle Norme del P.T.C.P. dovranno essere applicate le prescrizioni di tale articolo.

26.2.1 - ZONA F1: AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici superiori al grado dell'obbligo. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico e di eventuali attrezzature sportive di uso non esclusivo dell'istituto scolastico.

La nuova edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- $H = 17 \text{ m.}$
- $U_f = 0,8 \text{ mq/mq.}$

Almeno metà dell'area di pertinenza dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

Dovranno essere previsti parcheggi nella misura prescritta dalle leggi vigenti.

Nelle aree destinate all'istruzione universitaria è ammessa una quota di residenza per i docenti e gli studenti, con le modalità stabilite da un piano esecutivo, nella misura massima del 20% della Su.

26.2.2 - ZONA F2: AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE

Sono le aree destinate ad ospitare istituti ospedalieri e/o ambulatoriale di natura pubblica o privata. Comprendono il sedime vero e proprio dell'istituto e i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico e di eventuali attrezzature di uso non esclusivo dell'istituto ospedaliero.

La nuova edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- $H = 24 \text{ m.}$
- $U_f = 0,8 \text{ mq/mq.}$

Dovranno essere previsti parcheggi nella misura prescritta dalle leggi vigenti.

Per l'area sita in via Settembrini su cui sorge il complesso dell'"ospedale infermi di Rimini" è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$
- $H = 40 \text{ m.}$
- Dal computo della superficie utile sono esclusi i locali posti al piano interrato e seminterrato, anche se fuori dal sedime del fabbricato;

- nella prosecuzione dell'iter progettuale, si prevedano opportuni sistemi di attenuazione dei picchi di piena, prediligendo soluzioni centralizzate o comunque interconnesse con gli analoghi presidi già previsti nella zona.

26.2.3 - ZONA F3: PARCHI COMPENSORIALI E GRANDI ATTREZZATURE PER LO SPORT

Sono le aree destinate alla creazione di:

- 1.parchi a scala comprensoriale o territoriale;
- 2.grandi impianti sportivi di rilevanza urbana e territoriale.

Qualora si tratti di impianti o attrezzature a grande concorso di pubblico gli standards di competenza dovranno essere dimensionati secondo le normative di legge e/o di settore vigenti.

Per le aree di cui al punto 1 l'intervento riguarderà la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco, lo sport e la ricreazione, la realizzazione di servizi igienici, di ripostigli per gli attrezzi da giardino e di cabine elettriche, idriche e del gas, Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi), cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture alla dimostrazione dell'effettivo uso a complemento del parco.

L'insieme delle attrezzature che comportano la realizzazione di un edificio deve rispettare i seguenti parametri:

- $H = 8 \text{ m.}$
- $U_f = 0,01 \text{ mq/mq.}$

L'area dedicata alle attrezzature coperte e scoperte non può superare complessivamente il 15% dell'intera superficie d'intervento.

Le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere nella misura minima di 250 mq. ogni ettaro di St), viabilità pedonali e veicolari, vanno sistemate a verde.

Per le aree di cui al punto 2 l'intervento riguarderà la realizzazione delle attrezzature preposte allo sport nel rispetto dei regolamenti vigenti e delle seguenti prescrizioni:

- $H = 24 \text{ m.}$
- $U_f = 0,05 \text{ mq/mq.}$

I parcheggi sono da dimensionarsi in rapporto al numero di utenti (praticanti e spettatori) che possono contemporaneamente fruire degli impianti e alla disponibilità dei posti intorno all'area, con il minimo del 5% della superficie complessiva dell'intervento.

Le aree libere da parcheggi e da attrezzature vanno sistemate a verde.

E' consentita la realizzazione di attività commerciali al dettaglio e/o di ristoro per un massimo del 10% della Su realizzabile e comunque sempre con accorpamenti non superiori ai 500 mq.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area A185 individuata ed evidenziata nella Tav. 06.1-23 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

26.2.4 - ZONA F4: ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio di diversa

natura aventi rilevanza urbana e territoriale, non rientranti nelle definizioni di cui ai precedenti paragrafi 26.2.1, 26.2.2, 26.2.3: servizi sociali, servizi di enti assistenziali, attrezzature culturali (musei, biblioteche), attrezzature ricreative, servizi amministrativi, cimiteri, impianti tecnologici rilevanti, impianti militari, servizi e uffici pubblici o di interesse pubblico in genere escluse le banche.

Sono a loro volta suddivise in:

1. attrezzature d'interesse generale prevalentemente edificate
2. attrezzature d'interesse generale prevalentemente inedificate

Per le aree di cui al punto 1 la nuova edificazione e le eventuali trasformazioni dovranno rispettare, oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- $H = 17 \text{ m.}$
- $U_f = 0,8 \text{ mq/mq.}$

Per l'area sita in angolo tra la via Settembrini e il prolungamento della via Roma è consentito anche l'insediamento di attrezzature sanitarie (case di cura, poliambulatori,...). Per tale area, in deroga alla norma del II comma dell'art. 26.2, nel caso di intervento per iniziativa privata è ammessa l'edificazione attraverso progetto unitario ricomprensivo l'intero ambito di zona.

Parametri edificatori:

$H = 17 \text{ m.}$

$S_u = 7.200 \text{ mq.}$

- 1) In tal caso deve essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune una superficie da destinare a parcheggio pubblico e verde attrezzato complessivamente non inferiore al 25% dell'ambito oggetto di progetto unitario (di cui 20% parcheggio e 5% verde pubblico).
- 2) Il progetto unitario sarà sottoposto a VALSAT e assentito con permesso di costruire convenzionato.
- 3) Realizzazione a carico degli attuatori di una rotatoria su via Settembrini.
- 4) H interrato $\leq 3,50 \text{ m}$ per depositi e servizi da escludere dalle superfici utili.

Per l'area contrassegnata con dicitura "AMIA" dovrà essere prodotta una documentazione di impatto acustico di cui all'art. 8 comma 2° della L. 447/95; dovrà inoltre essere escluso l'insediamento di impianti per lo smaltimento dei rifiuti.

Per l'area contrassegnata con dicitura "Casa protetta" è ammessa la realizzazione di casa protetta per anziani e centro di accoglienza per universitari con relativi servizi di supporto, con i seguenti indici:

- $U_f = 0,01 \text{ mq./mq.}$
- $H_{\text{max}} = 8 \text{ m.}$

Per tale area dovranno essere effettuate indagini specifiche per approfondire gli elementi di giudizio, non percepibili con indagini speditive sul terreno, che devono risultare determinanti per la definizione della idoneità o meno dell'area rispetto a quanto in previsione. Le indagini e le conseguenti valutazioni sulla idoneità della area dovranno essere sottoposte all'approvazione della Provincia. Dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici, che regoli fra l'altro le modalità di gestione, di accesso alle strutture, di uso delle stesse escludendo espressamente la possibilità di frazionabilità delle varie unità immobiliari.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in aree situate ad un dislivello pari ad almeno 20 m. rispetto ai crinali esistenti.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area A67, individuata ed evidenziata nella Tav. 06.1.10 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

Per l'area contrassegnata con la dicitura "TALASSOTERAPICO" valgono le seguenti prescrizioni:

- sono considerate compatibili tutte le attività esistenti. In sede di progetto unitario con la colonia Novarese possono essere localizzate nell'edificio del Talassoterapico anche funzioni, aventi caratteristiche di complementarietà alla destinazione principale, ritenute ammissibili nella citata colonia;
- gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna. Gli interventi ammessi, per i quali non è prescritto il convenzionamento, possono essere realizzati con intervento edilizio diretto su istanza del soggetto proprietario o avente titolo. E' ammessa la modifica delle aperture esistenti;
- al fine di consentire il miglioramento degli standards di servizio e l'adeguamento alle normative di sicurezza e igienico-sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale per le attività esistenti nell'edificio del Talassoterapico sono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale;
- nell'area di pertinenza del Talassoterapico non possono essere realizzati parcheggi interrati e nuovi parcheggi a raso;
- al fine di garantire la massima integrazione funzionale e spaziale del Talassoterapico con la Colonia Novarese è ammessa la realizzazione di percorsi coperti interrati e/o seminterrati di collegamento fra le aree di pertinenza dei citati edifici avendo particolare attenzione al suo migliore inserimento ambientale sia in termini di collocazione sia nella caratteristica dei materiali per il tratto di percorso fuori terra;
- qualsiasi nuovo intervento edilizio e qualsiasi intervento di recupero di edifici esistenti che interessi le fondazioni, dovrà essere preceduto dalla verifica della liquefazione; in caso di verifica positiva, dovranno attuarsi tutti gli accorgimenti tecnici atti all'eliminazione degli effetti della liquefazione sui fabbricati;
- in fase attuativa degli interventi, in caso di parcheggi interrati pluripiano, si dovranno valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi, anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo, determinare l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento e considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica, gli interventi dovranno essere preceduti da valutazioni di carattere idrogeologico che definiscono le eventuali interferenze provocate dalle strutture interrate - che dovranno comunque avere uno sviluppo continuo parallelo alla costa limitato al massimo - nei confronti del livello di falda a monte e, conseguentemente, gli effetti di tale interferenza sull'edificato esistente.

Per l'area racchiusa nel primo tornante di via delle Fragole - lato via Covignano -, valgono le seguenti prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi edilizi:

- per evitare interferenze con le opere antropiche limitrofe all'area di intervento, dovranno adottarsi accorgimenti tecnici per evitare l'abbassamento artificiale della falda al di fuori del perimetro di sbancamento e dovranno essere messi in atto sistemi per il monitoraggio dei fabbricati e infrastrutture limitrofi allo scavo per consentire interventi tempestivi in caso di assestamenti del terreno all'intorno dello scavo non preventivati;
- dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici tali da contenere gli effetti dei possibili fenomeni di rigonfiamento del terreno costituente piano di posa delle fondazioni, e per la protezione delle pareti di scavo;
- dovranno essere realizzate le opportune indagini per la caratterizzazione dei parametri necessari alla valutazione della risposta sismica locale ai sensi del D.M. 14/09/05 e della delibera di G.R. n. 1677 del 24/10/05.

Per le aree di cui al punto 2 la nuova edificazione e le eventuali trasformazioni dovranno rispettare, oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- $H = 8$ m.
- $U_f = 0,2$ mq/mq.

Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 15% della Superficie fondiaria Sf.

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

Per l'area contrassegnata con dicitura "Cà Baldacci" è consentito l'incremento della Su del 20% con riferimento a quella sopra consentita.

Con apposito simbolo sono identificate le aree previste dal piano provinciale per lo stoccaggio rifiuti.

In dette aree si applicano le prescrizioni contenute nel Piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali vigente la cui disciplina si intende qui integralmente richiamata.

Per le previsioni urbanistiche ricadenti nelle aree A3, B1 e A12 individuate ed evidenziate nella Tav. 06.1-02 (A3 e B1) e Tavv. 06.1-04/06.1-05 (A12) dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica dei corsi d'acqua che sono ubicati in prossimità di tali aree per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

26.3 - ZONE SPECIALI A SERVIZIO O POLIFUNZIONALI

Si tratta di alcune aree appositamente perimetrate, per la realizzazione di piani urbanistici preventivi a carattere speciale, la cui attuazione è subordinata alle prescrizioni e alle procedure di cui appresso.

Le previsioni sono localizzate nelle tavole di PRG e/o nelle schede di progetto allegata alla presente normativa.

Tali aree, individuate da apposita numerazione nelle tavole 1:5.000,

sono:

• **AREA DELLA STAZIONE FERROVIARIA**

Il PRG individua e descrive l'assetto dell'area di proprietà delle Ferrovie dello Stato in prossimità della stazione ferroviaria di Rimini, e le aree pubbliche adiacenti.

Il progetto è subordinato alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e privata in cui vengano collocate le opere di cui all'elenco del successivo comma secondo le quantità e i lotti edificabili di cui appresso. Fino all'approvazione del piano urbanistico preventivo potranno essere realizzati opere pubbliche, interventi di urbanizzazione e per la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi non costituenti S.U., nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 14, punto 1) lett.j). Le quantità edilizie di ogni lotto e le destinazioni d'uso vanno assunte in via esemplificativa ed indicativa e potranno subire modesti adeguamenti nella stesura del Piano Particolareggiato ferma restando la quantità edificatoria totale.

Sono compresi in questo assetto:

- 1) un tratto della tangenziale marina, fra il ponte sul porto canale e l'innesto in via Roma, con attraversamento dei binari ferroviari ;
- 2) la realizzazione della stazione autobus;
- 3) la realizzazione della stazione metropolitana di costa (TRC);
- 3) il rinnovamento della stazione ferroviaria, con un nuovo corpo a ponte accessibile dai due lati della linea e formazione di un nuovo fronte della stazione lato mare;
- 4) la rimodellazione del Viale C. Battisti, con il passaggio in trincea o in sopraelevata della Tangenziale.

Le prescrizioni di massima per le aree edificabili e i relativi lotti sono le seguenti:

a) ampliamento stazione:

Parametri edificatori:

- H max = la stessa dell'edificio principale della stazione con un massimo di due piani
- Su = 3.500 mq.

Destinazioni:

Servizi ferroviari a completamento della stazione esistente (funzioni B6)

b) piastra di copertura dei binari:

Parametri edificatori:

- H degli edifici impostati sulla piastra = 7 m.
- Su = 2.200 mq.

Destinazioni:

Servizi ferroviari a completamento della stazione esistente, con particolare riferimento a funzioni terziarie legate all'uso ferroviario (funzioni B4 e B6)

c) lotto di cui al punto 2:

Parametri edificatori:

- H = 8 m.
- Numero massimo di piani = 1
- Su = 6.000 mq.

Norme particolari:

L'area dovrà essere ceduta al Comune.

Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico interrato al di sotto del piano della stazione, per l'intera superficie.

Destinazioni:

Stazione degli autobus urbani ed extraurbani (funzioni B6)

d) lotto di cui al punto 3:

Parametri edificatori:

- H = 7,5 m.
- Numero massimo di piani = 2
- Su = 5.000 mq.

Destinazioni:

Funzioni A1 e B6

e) porzione di area destinata all'edificabilità insediativa residenziale:

Parametri edificatori:

- H max = 18 m.
- Su = 45.000 mq.

Norme particolari:

Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici e privati nelle misure stabilite dalla vigente legislazione.

Destinazioni:

Funzioni di cui al punto A1, di cui una quota (max 50%) per edilizia convenzionata. Potranno essere insediate anche funzioni di cui ai punti B1, B2, B4 e B6 nel limite massimo del 15% della Su complessiva. Le aree a verde pubblico andranno adeguatamente attrezzate e cedute. Gli impianti sportivi esistenti potranno essere mantenuti ed esclusi dall'obbligo di cessione.

L'onere economico della realizzazione stradale di cui al punto 1 del precedente elenco verrà eventualmente scomputata dagli oneri dovuti. Come standard aggiuntivi andrà ceduta gratuitamente al Comune l'area per il trasferimento del mercato coperto (circa 6.000 mq.).

Ferme restando tutte le precedenti disposizioni, la dotazione di standards non potrà comunque essere inferiore alle quantità minime fissate dall'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m., in relazione alle diverse funzioni insediative.

• **PARCO DEL MARECCHIA**

Le tavole 3 del PRG prescrivono l'individuazione del parco urbano e territoriale da creare a cavallo del fiume.

Sono compresi in questa previsione:

- 1) nuove strade perimetrali lungo il tratto terminale del Parco;
- 2) definizione dell'area da destinare a "parco agricolo" nel tratto iniziale del Parco;
- 3) sistema di parcheggi per l'accessibilità all'area da individuare lungo le zone perimetrali dell'area;
- 4) integrazione impianti sportivi esistenti (Stadio baseball
- 5) progettazione spazi da usare a parco e definizione del sistema di percorsi ciclo-pedonali con relativa bonifica delle aree utilizzate in origine per attività estrattiva;
- 6) restauro e risanamento conservativo per gli edifici contrassegnati con l'indicatore di zona A3.
- 7) Nella sola parte di Parco Marecchia esistente compreso tra il ponte di Tiberio e il Deviatore Ausa, fino all'approvazione del Piano particolareggiato, sono ammessi interventi edilizi diretti per opere pubbliche o di pubblica utilità, previsti dalla sub-zona G3.1, quale completamento e/o integrazione e/o messa in

sicurezza delle attività sportivo-ricreative e miglioramento della fruizione del parco.

La previsione è attuata mediante piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ovvero piano urbanistico preventivo unitario d'iniziativa privata sull'intera area oggetto di zonizzazione.

26.4 - LOCALIZZAZIONE DI OPERE A RETE DI PROGETTO

Sono opere a rete di carattere diffuso relative alla costruzione o modificazione di reti di trasporto di energia o fluidi in genere, ivi compreso il sistema idraulico di superficie e sono comprensive degli impianti e delle opere accessorie necessari al corretto funzionamento. Sono indicate in cartografia con appositi simboli grafici. Il dettaglio delle occupazioni (intese come aree soggette ad esproprio e a servitù) verrà specificato nel progetto definitivo delle opere stesse, anche con riferimento all'effettiva ubicazione degli eventuali impianti ed interventi accessori asserviti al funzionamento delle reti.

Le aree su cui insistono tali opere sono classificate: 1) zone F, qualora le opere siano realizzate a seguito di esproprio, 2) non cambiano destinazione e rimane in carico ai proprietari la capacità edificatoria, qualora le opere siano attuate con apposizione di servitù di passaggio.

Si interviene con progetto di opera pubblica o di pubblico interesse redatto dall'Ente preposto che stabilirà se la loro realizzazione comporterà servitù di uso pubblico delle aree coinvolte o esproprio per pubblica utilità.

Si applicano le disposizioni di protezione e tutela previste dalla vigente legislazione su entrambi i lati delle opere stesse.

ART. 27 - ZONE OMOGENEE A

Le tavole di PRG individuano quali zone A le parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali insediamenti sono così suddivisi e descritti nei prossimi tre articoli:

- art. 28 - Zona A1: Centro Storico, ovvero la città murata con i suoi borghi esterni;
- art. 29 - Zona A2: Nuclei abitativi storici, denominati "Ghetti";
- art. 30 - Zona A3: Edifici e complessi isolati di interesse storico, ambientale e paesaggistico;

ART. 28 - ZONA A1: CENTRO STORICO

Le tavole a cui fa riferimento questa parte di normativa sono le tavv. da 5.1 a 5.5, in scala 1:1.000

a) Unità edilizie

28.1 - Generalità

Le presenti norme si applicano alle "unità edilizie": esse sono le porzioni di tessuto (aree, complessi edilizi o singoli edifici)

indicate nelle tavole da 5.1 a 5.4, caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni. Ad esse va riferito ogni progetto d'intervento distinguendo:

- gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli su parti di unità edilizie, che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare più sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'unità, che dimostri la congruenza dell'intervento;
- gli interventi su intere unità edilizie, che richiedono la redazione di un progetto unitario di tutta l'unità;
- gli interventi su più unità edilizie, che possono richiedere l'approvazione di un piano urbanistico preventivo.

Quando esistono superfetazioni funzionalmente integrate alla parte oggetto dell'intervento, il progetto deve prevedere la loro demolizione contestuale alla realizzazione dell'intervento, fatte salve particolari condizioni statiche dell'elemento superfetativo che possono interessare altre porzioni contigue.

28.2 - Interventi su un'intera unità edilizia

Per gli interventi su un'intera unità edilizia debbono costituire oggetto di un progetto unitario e di un'unica autorizzazione o concessione. L'attuazione può essere articolata per fasi, nei termini di validità del titolo abilitativo.

Il progetto unitario può comprendere anche porzioni di un'unità contigua, funzionalmente collegata all'unità oggetto dell'intervento. In questo caso va allegato il progetto preliminare dell'unità contigua, ai sensi del successivo punto 28.3.

28.3 - Interventi su parti di unità edilizia

Per gli interventi su parti di unità edilizia potrà essere richiesto, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare esteso all'intera unità, riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti dell'intera unità, con la funzione di inquadrare il progetto delle opere da eseguire e di dimostrare la loro congruità con la sistemazione dell'intera unità. Detto progetto preliminare può non essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'unità.

28.4 - Interventi su più unità edilizie

Gli interventi su più unità edilizie possono avvenire sulla scorta di un unico progetto o di più progetti da eseguire contemporaneamente. Solo nei perimetri indicati nella tavola 5.4, gli interventi restano subordinati alla formazione e approvazione di un piano urbanistico preventivo.

b) Modalità d'intervento

28.5 - Generalità

Per le modalità d'intervento valgono, oltre le vigenti norme di legge e di regolamento edilizio, in quanto compatibili, le prescrizioni delle presenti norme.

28.6 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.), con gli stessi materiali originari, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

28.7 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali o altri di analogo comportamento, nonché realizzare o ampliare i servizi igienici e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino l'assetto distributivo, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

28.9 - Interventi su intere unità edilizie

Gli interventi su intere unità edilizie sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte le categorie sopra elencate, che investono un'intera unità edilizia, e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta.

28.9.1 - Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edifici eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianti distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali.

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari

essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

28.9.2 - Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione 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 perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria A2, della L.R. n. 47/78, restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano 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.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano 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.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto ;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

28.9.3 - Demolizione

La demolizione di un'intera unità edilizia può avvenire solo nei casi espressamente previsti dal PRG, che specifica anche l'uso successivo dell'area.

28.9.4 - Ripristino

La realizzazione di nuovi edifici, nel perimetro murato, è ammessa solo con lo scopo di ricostruire gli edifici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici e/o passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo, e può avvenire con le seguenti due modalità:

Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 della L.R. n. 47/78 e sue modificazioni, 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.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della L. n. 765/67 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di superficie utile.

28.9.5 - Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi riguardano le unità di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc./mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media della zona;
- il rispetto dell'art. 18 della L. n. 765/67 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

c) Tipologie edilizie e modalità d'intervento specifiche

28.11 - GENERALITÀ

Le unità edilizie, o in taluni casi le loro parti, sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un determinato tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

1 - EDIFICI DELLA CITTA' DI ANTICO REGIME

Sono gli edifici della città antica, anteriori al Catasto Napoleonico del 1811 o dovuti alla sopravvivenza degli antichi modelli di progettazione, identificati nella tavola 5.2:

- edifici speciali civili
- edifici speciali religiosi
- palazzi
- palazzetti
- case a schiera

2 - EDIFICI DELLA CITTA' DI NUOVO REGIME

Sono quelli sostituiti o aggiunti fra il 1811 e il 1922 oppure in epoca successiva conservando i medesimi criteri metrici e distributivi: strutturalmente eterogenei alla città antica ma rispettosi della sua misura dimensionale, e identificati nella tavola 5.2:

- edifici speciali, civili, religiosi o produttivi
- schiere interamente ricostruite
- edifici d'abitazione o misti a filo stradale
- villini

3 - EDIFICI CONSEGUENTI ALLA ROTTURA DELLA FORMA URBANA

Sono gli edifici recenti -realizzati attraverso le demolizioni fra le

due guerre, la ricostruzione postbellica e gli interventi successivi-contrastanti con la città antica per l'impianto architettonico e dimensionale, e omogenei a quelli dell'espansione periferica. Si distinguono, nella tavola 5.2, in base al rapporto col contesto, in :

- nuovi edifici su sedime antico in misura
- nuovi edifici su sedime antico fuori misura
- nuovi edifici su nuovo sedime
- superfetazioni e addizioni

28.12 - EDIFICI DELLA CITTA' DI ANTICO REGIME

28.12.1 - Edifici speciali civili

Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, e comprendono: le sedi originarie del potere politico, militare, giudiziario, le biblioteche, i teatri. Le modalità d'intervento sono il restauro scientifico o il ripristino tipologico.

Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine quelle ad altri servizi o attività sociali, culturali e amministrative compatibili (punti A1 e B6).

28.12.2 - Edifici speciali religiosi

Sono gli edifici della città antica destinati o permanentemente adattati a funzioni religiose, e comprendono:

- *chiese, oratori, cappelle, ecc.*
- *conventi, collegi, palazzi con specifico carattere religioso*

Per le chiese, la destinazione naturale è quella religiosa, o, in mancanza, una destinazione museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Fra le modalità d'intervento è ammesso solo il restauro scientifico, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti, con la modalità del ripristino tipologico.

Per gli altri edifici, ove sia venuta a mancare la destinazione religiosa originaria, sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico, fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali (punto B6);
- i servizi sociali pubblici e privati (B6);
- le attività ricreative e ricettive (B7 e E1-2);
- la residenza familiare e collettiva (A1);
- l'edificio in Via Tonini denominato "Canevone", potrà, oltre agli usi consentiti dalla presente norma, essere destinato anche a pubblici esercizi (B4).
- l'edificio sito in Via IV Novembre denominato "ex convento San Francesco", potrà, oltre agli usi consentiti dalla presente norma, essere destinato anche a pubblica istruzione universitaria.

Fra le modalità d'intervento sono ammessi il restauro scientifico, il ripristino tipologico. Il restauro avverrà secondo i criteri descritti nel precedente punto, e dovrà rispettare l'organismo distributivo originario, oltre che gli elementi costruttivi e architettonici principali.

28.12.3 - Palazzi

Sono gli edifici antichi per la residenza delle famiglie più

importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo. Sono frequentemente organizzati con una corte interna di grandezza variabile, con almeno un lato porticato, accessibile da un androne carrabile su cui si attesta trasversalmente la scala principale che conduce al piano nobile.

Le modalità d'intervento sono: il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo di tipo A e di tipo B e in alcuni casi il ripristino tipologico.

La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni (punto A1); quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgono l'impianto distributivo (A1); quella di servizi pubblici o privati di natura culturale appropriata (B6); quella di attività terziaria, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico (B1). Nel caso di utilizzazione mista, attività diverse da quella residenziale sono ammesse al piano terra e al piano nobile: al piano terra sono ammesse attività artigianali non moleste compatibili con la residenza (C1) e commerciali compatibili con l'impianto tipologico (B2), mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell'edificio.

28.12.4 - Palazzetti

Sono gli edifici - di impianto originario o derivanti dall'accorpamento di unità minori contigue - che riproducono in scala minore il modello descritto nel punto precedente. Manca in generale il cortile interno, che può esser sostituito da un cavedio, talvolta accessibile attraverso un androne frontale. Possono avere destinazione unifamiliare o plurifamiliare.

Le modalità d'intervento sono per gli edifici integri il restauro scientifico, per gli edifici già ristrutturati in modo reversibile il restauro e risanamento conservativo di tipo A, per gli edifici già ristrutturati in modo irreversibile il restauro e risanamento conservativo di tipo B, oppure il ripristino o tipologico.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare (punto A1); le attività terziarie e gli uffici pubblici (B1) sono ammessi al piano terra e al primo piano. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti (B2).

28.12.5 - Case a schiera

Sono gli alloggi individuali organizzati in più piani da cielo a terra, e addossati fra loro su particelle di terreno di larghezza costante (fra 5 e 7 metri con rare eccezioni superiori) e di profondità variabile (in genere di circa 10 metri). Hanno una facciata principale a filo stradale, mentre possono avere uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Derivano generalmente da lottizzazioni tardo-medioevali o rinascimentali, che fanno riferimento a uno o più tipi edilizi ripetuti, ma quasi sempre sono stati rimaneggiati in epoche successive, che hanno ampiamente differenziato fra loro le singole unità. Hanno in genere due piani, ma ammettono la sopraelevazione a tre piani. Il piano terreno è di regola destinato a un locale commerciale; la scala, disposta longitudinalmente, ha un

breve sviluppo planimetrico per la modesta altezza del piano terreno. Si riscontrano associazioni di due unità contigue a formare unità a passo doppio, con un locale commerciale di maggiore dimensione al piano terreno.

Le modalità d'intervento sono per gli edifici integri il restauro scientifico, per gli edifici già ristrutturati in modo reversibile il restauro e risanamento conservativo di tipo A, per gli edifici già ristrutturati in modo irreversibile il restauro e risanamento conservativo di tipo B, oppure il ripristino tipologico.

La destinazione ammessa è la residenza coi suoi annessi (punto A1) suddividendo quando occorre l'alloggio originario in più alloggi scaglionati in pianta e in alzato. Il piano terreno può essere occupato da negozi (B2) o laboratori (B5); è destinabile a residenza solo se l'alloggio è organizzato a più piani oppure prospetta su una propria pertinenza nel lato posteriore.

28.13 - EDIFICI DELLA CITTA' DI NUOVO REGIME

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al punto A1.

28.13.1 - Edifici speciali, civili, religiosi o produttivi.

Sono gli edifici speciali della città di nuovo regime, destinati alle funzioni pubbliche civili e religiose, e ai servizi pubblici o privati, dove la funzione non fa capo a un modello distributivo e costruttivo costante, sicché conviene raggrupparli in un'unica categoria.

Per gli edifici di pregio storico e artistico, individuati nella tavola 5.4, è prescritto il restauro scientifico o il restauro e risanamento conservativo di tipo A, con la conservazione o ripristino delle fronti esterne, degli ambienti interni e di tutte le finiture che concorrono al loro carattere architettonico.

Per gli altri è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B.

28.13.2 - Case a schiera interamente ricostruite

Sono le case a schiera che, su un impianto catastale antico o a imitazione di questo, sono state interamente edificate in epoca successiva, ottocentesca o novecentesca, con caratteristiche costruttive diversa ma col rispetto della misura urbana tradizionale.

Per gli edifici di pregio storico e artistico, individuati nella tavola 5.4, e di norma ottocenteschi, è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo A, con la conservazione o ripristino delle fronti verso strada, e degli altri elementi che concorrono al loro carattere architettonico.

Per gli altri, di norma novecenteschi, è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B o il ripristino tipologico.

28.13.3 - Case d'abitazione o miste a filo stradale

Sono gli edifici costruiti secondo la regola dell'aderenza al filo stradale, e adatti a formare cortina continua, con destinazione abitativa, ma adattabili anche a destinazioni terziarie, con o senza negozi al piano terreno. Possono derivare dall'accorpamento di unità minori più antiche, che ha fatto interamente scomparire le individualità originarie.

Per gli edifici di pregio storico e artistico, individuati nella tavola 5.4, è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo

A, con la conservazione o ripristino delle fronti verso strada, degli ambienti interni e delle finiture che concorrono al loro carattere architettonico.

Per gli altri è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B.

28.13.4 - Villini

Sono gli edifici costruiti secondo la regola dell'arretramento dal filo stradale, con destinazione esclusivamente abitativa.

Per gli edifici di pregio storico e artistico è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo A, con la conservazione o ripristino delle facciate esterne, degli ambienti interni e delle finiture che concorrono al loro carattere architettonico.

Per gli altri è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B.

E' anche prescritta, nei casi indicati sulla tavola 5.4, la conservazione o il ripristino delle sistemazioni a giardino di valore storico o ambientale.

28.14 - EDIFICI CONSEGUENTI ALLA ROTTURA DELLA MISURA URBANA

28.14.1 - Nuovi edifici su sedime antico

Sono gli edifici costruiti su terreni già occupati da edifici antichi, che conservano i contorni dell'unità antica ma sostituiscono completamente i precedenti corpi di fabbrica, cambiando la ripartizione fra volumi edificati e spazi liberi di pertinenza.

Si distinguono in:

- sostituzioni ancora in misura: edifici che, pur cambiando completamente i modelli distributivi e costruttivi, conservano la misura urbana precedente. La modalità d'intervento è il restauro e risanamento conservativo di tipo B.
- edifici che si allontanano vistosamente dalla misura urbana precedente. Le modalità d'intervento indicate nella tavola 5.4 dipendono dal giudizio di reversibilità della sostituzione avvenuta. Quando la sostituzione è giudicata irreversibile, è prescritto il restauro e risanamento conservativo di tipo B oppure la demolizione senza ricostruzione. Quando la sostituzione è giudicata reversibile, è prescritto il ripristino tipologico dell'organismo precedente.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso non contrastanti con il contesto complessivo del centro storico, cioè la residenza (punto A1), le attività produttive non nocive o moleste compatibili con la residenza (C1), le attività commerciali e terziarie pubbliche o private (B1, B2 e B4) escludendo la grande distribuzione e gli uffici o servizi a grande concorso di pubblico; per l'area contrassegnata da apposito simbolo è consentita anche la destinazione d'uso B6 di cui all'art. 12 per Pubblica Istruzione Universitaria.

28.14.2 - Nuovi edifici su nuovo sedime.

Sono gli edifici costruiti su un nuovo sedime, indipendente dai precedenti fronti stradali.

Le modalità d'intervento indicate nella tavola 5.4 sono il restauro e risanamento conservativo di tipo B oppure la demolizione con ricostruzione, come parte di un intervento di ristrutturazione urbanistica.

Sono ammesse le destinazioni d'uso non contrastanti col contesto complessivo, come per la tipologia precedente. Sono ammesse le

destinazioni d'uso non contrastanti col contesto complessivo del centro storico, come per la tipologia precedente.

Nel caso che l'edificio sia già destinato ad autorimessa pubblica o privata o se ne richiede una nuova destinazione in tal senso, essa è ammessa, ipotizzando una riorganizzazione funzionale di tutto o parte del volume esistente per questo uso.

28.14.3 - Superfetazioni

Sono le aggiunte orizzontali e verticali che non si integrano nell'organismo distributivo e costruttivo nell'unità edilizia.

La loro segnalazione nella tavola 5.2 comporta l'obbligo della demolizione senza ricostruzione, qualora siano comprese in un intervento sull'intera unità edilizia oppure su una parte, senza che ne derivi un diritto al recupero del volume o della superficie utile. Altre superfetazioni che verranno in luce durante la progettazione o l'esecuzione degli interventi saranno giudicate in quella sede.

d) Comparti da assoggettare a piano urbanistico preventivo

28.15 - Generalità

Per alcune porzioni della zona A1, il rilascio di concessioni è subordinato alla predisposizione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata.

Per ciascun comparto vengono fornite indicazioni a carattere prescrittivo e/o indicativo da rispettare e approfondire nella predisposizione del piano attuativo.

Il paragrafo successivo, unitamente alle indicazioni riportate sulle tavole 5.5a e 5.5b, stabilisce le modalità attuative e la natura delle indicazioni progettuali.

28.16 - COMPARTI

Gli edifici compresi all'interno dei comparti e non riportati nelle tavole 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 sono da intendersi assoggettati, a seconda delle sistemazioni di progetto riportate, alla modalità d'intervento della demolizione con ricostruzione (ai sensi dell'art. 28.9.4) o senza ricostruzione (ai sensi dell'art. 36, punto 4 della L.R. 47/1978). Al di fuori di tali interventi potranno subire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1. Piazzale Tiberio

La sistemazione si attua attraverso un progetto di opera pubblica che metta in evidenza l'ingombro della fila di case a schiera originaria, desunta dalle tavole del Catasto Pontificio, pur senza prevederne il ripristino.

L'area originariamente occupata dagli edifici sarà evidenziata da un'apposita pavimentazione lastricata definita sui due lati lunghi da una fila di "fittoni" posizionati secondo le delimitazioni catastali della schiera originaria.

2. Via Ducale

La sistemazione si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata che preveda il ripristino di due edifici il cui sedime è stato desunto dalle tavole del Catasto Pontificio, previa demolizione dei corpi di fabbrica esistenti in prossimità del Porto canale, attraverso un intervento di ripristino tipologico.

Gli edifici da ripristinare dovranno avere una destinazione d'uso a residenza permanente (punto A1). Il commercio (B2), l'artigianato di

servizio compatibile con la residenza (B5), pubblici esercizi (B4) e uffici (B1), sono ammessi a condizione che non superino il 30% della Su su ciascuna unità definita dal Piano.

L'edificio contrassegnato con la lettera a, dovrà essere realizzato nell'ingombro planimetrico definito dalla tavola 5.5a, il suo modello tipologico di riferimento sarà il tipo "a schiera" e l'altezza non dovrà essere superiore ai 3 piani con un limite massimo di 9,50 m.; l'edificio contrassegnato con la lettera b, dovrà essere realizzato nell'ingombro planimetrico definito dalla tavola 5.5a, il suo modello tipologico di riferimento sarà il tipo "palazzetto", sia per quanto riguarda l'edificio vero e proprio, che per il suo giardino di pertinenza, e l'altezza non dovrà essere superiore ai 4 piani fuori terra con un limite massimo di 13 m.

La costruzione degli edifici è subordinata alle demolizioni previste per l'edificio adiacente al Porto canale.

Le sistemazioni degli spazi a terra riportate sulle tavole hanno valore indicativo.

3. Istituto Alberti

La sistemazione si attua, a seguito del Protocollo d'Intesa (approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 7.9.2000 e successivamente integrato con atti del 28.07.2005 e del 5.4.2011) sottoscritto tra Comune di Rimini e Università degli Studi di Bologna, che definisce gli immobili di proprietà comunale da recuperare con finanziamenti ministeriali e da dare in uso perpetuo all'Università, attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica da attuarsi con un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che preveda la demolizione preventiva di alcuni corpi di fabbrica annessi all'Istituto scolastico L. B. Alberti e, in sostituzione di questi:

- La Ristrutturazione Edilizia dell'edificio 2.6.
- La nuova costruzione di un edificio contrassegnato con il numero 2.7 previa demolizione dell'edificio esistente. Il nuovo edificio dovrà mantenere l'allineamento sulla via Cattaneo, sarà realizzato entro l'ingombro planimetrico definito dalla tavola 5.5a e non dovrà comportare incremento della volumetria preesistente, potrà essere realizzato un piano interrato;
- La riqualificazione dell'area libera identificata con il 2.8 con particolare attenzione alla creazione di percorsi pedonali di collegamento con le sedi universitarie limitrofe e con le funzioni specialistiche presenti nell'intorno (Museo, Domus, Piazza Ferrari, Piazza Teatini, S.Francesco);

Gli edifici 2.6 e 2.7 potranno avere una destinazione d'uso di cui al punto B6

I parcheggi indicati nella tavola 5.5a assolvono lo standard di parcheggio pubblico l'eventuale eccedenza potrà essere utilizzata per localizzare parte dei parcheggi di uso privato.

I parcheggi di uso privato potranno essere realizzati anche in superficie.

Le sistemazioni degli spazi a terra riportate sulle tavole hanno valore indicativo. Per una migliore accessibilità e sicurezza, la progettazione dell'area esterna dovrà comunque prevedere l'adeguamento degli accessi agli edifici prospicienti l'area cortilizia in funzione delle nuove quote altimetriche.

In fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, al fine di verificare il rispetto della normativa vigente.

4. Via Clementini

Destinazione d'uso: residenza permanente (punto A1). Il commercio (B2), l'artigianato di servizio compatibile con la residenza (B5), pubblici esercizi (B4) e uffici (B1), sono ammessi a condizione che non superino il 30% della Su su ciascuna unità definita dal Piano.

Modalità di intervento: restauro e risanamento conservativo di tipo B attuabile sulle singole unità edilizie esistenti.

5. Anfiteatro

La sistemazione si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che preveda la demolizione di tutti gli edifici compresi all'interno del comparto in modo da consentire lo scavo archeologico. A seguito dei risultati dell'indagine, l'area andrà sistemata a verde pubblico in maniera da consentire la conservazione e/o la visita dei reperti.

7. Vecchio mercato coperto

La sistemazione si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che preveda:

- il ripristino tipologico di una serie di edifici a schiera con giardino lungo le vie Castelfidardo e M. Rosa, contrassegnati dalla lettera b;
 - la nuova costruzione di un edificio vetrato destinato ad ospitare mostre ed esposizioni floreali, contrassegnato dalla lettera c;
- previo intervento preventivo di demolizione dell'edificio attualmente destinato a Mercato coperto.

I sedimi dei ripristini sono stati desunti dalle tavole del Catasto Pontificio.

Gli edifici da ripristinare lungo le vie Castelfidardo e M. Rosa avranno una destinazione d'uso a residenza permanente (punto A1). Il commercio (B2), l'artigianato di servizio compatibile con la residenza (B5), i pubblici esercizi (B4) e gli uffici (B1), sono ammessi a condizione che non superino il 30% della Su su ciascuna unità definita dal Piano.

Gli edifici lungo le vie Castelfidardo e M. Rosa saranno realizzati nell'ingombro planimetrico definito dalla tavola 5.5a secondo il modello tipologico di riferimento "a schiera", l'altezza non dovrà essere superiore ai 3 piani fuori terra con un limite massimo di 9,50 m.

L'edificio per mostre ed esposizioni floreali sarà realizzato nell'ingombro planimetrico definito dalla tavola 5.5a, sarà composto da un unico piano e l'altezza non dovrà essere superiore agli 8 m.

La costruzione degli edifici a schiera è subordinata alle demolizioni previste.

Le sistemazioni degli spazi a terra riportate sulle tavole hanno valore indicativo.

10. Arco d'Augusto

La sistemazione si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che preveda la rimozione delle aree destinate a parcheggio pubblico in modo da consentire lo scavo archeologico, e il ripristino di un edificio e della sua piazzetta antistante, così come risulta dalle tavole del Catasto Pontificio, attualmente tra via Voltone e largo Giulio Cesare.

Gli edifici da ripristinare avranno una destinazione d'uso a residenza

permanente (punto A1). Il commercio (B2), l'artigianato di servizio compatibile con la residenza (B5), pubblici esercizi (B4) e uffici (B1), sono ammessi a condizione che non superino il 30% della Su su ciascuna unità definita dal Piano.

Gli edifici dovranno essere realizzati nell'ingombro planimetrico definito dalla tavola 5.5a, il modello tipologico di riferimento sarà il tipo "a schiera" e l'altezza non dovrà essere superiore ai 3 piani fuori terra con un limite massimo di 9,50 m..

A seguito dei risultati dell'indagine, l'area andrà sistemata a verde pubblico in maniera da consentire la vista dei reperti.

Le sistemazioni degli spazi a terra riportate sulle tavole hanno valore indicativo.

13. Rocca Malatestiana - Parco del Marecchia

La sistemazione proposta si attua attraverso un Piano di recupero di iniziativa pubblica. All'interno del perimetro fissato per l'intervento sono individuati tre sub-comparti, denominati a, b e c, la cui attuazione può avvenire indipendentemente dagli altri.

L'intervento prevede la demolizione di una serie di edifici e la rimozione dell'attuale sistemazione superficiale, da sostituire con il ripristino del fossato della Rocca e delle mura cittadine, attraverso un intervento di scavo archeologico e/o di ridisegno a terra delle sistemazioni desunte dalle planimetrie del Catasto Pontificio.

Le sistemazioni degli spazi a terra riportate sulle tavole, compreso il profilo altimetrico, hanno valore indicativo.

Fino all'approvazione del piano di recupero potranno essere realizzati interventi complessivi o puntuali di riorganizzazione, di rifunzionalizzazione delle aree, di riqualificazione, di verde e di arredo urbano, di sistemazione volti a rievocare e valorizzare la Rocca Malatestiana, la presenza delle Mura tardo-imperiali del settore occidentale della città romana, del fossato e dei baluardi esterni non comportanti SU, da approvarsi con progetto di opera pubblica.

e) Norme generali

28.17 - Norme comuni a tutte le tipologie

Le partiture unitarie di facciata, comprese fra gli appositi segni della tavola 5.3 non devono essere alterate, qualunque sia l'estensione del progetto d'intervento.

Tutti gli androni carrabili e pedonali indicati nella tavola 5.3, che fanno comunicare gli spazi scoperti interni con quelli esterni, devono restare praticabili.

Le posizioni dei corpi scala, indicati nella tavola 5.3 devono sempre esser rispettate in linea di massima.

Negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate; le pavimentazioni lastricate di antica origine vanno mantenute o eventualmente ripristinate.

I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato o in elementi in ferro. Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante rete metallica e/o siepi arbustive. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

28.18 - Posti macchina

Per gli edifici esistenti, la realizzazione di tutti gli interventi previsti in zona A1, con le eccezioni degli interventi manutentivi e per tutte le destinazioni d'uso ammesse, comporta la realizzazione dei parcheggi di uso privato nella misura maggiore possibile. Per gli edifici soggetti a restauro scientifico quanto sopra va attuato nell'ambito degli spazi esistenti senza realizzazione di appositi manufatti, e compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici da valutare da parte della Commissione Edilizia.

Per gli edifici da costruire ex-novo, compresi o meno nei comparti di cui al precedente punto 28.16, la realizzazione dei parcheggi di uso privato è così disciplinata:

- per tutti gli interventi di nuova costruzione, non classificati come interventi di ripristino, nella misura di 1 mq. ogni 10 mc., al di sotto del piano d'imposta degli edifici con rampe d'accesso da ricavarsi lateralmente o posteriormente alla facciata principale dell'edificio;

per gli interventi di ripristino tipologico, distinguendo:

- edifici a schiera, nella misura di 1 posto macchina ogni alloggio, da ricavarsi all'interno del corpo di fabbrica al piano terra delle abitazioni o nel giardino e, ove possibile, con accesso dal cortile interno;
- palazzetti, nella misura di 1 posto macchina ogni alloggio, da ricavarsi all'interno del corpo di fabbrica al piano terra delle abitazioni o al di sotto del piano d'imposta degli edifici con rampe d'accesso da ricavarsi lateralmente o posteriormente alla facciata principale dell'edificio;
- palazzi, nella misura di 1 posto macchina ogni alloggio, da ricavarsi al piano terra, preferibilmente all'interno dei corpi edilizi secondari o, in mancanza di questi, all'interno del corpo principale;
- per gli interventi di ripristino tipologico non è richiesta nessuna dotazione minima; spazi a parcheggio potranno comunque essere realizzati a condizione di poter attrezzare all'uopo corpi edilizi secondari.

28.19 - Norme sulle tecnologie esecutive

Tutti gli interventi da attuarsi in questa porzione della città devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità generale può essere conseguita anche attraverso il recupero di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Tali prescrizioni sono da intendersi integrative e, nei casi di difformità, sostitutive di quelle indicate dal Regolamento Edilizio.

Oltre alle prescrizioni relative alle singole categorie d'intervento specificate per famiglia tipologica, valgono le seguenti prescrizioni comuni:

- gli infissi esterni devono essere in legno, in ferro o in alluminio dipinti, con esclusione di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- gli infissi interni devono essere in legno;
- gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti

sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari. Devono comunque essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;

- i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni e a sezione circolare; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle devono essere lasciati a vista.

28.20 - Norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione degli esercizi commerciali

Tali prescrizioni sono da intendersi integrative e, nei casi di difformità, sostitutive di quelle indicate dal Regolamento Edilizio.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo urbano storico ancora esistenti, prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate, ecc.

Per ogni tipo di intervento edilizio, è prescritta l'eliminazione dei rivestimenti in travertino, piastrelle ed altri materiali, dalle facciate qualora incongrui con l'impianto originario ed il ripristino degli intonaci e/o delle finiture preesistenti.

Le vetrine e le insegne pubblicitarie devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici; gli esercizi commerciali dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro o alluminio verniciati a smalto o in legno naturale secondo colorazioni concordate con gli uffici tecnici comunali. Non sono ammesse insegne a bandiera luminose.

Per i nuovi interventi, in generale, le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria circostante, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.

La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta ad autorizzazione. La sua autorizzazione richiede la presentazione di un disegno che attesti il suo inserimento nella porzione di facciata interessata.

Per i negozi inseriti nei piani terra dei palazzi la ristrutturazione del negozio è rinviata al progetto di restauro dell'edificio, per verificare la congruità della sua tipologia.

ART. 29 - ZONA A2: NUCLEI ABITATIVI STORICI DENOMINATI "GHETTI STORICI"

Per i nuclei storici si applicano le seguenti prescrizioni:

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale (punto A1), nonché le attività terziarie (B1, B2 e B4) nella quantità di Superficie utile a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, complessivamente esistente alla data di adozione delle presenti norme, fatta salva l'estensione al 1° piano delle superfici commerciali esistenti.

Nel rispetto delle caratteristiche tradizionali dei principali elementi esterni di finitura degli edifici (intonaci, serramenti,

cornicioni, gronde, ecc.), la modalità di intervento sugli edifici è quella del restauro e risanamento conservativo di tipo B (ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni) con obbligo di conservazione tipologica dell'edificio e della sua area di sedime nel rispetto delle prescrizioni di allineamento. L'intervento di ristrutturazione può prevedere anche la rimozione di elementi strutturali pericolanti o giudicati inidonei e la loro sostituzione con altri che non alterino nel loro complesso la caratterizzazione strutturale e distributiva dell'edificio. L'altezza massima è quella esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.

La realizzazione dei parcheggi privati secondo le modalità dell'art. 22 delle presenti norme può avvenire anche al di sotto del piano di imposta dell'edificio o sotto il piano di campagna, mediante volumi interrati e rampe di accesso. La realizzazione di parcheggi privati non dovrà comportare nuova edificazione e pertanto dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio oggetto di intervento, compatibilmente con la tipologia esistente.

ART. 30 - ZONA A3: EDIFICI O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Per le costruzioni o i complessi individuati in tal modo nelle tavole di PRG valgono le seguenti prescrizioni:

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale rurale o no (A1 - D2), nonché le attività terziarie (B1, B2 e B4) nella quantità di Superficie utile a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, complessivamente esistente alla data di adozione delle presenti norme, fatta salva l'estensione al 1° piano delle superfici commerciali esistenti. L'edificio può essere interamente o parzialmente destinato ad attività di agriturismo, qualora ricada in zona agricola E1, E2 o E3.

La modalità d'intervento è quella del restauro e risanamento conservativo di tipo B (ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni). L'altezza massima è quella esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo incremento per comprovate esigenze igieniche derivanti dall'insufficiente altezza interna dei locali.

La procedura d'intervento sarà l'intervento edilizio diretto, esteso alle singole unità fondiari (vedi precedente articolo 6).

La realizzazione degli interventi previsti, con la sola eccezione degli interventi manutentivi, e per tutte le destinazioni d'uso ammesse, comporta la realizzazione dei parcheggi di uso privato ai sensi della legge 122/1989 e dell'articolo 22 delle presenti norme, nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni legislative anche in soluzione interrata.

Si classificano in zona omogenea A3 gli edifici indicati con i nn. 5, 8, 9, 25, 28, 31, 32 nell'allegato 1 della Relazione e nella TP6 del P.T.C.P. (vedi appendice).

I beni culturali classificati in zona A3, corrispondenti ai nn. 1, 2, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35 nell'allegato 1 della Relazione e nella TP6 del P.T.C.P. vigente sono sottoposti, con finalità cautelative, alla modalità di intervento del Restauro scientifico (vedi appendice).

ART. 31 - ZONE OMOGENEE E

Comprendono le aree che il PRG destina all'agricoltura; esse sono suddivise in tre sub-zone E1, E2 e E3, disciplinate nei paragrafi seguenti. In tali zone sarà sempre ammessa, nel rispetto della legislazione vigente in materia, l'attività agrituristica.

31.1 - ZONA E1: ZONA AGRICOLA NORMALE

L'edificazione in tali zone, fatto salvo quanto previsto dai successivi paragrafi 31.1.2 e 31.1.4, è riservata al soddisfacimento delle esigenze abitative e produttive connesse con la conduzione delle aziende che esercitano l'attività agricola su terreni di propria o altrui proprietà.

Ai fini urbanistici vengono computate le sole aree in proprietà, anche se non contigue, ma costituenti un unico organismo produttivo a giudizio della Commissione Agraria Comunale o della Commissione Edilizia allargata con gli esperti in materia agraria.

Per essere riconosciuta come tale l'azienda agricola deve disporre di almeno 4 Ha di superficie in proprietà ovvero 2 Ha se preesistente alla data del 28/04/1975.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area A11, individuata ed evidenziata nelle Tavv. 06.1-04/06.1-05 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

31.1.1 - Zona E1: nuove costruzioni; edifici rurali ad uso abitativo ed annessi agricoli

Per soddisfare le necessità della produzione agricola è ammessa la costruzione di nuove abitazioni ed annessi agricoli (stalle, fienili, cantine, serre, silos e magazzini) adiacenti o distaccati dai precedenti, in conformità delle leggi regionali vigenti.

Parametri edilizi

intervento edilizio diretto:

- Uf = 100 mq/Ha., con l'aggiunta di ulteriori 60 mq./Ha da destinarsi ad annessi agricoli; Su max ad uso abitativo per azienda = 300 mq. Su max per annessi agricoli = 500 mq.

Quantità superiori di superfici per annessi agricoli sono ammesse previa redazione di PSA, da approvarsi come Piano Particolareggiato di iniziativa privata, che ne motivi l'esigenza e il dimensionamento fino ad un max di 1000 mq. e senza che ciò costituisca variante al PRG.

I suindicati indici ammessi possono essere superati esclusivamente a seguito di PSA in variante al PRG.

- Sf minima = 40.000 mq. (20.000 mq. se l'azienda è preesistente alla data del 28/04/1975).
- H = 7.50 mt.

Le nuove abitazioni dovranno mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali proprie della costruzione rurale tradizionale e andranno realizzate, ove possibile, in prossimità di edifici esistenti.

Le stalle devono distare almeno 20,00 mt. dagli edifici residenziali agricoli e 100,00 mt. dalle zone residenziali indicate dal PRG.

31.1.2 - Zona E1: nuove costruzioni; impianti pubblici

Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici

quali strade, reti di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale.

31.1.3 - Zona E1: interventi su costruzioni esistenti con destinazione agricola

Fatto salvo il raggiungimento delle quantità edificatorie di cui al precedente art. 31.1.1. sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- 1) Gli edifici adibiti a residenza degli agricoltori, esistenti alla data di adozione del piano, possono essere restaurati, ristrutturati, ampliati nella misura del 15% della superficie utile, con un massimo di 120 mq., ovvero possono essere demoliti e ricostruiti nella misura esistente. L'aumento di edificazione residenziale è consentito per ogni singola proprietà, esistente alla data di adozione del PRG, e per una sola volta riadattando locali rustici o elementi di servizio esistenti (stalle, fienili, ecc.), oppure realizzando nuovi volumi all'interno del cascinale o a suo diretto contatto, precisando che $H = 7,5$ m.
- 2) Gli edifici adibiti ad usi agricoli e produttivi, propri dell'agricoltura (stalle, fienili, magazzini, ecc.) possono essere restaurati, ristrutturati, ampliati nella misura del 15% ovvero demoliti e ricostruiti nella misura esistente.

31.1.4 - Zona E1 e Zone agricole speciali: interventi su fondi o costruzioni esistenti nel forese a fini non agricoli

Si tratta di interventi sulle costruzioni di carattere non storico esistenti in territorio agricolo, adibite a residenza e attività terziarie o produttive, non appartenenti ad aziende agricole, come definite dal precedente articolo 31.1, alla data di adozione del PRG, nonché le scuole dismesse dal loro uso originario. Per questi edifici sono consentiti tutti gli interventi fino alla ricostruzione.

Nel caso di destinazioni abitative, indipendenti dalla conduzione agricola del fondo, i manufatti potranno essere restaurati, ristrutturati o demoliti e ricostruiti, ampliati e sopraelevati con aumento "una tantum" di Su pari a 150 mq., con un massimo di 300 mq complessivi e con $H = 7.50$. Con gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione è possibile incrementare di una unità immobiliare quelle già esistenti.

Nel caso di destinazioni produttive saranno consentiti ampliamenti con un incremento della Su 20%.

31.1.5 - Zona E1: attività di trasformazione di prodotti agricoli, allevamenti - interventi particolari

E' consentita la realizzazione di strutture per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi e allevamenti, collegati alla conduzione del fondo sul quale sorgono, per azione di imprenditori singoli o associati previa presentazione del P.S.A. che ne motivi il dimensionamento e detti le prescrizioni di compatibilità ambientale qualora superino i limiti indicati nel precedente art. 31.1.1

In questo caso dovranno essere osservate le prescrizioni di cui alle zone D1 (densità territoriale e sistemazione dell'area immediatamente esterna alle recinzioni di proprietà), e le prescrizioni di cui all'art. 5, punto "1" del D.M. 2/4/1968.

Gli allevamenti di qualsiasi tipo dovranno essere ubicati a distanza di almeno 300 mt. dalle zone residenziali esistenti o previste dal PRG ed in ogni caso a monte del tracciato dell'autostrada.

La distanza minima degli alloggi di pertinenza dagli edifici per il ricovero e dai recinti per la stabulazione degli animali, dovrà essere di almeno 80 mt.

31.1.6 - Modalità per il rilascio delle concessioni

Le opere suddette, evidenziate nei punti 31.1.1-3-5, possono essere realizzate solo dagli imprenditori agricoli a titolo principale o agli aventi titolo ai sensi della vigente legislazione in materia.

I progetti delle costruzioni, nei casi previsti ai precedenti articoli che necessitano di Piano di Sviluppo Aziendale saranno corredati dalla documentazione indicata nel vigente regolamento provinciale relativo all'esame e approvazione dei PSA.

31.2 - ZONA E2 - ZONA AGRICOLA PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA E AMBIENTALE

Si tratta di aree extraurbane sottoposte a vincoli del piano paesistico regionale o comunque meritevoli di salvaguardia sotto il profilo paesaggistico e ambientale. Si tratta della zona paesaggistica del colle di Covignano, il colle di S. Martino Monte l'Abate e S. Lorenzo in Corregiano e le zone tutelate lungo i solchi fluviali.

E' consentito il mantenimento dell'attività agricola, ove presente alla data di adozione del PRG, con le limitazioni di cui ai successivi commi.

E' prescritto il mantenimento delle alberature e delle essenze esistenti e quanto stabilito nel regolamento allegato alla legge regionale. Sono consentite nuove costruzioni limitatamente alle necessità di conduzione del fondo e alle esigenze abitative dei soggetti che esercitano l'attività agricola su terreni propri nella misura ammessa dai precedenti articoli 31.1.1, 31.1.2, 31.1.3 e 31.1.6.

Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente le operazioni di:

- manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- restauro o risanamento conservativo di tipo B;
- ristrutturazione edilizia con accorpamento delle pertinenze;
- cambi di destinazione da immobili a destinazioni terziarie (B1,B2,B4) in destinazioni residenziali;

che non alterino la sagoma; (eccetto che per l'innalzamento conseguente all'adeguamento igienico delle altezze interne o per la demolizione e accorpamento di superfetazioni, a condizione che l'altezza massima risultante non superi i 10 m. e la pendenza del tetto non sia inferiore al 30%), non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.

Sui complessi industriali e loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al quarto comma dell'art. 17 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, e fossero già insediati in data antecedente al 29/06/1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di riqualificazione e di sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei

suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

31.3 - ZONA AGRICOLA SPECIALE

Si tratta di un'area con particolari potenzialità di sfruttamento agricolo, in coincidenza del conoide formato dalla foce del Marecchia nella porzione settentrionale del territorio comunale, intorno all'abitato di Orsoleto.

L'area è assoggettata ad un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che definisca in dettaglio un'ipotesi di riqualificazione e razionalizzazione dell'attività agricola.

Fino all'approvazione del piano, valgono le limitazioni di cui all'articolo 31.2 e dell'articolo 31.1.4.

Il piano dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- creazione di un centro interaziendale modello, cui potranno far riferimento le diverse aziende interessate nella zona;
- ristrutturazione degli edifici esistenti (o nuova costruzione dove occorra) per farne sede delle diverse aziende agricole operanti, con indicazioni circa la localizzazione e consistenza degli allevamenti animali;
- verifica dell'attuale perimetrazione dei fondi agricoli alla luce di una più razionale diversificazione delle colture.

ART. 32 - PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO VIA FLAMINIA NUOVA REALTA' URBANA

Gli ambiti territoriali appositamente perimetrati e individuati nelle tavole di P.R.G. sono assoggettate a programma integrato d'intervento, ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale 30/01/1995 n.6.

In tali ambiti territoriali l'urbanizzazione e l'edificazione sono regolate dai parametri edilizi e urbanistici individuati nella Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999.

In tali ambiti le destinazioni e le capacità edificatorie sono indicate nelle schede di progetto richiamate nella presente normativa ed esplicate negli elaborati di maggior dettaglio del Programma integrato d'intervento approvato.

Il Programma Integrato comporta Variante al Piano Regolatore Generale per le sole aree appositamente perimetrare ed indicate alla tavola 3.13 e per la viabilità di progetto indicata in rosso.

Schede di progetto

- Stralcio tavola n.313 scala 1:5000 di P.R.G. vigente
- Tavole di Programma Integrato

Tra le previsioni diverse contenute in elaborati a diversa scala prevalgono quelle indicate nella planimetria di maggior dettaglio

AMBITO DI INTERVENTO:

- AREA LEFIN S.r.l.

Zona omogenea: D
Superficie Utile massima: mq. 51.500
Galleria pedonale in uso pubblico e spazi accessori (sup.max): mq. 12.000
Distributore di carburante (Sup.max): mq. 200
Altezza massima: ml. 20,00
Destinazioni: B - Funzioni Terziarie

- AREA CONAD ROMAGNA - MARCHE S.c.a.r.l.

Zona omogenea: C
Superficie Utile massima: mq. 8.265
Altezza massima: ml. 19,00
Destinazioni: A - Funzione Abitativa

- AREA ISTITUTO SAN GIUSEPPE

Zona omogenea: C
Superficie Utile massima: mq. 17.131
Altezza massima: ml. 18,00
Destinazioni: A - Funzione Abitativa

NORME PARTICOLARI:

- L'attuazione dell'intervento è subordinato al quadro economico globale, alla stipula della Convenzione e conseguente cronoprogramma approvati in Consiglio Comunale.
- Dovranno essere osservate le servitù aeronautiche previste dal D.M. 28/01/1976 n.112 e dal D.M. 27/02/1970 n.64.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo espresso il 21/06/2000 prot. n. 1986/4488 ed ai pareri dell'Azienda U.S.L. di Rimini-ARPA (Nuovi Insediamenti Produttivi) espresso il 27/06/2000 prot. n. 54562 e espresso il 16/07/2001 prot. n. 0060067/ipl.

ART. 33 - VIABILITA'

Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie. La dimensione dei relativi archi e manufatti dovrà essere contenuta, al di fuori dei centri abitati, entro le fasce di rispetto come definite dal precedente art. 18 e, all'interno dei centri abitati, entro cinque metri dal limite stradale previsto dalle tavole di azionamento.

Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è di norma effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di P.R.G.. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

Per gli interventi che riguardino la realizzazione di strade statali ed autostrade, l'ente esecutore dei lavori si dovrà impegnare a costruire anche le necessarie barriere anti-smog ed anti-rumore.

Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono da rispettarsi le larghezze stradali esistenti.

L'attuazione della previsione urbanistica relativa all'attraversamento dell'alveo storico del Marecchia attualmente adibito a parco, è

subordinata alla realizzazione delle opere idrauliche necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'alveo storico del Marecchia nei confronti del rischio idraulico, opportunamente concordate con il Servizio Provinciale Difesa del Suolo.

Nell'attuazione delle previsioni di viabilità relative alla variante Rimini Nord dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:

- "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.*
- 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.*
- 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.*
- 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici."*

Gli impianti per la distribuzione di carburanti devono essere localizzati e realizzati in modo da non intralciare il traffico e non recare pregiudizio a beni storici, artistici, ed ambientali, nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente con particolare riferimento alle disposizioni della L.R. n. 33/94, del Codice della Strada D.Lgs. n. 285/92 e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. n. 495/92 e delle successive integrazioni.

La localizzazione e la realizzazione degli impianti è possibile lungo le strade di tipo A, B, C, D, E, F, anche al di fuori delle fasce di rispetto di cui all'art. 2, III° comma del Codice della Strada, e nei parcheggi pubblici o autorimesse aventi più di 250 posti macchina; dovrà inoltre tener conto delle seguenti prescrizioni in relazione alla zona omogenea di insediamento ed alla tipologia di impianto ivi prevista:

- Zona 1 L.R. n. 33/94: - Zona A ex art. 13 L.R. n. 47/78 e aree limitrofe costituenti parti integranti delle zone A: non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti e quelli esistenti debbono appartenere alla tipologia a chiosco; Su \leq 30 mq..

- Zona 2 L.R. n. 33/94: - Zone B e C ex art. 13 L.R. n. 47/78: è ammessa la tipologia di impianto del tipo "stazioni di servizio - stazioni di rifornimento" con eventuale dotazione di servizi di

assistenza agli autoveicoli; Su \leq 200 mq..

- Zona 3 L.R. n. 33/94: - Zone D e F ex art. 13 L.R. n. 47/78: è ammessa la tipologia di impianto del tipo "stazioni di servizio - stazioni di rifornimento" con eventuale dotazione di servizi di assistenza agli autoveicoli; Su \leq 200 mq..

- Zona 4 L.R. n. 33/94: - Zona E ex art. 13 L.R. n. 47/78: è ammessa la tipologia di impianto del tipo "stazioni di servizio - stazioni di rifornimento" con eventuale dotazione di servizi connessi alla persona e alla assistenza degli autoveicoli; Su \leq 300 mq..

In tale zona e nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 24/11/84, relativo alle norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale, potranno essere collocati impianti per la distribuzione di gas metano per autotrazione con eventuali dotazioni di servizi connessi alla persona e all'assistenza degli autoveicoli; Su \leq 300 mq..

Nel calcolo della Su sono da escludere i box per il rifornimento degli autoveicoli per i carri bombolai, i box per i compressori ovvero i volumi tecnici.

L'altezza massima consentita per le attrezzature a supporto dell'impianto è $H \leq 7,5$ m..

Sono da escludere dal calcolo della Su le pensiline a copertura delle colonnine dell'impianto e dei relativi spazi per il rifornimento del carburante.

Le superfici minime dell'area sulla quale insistono i nuovi impianti, in relazione alle zone omogenee comunali ed ai requisiti previsti per ciascun tipo di impianto sono le seguenti:

Tipologia impianto	zona 2	zona 3	zona 4
stazione di servizio	1.000	1.800	3.000
stazione di rifornimento	800	1.500	2.000
chiosco	400	700	1.000

Nell'ambito delle fasce di rispetto stradale sono ammesse, oltre ai manufatti costituenti l'impianto, le destinazioni a:

- parcheggio;
- viabilità di servizio,
- impianti di autolavaggio non costituenti superficie utile.

E' sempre ammessa la costruzione al di fuori delle fasce di rispetto stradale, dei manufatti dell'impianto e dei servizi connessi, a prescindere dalla destinazione di zona, costituendo parte integrante dell'impianto suddetto, e al quale devono considerarsi asserviti permanentemente. In tal caso la Sf asservita all'impianto, non può concorrere nel computo dei parametri edificatori.

Nel caso in cui l'impianto sia collocato all'interno di aree da attuarsi mediante P.P., la Su ammessa per l'impianto di distribuzione carburanti concorrerà al raggiungimento della Su complessivamente ammessa per la realizzazione del P.P..

Gli impianti per la distribuzione di carburanti esistenti in contrasto con le norme di zona possono essere oggetto di tutti gli interventi di modifica e di sostituzione degli impianti e dei servizi interrati e fuori terra, purchè ciò venga senza aumento della Su.

Nelle nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e nelle ricostruzioni si dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e dalle strade previste per le singole zone.

Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione sono inoltre ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, etc.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area C19 individuata ed

evidenziata nella Tav. 06.1-25 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico

TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 34 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Le opere abusive legittimate ai sensi del Titolo 4° della Legge n. 47 del 28/2/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, possono subire trasformazioni in conformità alle prescrizioni normative di zona ovvero essere oggetto degli interventi indicati all'art. 19.

In deroga al comma precedente, al fine di conseguire una migliore utilizzazione degli spazi nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e/o consentire una più razionale collocazione degli accessi e dei passi carrabili in adeguamento alla normativa che li riguarda, le superfici accessorie comunque autorizzate e/o legittimate possono essere accorpate tra loro e/o all'edificio, ovvero demolite e ricostruite in altra posizione nell'ambito della medesima area di pertinenza nel rispetto delle distanze disciplinate dal codice civile e di quelle dell'art. 17 delle presenti NTA.

L'intervento non deve comportare mutamenti della destinazione.

Nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, ferroviarie, cimiteriali, aeroportuali e simili gli interventi di cui al 2° comma del presente articolo sono comunque da subordinarsi al rispetto delle limitazioni imposte dalle vigenti disposizioni legislative e/o regolamentari che rispettivamente li riguardano.

ART. 35 - AMBITI OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE/ DI PROGRAMMA

Sono ambiti disciplinati da accordi che definiscono i contenuti e i rapporti tra le parti.

35.1 AMBITI OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Sono evidenziati con apposita grafia nelle tavole del P.R.G.

Si interviene a seguito della conclusione di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m., secondo le modalità e i contenuti indicati nell'accordo e nella relativa scheda di progetto.

35.2 - AMBITI OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA

Sono rappresentati in cartografia con schede di progetto e/o singole destinazioni di zona e, in taluni casi, anche con la perimetrazione delle aree interessate.

Si interviene a seguito di approvazione di accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000 e s.m., come descritto nei successivi punti, secondo le modalità e contenuti indicati nei singoli accordi, nelle relative schede di progetto coinvolte e applicando altresì la disciplina urbanistica di zona prevista dalle tavole e dalle N.T.A. del P.R.G.

In caso di contrasto tra le disposizioni generali delle N.T.A. e quanto previsto nei singoli accordi e/o schede di progetto interessate, prevale quanto previsto negli accordi e/o nelle schede di progetto.

35.2.1 - ACCORDO DI PROGRAMMA A TUTELA DELLA SALUTE PER IL RISARCIMENTO DEI DANNI CAUSATI, AI PROPRIETARI DI BENI IMMOBILI, DALLA COSTRUZIONE DELL'ELETTRODOTTO DENOMINATO "SAN MARTINO", IN VARIANTE AL P.R.G., E PER LA DEFINIZIONE DI INTESE CON LA DIOCESI DI RIMINI - I.D.S.C. E CON ALCUNI PRIVATI.

L'accordo di programma riguarda aree in parte interessate dal passaggio dell'elettrodotto denominato "132 kV - San Martino", rappresentato nelle tavole 2.3 - 2.4 - 2.6 - 2.7 della serie 2 vincoli in atto, con origine dalla cabina primaria della fiera nuova fino al Comune di Santarcangelo, che servono per risarcire i danni causati da tale elettrodotto.

In tali aree si interviene a seguito della stipula di accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/00 e dell'approvazione di accordo di programma in variante al PRG, applicando la disciplina urbanistica di zona prevista per ciascuna area, che indica modalità d'intervento, parametri edificatori e destinazioni d'uso.

Prima dell'attuazione della scheda di progetto gli edifici o le parti di essi che ricadono in fascia di rispetto dell'elettrodotto potranno essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo senza aumento di SU. Gli edifici o le parti di essi che ricadono in fascia di rispetto dell'elettrodotto dovranno modificare la destinazione d'uso dello stesso in modo da non essere destinati alla permanenza delle persone per tempi superiori alle 4 ore giornaliere. Per gli stessi, in sede di agibilità, dovrà essere presentato un atto registrato e trascritto dal quale risulti che l'immobile o parte di esso, oggetto di intervento, ricade in fascia di rispetto dell'elettrodotto, nonchè un nuovo accatastamento relativo alle nuove superfici non abitative oggetto di cambio d'uso.

Qualora la fascia di rispetto interessi parzialmente un vano utile (si intende: camera, soggiorno, cucina, studio, e simili, comunque spazi destinati all'abitazione separati da pareti che abbiano luce ed aria dirette) esistente alla data di adozione della variante, deve essere modificata la destinazione d'uso dell'intero vano.

Per gli edifici che ricadono nelle schede 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 7/32, 7/33, 7/34 è ammessa la costruzione di una superficie utile aggiuntiva "una tantum" in ampliamento, fatte salve le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri previsti dalle singole norme di zona del PRG vigente.

L'accordo di programma interessa le seguenti schede di progetto:

n.3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 4/11, 4/12, 4/15, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 7/32, 7/33, 7/34, 8/2, 9/3A, 9/3B, 12/12;

nonchè le seguenti previsioni di zone:

Orsoletto zona C4: zona residenziale di espansione soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica, e zona G1: aree per l'istruzione; zona E1: zona agricola normale a Corpò e in via Longiano; zona F4 zona per attrezzature di interesse generale - Cimitero San Lorenzo in Correggiano; viabilità; zona F4 zona per attrezzature di interesse generale - Cimitero Santa Cristina; zona F4 zona per attrezzature di interesse generale - Cimitero San Martino in XX; Zona E1: zona agricola normale a Casalecchio; Zona E1: zona agricola normale e zona G4.1 per parcheggi pubblici a Santa Aquilina; zona G3.2: aree per attrezzature e spettacoli a Santa Giustina.

Nella realizzazione dell'attrezzatura scolastica in località Orsoletto

dovranno essere presi a riferimento gli esiti derivanti dallo "studio di microzonazione sismica per scuola dell'obbligo di Via Orsoletto: terzo livello di approfondimento".

A decorrere dalla data di approvazione del nuovo PTCP 2007 sono subordinate al rispetto delle prescrizioni dello stesso:

- eventuali interventi di tombinatura del Fosso Budriolo come da art.2.2, comma 2, lett.d);
- tutti gli interventi saranno soggetti all'attuazione di opere di mitigazione del rischio idraulico e di funzionalità idraulica come da art. 2.5, commi 2 e 3.

35.2.2 - ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI RIMINI ED AL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI RIMINI FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E TURISTICA DELLA LOCALITA' "BELLARIVA" NEL COMUNE DI RIMINI. (schede n.7.1a, 7.1b, 7.1c)

L'ambito territoriale appositamente perimetrato ed individuato nella tavola di P.R.G., è assoggettato all'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni.

Tale zona è suddivisa funzionalmente in tre ambiti 7.1a, 7.1b, 7.1c di cui gli ambiti 7.1a e 7.1b sono assoggettati ad unico piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, coerente con il progetto approvato in sede di Conferenza dei Servizi al quale non potranno essere apportate modifiche sostanziali. In tali aree si interviene come stabilito nelle singole schede o destinazioni di zona che indicano le modalità d'intervento, i parametri edificatori e le destinazioni d'uso.

Gli interventi in ciascuno dei tre ambiti di cui sopra dovranno rispettare le prescrizioni del 9° comma lettera b) dell'articolo 24.9 del P.R.G. vigente.

La convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato deve disciplinare gli aspetti e le procedure per l'esecuzione di tutte le opere previste nei tre ambiti di intervento.

35.2.3 - ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO CONGRESSI DI RIMINI (COMPARTO NUOVO CENTRO CONGRESSI: SCHEDE 8.11 E 12.1; COMPARTO VIA EMILIA: SCHEDE 7.3).

L'accordo di programma dà risoluzione all'"Accordo per la realizzazione del nuovo Centro Congressi di Rimini" originariamente sottoscritto tra Comune di Rimini, Provincia di Rimini, C.C.I.A.A. di Rimini e Rimini Fiera s.p.a. in data 30/06/2005, successivamente integrato, con un "Supplemento all'Accordo", in data 21/12/2006 al fine di aggiornare gli impegni finanziari e le relative fonti di finanziamento nonché per dare attuazione alle procedure urbanistiche necessarie.

Nello specifico l'accordo di programma apporta variazione allo strumento urbanistico in relazione alle seguenti schede di progetto:

- 8.11 (e 12.1) - "Riqualificazione della sede da dismettere della fiera e del palacongressi";
- 7.3 - comparto via Emilia.

In tali aree si interviene a seguito dell'approvazione dell'accordo di programma in variante al PRG, applicando la disciplina urbanistica di zona prevista per ciascuna area, che indica modalità d'intervento, parametri edificatori e destinazioni d'uso.

Tavole dell'utilizzo del suolo in scala 1: 5.000 - Schede di progetto

AVVERTENZE:

- 1) In mancanza di specifiche indicazioni, per ciascuno degli interventi previsti dalle seguenti schede, si applicano i parametri, le destinazioni e le norme particolari previste per le rispettive zone. Le quantità edificatorie derivanti dai perimetri delle zone a servizio comprese nei parametri di scheda andranno ad aggiungersi alle quantità edificatorie esplicitate in scheda;
- 2) Le modalità attuative per le zone C2 e D3 sono quelle di cui alle rispettive norme di zona;
- 3) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria la cui esecuzione è prevista nei paragrafi "prescrizioni" costituiscono prestazioni minime da prevedere comunque a titolo gratuito, in sede di attuazione, a carico dell'operatore.
La prescrizione di realizzazione di " parcheggi a rotazione" indica la modalità di gestione dei parcheggi che sono comunque quelli di urbanizzazione previsti per legge.
- 5) L' eventuale contiguità tra attività comportanti insediamenti umani o infrastrutture potenzialmente rumorose e/o nocive dovrà comportare la previa verifica di compatibilità prevista dalle norme generali di tutela di cui agli artt. nn. 9bis, 9ter e dalle specifiche norme di legge.
- 6) E' sempre ammessa la realizzazione di opere edilizie strettamente funzionali e necessarie agli impianti sportivi esistenti, finalizzate all'adeguamento e messa in sicurezza degli stessi e volte a garantire il regolare e corretto svolgimento della disciplina sportiva nel rispetto della normativa vigente. Tali opere sono realizzabili, attraverso intervento edilizio diretto o approvazione di opera pubblica o di interesse pubblico, anche su aree di proprietà privata, nelle more di approvazione di piani urbanistici preventivi. Il progetto dovrà rispettare parametri edificatori e destinazioni della zona o sub-zona su cui insiste l'impianto.
Dovrà essere acquisito l'assenso dei proprietari coinvolti nell'area soggetta a intervento urbanistico preventivo.

TAVOLA 3.2

2.1

Zona omogenea: D3

Su = 4.900 mq.

L' area è a ridosso della paleofalesia pertanto nell'edificazione si dovrà mantenere una fascia di rispetto pari a 2 volte l'altezza della scarpata sia a monte che a valle. A tale prescrizione si potrà derogare a seguito di idonei approfondimenti geotecnici e su conforme parere del competente Servizio Provinciale Difesa del Suolo.

Prescrizioni di convenzione:

- Galleria commerciale Max.70% della Su + pubblici esercizi per 30% della Su - Obbligo di realizzazione di attrezzature sportive coperte da collocare nella zona G3.2 comprendente almeno una piscina olimpica da 50 m coperta completa di tutti gli spazi e le attrezzature occorrenti per l'omologazione CONI dell'impianto).

- Cessione gratuita dell'area destinata a G1.
- Parcheggi in superficie dovranno essere realizzati interponendo ampie fasce verdi.

Nelle aree interessate dalla paleofalesia, per le parti ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 20 della Norma del P.T.C.P., dovranno essere applicate le disposizioni di tale articolo.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area A7 individuata ed evidenziata nella Tav. 06.1-03 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

2.2

Su = 30.000 mq di cui 3.500 mq per l'edilizia residenziale pubblica

H = 15,50 m

Destinazioni: quelle derivanti dalle norme di zona C1.

Prescrizioni:

- cessione gratuita di almeno 6.500 mq di Superficie Territoriale, oltre gli standards di legge, da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (PEEP) per una Superficie Utile di 3.500 mq;
- versamento al Comune di un super standard finanziario di € 1.550.000,00 per la realizzazione di opere (servizi e/o opere di viabilità) di interesse della zona;
- la cessione dell'area ed il super standard finanziario a favore dell'Amministrazione Comunale di € 1.550.000,00 avverranno tramite accordo di pianificazione;
- realizzazione a carico dei privati dei collegamenti fognari necessari per l'allacciamento e l'adeguamento della rete esistente.
- strutture di vendita consentite: solo esercizi di vicinato di Su di vendita non superiore a 250 mq.
- In fase attuativa degli interventi, in caso di opere interrato pluripiano, si dovranno:
 - 1) valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo;
 - 2) determinare l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento;
 - 3) considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica.
- L'intervento di edilizia residenziale pubblica potrà essere assentito e attuato in termini diretti, sull'area ceduta al Comune con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, anche in assenza del Piano di iniziativa privata, con l'osservanza dei parametri di Superficie Utile e altezza massima previsti per il citato intervento della presente scheda.
- Nella convenzione del P.P. di iniziativa privata verranno disciplinati i termini e le modalità di rimborso al Comune dei costi e delle opere di urbanizzazione che, oltre a quelle poste a carico dei soggetti privati della presente scheda, si sono rese necessarie realizzare da parte dell'Ente per attuare l'intervento di edilizia residenziale pubblica in assenza del citato Piano particolareggiato di iniziativa privata.
- Nell'attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella

Valsat e in particolare nei capitoli n. 3.3, n. 4 e n. 9.

TAVOLA 3.3

3.1 CENTRO AGRO ALIMENTARE

Modalità attuative: Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area perimetrata.

Zona omogenea F4.1 secondo le indicazioni grafiche

Ut = 0,5 Mq/mq.

Sc = 60% della Sf consentendo ulteriore costruzione di pensiline di aggetto maggiore a 1,50 m fino ad un max del 10% di Sc.

H max = 24 m al netto delle strutture tecnologiche.

Attuazione del P.P.: mediante planivolumetrici estesi alle singole U.A. previste nel P.P., nel caso in cui i contenuti formali, tipologiche costruttivi del planivolumetrico approvato possiedano il livello di dettaglio che è proprio del progetto di massima, l'intervento potrà essere attuato con denuncia di inizio attività. In sede di progettazione del planivolumetrico riferito alla singola Unità di Attuazione o ad aggregazioni delle medesime, dovranno essere recepite le prescrizioni impartite dalla Provincia di Rimini con il parere motivato espresso con deliberazione di Giunta Provinciale n.49/2009 in conclusione alla Valutazione Ambientale Strategica. Le fasi di monitoraggio della qualità dell'aria, dei livelli di rumore e delle acque sotterranee saranno a carico dei soggetti privati attuatori degli interventi edilizi e dovranno essere disciplinate dalla convenzione attuativa.

Destinazioni d'uso:

- Mercato all'ingrosso pubblico: le funzioni agro-alimentari di cui alla L.R. 1/1998 ed in particolare gli edifici destinati a pubblici mercati all'ingrosso di prodotti agro-alimentari deperibili e non, delle carni, dei prodotti floricoli, delle piante, delle sementi e dei prodotti della pesca, sia freschi che trasformati o conservati. Inoltre saranno ammesse destinazioni di commercio all'ingrosso, lavorazione e trasformazione di prodotti agroalimentari, macello pubblico, l'insediamento di edifici e attrezzature idonee ad accogliere tutte le strutture di produzione, raccolta, conservazione, lavorazione, confezione, distribuzione e commercializzazione all'ingrosso di prodotti agro-alimentari, delle carni, dei prodotti floricoli, delle piante, delle sementi e dei prodotti della pesca, sia freschi che trasformati o conservati.

Direzionale, pubblici esercizi, commercio al dettaglio artigianato di servizio (il tutto in misura non superiore al 25% della Su complessiva), appartamenti per i custodi, anche in edifici separati dal/dai principali (per una Su non superiore a 500 mq.), servizi inerenti l'autotrasporto (compreso distributore di carburanti per una Su massima di mq. 500).

- Unità di attuazione private: insediamento di edifici e attrezzature idonee ad accogliere tutte le strutture di produzione, raccolta, conservazione, lavorazione, confezione, distribuzione e commercializzazione all'ingrosso di prodotti agro-alimentari, delle carni, dei prodotti floricoli, delle piante, delle sementi e dei prodotti della pesca, sia freschi che trasformati o conservati.

E' ammesso il commercio all'ingrosso di prodotti non alimentari mentre il commercio al dettaglio dei medesimi prodotti è ammesso nella U.A. 4 in forma di grande struttura di vendita di livello superiore. Nelle

restanti U.A. private sono trasferibili strutture di vendita al dettaglio di prodotti non alimentari esistenti nella provincia fino alla concorrenza del 15% della Su totale realizzabile nel CAAR escludendo le U.A.4 e 7 e nel limite di una sola struttura di vendita al dettaglio per ciascuna U.A; non sono ammessi gli esercizi di vicinato. Il trasferimento nei comparti interessati delle superfici commerciali al dettaglio di attività esistenti esterne al territorio del Comune di Rimini sarà oggetto di un accordo fra i Comuni in sede di conferenza dei Sindaci.

Le attività di servizio (tecniche, di logistica, di spedizione, di trasporto) sono ammesse nel limite del 20% della Su.

Direzionale per non oltre il 20% della Su realizzabile di cui almeno il 50% dovrà essere funzionale e asservito alle aziende insediate nonché appartamenti per i custodi.

E' altresì ammessa la previsione di un Centro Servizi, articolato anche in più edifici con le seguenti destinazioni:

- funzioni terziarie max 7800 mq di Su di cui max 1200 mq. per eventuali funzioni ricettive;

Prescrizioni di convenzione:

- Obbligo di realizzare e cedere gli standard di legge.
- Realizzazione e/o contribuzione in quota parte delle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Obblighi aggiuntivi e superstandards:

- L'insediamento di strutture commerciali di prodotti non agroalimentari nelle U.A. n. 1,2,3,5,6 è subordinato al pagamento, per metro quadrato di superficie utile occupata, della somma di 50,00 euro se trattasi di esercizi commerciali all'ingrosso e di 200,00 euro per metro quadrato di superficie di vendita se trattasi di esercizi commerciali al dettaglio; il ricavato è destinato per la realizzazione, la riqualificazione, l'adeguamento ed il potenziamento di opere pubbliche al servizio della parte nord del territorio comunale.
- L'insediamento di una grande struttura di vendita di livello superiore nell'U.A. 4 è subordinata alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione generali: strade 2° lotto e 2ª rotonda interna più strada di uscita dal CAAR lato Santa Giustina. La realizzazione di queste opere di urbanizzazione non esime i soggetti attuatori delle altre U.A., dal corrisponderne comunque l'importo al Comune come per le restanti opere di urbanizzazione.
- Realizzazione e cessione di standard incrementati di almeno il 100% per i comparti del Centro Servizi.
- Cessione di un'area per attrezzature pubbliche nel Centro Servizi in rapporto con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0, 52 mq/mq per la costruzione di 2000 mq di uffici pubblici.
- Onere di £ 600.000.000 (pari a Euro 309.874,14) quale contributo alla realizzazione di una condotta sottomarina per lo scarico a mare della fossa Brancona oltre le scogliere; la somma va rivalutata in base all'indice ISTAT applicabile al momento della presentazione del progetto planivolumetrico, con decorrenza dal 14/01/2002, data della esecutività della delibera di Consiglio Comunale n. 169/2001.
- Realizzazione e cessione di un centro sportivo in località S. Giustina come indicato nelle tavole di P.R.G., ivi compreso il reperimento dell'area; è ammessa la monetizzazione dell'intero intervento.

Tali oneri aggiuntivi saranno da apporsi a carico, secondo le indicazioni del P.P., dei realizzatori dei comparti che rispetto al

precedente P.P. abbiano avuto la trasformazione da edificazione di iniziativa pubblica o mista a privata.

- Dovrà essere drenato il subalveo del corso storico della fossa Brancona, ai lati della struttura viaria esistente, per ricondurre tali acque nel nuovo condotto della fossa Brancona.

Zona omogenea: B (B0 - B4) secondo le indicazioni grafiche.

Parametri edificatori e destinazioni d'uso: vedi previsioni di P.R.G. per le zone B0 e B4 con le seguenti modifiche e integrazioni:

Zona B0

Destinazioni sempre ammesse: residenziale e servizi terziari e relativi accessori.

Interventi: oltre a quelli già ammessi dalla normativa di PRG, si includono la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione con l'obbligo di ripristinare i motivi estetici e architettonici dell'edificio preesistente e/o della tipologia della tradizione architettonica della zona.

Ove l'edificio rivesta carattere storico - testimoniale sono ammessi solo interventi di M.O., M.S.; restauro e ripristino edilizio come previsti dalla L.R.: tali edifici sono contrassegnati nelle tavole di P.P. con una stella.

Zona B4

E' sempre ammessa la destinazione residenziale, commercio al minuto, pubblici servizi, uffici, artigianato compatibile con la residenza e servizi sociali.

Interventi: oltre a quelli già ammessi dalla normativa di PRG, si includono la demolizione e ricostruzione, la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico - edilizi applicabili per ciascuna unità fondiaria frazionata prima del 8/11/1994:

Uf = 0,4 mq/mq con max Su = 300 mq per ogni unità fondiaria frazionata prima dell'8/11/1994;

H = 8.5 m o comunque quella esistente se maggiore;

D = 5 m o comunque quelle esistenti se minori.

Attuazione delle zone B: mediante concessione edilizia diretta estesa alle singole unità fondiarie frazionata prima del 8/11/1994.

Obblighi: cessione delle aree per eventuali allargamenti stradali previsti nel P.P.

Le superfici commerciali al dettaglio dovranno comunque essere tali da rispettare le determinazioni provinciali attuative della L.R. n.14/99 e delle delibere regionali in materia.

3.2

Zona omogenea: D1

Parametri edificatori:

Su = 3.200 mq.

H max = 8 m.

Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

Destinazioni: quelle previste per le zone D1 all'art. 25.1. esclusivamente destinate all'attività di produzione di fuochi d'artificio.

3.4

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1

Su = 346,20 mq per accessorio agricolo in ampliamento a quello esistente

H= 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

3.5

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea E1

Su = 1000 mq per accessori agricoli in ampliamento a quello esistente

H= 7,50 m. per le funzioni agricole

Su = 60 mq con destinazione d'uso a residenza in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

In fase attuativa dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

3.6

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1

Su = 739,65 mq per accessorio agricolo in ampliamento a quelli esistenti

H = 7,50 m. per le funzioni agricole

Su = 100 mq con destinazione d'uso a residenza in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

In fase attuativa dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

3.7

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1

Su = Su esistente + 82 mq con destinazione d'uso a residenza in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare
H = 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

In fase attuativa dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

TAVOLA 3.4

4.1 ITALIA IN MINIATURA

Zona Omogenea D7

Su = 50.000 mq.

H = 14 m. (40 m. per le attrazioni)

Destinazioni d'uso:

- tutte quelle di cui al punto B del precedente art. 12, ad esclusione delle funzioni B3, e con il limite del 15% della Superficie utile edificata per le funzioni B1, B2, B4, B5, B6, e B9;
- destinazione C1, da utilizzarsi esclusivamente per la produzione delle attrezzature dell'attività ricreativa;
- residenza per il custode, la proprietà e servizi di foresteria nella misura max di 500 mq.

Prescrizioni:

- Assunzione degli oneri per la realizzazione dello svincolo indicato in planimetria tra la S.S. 16 e la Via Grazia.
- Eliminazione dell'ingresso ai parcheggi alla S.S. 16.
- In sede d'attuazione dovranno essere osservate le disposizioni del 3° comma dell'art. 45 delle Norme del P.T.C.P..

4.2 LAGO RIVIERA

Zona omogenea F4.2 + G4.1 + G3.2

Destinazioni: le stesse prescritte dalle relative norme di zona

Modalità attuative : Piano Particolareggiato

Prescrizioni di convenzione:

- contenere le nuove costruzioni al di sopra della curva di livello 10 indicata in planimetria, salvaguardando la porzione sottostante fino alla strada ed attrezzando questa porzione quale Parco urbano del Fosso dei mulini.
- ricavare le quote di parcheggio pubblico all'interno della zona F4.2.

4.3a EX CORDERIA

Zona omogenea C2

Su = 21570 mq residenziali e 5680 mq per funzioni commerciali e direzionali e Centro di Quartiere.

H = 15,50 m.

L'incremento della capacità edificatoria dell'intervento, nel limite di mq. 400 del totale, potrà essere utilizzato esclusivamente per l'ampliamento del Centro di Quartiere (centro ricreativo) e la realizzazione di una ulteriore quota di Edilizia Residenziale Pubblica.

La realizzazione delle funzioni commerciali dovrà prevedere una struttura commerciale avente le caratteristiche di un centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato con superfici di vendita non superiore a 2500 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- Preventiva stipula di accordo di pianificazione come da delibera di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 - "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.*
 - 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.*
 - 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.*
 - 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere*

realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici.";

- Recupero degli edifici vincolati;
- Realizzazione e cessione gratuita dell'allargamento della Via Marconi e della Via Amati nei tratti compresi all'interno della perimetrazione di scheda. Il tratto della via Marconi compreso tra le vie Sacramora e Curiel dovrà essere adeguatamente sistemato e arredato.
- Realizzazione in sito e cessione gratuita di un centro ricreativo di 600 mq. di Su e di 800 mq di Su residenziale da destinare ad edilizia pubblica, realizzata all'interno dell'intervento in organismo edilizio autonomo, in base a standards edilizi qualitativi generalmente adottati dall' ACER.
- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.
- L'area a verde di standard dovrà essere localizzata in aderenza all'area destinata a verde sportivo (G3.2).

4.3b

Zona omogenea C2

Su = 1.550 mq., di cui 1230 mq. residenziali e 320 mq. per funzioni commerciali e direzionali.

La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione d'esercizi di vicinato di superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 - "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.*
 - 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.*
 - 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.*
 - 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere*

realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso d'eventi meteorici critici.";

- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.

4.4

Zona Omogenea C2

Su= 2.000 mq.

La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione d'esercizi di vicinato di superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- Preventiva stipula di accordo di pianificazione come da delibera di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3; (Appr.Prov.)
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 - "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.*
 - 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.*
 - 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.*
 - 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici.";*
- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.

4.5 PARCO DELLE FONTI DI S.MARTINO

Zona omogenea: D3

Su = 4.000 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- destinazione ad attività produttive e/o quelle consentite per la zona D2 e a parco turistico ricreativo con le funzioni di cui alla zona F4.2;
- i parcheggi in superficie dovranno essere realizzati interponendo ampie fasce di verde e percorsi pedonali (largh. minima m. 6,0) tra le file di posti auto con una dotazione lorda minima di Mq/posto auto = 30. Potranno essere asfaltate solo le vie di manovra, mentre le piazzole di sosta dovranno essere realizzate con pavimentazioni percolanti.

La realizzazione delle destinazioni e prescrizioni previste come sopra è attuabile anche tramite due distinti interventi corrispondenti alle attuali proprietà per ognuno dei quali saranno proporzionalmente ripartite le Su e le destinazioni a parco e a parcheggio.

La distribuzione sulle aree delle singole destinazioni è rinviata al piano attuativo.

4.6

Zona omogenea: C2

Su = 2.950 mq.

4.7

Zona omogenea: C2

Su = 1.370 mq.

4.8

Zona omogenea: C1

Su = 14.826,00 mq. derivante dalla delibera di C.C. n. 70 del 4/04/2006 di approvazione del P.P. denominato "Sacramora".

H = 10,50 m.

4.9

Zona omogenea: C2

Su = 9.250 mq. di cui 5250 mq. residenziale e 4000 mq. commerciale e direzionale.

La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione di esercizi di vicinato di superficie utile di vendita non superiore a 250 mq.

H = 13.50 m

Modalità di Attuazione: preventiva stipula di accordo che disciplini la cessione gratuita dell'area a parcheggio (G.4.1) e dell'area a verde pubblico (G.3.2) a zona F1 per l'istruzione superiore nonché la cessione gratuita dell'area per la viabilità di collegamento tra la via Sacramora e la tangenziale marina e della tangenziale marina per il tratto compreso dentro la scheda ed inoltre che disciplini la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di 5.000 mq. e di un'area di verde pubblico di 2.000 mq. quali dotazioni territoriali pertinenti all'intervento edilizio diretto che dovranno essere localizzati lato Rimini della viabilità prevista dentro la scheda.

Le aree lato Bellaria della viabilità interna alla scheda saranno cedute all'A.C. entro 3 mesi dalla stipula dell'accordo mentre le aree attrezzate a verde e parcheggi, lato Rimini della viabilità, saranno cedute all'A.C. prima dell'abitabilità/agibilità dell'intervento edilizio diretto.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto previa approvazione

da parte del Consiglio Comunale di un progetto unitario convenzionato con planivolumetrico. Sarà possibile apportare lievi modifiche rispetto al disegno previsto negli elaborati di piano, fermi restando i limiti di altezza, di superficie utile e di destinazione.

Prescrizioni:

- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 - "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.
 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.
 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.
 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici.";
- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.
- In fase di progettazione dell'intervento dovrà essere redatta specifica valutazione previsionale del clima acustico.

4.10

Zona omogenea: C2
Su = 2.200 mq.

4.11

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea E1

Si attua con intervento edilizio diretto in ampliamento con i seguenti parametri edificatori:

Su = 1500 mq con destinazione d'uso B6 (funzione terziaria)

H = 7,50 m.

Prescrizioni:

- dovranno essere cedute gratuitamente le aree necessarie all'allargamento del tratto della via Maiano.

- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

4.12

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: C2

Si attua con piano particolareggiato con i seguenti parametri edificatori:

Su = 6700 mq

H = 13,50 m.

Prescrizioni:

- dovranno essere previsti e realizzati gli allacciamenti agli impianti di depurazione e alle reti tecnologiche;
- reperimento di standard nella misura prevista per legge (30 mq/ab.) con un minimo di 10 mq/ab. di parcheggio;
- gli standards di verde dovranno essere collocati a confine con la scheda 4.15 in modo da realizzare una zona di verde attrezzata che si integri con le attrezzature sportive. Tali aree saranno interessate dal passaggio del Canale Emiliano Romagnolo che sarà realizzato interrato e saranno in parte interessate da servitù di acquedotto e in parte da occupazione temporanea. Fino all'esecuzione dei lavori le aree oggetto di occupazione temporanea dovranno essere mantenute libere da ostacoli e manufatti di qualunque tipo, se non prontamente amovibili, nonchè da piantumazioni arboree ed essenze di pregio;
- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

4.13

Zona omogenea: C5

Parametri edificatori:

H = 7,50 m.

Ut = 0,20 mq/mq da ripartirsi in maniera uguale ad ogni Sf individuata come di seguito indicato.

Prescrizioni:

- La superficie fondiaria per ciascuna delle proprietà esistenti, non tiene conto dei frazionamenti successivi al 3/08/99, data di approvazione del PRG;
- Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico di iniziativa pubblica.

Destinazioni:

vale quanto previsto per la zona C1.

Nelle aree interessate dalla paleofalesia, per le parti ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 20 della Norma del P.T.C.P., dovranno essere applicate le disposizioni di tale articolo. In particolare, in tali aree non è consentita la realizzazione di interventi edificatori e sono escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento plano-altimetrico rilevabile dal Piano di campagna.

Nella redazione del piano attuativo dovranno essere svolte le opportune valutazioni e adottate le necessarie soluzioni tecniche al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda il controllo degli apporti delle acque meteoriche al reticolo idrografico, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti

le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11, c.3 lett.a1) delle NTA del Piano stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5, c.2 delle NTA del PTCP 2007.

4.14

Zona omogenea B1

Si attua con intervento edilizio diretto convenzionato ai sensi dell'art.31 della L.R. n.31/2002 così come disciplinato da accordo di pianificazione stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.20/00.

All'area individuata nella planimetria allegata all'accordo con lettera B si applicano i seguenti parametri e per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alle norme di cui all'art. 23.1.2 - zone B1 - residenziali edificate, ad esclusione di quanto indicato nelle norme particolari relativamente allo standard minimo di 5 mq./ab. per parcheggio, in quanto gli standard nella misura di 30 mq./ab. dovranno essere realizzati e ceduti o monetizzati:

Su = 2465 mq.

Prescrizioni:

- gli edifici dovranno essere realizzati ad una distanza di 10 mt. dal confine di proprietà posto sul lato prospiciente il prolungamento della via Sozzi;
- l'accesso all'area dovrà avvenire dalla via Lega Padre Iginio;
- dovranno essere realizzati gli allacciamenti agli impianti e alle reti tecnologiche ivi compreso l'allaccio alla rete di teleriscaldamento;
- gli alloggi che verranno realizzati dovranno avere i requisiti previsti per gli alloggi PEEP e saranno soggetti al rispetto del vigente regolamento per le aree comprese nei PEEP.
- in considerazione della estrema superficialità del livello della falda, in fase attuativa degli interventi, in caso di opere interrato, sarà necessario valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi, anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo, determinare altresì l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento e considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica.

4.15

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: G3.2

Si attua con intervento edilizio diretto con i seguenti parametri edificatori:

Uf= 0,2 mq/mq

H = 14 m.

Prescrizioni:

- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

4.16

Zona omogenea: D1

Su max = 5782,07 mq.

H max = 8,00 ml.

Destinazione: come da P.R.G. per la zona D1

Prescrizioni:

- l'intervento si attua mediante permesso di costruire;
- dovranno essere reperiti gli standards di legge pari al 15% della Sup. fondiaria, nel seguente modo: monetizzazione del valore dell'area e delle attrezzature della quota del 10% a verde attrezzato; realizzazione e cessione gratuita della quota del 5% a parcheggio pubblico;
- superstandard: in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposta una somma pari a quella già dovuta a titolo di standard per il verde attrezzato (10% Sf), comprendente il valore dell'area ed il costo della relativa attrezzatura;
- stipula della convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni;
- l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti; è prescritta l'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici stabiliti dall'assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con deliberazione n. 156/2008;
- ferme restando le quantità massime sopra indicate, eventuali varianti al progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008 sono ammesse nel rispetto delle condizioni di legge.

TAVOLA 3.5

5.1

Zona omogenea: C2

Su = 6250 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- i parcheggi a servizio della zona G3.2 dovranno essere ricavati al suo interno e si andranno a sommare a quelli della zona G4.1 indicata in planimetria.

5.2

Zona omogenea: C2

Su = 6.890 mq.

5.3

Zona omogenea: C2

Su = quella derivante dall'applicazione degli indici delle specifiche zonizzazioni.

Prescrizioni di convenzione:

(• *trasferimento nella zona F4.1 del campeggio esistente a mare della ferrovia secondo le modalità di cui alla zona omogenea D2) comma annullato con Sentenza del T.A.R. dell'Emilia Romagna n. 412/04*

- realizzazione e gestione senza cessione della zona G3.2

5.4

Zona omogenea F4.1 + G3.2 + G4.1 + viabilità.

Modalità di attuazione: Piano Particolareggiato

Destinazioni d'uso: vedi norme relative alla zona F4.1

Prescrizioni di convenzione:

- assunzione degli oneri per l'adeguamento della viabilità esistente alle prescrizioni di P.R.G;
- realizzazione e cessione gratuita dell'area destinata ad

attrezzature collettive di interesse comune.

5.5

Zona omogenea: C2

Su = 7.000 mq., oltre all'esistente

La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione di esercizi di vicinato di superficie utile di vendita non superiore a 250 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- Preventiva stipula di accordo di pianificazione come da delibera di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 - "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.
 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.
 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.
 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici.";
- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.
- In fase di progettazione dell'intervento dovrà essere redatta specifica valutazione previsionale del clima acustico.

5.6

Zona omogenea: C2

Su = 1.650 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- realizzazione e cessione gratuita della zona G3.1

5.7

Zona omogenea: C2

Su = 12500 mq.

H = 19,50 m fino al 50% della superficie coperta totale

La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione di esercizi di vicinato di superficie di vendita non superiore a 250 mq..

Prescrizioni:

- Preventiva stipula di accordo di pianificazione come da delibera di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 - "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.
 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.
 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.
 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici.";
- realizzazione e cessione gratuita della viabilità e del sottopasso secondo il progetto che verrà redatto dagli uffici comunali. A tal scopo l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione le ulteriori aree necessarie al completamento dell'opera.
- realizzazione in sito e cessione gratuita di 500 mq di superficie utile residenziale da destinare ad edilizia pubblica, realizzata all'interno dell'intervento in organismo edilizio autonomo in base a standards edilizi qualitativi generalmente adottati dall' ACER.
- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.
- In fase di progettazione dell'intervento dovrà essere redatta specifica valutazione previsionale del clima acustico.

TAVOLA 3.6

6.1

Zona omogenea: C2
H = 10,50 m.
Su = 8.000 mq.

6.2

Zona omogenea: C2
H = 10,50 m.
Su = 3.500 mq.

6.3

Zona omogenea: C2
H = 10,50 m.
Su = 4.500 mq.

6.4

Zona omogenea: C2
H = 10,50 m.
Su = 4.350 mq.
Prescrizioni di convenzione:
• cessione gratuita dell'area G1

6.5

Zona omogenea: C2
H = 10,50 m.
Su = 4.000 mq.

6.6

Zona E1: Zona agricola normale
Su max = Su esistente + mq. 149,41
H max = 9,70 ml.
Destinazione d'uso esistente: B2 (esposizione e vendita autoveicoli)
Destinazione d'uso ampliamento: B5 (artigianato di servizio)
Prescrizioni:
• l'intervento si attua mediante permesso di costruire oneroso;
• prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standards di legge pari al 100% (60% a verde; 40% parcheggi) della Su di nuova costruzione in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi.
• Superstandard: corresponsione entro la fine lavori di un ulteriore importo di euro 100,51 (U1+U2) per metro quadro di Su di nuova costruzione e di euro 61,85 (U2) per metro quadro di Su esistente.
• stipula della convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni;
• l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di Conferenza di Servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;
• ferme restando le quantità massime sopra indicate, eventuali varianti al progetto approvato dalla Conferenza di Servizi del 23/07/2009 sono ammesse nel rispetto delle condizioni di legge.

6.7

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1 + E2

Su = 211 mq con destinazione d'uso residenza colonica (D2) in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare e 992,23 mq per accessori agricoli in ampliamento a quelli esistenti
H = 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto con ampliamento al di fuori della fascia di esondabilità.

Prescrizioni:

- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

6.8

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1

Su = 427,30 mq per accessori agricoli in ampliamento a quelli esistenti
H = 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto, previa demolizione e ricostruzione degli accessori agricoli esistenti al di fuori della fascia di esondabilità.

6.9

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1

Su = Su esistente + 15,10 mq con destinazione d'uso a residenza in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare.
H = 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Sono consentiti gli interventi di ampliamento anche per gli edifici che ricadono in fascia di rispetto del depuratore.

6.10

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1

Su = Su esistente + 48,49 mq con destinazione d'uso a residenza in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare
H = 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Sono consentiti gli interventi di ampliamento anche per gli edifici che ricadono in fascia di rispetto del depuratore.

6.11

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1

Su = Su esistente + 26 mq con destinazione d'uso a residenza in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare
H = 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

6.12

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1

Su = Su esistente + 17,6 mq con destinazione d'uso a residenza in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare
H = 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Sono consentiti gli interventi di ampliamento anche per gli edifici che ricadono in fascia di rispetto del depuratore.

6.13

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: G3.2

Si attua con intervento edilizio diretto con i seguenti parametri edificatori:

$U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$

$H = 14 \text{ m.}$

Prescrizioni:

- Gli eventuali manufatti connessi alla realizzazione della struttura sportiva prevista per l'area a destinazione G.3.2 a Santa Giustina dovrà avvenire al di fuori della fascia di esondabilità del Fosso Budriolo individuata nella tav. Serie 2A.

6.14

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: C2

Si attua con piano particolareggiato con i seguenti parametri edificatori:

$S_u = 4600 \text{ mq}$

$H = 15,00 \text{ m.}$

Prescrizioni:

- dovranno essere previsti e realizzati gli allacciamenti agli impianti di depurazione e alle reti tecnologiche;
- reperimento di standard nella misura prevista per legge (30 mq/ab.) con un minimo di 10 mq/ab. di parcheggio;
- l'edificazione sarà consentita al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto 132 kV.

TAVOLA 3.7

7.3a - Zona omogenea: D5

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.3

$S_u = 14.200 \text{ mq}$

Destinazioni ammesse:

a) Produttive, artigianali e industriali: fino al 25% della S_u .

b) Direzionali: fino al 75% della S_u .

c) Residenziali: non ammesse.

d) Commerciali: fino al 25% della S_u .

In sede d'attuazione del P.R.G. tramite permesso di costruzione convenzionato dovrà essere prodotto uno studio che stabilisca gli interventi più idonei per la qualificazione ambientale (impianti arborei, superfici permeabili minime, ecc.) ed urbanistica (dotazioni di servizi, parcheggi, accessibilità) delle aree.

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'ambito interessato e tenuto conto delle indicazioni contenute nella Valsat del Ptcp, si sottolinea la necessità che il Progetto unitario convenzionato (PUC) che verrà predisposto in attuazione dell'accordo, preveda una progettazione particolarmente attenta alla valorizzazione del verde a scala urbana.

7.3b - Zona omogenea: D5

Destinazioni ammesse:

- a) Produttive, artigianali e industriali: fino al 100% della Su.
- b) Direzionali nella misura massima del 25% della Su.
- c) Residenziali: non ammesse.
- d) Commerciali: la Su è pari alla Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.

In sede d'attuazione del P.R.G. tramite Piano di Recupero dovrà essere prodotto uno studio che stabilisca gli interventi più idonei per la qualificazione ambientale (impianti arborei, superfici permeabili minime, ecc.) ed urbanistica (dotazioni di servizi, parcheggi, accessibilità) delle aree.

7.4 - Zona omogenea: D5

Destinazioni ammesse:

- a) Produttive, artigianali e industriali: fino al 100% della Su.
- b) Direzionali nella misura massima del 35% della Su.
- c) Residenziali nella misura massima del 10% della Su
- d) Commerciali: la Su è pari alla Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.

In sede di attuazione del P.R.G. tramite Piano di Recupero dovrà essere prodotto uno studio che stabilisca gli interventi più idonei per la qualificazione ambientale (impianti arborei, superfici permeabili minime, ecc.) ed urbanistica (dotazioni di servizi, parcheggi, accessibilità) delle aree.

7.5 - Zona omogenea: D5

Destinazioni ammesse:

- a) Produttive, artigianali e industriali: fino al 100% della Su.
- b) Direzionali nella misura massima del 50% della Su.
- c) Residenziali nella misura massima del 20% della Su.
- d) Commerciali: la Su è pari alla Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Prescrizioni di convenzione:

- la quota di residenza è destinata solo alla zona del mercato ortofrutticolo e alle altre zone attualmente produttive le cui attività verranno dismesse per essere trasferite nel nuovo Centro Agroalimentare; pertanto la Su destinata a residenza verrà tra loro proporzionalmente suddivisa.

In sede di attuazione del P.R.G. tramite Piano di Recupero dovrà essere prodotto uno studio che stabilisca gli interventi più idonei per la qualificazione ambientale (impianti arborei, superfici permeabili minime, ecc.) ed urbanistica (dotazioni di servizi, parcheggi, accessibilità) delle aree.

7.6 - Zona omogenea: D5

Destinazioni ammesse:

- a) Produttive, artigianali e industriali: fino al 100% della Su.
- b) Direzionali nella misura massima del 35% della Su.
- c) Residenziali: nella misura massima del 5% della Su.
- d) Commerciali: La Su è pari alla Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.

7.7

Zona omogenea: D3

Su = Su esistente + 20%

Prescrizione:

il Piano Particolareggiato di attuazione dovrà ridefinire gli

azzonamenti interni al perimetro della Scheda e precisare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi rispettando, per le aree che ricadono nelle zone di Tutela fluviale così come delimitate nelle Tavv. TP4 del PTCP, le relative prescrizioni formulate all'art. 22 delle Norme del medesimo piano provinciale.

7.8

Zona omogenea: D3

Su = 6.800 mq.

7.9

Zona omogenea: D3

Su = Su esistente + 20%

Prescrizioni:

- cedere la zona F3.1.

Prescrizione:

il Piano Particolareggiato di attuazione dovrà ridefinire gli azzonamenti interni al perimetro della Scheda e precisare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi rispettando, per le aree che ricadono nelle zone di Tutela fluviale così come delimitate nelle Tavv. TP4 del PTCP, le relative prescrizioni formulate all'art. 22 delle Norme del medesimo piano provinciale.

7.10

Zona omogenea: D3

Su = Su esistente + 20%

Prescrizione:

il Piano Particolareggiato di attuazione dovrà ridefinire gli azzonamenti interni al perimetro della Scheda e precisare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi rispettando, per le aree che ricadono nelle zone di Tutela fluviale così come delimitate nelle Tavv. TP4 del PTCP, le relative prescrizioni formulate all'art. 22 delle Norme del medesimo piano provinciale.

7.11.a

Zona omogenea: D3

Su = 4.000 mq.

Destinazione: commerciale.

7.11.b

Zona omogenea: D3

Su = 8.000 mq. per la destinazione produttiva

7.12

Zona omogenea: D3

Su = Su esistente + 20%

Prescrizione:

il Piano Particolareggiato di attuazione dovrà ridefinire gli azzonamenti interni al perimetro della Scheda e precisare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi rispettando, per le aree che ricadono nelle zone di Tutela fluviale così come delimitate nelle Tavv. TP4 del PTCP, le relative prescrizioni formulate all'art. 22 delle Norme del medesimo piano

provinciale.

7.13

Zona omogenea: D3

Su = Su esistente + 20%

Prescrizione:

il Piano Particolareggiato di attuazione dovrà ridefinire gli azzonamenti interni al perimetro della Scheda e precisare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi rispettando, per le aree che ricadono nelle zone di Tutela fluviale così come delimitate nelle Tavv. TP4 del PTCP, le relative prescrizioni formulate all'art. 22 delle Norme del medesimo piano provinciale.

7.14

Zona omogenea: D3

Su = 7.700 mq.

7.15

Zona omogenea: D3

Su = 8.400 mq.

7.16

Zona omogenea: D3

Su = 9.500 mq.

7.17

Zona omogenea: D3

Su = 7.100 mq.

Prescrizioni:

- l'attuazione degli interventi edificatori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 16 delle norme del P.T.C.P.;
- Le aree da cedere quale "super standard" dovranno essere attrezzate gratuitamente;
- Qualora le soluzioni progettuali creino contiguità tra zone produttive e zone residenziali si preveda la realizzazione di un "corridoio ecologico" che svolga funzione di "cuscinetto" al fine di rispettare la normativa sull'inquinamento acustico che prevede valori diversi tra le due zone.
- I parcheggi andranno realizzati con accesso dalla via Marecchiese per consentire la fruizione anche da parte dell'insediamento residenziale.
- Nell'attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella Valsat e in particolare nei capitoli n. 3.3, n. 4 e n. 9.
- All'interno delle fasce laterali di rispetto dell'elettrodotto esistente 132 kV, pari a 50 ml, cartografate nelle tavole di PRG, non sono consentite nuove destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere.

7.18

Zona omogenea: C2

Su = 3.300 mq.

7.19

Zona omogenea: C2
Su = 6.600 mq.

7.20

Zona omogenea: C2
Su = 3.500 mq.

7.21

Zona omogenea: C2
Su = 800 mq.

7.22

Zona omogenea: C2
Su = 5.500 mq.

Prescrizioni per la convenzione:

- cessione dell'area con zona G1

7.23

Zona omogenea: D3
Su = 11.800 mq.

7.24

Zona omogenea: D3
Su = 3.300 mq.

7.25

Zona omogenea: A3

Destinazioni: Residenza e pubblici esercizi (punti B1 e B4).

Capacità edificatoria: quella derivante dal recupero degli edifici esistenti e dal ripristino volumetrico degli edifici demoliti storicamente accertati.

Modalità di intervento: piano di recupero che preveda ristrutturazione "A" degli edifici esistenti ed il ripristino volumetrico degli edifici demoliti storicamente accertati;

Prescrizioni per la convenzione:

- ripristino del parco recintato e mantenimento del muro di cinta;
- realizzazione di un'autorimessa interrata per almeno 50 posti auto all'interno del perimetro storico campito in planimetria.

7.26

Zona omogenea: D3
Su = 8.200 mq.

7.27

Zona omogenea: D3
Su = 3.100 mq.

7.31

Zona omogenea: D3
Su = Su esistente + 20%

Prescrizione:

il Piano Particolareggiato di attuazione dovrà ridefinire gli azzonamenti interni al perimetro della Scheda e precisare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi rispettando, per le aree che ricadono nelle zone di Tutela fluviale così come delimitate nelle Tavv. TP4 del PTCP, le relative

prescrizioni formulate all'art. 22 delle Norme del medesimo piano provinciale.

7.32

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: E1 + B4

Su = 1458,02 mq per accessori agricoli in ampliamento a quelli esistenti e 100 mq per residenza colonica (D2) in ampliamento all'esistente e mantenimento di un'unica unità immobiliare.

H= 7,50 m

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni:

- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

7.33

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: B4

Su = Su esistente + 28,30 mq con destinazione d'uso a pubblici esercizi (B4)

H= 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

7.34

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea: B4

Su = Su esistente + 40,28 mq con destinazione d'uso a residenza

H= 7,50 m.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni:

- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

7.35

Zona omogenea: D1

Su = Su esistente + mq. 1301,50

H max = 8 ml. e 9,30 ml. per la parte ad uso servizi ed uffici

Destinazione ampliamento: B2 (esposizione e vendita autoveicoli per mq. 650,75); C1 (officina meccanica per mq. 650,75)

Prescrizioni:

- l'intervento si attua mediante permesso di costruire;
- dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standards di legge pari al 15% della Superficie fondiaria (10% a verde; 5% parcheggio pubblico) in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi.

Superstandard:

- dovrà essere versata una somma di 280€/mq in rapporto al 50% della Superficie Fondiaria della particella catastale su cui insisterà la nuova costruzione, quale onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere per l'incremento e/o riqualificazione della dotazione territoriale di verde attrezzato. Il valore dell'area corrispondente allo standard di legge a verde attrezzato (10% della Sf) è compreso nella suddetta monetizzazione mentre sarà da corrispondere l'onere relativo alla realizzazione del verde;
- stipula della convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni;

- l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di Conferenza di Servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;
- ferme restando le quantità massime sopra indicate, eventuali varianti al progetto approvato dalla conferenza di Servizi del 22/12/2008 sono ammesse nel rispetto delle condizioni di legge.

TAVOLA 3.8

8.1.

Zona omogenea: D3

Su = 5.400 mq.

Prescrizioni per la convenzione:

- è ammessa solo la funzione di cui al punto B3.

8.2

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea B1 + G3.1 + G3.2 + G4.1 + viabilità

Si attua con intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto unitario convenzionato con planivolumetrico, con i seguenti parametri edificatori:

zona B1, si applicano i seguenti parametri:

Su = 2000 mq

H = 17 m.

Prescrizioni:

- dovrà essere realizzato un impianto sportivo nella zona a G3.2 con Su = 120 mq di superficie utile aggiuntiva rispetto alla Su prevista attuato con intervento edilizio diretto, che rimarrà di proprietà e in gestione alla parrocchia di Santa Maria Maddalena;
- dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente in zona G.4.1 un parcheggio pubblico;
- dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente in zona G3.1 un'area a verde pubblico;
- sarà ceduta gratuitamente l'area destinata a viabilità.
- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima e/o dell'impatto acustico ed eventualmente adottare idonee misure di mitigazione.

Sarà ammissibile una diversa distribuzione delle aree all'interno del perimetro a parità di quantità di superficie limitatamente alle aree destinate a zona B1, G3.1 e G.4.1.

8.3

Zona omogenea: C2

Su = 2.450 mq.

8.4

Zona omogenea: C2

Su = 3.800 mq.

8.5

Zona omogenea: C2

Su = 2.020 mq.

Prescrizioni per la convenzione:

- cessione dell'area con zona G1

8.6

Zona omogenea: C2

Su = 7.560 mq.

8.7

Zona omogenea: C2

Su = 1.500 mq.

8.8

Zona omogenea: C2

Su = 1.400 mq.

8.9.

Zona omogenea: C2

Su = 5.350 mq di cui => 50% di A1

Prescrizioni per la convenzione:

- i parcheggi a rotazione saranno realizzati almeno per il 50% contestualmente ed in modo proporzionale alla realizzazione degli stralci d'intervento, riservando sulla Via Circonvallazione Meridionale la sola uscita dall'area dell'intervento;
- previsione del collegamento pedonale/pista ciclabile con il parco adiacente.

8.10

Zona omogenea: C2

Su = 4.600 mq., ovvero, se superiore, la superficie esistente legittima o legittimata all'atto dell'adozione del P.R.G.

Prescrizioni per la convenzione:

- realizzazione di un autosilos per 300 posti auto di cui almeno il 50% da gestire a rotazione.
- ubicazione del parcheggio pubblico con accesso dalla via Melozzo da Forlì.
realizzazione di una piazza pedonale commerciale pubblica.

8.11 (e 12.1) RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DA DISMETTERE DELLA FIERA E DEL PALACONGRESSI

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.3

Zona omogenea: F4.1 + B1 + D2 + G3.2

Su tot. = 50.000 mq

Destinazioni:

- Acqua Arena (G3.2) per una Su = 3.500 mq da realizzarsi su due piani, in un'area di mq. 7.500;

H max \leq 23 m;

H interrato \leq 5,50 m per depositi, servizi e parcheggi da escludere dalle superfici utili;

- Palazzo dei Congressi (F4.1) per una Su \leq 32.500 mq di cui 3.000 mq da destinarsi esclusivamente a depositi e locali tecnici;

H max \leq 30 m;

H interrato \leq 5,50 m per depositi, servizi e parcheggi da escludere dalle superfici utili;

- Commerciale-direzionale (D2) e Residenziale (B1) per una Su \leq 14.000 mq di cui:

- per servizi commerciali e terziari (con destinazioni d'uso B2, B4 di cui all'art. 12) per una Su ≤ 5.000 mq;
H max $\leq 23,00$ m.
- per servizi direzionali (con destinazione d'uso B1 di cui all'art. 12) per una Su ≤ 2.500 mq;
• H max $\leq 23,00$ m.
- Residenziale B1 (con destinazione d'uso A1 di cui all'art. 12) per una Su ≤ 8.500 mq;
• H max $\leq 23,00$ m.

Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato (PUC) che localizzi l'area di pertinenza dell'Acqua Arena, del palacongressi e delle destinazioni D2 e B1 compreso il sistema infrastrutturale e viario.

In particolare il progetto unitario dovrà contenere:

- la rappresentazione dell'intero ambito, individuando e definendo, da un punto di vista qualitativo e quantitativo, gli ambiti che saranno poi oggetto dei singoli interventi edilizi diretti;
- la rappresentazione della viabilità interna dell'intero ambito per l'accesso ai singoli edifici (compresa l'opera di urbanizzazione secondaria), precisando che l'accesso alla viabilità pubblica dovrà avvenire unicamente dalla rotatoria esistente ubicata su via Della Fiera;
- l'individuazione e la definizione delle opere di urbanizzazione nonché delle opere aggiuntive indicate nelle prescrizioni, compresa la descrizione degli aspetti relativi alla loro realizzazione anche in riferimento alla compensazione dei costi con gli oneri di urbanizzazione corrispondenti;
- lo schema di convenzione che disciplini modalità e tempi di realizzazione dei diversi interventi, nonché le modalità di gestione del parcheggio del Palacongressi.

Le disposizioni contenute negli elaborati del PUC, essendo preordinate ad assicurare la coerenza e la qualità complessiva della proposta progettuale, hanno natura prescrittiva e sono vincolanti per i singoli interventi previsti.

L'attuazione della zona D2 dovrà prevedere la realizzazione della dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali come da Delibera di Consiglio Regionale n. 1253/1999 per le medie e grandi strutture di vendita.

In fase di progettazione attuativa dei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico, al fine di considerare preventivamente le eventuali necessarie misure di riduzione ed opere di mitigazione del rumore che consentano la verifica del rispetto dei limiti normativi vigenti.

In merito all'acustica, in fase di stesura degli elaborati di Piano Attuativo (PUC) con il relativo inquadramento territoriale ed urbanistico maggiormente dettagliato rispetto alla presente variante di accordo, dovranno essere presentate le specifiche valutazioni al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti, sia per le residenze di previsione che per i ricettori, in particolare quelli residenziali, presenti all'interno dell'area in esame. Qualora dalle stime che saranno effettuate emergano superamenti dei suddetti limiti dovranno essere previste le idonee misure di mitigazione (es. barriere

antirumore, asfalto fonoassorbente, limitazioni di flussi e/o velocità del traffico).

In merito all'inquinamento atmosferico si chiede di effettuare una campagna di monitoraggio post operam i cui esiti dovranno essere trasmessi agli uffici comunali per le eventuali osservazioni/valutazioni di competenza.

La relazione geologica, da produrre a supporto del permesso di costruire, a cui è soggetta la zona B1, dovrà, tra le altre cose, definire il comportamento - sotto l'aspetto sismico (amplificazione sismica, liquefazione) - del materiale di riporto impiegato per il ritombamento di una vecchia cava ed indicare le azioni necessarie alla riduzione del probabile rischio sismico.

Le fondazioni dei fabbricati in previsione e di eventuali manufatti accessori dovranno essere su pali attestati in terreni coesivi dotati di adeguate proprietà geotecniche. E' comunque da escludere il terreno di riporto presente quale piano d'appoggio per qualsiasi tipologia di fondazione.

In considerazione di piani interrati, anche pluripiano, dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda (aggottamento dello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinato, sottospinta idrostatica, ecc...). Durante le operazioni di scavo andrà monitorato costantemente il livello della falda al fine di verificare la correttezza del dimensionamento delle opere di isolamento della medesima. Inoltre dovranno essere valutati gli effetti della costruzione delle opere sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante come indicato al paragrafo C6.4.1 delle N.T.C. 2008 e sulla base di quanto riportato in proposito nella circolare di applicazione 2 febbraio 2009 n. 617.

La progettazione delle opere di rilevante interesse pubblico non potrà prescindere dalle risultanze degli studi di Risposta Sismica Locale effettuati, in osservanza a quanto stabilito dalla delibera di G.R. 1373/2011.

Prescrizioni a carico dei soggetti attuatori della zona F4.1:

- realizzazione di parcheggio di 500 posti auto, anche pluripiano, a servizio del Palacongressi, e di ulteriori 150 posti auto, da realizzarsi sul lato Riccione di via Della Fiera. La convenzione del PUC dovrà disciplinare le modalità di fruizione dei 650 posti auto, a servizio del Palacongressi, anche per l'Acqua Arena e per i nuovi insediamenti di cui alle zone B1 e D2;
- realizzazione di parcheggio terminal per pulman;
- sistemazione della viabilità pedonale, ciclabile e carraia sul perimetro dell'insediamento prevedendo in particolare per via Della Fiera l'adeguamento della carreggiata, la sistemazione dei due marciapiedi, la realizzazione di una pista ciclabile e di due rotatorie, mentre per via Titano l'adeguamento della carreggiata e la realizzazione di due nuovi marciapiedi;
- redazione e consegna alla Pubblica Amministrazione del progetto ambientale denominato "Raggio Verde".
- versamento al Comune di un superstandard finanziario di € 1.000.000,00 (un milione di euro) con le modalità definite nell'Accordo di programma.

Nella realizzazione delle opere dovranno essere recepite le indicazioni conclusive della VALSAT.

Gli interventi previsti nella Valsat finalizzati a perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale dell'intervento si dovranno intendere prescrittivi nell'elaborazione del PUC.

Nell'elaborazione del PUC si dovrà predisporre un apposito piano di monitoraggio sulla base delle valutazioni condotte nella Valsat e delle verifiche in essa stabilite per la fase attuativa, con particolare riferimento agli indicatori di più diretta attinenza con i contenuti specifici dell'accordo di programma, specificando quali delle soluzioni previste costituiscono misure per migliorare la compatibilità ambientale e quali misure si dovranno eventualmente mettere in atto in fasi successive di revisione.

8.12

Zona omogenea: C2

Su = 1.260 mq.

H max = 10 m.

Prescrizioni per la convenzione:

- obbligo di realizzazione di almeno 50 p.a. in interrato e in aggiunta ai minimi prescritti dalla Legge Tognoli (n. 122/89).

8.13

Zona omogenea: C2

Su = 1.900 mq.

8.15

Zona Omogenea: C2

Su = 2.400 mq. per la residenza e quella esistente, legittima o legittimata, per le aree direzionali e commerciali

H = 7,50 m. (per le funzioni residenziali)

Prescrizioni per la convenzione:

- per la residenza: tipologie abitative a schiera
- cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature collettive di interesse comune.

8.17

Zona omogenea: C2

Su = 4000 mq.

8.19

Zona omogenea: C2

Su = 1.520 mq.

Prescrizioni per la convenzione:

- realizzazione e cessione delle aree di cui alle zone G2.2 (da destinare a centro civico) e G4.1.
- ristrutturazione degli edifici esistenti e salvaguardia delle alberature d'alto fusto presenti nell'area.

8.19.1

Zona omogenea: G2.1 e G4.1

Prescrizioni per la convenzione:

- realizzazione e cessione dell'area di cui alla zona G4.1.
- ristrutturazione degli edifici esistenti e salvaguardia delle alberature d'alto fusto presenti nell'area.

8.20 AREA DELLA STAZIONE FERROVIARIA - METROPOLIS

V. Art. 26.3 delle N.T.A.

8.21

Zona omogenea: C2

Su = 1925 mq.

8.21.1

Zona omogenea: C2

Su = 1925 mq.

8.22

Zona omogenea: D3

Su = 2.250 mq.

Prescrizioni per la convenzione:

- realizzazione di una piazza urbana
- le superfici derivanti dall'edificazione delle zone D2 e G4.2 possono essere disposte sulla somma delle due Sf, senza l'obbligo del rispetto della suddivisione.

8.23 SOTTOPASSAGGIO DELLA VIA TRIPOLI

Zona omogenea C2

Su = 2.500 mq. per le aree direzionali più 1.000 mq. per le aree commerciali.

Prescrizioni per la convenzione:

- assunzione degli oneri per la riqualificazione del sottopassaggio, in modo da:
 - a) aumentare l'altezza utile netta per l'agevole transito dei bus turistici a due piani;
 - b) aumentare la larghezza complessiva della sede stradale, per accogliere in entrambi i sensi di marcia adeguate piste ciclabili e percorsi pedonali, con raccordi di quota privi di gradini.
- tutte le opere prescritte nel punto precedente potranno essere oggetto anche di una progettazione integrata con quella della stazione della metropolitana costiera, e trovare anche soluzioni diverse (ad. es. l'intervento di cui al punto b).

8.24 e 9.1

Zona omogenea C2

Su = 4.950 mq.

Prescrizioni per la convenzione:

- le superfici destinate a G3.1 (Piazza A. Da Brescia) dovranno essere cedute ed attrezzate, mentre le superfici destinate a zona G1 dovranno essere cedute non attrezzate.
- saranno attrezzate e cedute le due aree ubicate agli angoli di Via G. Pascoli con Via Fucini quale onere sostitutivo per la mancata sistemazione di parte delle aree di Piazza A. da Brescia (appartenenti alla scheda 8/24)

N.B. La presente scheda è unica: le due numerazioni diverse sono dovute all'appartenenza a due fogli contigui della cartografia. Pertanto si applica contemporaneamente a tutte le porzioni di territorio contrassegnate dai n. 3 - 8.24 e 9.1, la cui trasformazione dovrà avvenire tramite un solo P.P. unitario.

8.26.1

Zona omogenea B1.C

Uf = 0,9

Modalità attuative:

Zona residenziale di completamento soggetta a piano urbanistico preventivo

8.26.2

Zona omogenea B1.C

Uf = 0,9

Modalità attuative:

Zona residenziale di completamento soggetta a piano urbanistico preventivo

8.27

Zona omogenea C2

Su = 1.500 mq.

8.28

Zona omogenea C2

Su = 2.100 mq.

8.32

Zona Omogenea C2

Su = 5.000 mq.

- La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione di esercizi di vicinato di superficie utile di vendita non superiore a 250 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- Preventiva stipula di accordo di pianificazione come da delibera di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 - "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.*
 - 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.*
 - 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.*
 - 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere*

realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici.";

- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.
- In fase di progettazione dell'intervento dovrà essere redatta specifica valutazione previsionale del clima acustico.

8.37

Zona omogenea B1.C

Uf = 0,9

Modalità attuative:

Zona residenziale di completamento soggetta a piano urbanistico preventivo

8.38

Zona omogenea G2.2

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto

E' ammesso il passaggio a Zona B1 (art. 23.1.2) nel momento in cui l'attuale funzione di cinema sarà utilizzata per il trasferimento e realizzazione della multisala.

8.39

L'intervento si attua con intervento edilizio diretto previa stipula di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.20/00. Per l' area, da cedere gratuitamente all'A.C., e individuata nella planimetria allegata all'accordo finalizzata alla realizzazione di un asilo nido si applicano le norme di cui all'art. 26.1.1 - zone G1: edilizia scolastica.

Per l'area, da cedere gratuitamente all'A.C., già di fatto occupata a strada dal Comune di Rimini si mantiene tale destinazione.

Per l'area che rimane in proprietà privata, così come individuata nella planimetria allegata all'accordo, si applicano i seguenti parametri:

Su = 1400 mq

H = 17m.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento all'art. 23.1.2 - zona B1: residenziale edificata, nonchè alle norme del P.R.G..

8.40

Zona omogenea D1

H max: 8.00 m. opifici; 12.00 m. direzionale; 20.00 silos

Su = 138.000 mq

Sc = 60%

Funzioni ammesse: produttive, manifatturiere - C1 - art.12 delle presenti norme.

Parcheggi: quelli previsti per le zone D1

Intervento edilizio diretto soggetto a progetto unitario convenzionato
Aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi: la dotazione minima, oltre alle aree da cedere per la viabilità (variante alla SS.16 lungo l'autostrada), non dovrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria dell'intera zona D1 (esistente + ampliamento).

La presente scheda costituisce attuazione del Piano di sviluppo aziendale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.31 del 17/03/2005 pertanto per le valutazioni di dettaglio si dovrà fare riferimento agli elaborati di detto piano. A seguito delle prescrizioni di cui alla delibera della Giunta Provinciale n.316 del 20 dicembre 2005, le superfici indicate nella tav.8 "da cedere per standard 15%" sono da considerarsi come aree di pertinenza dell'insediamento produttivo da utilizzarsi come verde privato, viabilità o parcheggi privati.

Prescrizioni di convenzione:

- cessione gratuita delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi (15% della superficie fondiaria dell'intera zona D1). Le stesse al fine di riequilibrare appropriatamente le dotazioni territoriali nell'ambito urbano circostante a quello oggetto dell'intervento, in conformità alle disposizioni dell'art. A-26 L.R. n. 20/2000, le predette dotazioni territoriali dovranno essere reperite sul territorio comunale e realizzate escludendo altresì l'utilizzo delle aree che ricadono nelle fasce laterali di rispetto dell'elettrodotto da 132 KV (50 metri per lato) in applicazione dell'art. 13, comma 4, della LR n. 30/2000.
- versamento a favore del Comune di Rimini della somma di 5 (cinque) milioni di Euro a titolo di compartecipazione alle spese da sostenersi per il miglioramento della viabilità e per adeguare ed armonizzare le infrastrutture a servizio del contesto urbano circostante, da corrispondere in base alle seguenti modalità:
 - metà della somma al rilascio dell'atto che autorizza la costruzione;
 - metà a saldo, entro 18 mesi dal rilascio suddetto.

Nella delibera di approvazione dello schema di convenzione di cui alla presente scheda, dovrà essere data dimostrazione che in tale somma è ricompreso per intero, il costo della dotazione di infrastrutture al diretto servizio degli insediamenti e per il collegamento alla rete generale della viabilità che rientra integralmente fra gli oneri posti a carico dei soggetti attuatori degli interventi di trasformazione urbanistica ai sensi delle disposizioni del capo A-V della LR n. 20/2000;

- l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata all'esistenza ovvero alla contemporanea realizzazione della predetta dotazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, nei modi e nelle forme stabiliti dal Comune di Rimini in coerenza con gli accordi di programma con Anas per la risoluzione dei punti critici sulla SS.16 e sulla base delle linee guida contenute nel "Documento di programma sulla mobilità" approvato dal Consiglio Comunale.
- obbligo di realizzare un invaso di laminazione, con capacità pari ad almeno 350 mc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata, al fine di raccogliere le acque meteoriche. Detta realizzazione sarà garantita da fideiussione di importo pari al costo della stessa.

8.41

Zona omogenea B1

Uf = 0,9 mq/mq

H = 17 m

Destinazioni: quelle previste dalla norma di zona

Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni:

- conservazione della superficie a verde esistente, con mantenimento della vegetazione attuale ed eventuale sostituzione di organismi morti ed in precarie condizioni di stabilità;
- i lavori di scavo dovranno essere preventivamente concordati con la Soprintendenza per i Beni Archeologici e dovranno essere controllati da personale tecnico specializzato in scavi archeologici, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza stessa;
- in fase di progettazione attuativa dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico ai sensi della L. 447/95, art. 8;
- le previsioni che saranno attuate dovranno essere conformi al PTCP 2008 della Provincia di Rimini e relative NTA (approvato con delib. di GP 61/2008);
- in fase attuativa degli interventi si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
 - a. dovranno essere adottate misure atte a mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione e a garantire l'invarianza idraulica dei suoli;
 - b. il nuovo edificio dovrà 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" e ss.mm.ii.;
 - c. si dovranno adottare 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.

8.41a

Zona omogenea D2

Su = mq. 2848,85

H max = 17,00 m.

Prescrizioni:

- l'intervento si attua mediante permesso di costruire previa stipula della convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni;
- dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standards di legge per la superficie utile del nuovo intervento (60% a verde; 40% parcheggi) in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi.

8.41b

Zona omogenea D2

Su = mq. 1396,00

H max = 17,00 m.

Prescrizioni:

- l'intervento si attua mediante permesso di costruire previa stipula della convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni;
- dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standards di legge per la superficie utile del nuovo intervento (60% a verde; 40% parcheggi) in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi.

Superstandard

- Entro la data di rilascio del certificato di agibilità relativo ad

interventi effettuati indistintamente sulle aree della scheda 8.41a e 8.41b dovranno essere cedute tutte le aree già facenti parte della viabilità di zona;

- Dovranno essere corrisposti gli importi stabiliti in sede di conferenza di servizi per la monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione qualora non cedute e/o non realizzate a seguito degli interventi edilizi nelle schede 8.41a e 8.41b e precisamente:
 - Valore equivalente ad area nuda, destinata a verde pubblico "Zona G3" della superficie di mq. 957,47;
 - Valore equivalente di area D2 per mq. 400,91 di Su del nuovo intervento;
 - Valore equivalente all'onere per la realizzazione di verde attrezzato per la superficie di mq. 240,55 di Su del nuovo intervento (60% Su);
 - Valore equivalente all'onere per la realizzazione di parcheggio per la superficie di mq. 160,36 di Su del nuovo intervento (40% Su).

TAVOLA 3.9

9.1 (e 8.24)

vedi n° 8.24

9.2 ZONA RESIDENZIALE E DIREZIONALE DI VIA LAGOMAGGIO-VIA ROMA.

Zona omogenea D3

H = 24 m.

Ut = 0,5 mq/mq di cui:

0,39 mq/mq residenziale

0,11 mq/mq commerciale / direzionale

Standards urbanistici come per legge.

Attuazione con Piani Urbanistici Esecutivi di St => 5.000 mq.

Prescrizioni aggiuntive:

Realizzazione e cessione gratuita del tratto di strada che consente il collegamento tra le vie Beltramelli e Lagomaggio.

9.3A

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea B1 + G2 + G4.1 + viabilità

Si attua con intervento edilizio diretto con i seguenti parametri edificatori:

zona B1 ubicata all'incrocio tra le vie Lagomaggio e Rovetta si applicano i seguenti parametri edificatori:

Su = Su esistente

Destinazioni d'uso:

B1, B2, B4, B7, B8, B9 nella misura minima del 75% e A1 nella misura max del 25%.

Per le zone B1 di via Rovetta, G2.1, G4.1 e viabilità si applicano le specifiche norme di zona.

- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima e/o impatto acustico.

9.3B

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea C2

Si attua con piano particolareggiato con i seguenti parametri edificatori:

Su = 4500 mq

H = 17 m.

Prescrizioni:

- dovranno essere previsti e realizzati gli allacciamenti agli impianti e alle reti tecnologiche;
- reperimento di standard nella misura prevista per legge (30 mq/ab) ed in particolare dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente all'interno del comparto almeno 215 p.a. anche attraverso l'eventuale utilizzo di un fast-park, da realizzarsi sull'area destinata a zona G4.1, con capienza massima pari a 60 p.a.; tale dotazione minima di 215 p.a. sarà comprensiva dei posti auto realizzati quali standard di urbanizzazione primaria (nella misura minima di 10 mq./ab.) e di quelli realizzati sulle aree da cedere per standard di urbanizzazione secondaria (10 mq./ab.); tali ultime aree pertanto verranno utilizzate per parcheggi pubblici e i rimanenti 10 mq./ab. dovranno essere attrezzati a verde pubblico;
- la modalità di realizzazione di parte dei predetti parcheggi dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente; qualora dovesse attuarsi attraverso procedura di appalto pubblico il soggetto attuatore sarà tenuto al versamento del corrispettivo finanziario da determinarsi al momento della convenzione urbanistica;
- in fase di progettazione attuativa del previsto parcheggio a fianco dell'area scolastica esistente, si dovranno verificare le eventuali ricadute ambientali negative sui ricettori esistenti e predisporre le adeguate opere di mitigazione;
- cessione gratuita delle aree destinate a zona G1: aree per l'istruzione;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione di una rotatoria tra Via Chiabrera e Via Gravina;
- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima e/o impatto acustico;
- nella realizzazione dell'attrezzatura scolastica dovranno essere presi a riferimento gli esiti derivanti dallo "studio di microzonazione sismica per scuola dell'obbligo di Via Parini: terzo livello di approfondimento";

Sarà ammissibile una diversa distribuzione delle aree all'interno del perimetro a parità di quantità ad esclusione delle aree per attrezzature scolastiche G1.

9.4

Zona Omogenea: D3

Su = 2.200 mq. + la quantità derivante dal recupero degli immobili ferroviari superstiti che verranno destinati alle stesse funzioni ammesse per la zona D2

Prescrizioni di convenzione:

- gli edifici ferroviari esistenti andranno sottoposti ad intervento di ristrutturazione;
dovrà essere realizzato un autosilos interrato (anche al di sotto della zona G3.1) per 300 posti auto, dei quali il 50% dovrà essere gestito a rotazione.

9.5

Zona omogenea: C2

Su = 2.650 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- realizzazione di un autosilos interrato per almeno 200 posti auto di cui almeno il 50% da gestire a rotazione.

9.7

Zona omogenea C2

Su = 5.800 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- cessione gratuita dell'area destinata a scuola dell'obbligo

9.6

Zona omogenea C2

Su = 1.150 mq.

9.8

Zona omogenea C2

Su = 1.800 mq.

9.9

Zona omogenea C2

Su = 8.500 mq.

TAVOLA 3.11

11.1

Zona omogenea: E2 + A3

Su max = Su abitativa mq. 1638,15; servizi agricoli mq. 3652,32

H max = 7,50 ml.

Destinazione: D1, D2 con esclusione dell'agriturismo

Prescrizioni:

- l'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto oneroso;
Superstandard:
- cessione gratuita dell'area "G3.1: area a verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco" interna al perimetro di scheda;
- ampliamento della strada comunale "Santa Giustina-Spadarolo" fino al raggiungimento della dimensione minima stabilita per le strade a doppio senso di marcia di classe "F" a fondo cieco, da realizzarsi per l'intero sviluppo interno alla scheda e da cedere gratuitamente al Comune;
- stipula della convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni;
- ferme restando le quantità massime sopra indicate, eventuali varianti al progetto approvato dalla Conferenza di Servizi del 22-12-2008 sono ammesse nel rispetto delle condizioni di legge.

TAVOLA 3.12

12.1 (e 8.11)

vedi n. 8.11

12.2

Zona omogenea: C2

Su = 9.250 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- nella zona G3.2 andrà realizzata una palestra e i relativi spogliatoi per il basket scolastico con tribune per minimo 300 spettatori.

12.3

Zona omogenea: C2

Su = a quella esistente all'atto di adozione del P.R.G.

H = 7,50 m.

Prescrizione:

dovranno essere effettuate indagini specifiche per approfondire gli elementi di giudizio, non percepibili con indagini speditive sul terreno, che devono risultare determinanti per la definizione della idoneità o meno dell'area rispetto a quanto in previsione. Le indagini e le conseguenti valutazioni sulla idoneità dell'area dovranno essere sottoposte all'approvazione della Provincia.

12.4

Zona Omogenea G3.2

Uf = 0,01.

Destinazioni d'uso: le stesse di cui alla zona G3.2

Prescrizioni di convenzione:

- realizzazione della strada che, attraverso quest'area, collega la via Carletta con Covignano;
- realizzazione del parcheggio pubblico occorrente, all'interno della zona F4.1.

12.5

Zona omogenea: C2

Su = 3.950 mq.

Prescrizioni:

- uso a campo da calcio e relativi servizi per l'area individuata a verde sportivo.

12.6

Zona omogenea: C2

Su = 750 mq.

12.7

Zona omogenea: C2

Su = 1.850 mq.

12.9

Zona omogenea: C2

Su = 6.450 mq.

12.10

Zona omogenea C2

Su = 5.000 mq.

H = 14 m.

Prescrizione:

per l'attuazione del Piano Particolareggiato dovrà essere prevista un fascia di almeno 50 m. dal confine del P.E.E.P. esistente, da destinare a verde pubblico G3.1 e dovrà essere attestata l'edificazione lungo le strade esistenti per consentire l'accesso al parco dalla scuola esistente.

12.11

Zona omogenea: C2

Su = 4.350 mq.

12.12

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1.

Zona omogenea B1 + G3.1 + G4.1

Si attua con intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto unitario convenzionato con planivolumetrico, con i seguenti parametri edificatori:

zona B1 si applicano i seguenti parametri edificatori:

Su = 6500 mq.

H = 25 m.

Prescrizioni:

- dovrà essere predisposta la valutazione previsionale del clima acustico.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento all'art. 23.1.2 - zone B1 - residenziali edificate con la specifica che lo standard sarà così quantificato:

- dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente l'area, destinata a zona G4.1 corrispondente a 10 mq/ab. quale standard di parcheggio,
- dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente l'area destinata a zona G3.1 corrispondente a 20 mq/ab., quale standard di verde.

Sarà ammissibile una diversa distribuzione delle aree all'interno del perimetro a parità di quantità di superficie, mantenendo la concentrazione dell'edificato, il più lontano possibile dalla SS. n. 16, tra l'area verde e l'area a parcheggio.

12.13

Zona omogenea: C2

Su = 5.500 mq.

12.14

Zona omogenea: C2

Su = 2.370 mq.

Prescrizione:

il Piano Particolareggiato di attuazione dovrà ridefinire gli azzonamenti interni al perimetro della Scheda e precisare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi rispettando, per le aree che ricadono nelle zone di Tutela fluviale così come delimitate nelle Tavv. TP4 del PTCP, le relative prescrizioni formulate all'art. 22 delle Norme del medesimo piano provinciale.

12.15

Zona omogenea: C2

Su = 3.200 mq.

12.16

Zona omogenea: D3

Su = 4.400 mq.

12.17

Zona omogenea: C2

Su = 4.850 mq.

12.18 PORTA URBANA RIMINI SUD

Zona omogenea: C2

Ut = 0.25 mq/mq di cui almeno il 50% da realizzarsi come edilizia convenzionata ex artt. 7 e 8 L. 10/77 o edilizia P.E.E.P.

E' consentita in aggiunta la conservazione della Su del fabbricato esistente destinato ad A3 e la realizzazione del centro civico di superficie utile indicata in seguito.

Dotazioni territoriali: le dotazioni territoriali di cui all'art. A-26 commi 2 e 3 lett. a) della L.R. n. 20/00 devono essere ricavate all'interno delle aree B1 e ubicate prevalentemente in adiacenza alle altre dotazioni territoriali già cartografate nella scheda, al fine di conseguire una sostanziale continuità con le dotazioni territoriali cartografate nelle schede adiacenti e per mantenere un appropriato e adeguato corridoio di salvaguardia per l'attuabilità delle previsioni infrastrutturali relative alla variante alla S.S. 16 in affiancamento all'autostrada. In sede di predisposizione del P.U.A. dovrà essere prodotta specifica valutazione previsionale del clima acustico ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.447/95. (delib. G.P. n. 50/03 punto 2a)

Destinazioni d'uso:

quelle di cui alla zona C2 ed inoltre fra le destinazioni compatibili sono ammessi i pubblici esercizi (B4) nella misura del 4% della Su.

Per la destinazione d'uso B2 sono consentiti unicamente esercizi commerciali di vicinato, in conformità alla Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi in data 21.06.2000 e alle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1235/99. (delib. G.P. n. 50/03 punto 2b)

Prescrizioni di convenzione:

- attuazione come da delibera di approvazione della G.P. n. 50/03 punto 3;
- realizzazione gratuita delle due rotonde, ubicate una sulla Via Montescudo ed una sulla Via Coriano, e della relativa bretella di collegamento. In dette opere è compreso anche lo spostamento della Via Montescudo per un corretto inserimento della stessa nella costruenda rotonda;
- redazione del piano particellare di esproprio e relativi frazionamenti per le aree esterne alla scheda necessarie alla viabilità di cui al punto precedente;
- cessione delle aree interne alla scheda necessarie alla realizzazione della viabilità e degli spostamenti della viabilità esistente;
- realizzazione e cessione gratuita di una superficie di 500 mq da adibire a centro civico. Dovrà essere collocata in adiacenza alla zona destinata a verde pubblico, avere un idonea area di pertinenza e i relativi parcheggi.
- Il costo complessivo delle opere, relative alla sola viabilità fuori scheda, sarà scomputato nella misura del 25% dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

12.21

Zona omogenea: C2

Su = 1600 mq.

H = 13,50 m.

Prescrizioni:

Fascia di rispetto stradale pari a 15 m. dalla Via Montescudo, con cessione della restante area a standard.

12.22 Polo di interscambio fra il traffico motorizzato privato e quello pubblico e ciclabile

Zona omogenea: D3

Su = 1200 mq.

Realizzazione di un parcheggio di interscambio ed attrezzature connesse alla mobilità.

Prescrizioni:

realizzazione di 300 posti auto di cui:

- 200 a raso a rotazione pubblica;
- 100 cedibili, di cui almeno il 50% in soluzione multipiano.

Sono esclusi dal calcolo della Su.

I posti auto a raso dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e saranno realizzate le sole aree di manovra con sistemi impermeabili.

L'intervento potrà essere attuato solo dopo la realizzazione da parte dell'ente pubblico della rotatoria all'incrocio fra la S.S. n. 16 e la S.S. n. 72.

L'intervento potrà avvenire per stralci previa presentazione di un Piano Particolareggiato che definisca un disegno complessivo di tutte le aree coinvolte e preveda la possibilità di realizzare per stralci funzionali.

Il primo stralcio dovrà prevedere l'utilizzo di almeno 25% della Su e la realizzazione del distributore di carburante e relativi accessori e della quota di parcheggio pubblico di 200 posti auto anche senza l'attuazione del sottopasso o della rotatoria sopraddetta.

Destinazioni:

25% della Su per attrezzature di servizio alla mobilità previste dall'art. 26.1.4 punto 2;

75% della Su per B2, B4 e almeno 30 mq. per la realizzazione di un ufficio pubblico per la gestione del polo di interscambio.

12.23

Zona omogenea D3

Su = 5.000 mq.

12.24

Zona omogenea: G2.1 e G3.1

Su = quella derivante dall'applicazione delle rispettive norme di zona.

Prescrizioni: nell'ambito della zona G3.1 dovrà essere garantito l'accesso anche carrabile alla zona B1 interclusa.

TAVOLA 3.13

13.1

Zona omogenea: C2

Su = 6.000 mq.

Prescrizioni di convenzione:

- cessione delle aree F2, da destinare ad attrezzature ospedaliere per l'ampliamento dell'ospedale civile e a scuole, anche di grado universitario, per la formazione di personale sanitario.

13.2

Zona omogenea: D3

Su = 12.000 mq.

Prescrizioni:

- assunzione degli oneri per la realizzazione della quota dello svincolo e degli adeguamenti viabilistici di competenza come indicato in cartografia.

13.4

Zona omogenea: D3

Su = 22.500 mq.

Destinazioni:

- sono ammesse esclusivamente le funzioni di cui ai punti B2 e B3
- la funzione B2 non potrà superare il 15% della Su complessiva.

13.5 PARCHEGGIO DI INTERSCAMBIO DI VIA CHIABRERA

Zona omogenea: G4.2

Prescrizioni:

- realizzazione di un autosilos interrato per 500 autoveicoli, di cui il 50% cedibili ed il 50% da gestire a rotazione; + parcheggio per 100 autobus turistici;
- sistemazione della copertura a verde pubblico e piazza commerciale.
- ubicazione della stazione di interscambio tra la metropolitana costiera e la stazione di partenza della ferrovia Rimini s. Marino.

13.6 SOCIETA' DEL GAS

Zona omogenea: F4.1

Uf = 1 mq/mq.

H = 25 m.

13.8 FIABILANDIA

Zona omogenea D7

Su = 35.000 mq.

Destinazioni d'uso:

tutte quelle di cui al punto B del precedente art. 12 ad esclusione delle funzioni B3, e con il limite del 15% della Superficie utile edificata per le funzioni B1, B2, B4, B5, B6, e B9; per le funzioni B2 e B4 è ammesso un aumento massimo del 30% delle Su esistenti.

Prescrizioni di convenzione:

- realizzazione senza cessione dei parcheggi occorrenti in base alle norme nazionali e regionali per le funzioni ammesse nel comparto.
- in sede di attuazione dovranno essere osservate le disposizioni del 3° comma dell'art. 45 delle Norme del P.T.C.P..

13.9

Zona omogenea D2

L'intervento si attua con piano particolareggiato previa stipula di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. n.° 18 della Legge n.° 20/00, così come da planimetria allegata all'accordo.

Su = 6.886 mq.

Standards come per legge.

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle norme di cui all'art. n° 25.2 Zona per insediamenti commerciali e direzionali.

Prescrizioni:

- realizzazione e cessione gratuita di due sottopassi pedonali/ciclabili alla S.S. n. 16;
 - il primo per mettere in collegamento l'area P.E.E.P. frontistante;
 - l'altro, localizzato fuori dalla scheda 13.9 su area messa a disposizione dalla P.A. all'altezza di via Barzanti;
- realizzazione e cessione della strada di arrocco parallela alla S.S. n. 16 per garantire l'accesso al comparto, realizzata in conformità alle specifiche vigenti normative, di dimensioni e caratteristiche da concordare e definire con il Piano Particolareggiato;
- cessione di area destinata a viabilità e già sede dell'attuale via Calzecchi.

Norme particolari:

- Super standard finanziario di € 176.374,65 già versato alla stipula della convenzione in data 23/12/2004 previsto dall'art. 4 ter della stessa.
- Dovranno essere osservate le servitù aeronautiche previste con D.M. 28/01/1976 n. 112 e dal D.M. 27/02/1970 n. 64.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo espresso il 29/04/2002 prot. n. 1615-2623, e dal parere dell'Azienda U.S.L. di Rimini Unità Operativa Dipartimentale, Nuovi Insediamenti Produttivi, espresso il 06/09/2002 con nota prot. n. 0076215/IP2.

13.10 PIANO DI RECUPERO DELLA ZONA DI VIA VARISCO

Zona Omogenea: D5

Su = 130% Su esistenti con il medesimo proporzionamento delle funzioni produttive, residenziali e terziarie

13.11

Zona omogenea: C2

Su = 3.000 mq.

13.11 a1, a2, a3.

Zona Omogenea: B1.C

Su = 4800 mq.

Destinazioni: A1, B1 e B2 nella misura max del 30% della Su.

Il P.P. si compone di tre aree così suddivise:

11a1: su tale area va realizzata la superficie utile residenziale con i relativi standard a parcheggio pubblico (4 mq./ab) é costituita servitù di passaggio per l'accesso alla scuola;

11a2: realizzazione e cessione gratuita di parcheggio pubblico quale completamento dello standard previsto per legge;

11a3: cessione gratuita delle aree a parcheggio come standard aggiuntivo.

13.12

Zona omogenea: D3

Su = 10.500 mq.

13.13

Zona omogenea: D3

Su = 5.950 mq.

13.14

Zona omogenea: D3
Su = 5.000 mq.

13.14.1

Zona omogenea: D3
Su = 5.000 mq.

13.15

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.1

Zona omogenea: C2
Su = 4.700 mq.

Per tale previsione urbanistica (collocata all'interno del vincolo militare) dovranno essere osservate le disposizioni contenute nei Decreti Ministeriali che disciplinano il predetto vincolo militare relativo all'aeroporto di Rimini.

Per la previsione urbanistica ricadente nell'area A152 individuata ed evidenziata nella Tav. 06.1-17 dell'indagine geologica, preliminarmente all'attuazione, dovrà essere effettuata la verifica idraulica del corso d'acqua che è ubicato in prossimità di tale area per definirne la compatibilità nei confronti del rischio idraulico.

Prescrizioni:

- in sede di predisposizione definitiva della variante dovrà essere effettuata la relativa valutazione revisionale del clima acustico dell'area oggetto di intervento, al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici definiti per la classe acustica II o III, ritenute idonee per l'insediamento di nuove residenze;
- per quanto attiene al tema del controllo degli apporti delle acque meteoriche al reticolo idrografico dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11, comma 3 lett. a) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5, comma 2 delle NTA del PTCP;
- sia effettuata la relativa Valutazione previsionale di clima acustico e/o impatto acustico ai sensi della L. 447/95 redatte secondo i criteri tecnici indicati nella DGR 673/2004, al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente.

13.16

Zona omogenea: C2
Su = 2.400 mq.

13.17

Zona omogenea: C2
Su = 1.300 mq.

13.18

Zona omogenea: C2
Su = 1.200 mq.

13.19

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.1

Zona omogenea: C2
Su = 4.800 mq.

H = 17 m.

Prescrizioni:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere inerenti la strada di accesso al nuovo Polo Scolastico;
L'esecuzione delle sopraccitate opere dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente, ivi compreso quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lettera g) e dall'art. 122, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 e S.M.I. in materia di opere di urbanizzazione.
- in fase attuativa dovrà essere redatta la Valutazione previsionale di clima acustico dell'area ai sensi dell'art. 8 comma 3 L. 447/95, al fine di verificare il rispetto dei limiti previsti per la classe I nel Polo Scolastico e la classe acustica II o III negli insediamenti residenziali;
- in sede di progettazione attuativa degli edifici scolastici, dovranno essere previsti specifici percorsi ciclopedonali sicuri casa-scuola, conformemente agli obiettivi del Piano regionale della Prevenzione;
- per quanto attiene al tema del controllo degli apporti delle acque meteoriche al reticolo idrografico l'attuazione delle previsioni deve essere subordinata alla realizzazione delle opere di presidio idraulico e di adeguamento della rete fognaria di cui al progetto preliminare approvato dal Comune di Rimini, in attuazione del Piano generale delle fognature, con Del. Giunta Comunale n. 22 del 20/01/2009;
- sia effettuata la relativa Valutazione previsionale di clima acustico e/o impatto acustico ai sensi della L. 447/95 redatte secondo i criteri tecnici indicati nella DGR 673/2004, al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente.

13.20

Zona omogenea: C2

Su = 1.750 mq.

13.21

Zona omogenea: C2

Su = 1.100 mq.

13.22

L'intervento si attua con piano particolareggiato così come disciplinato con accordo di pianificazione stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/00.

Su = 1300 mq a destinazione residenziale (A1).

h = 13.50 m.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento all'art. 23.2.2 - zona C2:zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, nonché alle norme del PRG.

Prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree su cui è stata costruita parte della viabilità esistente.
- realizzazione e cessione gratuita del parcheggio pubblico individuato con la zona G.4.1 sulla planimetria allegata all'accordo.
- realizzazione e cessione gratuita di fabbricato ad uso sociale ricreativo di 80 mq di Su da realizzarsi sull'area individuata a zona G.2.2 sulla planimetria allegata all'accordo e la restante area verrà utilizzata ad orti per gli anziani.

- dovranno essere realizzati gli allacciamenti agli impianti e alle reti tecnologiche.
- reperimento delle dotazioni territoriali (standard) nella misura prevista per legge con un minimo di 10 mq/ab di parcheggio che verrà realizzato in adiacenza a quello indicato nella cartografia allegata all'accordo, e minimo 10 mq/ab di verde pubblico.

13.23.1

Zona omogenea: C2

Su = 527 mq.

13.23.2

Zona omogenea: C2

Su = 373 mq.

13.25

Zona omogenea: C2

Su = 3230 mq.

13.25.a

Zona omogenea: C2

Su = 1500 mq.

13.25.b

L'intervento si attua con piano particolareggiato previa stipula di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.20/00.

Su = 10750 mq di cui:

- 500 mq per attrezzature di servizio private (B6) da realizzare su una superficie fondiaria di 2000 mq;
- 500 mq per un centro di quartiere da realizzare su aree di urbanizzazione secondaria;
- 9750 mq per funzioni abitative di cui al punto A1.

H = 13.50 m.

Prescrizioni:

- Realizzazione e cessione gratuita in loco di 500 mq di Su da destinare a centro di quartiere.
- Realizzazione e cessione gratuita di un parcheggio di 80 posti auto che dovrà essere collocato sulla via G.Vico verso mare.
- In convenzione dovrà essere previsto, quale onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere necessarie alla zona di Bellariva, il versamento di una somma da calcolarsi in rapporto alla Su residenziale privata (9750 mq) di 60 €/mq.
- Dovranno essere realizzati gli allacciamenti agli impianti e alle reti tecnologiche.
- Reperimento delle dotazioni territoriali (standard) nella misura prevista per legge con un minimo di 10mq/ab di parcheggio, e minimo 10mq/ab di verde pubblico.
- Realizzazione e cessione gratuita delle porzioni di viabilità pubblica di completamento della Via G.Vico e della Via Carli, all'interno dell'ambito perimetrato.

13.26a

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.1

Zona omogenea: B1

Su = 1.463 mq.

H = quella prevista dalla norma di zona.

Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni:

- in fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto dei limiti previsti per la classe idonea alle residenze (classe acustica II o III);
- per quanto attiene al tema del controllo degli apporti delle acque meteoriche al reticolo idrografico l'attuazione delle previsioni deve essere subordinata alla realizzazione delle opere di presidio idraulico e di adeguamento della rete fognaria di cui al progetto preliminare approvato dal Comune di Rimini, in attuazione del Piano generale delle fognature, con Del. Giunta Comunale n. 22 del 20/01/2009;
- sia effettuata la relativa Valutazione previsionale di clima acustico e/o impatto acustico ai sensi della L. 447/95 redatte secondo i criteri tecnici indicati nella DGR 673/2004, al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente.

13.26b

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.1

Zona C2, B0 e viabilità

Su = 9.555 mq.

H = 19 m per le nuove costruzioni ubicate tra il nuovo sottopasso di via Portofino e la via Siracusa; per i restanti edifici H = 17 m.

Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi ad eccezione della destinazione B0 alla quale si applicano le specifiche norme di zona.

Prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree relative al sottopasso di via Portofino (lato monte);
- realizzazione gratuita delle opere di completamento e finitura del sottopasso di via Portofino;
- realizzazione e cessione gratuita della rotatoria e della viabilità di collegamento tra il nuovo sottopasso e la via Siracusa;

L'esecuzione delle sopraccitate opere dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente, ivi compreso quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lettera g) e dall'art. 122, comma 8 del D.Lgs. 163/2006 e S.M.I. in materia di opere di urbanizzazione.

- realizzazione di una piazza privata ad uso pubblico da ubicarsi nell'area frontistante la fermata della stazione della metropolitana.
- versamento a favore dell'Amministrazione Comunale di un super standard finanziario, inerente le aree destinate a T.R.C. intercluse tra la scheda di progetto e la ferrovia, il cui valore verrà definito nell'ambito della relativa procedura espropriativa.
- in fase attuativa dovrà essere redatta la Valutazione previsionale di clima acustico dell'area ai sensi dell'art. 8 comma 3 L. 447/95;
- in fase attuativa per i nuovi insediamenti dovrà essere verificato il rispetto dei limiti previsti per la classe idonea alle residenze (classe acustica II o III);
- per quanto attiene al tema del controllo degli apporti delle acque meteoriche al reticolo idrografico l'attuazione delle previsioni

deve essere subordinata alla realizzazione delle opere di presidio idraulico e di adeguamento della rete fognaria di cui al progetto preliminare approvato dal Comune di Rimini, in attuazione del Piano generale delle fognature, con Del. Giunta Comunale n. 22 del 20/01/2009;

- sia effettuata la relativa Valutazione previsionale di clima acustico e/o impatto acustico ai sensi della L. 447/95 redatte secondo i criteri tecnici indicati nella DGR 673/2004, al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente.

Sulle aree da cedere a standard l'Amministrazione Comunale si riserva di concordare con il soggetto esecutore del TRC la realizzazione di una stazione e relativi servizi funzionali e complementari al servizio pubblico di trasporto (TRC) compreso un percorso pedonale di collegamento ai parcheggi pubblici adiacenti, per una ulteriore superficie massima complessiva di 300 mq.

13.26c

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.1

Zona omogenea: B1

Su = 575 mq.

H = quella prevista dalla norma di zona.

Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni:

- in fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto dei limiti previsti per la classe idonea alle residenze (classe acustica II o III);
- per quanto attiene al tema del controllo degli apporti delle acque meteoriche al reticolo idrografico l'attuazione delle previsioni deve essere subordinata alla realizzazione delle opere di presidio idraulico e di adeguamento della rete fognaria di cui al progetto preliminare approvato dal Comune di Rimini, in attuazione del Piano generale delle fognature, con Del. Giunta Comunale n. 22 del 20/01/2009;
- sia effettuata la relativa Valutazione previsionale di clima acustico e/o impatto acustico ai sensi della L. 447/95 redatte secondo i criteri tecnici indicati nella DGR 673/2004, al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente.

13.27 (e 12.19)

vedi n. 12.19

13.28 VV.FF.

Zona omogenea F4.1

Su = 18.000 mq.

H max = 21 m. per gli edifici

H max = 30 m. per le torri di manovra

13.29

Zona omogenea: G4.2

Su max = 570,78 mq.

H max = 4,00 ml.

Prescrizioni:

- l'intervento si attua mediante permesso di costruire;
- sono ammesse esclusivamente le attività di autolavaggio;
- versamento di una somma prima del rilascio del permesso di costruire, da calcolarsi in rapporto alla Su, pari a 16,96 €/mq., quale onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere per il miglioramento della viabilità;
- in sede di progettazione di dettaglio delle reti di smaltimento delle acque bianche dovranno essere recepite le indicazioni previste dai vigenti regolamenti per lo scarico in pubblica fognatura attinenti la limitazione dei picchi di piena;
- l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;
- ferme restando le quantità massime sopra indicate, eventuali varianti al progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008 sono ammesse nel rispetto delle condizioni di legge.

13.30

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.1

Zona omogenea: C1

Su = 8.500 mq.

H = 17 m.

Prescrizioni:

- dovranno essere modificate le quote del piano di campagna al fine di consentire il collegamento tra la viabilità esistente e quella di progetto, così come meglio indicato nella planimetria allegata all'accordo;
- in fase attuativa dovrà essere redatta la Valutazione previsionale di clima acustico dell'area ai sensi dell'art. 8 comma 3 L. 447/95, al fine di verificare il rispetto dei limiti previsti per la classe idonea alle residenze (classe acustica II o III), prevedendo eventualmente maggiori e necessarie distanze tra i futuri ricettori e le strade o inserendo opportune opere di mitigazione
- per quanto attiene al tema del controllo degli apporti delle acque meteoriche al reticolo idrografico l'attuazione delle previsioni deve essere subordinata alla realizzazione delle opere di presidio idraulico e di adeguamento della rete fognaria di cui al progetto preliminare approvato dal Comune di Rimini, in attuazione del Piano generale delle fognature, con Del. Giunta Comunale n. 22 del 20/01/2009;
- sia effettuata la relativa Valutazione previsionale di clima acustico e/o impatto acustico ai sensi della L. 447/95 redatte secondo i criteri tecnici indicati nella DGR 673/2004, al fine di garantire il rispetto dei limiti acustici previsti dalla normativa vigente.

TAVOLA 3.15

15.1 COMUNITA' PAPA GIOVANNI XXIII

Zona omogenea: F2

Uf = 0,25mq/mq

H = 7,50, per le nuove costruzioni.

15.2 CASA DELLA MUSICA

Zona omogenea F4.1

Su = Su esistente legittima o legittimata + 15%

H = H esistente

Modalità di attuazione:

intervento edilizio diretto

Destinazioni:

- B7 limitatamente all'area con destinazione F4.1
- A1 per residenza del custode fino ad un max di 100 mq.
- B2 max 5% della Su
- B4 max 15% della Su
- E1, E2 max 15% della Su

Prescrizioni:

- realizzazione senza cessione dei parcheggi previsti e richiesti per legge e per norma
- salvaguardia verde del lago e della fascia perimetrale con possibilità di attrezzature sportive leggere.

TAVOLA 3.16

16.1 CENTRO IPPICO DI VIA S. MARIA IN CERRETO

Zona omogenea: F3.2

Ut = 0,07 mq/mq.

H = 8 m.

Destinazioni:

quelle di cui alle norme di zona F3.2.

Prescrizioni per la convenzione:

- contenere le nuove costruzioni al di sotto della curva di livello 40;
- salvaguardia di tutta la porzione di territorio sovrastante, fino al confine del comparto, che verrà attrezzata quale parco annesso al centro.
- ubicazione nella parte bassa del comparto, lungo la via di S. Maria in Cerreto, di tutti i parcheggi previsti per legge e per norma in relazione alle funzioni insediate.

16.2

Zona omogenea: A3 + G3.2

Su = Su esistente

Destinazioni: B1 + B6 + E1 + A1 (per la sola residenza)

Prescrizioni:

- restauro botanico e della pavimentazione pedonale del viale di accesso;
- restauro del parco
- possibilità di realizzazione di parcheggi interrati.

TAVOLA 3.17

17.1

Su = 26.000 mq di cui 5.000 mq per l'edilizia residenziale pubblica

H = 12,50 m

Destinazioni: quelle derivanti dalle norme di zona C1.

Prescrizioni:

- cessione gratuita di almeno 9.500 mq di Superficie Territoriale, oltre gli standards di legge, da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (PEEP) per una Superficie Utile di

5.000 mq. Gli standards di legge relativi a detta Su si intendono compresi entro i 9.500 mq di St da cedere al Comune, salvo diversa e più organica localizzazione del piano urbanistico previsto sull'intera area oggetto della presente scheda;

- la cessione dell'area avverrà tramite accordo di pianificazione;
- realizzazione a carico dei privati dei collegamenti fognari necessari per l'allacciamento e l'adeguamento della rete esistente;
- realizzazione a carico dei privati dell'innesto, tramite rotatoria, sulla SP di Coriano sulla base di un progetto concordato con gli uffici dell'Amministrazione Comunale;
- divieto di tombinatura della fossa Rodella;
- strutture di vendita al dettaglio consentite: solo esercizi di vicinato di Su di vendita non superiore a 250 mq.
- In fase attuativa degli interventi, in caso di opere interrato pluripiano, si dovranno:
 - 1) valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo;
 - 2) determinare l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento;
 - 3) considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica.

L'intervento di edilizia residenziale pubblica potrà essere assentito e attuato in termini diretti, sull'area ceduta al Comune con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, anche in assenza del Piano di iniziativa privata, con l'osservanza dei parametri di Superficie Utile e altezza massima previsti per il citato intervento della presente scheda.

Nella convenzione del P.P. di iniziativa privata verranno disciplinati i termini e le modalità di rimborso al Comune dei costi e delle opere di urbanizzazione che, oltre a quelle poste a carico dei soggetti privati della presente scheda, si sono rese necessarie realizzare da parte dell'Ente per attuare l'intervento di edilizia residenziale pubblica in assenza del citato Piano particolareggiato di iniziativa privata.

Nell'attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella Valsat e in particolare nei capitoli n. 3.3, n. 4 e n. 9.

17.2

Zona omogenea D4

Destinazioni d'uso: quelle previste per le zone omogenee D4 all'art. 25.4 ad esclusione delle funzioni produttive C2 di cui all'art.12 delle presenti NTA.

Per quanto riguarda il controllo degli apporti delle acque meteoriche al reticolo idrografico, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11, c.3 lett.a1) delle NTA del Piano stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5, c.2 delle NTA del PTCP 2007.

Poiché nell'area non è presente fognatura, si suggerisce il collettamento alla rete fognaria dell'area adiacente, denominata Missiroli, con la precisazione che gli scarichi industriali devono comunque essere adeguatamente trattati e autorizzati.

Prescrizioni:

Reperimento delle dotazioni territoriali (standard) nella misura prevista per legge.

E' vietata la realizzazione di piani interrati.

TAVOLA 3.19

19.1 MUSEO DELL'AVIAZIONE

Zona omogenea F4.2

Ut = 0,14 mq/mq.

H = 4 m.

Destinazioni:

strutture per lo spettacolo (punto B7) e strutture di ristoro e commerciali (punti B2 e B4) le quali ultime non potranno superare il 15% della Superficie Utile edificata.

Prescrizioni:

- l'esposizione di aerei o grossi pezzi di artiglieria potrà essere disposta solo all'esterno.
- realizzazione senza cessione dei parcheggi previsti e richiesti per legge e per norma.

TAVOLA 3.20

20.1

Zona omogenea: D3

Su = Su esistente + 20%

Prescrizione:

Il Piano Particolareggiato di attuazione dovrà produrre uno studio che stabilisca gli interventi più idonei per la qualificazione ambientale (impianti arborei, superfici permeabili minime, ecc.) ed urbanistica (dotazioni di servizi, parcheggi, accessibilità) delle aree.

*Schede di progetto, da osservarsi nella zona BT4 -
Tavole dell'utilizzo del suolo in scala 1: 2.000*

AVVERTENZE

- 1) In mancanza di specifiche indicazioni, per ciascuno degli interventi previsti dalle seguenti schede, si applicano i parametri, le destinazioni e le norme particolari previste per le rispettive zone.
- 2) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria la cui esecuzione è prevista nei paragrafi "prescrizioni" costituiscono prestazioni minime da prevedere comunque a titolo gratuito, in sede di attuazione, a carico dell'operatore.
La prescrizione di realizzazione di "parcheggi a rotazione" indica la modalità di gestione dei parcheggi che sono comunque quelli di urbanizzazione previsti per legge.
- 3) Per le schede di progetto BT4 n. 1.9; 2.1; 2.2.2.; 2.3; 2.5; 8.1; 8.2; 8.6; prevale sulle specifiche indicazioni di ogni singola scheda la norma seguente:
 - la superficie investita dagli interventi edificatori non può superare il 40% dell'area totale della scheda;
 - almeno il 60% dell'area totale della scheda deve essere destinata a standards o servizi di interesse pubblico;

- la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo delle aree di cui al capoverso precedente è ammessa a condizione che almeno il 50% di questi siano parcheggi pubblici.
- 4) E' sempre ammessa la realizzazione di opere edilizie strettamente funzionali e necessarie agli impianti sportivi esistenti, finalizzate all'adeguamento e messa in sicurezza degli stessi e volte a garantire il regolare e corretto svolgimento della disciplina sportiva nel rispetto della normativa vigente. Tali opere sono realizzabili, attraverso intervento edilizio diretto o approvazione di opera pubblica o di interesse pubblico, anche su aree di proprietà privata, nelle more di approvazione di piani urbanistici preventivi. Il progetto dovrà rispettare parametri edificatori e destinazioni della zona o sub-zona su cui insiste l'impianto.
- Dovrà essere acquisito l'assenso dei proprietari coinvolti nell'area soggetta a intervento urbanistico preventivo.

TAVOLA 4.1

1.1

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

1.4

Su = 2.700 mq.

H = 10,5 m.

Destinazioni: A1 (50%Su), B2 (30%Su) e B6 (20%Su).

Prescrizioni:

- realizzazione di una piazza pubblica pedonale sull'intera superficie con l'esclusione dell'ingombro dei negozi).
- realizzazione di un sottopasso pedonale in corrispondenza della sede ferroviaria.
- realizzazione di un autosilos interrato con minimo 120 posti auto di cui 40% a rotazione pubblica e 60% cedibili.

1.5

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

1.6

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

1.7

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

1.8

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

1.9

Su = 7.600 mq.

Destinazioni: A1 (60% Su), B2 (20% Su) e B6 (20% Su).

Prescrizioni:

- realizzazione autosilos interrato con un minimo di 150 posti auto, di cui 50% a rotazione pubblica e 50% cedibili.
- cessione dell'area per la realizzazione della strada di collegamento tra via Domeniconi e via Diredaua.
- cessione e realizzazione del verde pubblico attrezzato per un minimo

di 6.500 mq.

Per tale scheda valgono le indicazioni di cui al punto 3 della norma generale relativa alle schede di progetto da osservarsi nella zona BT4.

1.10

Su max edificabile = 20.000 mq.

Destinazioni:

- L'intero arenile, dalla Via S.Salvador alla battigia, sarà sottoposto ai vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare riferimento all'art. 13 "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile". Sarà consentita la ricostruzione e la fruizione degli elementi naturali, l'accorpamento dei manufatti esistenti ed il loro allontanamento dalla battigia, la realizzazione di piantumazioni con essenze caratteristiche della zona per la creazione di ambiti organizzati per la sosta e cure elioterapiche, senza la realizzazione di strutture edilizie. Per gli edifici esistenti sarà consentita solo la ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo di tipo B.
- Zona F2 per attrezzature sanitarie ed ospedaliere. Nel rispetto della destinazione sanitaria ed ospedaliera e della normativa vigente in materia (leggi e regolamento) su tale area sarà possibile edificare non meno dell'80% della Su massima prevista. Nell'ambito delle strutture sanitarie ed ospedaliere sono certamente compresi spazi ed edifici per strutture R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale).
- L'area soggetta a vincolo di riqualificazione della costa e dell'arenile secondo il PTCP così come controdedotto sarà attrezzata a verde, per il gioco e lo sport. Tale area privata sarà strettamente e prescrittivamente legata al carattere sanitario dell'ambito e quindi finalizzato alla creazione di ambiti per la rieducazione, l'attività sportiva e socializzazione con particolare attenzione alle problematiche delle persone portatrici di handicap. Le attività saranno all'aperto.

Prescrizioni:

- Obbligo di conservare, proteggere ed eventualmente sostituire tutte le essenze arboree di pregio esistenti sull'intera area in oggetto.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico alberato, per un minimo di 200 posti auto a raso, con pavimentazione permeabile da realizzare a ridosso della previsione di campeggio a monte della ferrovia.
- La Su può essere edificata esclusivamente nelle aree della scheda 1.10 che ricadono nel campo di applicazione dell'art. 25 del PTCP vigente; in tali aree devono inoltre essere osservate le seguenti disposizioni:
 - la superficie investita dagli interventi edificatori non può superare il 40% della superficie delle aree;
 - almeno il 60% della superficie delle aree deve essere destinata a standards o servizi di interesse pubblico;
 - la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo delle aree di cui al capoverso precedente è ammessa a condizione che almeno il 50% di questi siano parcheggi pubblici;
- I servizi relativi alle attività all'aperto previste nell'ambito della scheda non possono superare il 20% della Su massima edificabile.

TAVOLA 4.2

2.1

Su = 4.150 mq.

Destinazioni: B6 (10% Su), A1 (70% Su) e B2 (20% Su).

Prescrizioni:

- realizzazione di un autosilos interrato per un minimo di 150 posti auto di cui 40% cedibili e 60% a rotazione pubblica;
- realizzazione e cessione di una fascia verde su via Porto Palos e via Grazia;
- cessione dell'area per l'allargamento di via Zambianchi.;
- realizzazione di attrezzature sportive: num.2 campi da tennis, num.1 campo da volley;
- realizzazione di una piazza pedonale commerciale.

2.2.2

Su = 4.560 mq.

Destinazioni: B6 o B1(10% Su), B4 (20% Su), A1 (70% Su)

La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione di esercizi di vicinato di superficie di vendita non superiore a 250 mq..

Prescrizioni:

- Preventiva stipula di accordo di pianificazione come da delibera di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 - "1. Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.*
 - 2. In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.*
 - 5. Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.*
 - 7. Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici."*

- realizzazione di attrezzature sportive (campo sportivo polifunzionale) e relativi servizi, da concordare con l'Amministrazione Comunale.
- superficie fondiaria destinata all'edificazione residenziale non superiore al 35% della St del comparto;
- versamento di una somma, da calcolarsi in rapporto alla Su, pari a 100€/mq, quale onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere per il miglioramento della mobilità.
- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.

Per tale scheda valgono le indicazioni di cui al punto 3 della norma generale relativa alle schede di progetto da osservarsi nella zona BT4.

2.3

Su = 3.800 mq.

Destinazioni: residenza A1 di cui il 30% da destinare ad edilizia residenziale convenzionata e Centro di Quartiere.

La quota di destinazione d'uso commerciale ammessa potrà prevedere la realizzazione di esercizi di vicinato di superficie di vendita non superiore a 250 mq..

Prescrizioni:

- Preventiva stipula di accordo di pianificazione come da delibera di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia indicate nel parere espresso n. 264-6593 in data 25/10/02 come richiamato dal provvedimento di approvazione di G.P. n. 205/03 punto 3 e precisamente:
 1. *Dovranno intendersi prescrittive le indicazioni fornite nella suddetta "Relazione Geologica" al paragrafo 5 per quanto concerne l'edificabilità delle aree e relativamente alle indicazioni sulla realizzazione della viabilità in previsione.*
 2. *In corrispondenza della prevista sottovia alla linea Ferroviaria Rimini Ravenna in località Viserba e nelle aree di nuova edificazione previste nella fascia costiera, in fase esecutiva, occorrerà prevedere eventuali opere di sostegno che tengano conto delle spinte idrostatiche della falda, e occorrerà prevedere eventuali drenaggi per abbassare il livello dell'acqua al di sotto del fondo scavo; sarà necessario inoltre installare piezometri adiacenti al perimetro di scavo, al fine di monitorare il cono di depressione in fase di pompaggio ed ovviare ad eventuali problemi in corso d'opera.*
 5. *Dovranno essere individuate soluzioni tecniche, quali opere di impermeabilizzazione del piano interrato, opere di drenaggio della falda superficiale o quant'altro per ovviare a problemi di interferenza della falda con fabbricati di progetto, considerando che il livello del pelo libero dell'acqua può risalire fino al piano di campagna.*
 7. *Le pavimentazioni dei piazzali e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiali che permettano anche parzialmente l'infiltrazione delle acque di precipitazione, in modo da evitare un forte aumento dell'indice di corrivazione con conseguente rapido aumento della portata nella rete fognaria e di scolo delle*

acque superficiali, in caso di eventi meteorici critici.”;

- realizzazione e cessione di una piazza pedonale pubblica con verde pubblico attrezzato e cessione dell'area per la realizzazione della viabilità interna.
- superficie fondiaria destinata all'edificazione residenziale non superiore al 35% della St del comparto;
- realizzazione e cessione gratuita di locali destinati a Centro Civico (sala di Quartiere e uffici) per una superficie utile di 300 mq., aggiuntiva rispetto alla superficie utile suindicata;
- L'insediamento dovrà essere collegato agli impianti e alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento.

Per tale scheda valgono le indicazioni di cui al punto 3 della norma generale relativa alle schede di progetto da osservarsi nella zona BT4.

2.4

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

2.5

Su = 3.900 mq.

Destinazioni: B2 e B4 (30% Su), A1 (70% Su)

Prescrizioni:

- realizzazione di un autosilos interrato con minimo di 100 posti auto di cui 50% a rotazione pubblica e 50% cedibili
- cessione dell'area per l'allargamento di via Nagli e per il collegamento, attraverso la realizzazione di un sottopasso automobilistico, con la strada a monte della ferrovia.

Per tale scheda valgono le indicazioni di cui al punto 3 della norma generale relativa alle schede di progetto da osservarsi nella zona BT4.

2.6

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

TAVOLA 4.3

3.1

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

3.2

Su = 300 mq

H = 4 m. rispetto alle banchine del Porto.

Destinazioni: sede Circolo Nautico e Centro soccorso Mare.

Prescrizioni: parcheggio esterno per 10 posti auto, giardino pubblico e verde attrezzato.

3.3

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

TAVOLA 4.4

4.1

Su = 1.200 mq.

H = 10,5 m.

Destinazioni: B2 e B4 (30% Su), A1 (70% Su).

Prescrizioni:

- realizzazione di un autosilos interrato con un minimo di 70 posti auto, di cui 60% a rotazione pubblica e 40% cedibili
- realizzazione di una piazza pedonale su via Dati.

4.2

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

4.3

Zona Omogenea: G3.1 - G3.2 - G4.1 secondo il progetto di opera pubblica preordinato all'espropriazione.

4.4

Area soggetta a piano particolareggiato dell'arenile.

4.6

Su = 2600 mq

Destinazioni: B2 e B4 (commercio e pubblici esercizi)

Prescrizioni:

- realizzazione di una piazza pedonale pubblica e realizzazione di un autosilos interrato per almeno 100 posti auto;
- nel dimensionamento delle strutture devono essere adottati accorgimenti tecnici atti a prevenire gli effetti dei cedimenti assoluti e differenziali che, in base agli studi eseguiti, risultano ingenti;
- la progettazione esecutiva dell'opera di rilevante interesse pubblico prevista all'interno del comparto in oggetto non dovrà prescindere dai risultati degli studi di risposta sismica locale eseguiti.

TAVOLA 4.5

5.1

Fino all'approvazione del piano urbanistico preventivo potranno essere realizzati opere pubbliche, interventi di urbanizzazione e per la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi non costituenti S.U. anche in deroga al limite di altezza sotto riportato.

Su = quelle esistenti legittime o legittimate

H = 4 m.

Norme particolari:

- la sede del Circolo tennis andrà ripensata e riorganizzata;
- i pubblici esercizi già presenti ed operanti alla data di adozione del P.R.G. potranno essere mantenuti;
- andrà realizzata una nuova pista e circolo per il pattinaggio a rotelle;
- dovrà essere realizzato un parcheggio pluripiano interrato con un minimo di 70 posti auto secondo le disposizioni di cui all'art. 26.1.4; la copertura non potrà sovrastare l'attuale quota del lungomare Tintori oltre 1 m.;
- potranno essere realizzate superfici commerciali e a completamento dei Circoli sportivi sulla copertura del parcheggio;
- il piano stabilirà la possibile soppressione del Viale Colombo e

delle altre traverse;

- il Viale Tintori andrà riqualificato, anche attraverso una eventuale sopraelevazione fino alla quota di cui al precedente punto;
- i tratti stradali inclusi nel comparto con apposita retinatura andranno sottoposti ad intervento di riqualificazione ed arredo urbano.

5.2

Su = 2.000 mq. di cui:

1) 1.700 mq. da destinare a:

- almeno in 15% di Su per integrazione servizi alle strutture sportive e alberghiere da realizzare in seminterrato sporgente all'estradosso non più di 1,50 m. dal piano di campagna;
- la restante superficie per la copertura piscina e arredo giardino per realizzazione copertura parziale del lastrico solare del Grand Hotel, con tipologie esteticamente compatibili e per il ripristino della copertura originale dell'edificio.

2) 300 mq. per l'ampliamento Centro Congressi.

Prescrizioni:

realizzazione di una autorimessa interrata per il Grand Hotel e Centro Congressi di almeno 70 posti auto, da realizzarsi anche su più piani e comunque con reperimento complessivo dei posti auto previsti per legge, ex art. 2 L. n. 122/89.

5.6

Area oggetto di accordo di pianificazione disciplinata dall'articolo 35.1.

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

Su = 2.300 mq. in aggiunta alla superficie dell'edificio storico esistente;

H, per le nuove costruzioni = 15 m.

Destinazioni:

- per l'edificio storico: A1, B1, B2, B4, compatibilmente con le vocazioni della struttura nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 42/2004 e dalle disposizioni emanate dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna;
- per le nuove costruzioni: A1 (fino ad un massimo di 1500 mq.), B2, B4.

In deroga alle prescrizioni dell'articolo 17 punto 2 lettera b) delle presenti norme, il fronte del fabbricato prospiciente viale A. Vespucci potrà essere mantenuto in adiacenza al confine dal marciapiede lato strada.

Prescrizioni:

- restauro e risanamento conservativo A per l'edificio storico, liberandolo dagli edifici costruiti in aderenza;
- assoggettare la zona ad una nuova sistemazione a verde dell'area, utilizzando esemplari sani appartenenti a specie più consone al luogo;
- Versamento al Comune di un superstandard finanziario di Euro 3.000.000,00 con le modalità definite nell'Accordo di Pianificazione, che in parte saranno utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione del tratto di via Vittorio Veneto compreso tra la via Dandolo ed il viale Vespucci e in parte per la realizzazione di opere a servizio della

zona di Marina Centro e/o di altre opere pubbliche;

- Realizzazione di aree private ad uso pubblico di circa mq. 890, di cui almeno 500 mq attrezzate a verde, da localizzare in adiacenza al prolungamento di via Vittorio Veneto ed al villino storico, al fine di consentire la fruibilità pubblica del complesso edilizio.
- Rilascio delle abitabilità/agibilità subordinato alla comunicazione di fine lavori relativi al restauro e risanamento conservativo dell'edificio storico e delle aree private ad uso pubblico.
- Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizione richiamate dal provvedimento di approvazione di Giunta Provinciale n. 234 del 14/09/2009 relativo alla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs n. 152/06:
 - si dovrà garantire l'invarianza idraulica della trasformazione urbanistica in variante, secondo le prescrizioni degli enti competenti e alla luce dell'officiosità idraulica delle reti di smaltimento delle acque meteoriche;
 - si dovrà verificare la compatibilità dei vari usi ammessi nell'area oggetto di intervento sulla base delle eventuali criticità ambientali riscontrate (inquinamento acustico);
 - dovranno essere attuati accorgimenti progettuali di riqualificazione del parco tali da garantire la salvaguardia e la migliore conservazione del patrimonio arboreo ad alto fusto sano presente nell'area interessata;

5.7

Su = 130% della Su esistente legittima o legittimata

Destinazioni: A1 (20% Su), B2 + B4 (80% Su) anche con conferma dei grandi spazi di distribuzione commerciale e delle tabelle merceologiche esistenti.

Prescrizioni:

- autosilos interrato per minimo di 400 posti auto di cui 40% a rotazione pubblica e 60% cedibili, con il recupero dell'edificio ad esedra prospiciente su Piazza Tripoli e realizzazione di una piazza pedonale commerciale prospiciente su Viale Vespucci.

TAVOLA 4.6

6.1

Su = Su esistente + 20%

H = 11 m.

Destinazioni:

le destinazioni di cui ai punti A1, B2 e B4.

Le funzioni B2 e B4 devono raggiungere almeno il 35% della Su massima ammessa.

Prescrizioni:

parcheggi privati come per legge.

6.2A

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.1.

Su = quella esistente, legittima o legittimata, alla data di adozione delle presenti norme + 700 mq, con destinazione d'uso A1.

H = quella prevista dalla norma di zona per la destinazione BT1 e comunque, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, l'altezza massima consentita per gli edifici residenziali non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e

circostanti.

Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi ad eccezione dell'edificio esistente destinato a BT0 al quale, nel rispetto del carico urbanistico, è ammessa la demolizione di limitata porzione di edificio e conseguente ricostruzione in altra posizione che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, possa comportare variazione di sagoma.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni:

- cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione della viabilità di collegamento tra le vie Poerio e Manzoni.
- Per il tratto di viabilità in tunnel l'area resta in proprietà ai privati, gravata da un diritto di servitù gratuita perpetua a favore dell'Amministrazione Comunale. Si precisa che in sede di formulazione del contratto le parti potranno individuare l'istituto giuridico più idoneo e che su tali aree non potranno essere realizzati né manufatti né essere piantate essenze arboree con apparati radicali che possano danneggiare la struttura viaria interrata;
- per le aree destinate a giardino dovrà essere garantita la conservazione della copertura vegetale dei suoli, ove presente, ed eventualmente l'integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde;
- in sede di progettazione attuativa dovrà essere verificato il clima acustico dell'area al fine di valutare il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente di cui all'art. 8, comma 3, L. 447/1995;
- dovranno essere adottati i dispositivi di presidio idraulico e di laminazione dei picchi di portata di origine meteorica, nel rispetto dei parametri previsti dal Regolamento di Polizia idraulica consorziale
- l'eventuale utilizzo di fondazioni superficiali sarà subordinato alla preventiva realizzazione di opere che portino al miglioramento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni sabbiosi, tali da farli risultare non più liquefacibili in caso di evento sismico. In sostituzione si potrà attuare un sistema drenante che inibisca l'instaurarsi di sovrappressioni interstiziali. In entrambi i casi i risultati dovranno essere verificati da un apposito studio che attesti l'effettiva riduzione del rischio di liquefazione tale per cui $IL \leq 5$ (si veda allegato A3, punto A, dell'Atto di Indirizzo e coordinamento tecnico approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia - Romagna n. 112 del 02.05.2007). In alternativa ai metodi sopraindicati potranno essere utilizzate fondazioni profonde su pali attestati al di sotto dei terreni
- i necessari drenaggi e sistemi di abbattimento artificiale della falda per l'esecuzione degli sbanchi non dovranno interferire con opere edilizie ed infrastrutture esistenti.

6.2B

Area disciplinata dall'art. 35, punto 35.1.

Su = quella prevista dalla norma di zona e comunque legittimamente esistente.

Destinazioni: quelle di cui all'art. 24.5.2

H = quella prevista dalla norma di zona per la destinazione BT1 e

comunque, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, l'altezza massima consentita per gli edifici residenziali non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Prescrizioni:

- per il tratto di viabilità in tunnel l'area resta in proprietà ai privati, gravata da un diritto di servitù gratuita perpetua a favore dell'Amministrazione Comunale. Si precisa che in sede di formulazione del contratto le parti potranno individuare l'istituto giuridico più idoneo e che su tali aree non potranno essere realizzati né manufatti né essere piantate essenze arboree con apparati radicali che possano danneggiare la struttura viaria interrata.

La stessa superficie interessata dal tratto di viabilità in tunnel mantiene la capacità edificatoria prevista dalle norme di piano (zona BT1);

- in sede di progettazione attuativa dovrà essere verificato il clima acustico dell'area al fine di valutare il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente di cui all'art. 8, comma 3, L. 447/1995;
- dovranno essere adottati i dispositivi di presidio idraulico e di laminazione dei picchi di portata di origine meteorica, nel rispetto dei parametri previsti dal Regolamento di Polizia idraulica consorziale;
- l'eventuale utilizzo di fondazioni superficiali sarà subordinato alla preventiva realizzazione di opere che portino al miglioramento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni sabbiosi, tali da farli risultare non più liquefacibili in caso di evento sismico. In sostituzione si potrà attuare un sistema drenante che inibisca l'instaurarsi di sovrappressioni interstiziali. In entrambi i casi i risultati dovranno essere verificati da un apposito studio che attesti l'effettiva riduzione del rischio di liquefazione tale per cui $IL \leq 5$ (si veda allegato A3, punto A, dell'Atto di Indirizzo e coordinamento tecnico approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia - Romagna n. 112 del 02.05.2007). In alternativa ai metodi sopraindicati potranno essere utilizzate fondazioni profonde su pali attestati al di sotto dei terreni liquefacibili;
- i necessari drenaggi e sistemi di abbattimento artificiale della falda per l'esecuzione degli sbanchi non dovranno interferire con opere edilizie ed infrastrutture esistenti.

TAVOLA 4.7

7.1a (Ex colonia A. Murri)

Area oggetto di accordo di programma disciplinata all'articolo 35, punto 35.2.2

Su = mq. 22.650 comprensiva della quantità di Su derivante dal recupero degli edifici esistenti oggetto di intervento con la scheda 7.1c.

H = altezza massima esistente del complesso storico testimoniale "Ex Colonia Murri"

Destinazioni: B - funzioni terziarie, ad esclusione della funzione B3;
A1 per residenza del custode con Su massima di mq. 80.

Standards: dotazione di standards ai sensi della legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento all'articolo 24.9 "BT 5 zone di recupero delle ex colonie", nonché alle norme generali del P.R.G.

Norme particolari:

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- i porticati o le gallerie gravate da servitù perpetua di uso pubblico;
- li spazi di intercapedine tra l'edificio storico e la nuova edificazione in interrato;
- gli spazi destinati ad autorimessa al piano interrato e/o seminterrato, previsti in cessione all'A.C.

Prescrizioni di convenzione:

- la superficie utile di vendita di cui alla legge regionale 05/07/1999 n. 14 prevista all'interno dell'intervento nell'ambito 7.1a (ex colonia A. Murri) non potrà superare 10.000 mq. di Superficie Utile di Vendita, per la realizzazione di una grande struttura di vendita di livello inferiore del Settore non alimentare;

7.1b (Ex Area Ceschina)

Area oggetto di accordo di programma disciplinata all'articolo 35, punto 35.2.2

Su = 11.650 mq.

H = 33,00 m

Destinazioni: A1 - funzione abitativa

Standards: dotazione di standards ai sensi della legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle norme generali del P.R.G. vigente, ed in particolare agli articoli 24.8 e 15 bis delle N.T.A.

In sede di attuazione dovranno essere osservate le disposizioni dell'articolo 25 comma 3 lettera c) delle norme del P.T.C.P. Vigente.

Norme particolari:

- realizzazione di un parcheggio multipiano con altezza massima di m. 17,50 nel quale potranno essere localizzati anche i parcheggi previsti come dotazione di standard degli ambiti 7.1a e 7.1b;
- il parcheggio multipiano dovrà essere dotato almeno di 300 posti auto di cui 60% a rotazione pubblica e 40% cedibili;
- le superfici del parcheggio multipiano non sono computate nel calcolo della superficie utile complessiva;
- le eventuali attività complementari consentite per le funzioni abitative non potranno superare 1.250 mq., con destinazione B2 (commerciale), B4 (pubblici esercizi), B5 (artigianato di servizio);

- cessione dell'area compresa tra la via Mantova e la via Regina Margherita per l'ampliamento e la sistemazione della via Portofino.

7.1c (opere di interesse pubblico)

Area oggetto di accordo di programma disciplinata all'articolo 35, punto 35.2.2

Sono opere di interesse pubblico generale quali: viabilità, parcheggi interrati e a raso, piazze, percorsi pedonali nonché edifici esistenti destinati a Zona G2.2, da realizzare tramite finanza di progetto.

7.2

Zona omogenea BT5: zone di recupero delle ex colonie

Su max = esistente + mq. 1007,16

H max = esistente

Distanze dai confini : come da P.R.G., eventuali corpi interrati in ampliamento verso il lato mare potranno essere realizzati a confine;

Destinazione: come da P.R.G. per la zona BT5

Prescrizioni:

- le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto;
- l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nell'art. 24.9;
- ferme restando le quantità massime sopra indicate, eventuali varianti al progetto approvato sono ammesse nel rispetto delle condizioni di legge;
- è ammessa la ristrutturazione edilizia delle parti esistenti che non costituiscono elementi di pregio e di valore storico o artistico caratteristici dell'assetto architettonico originario;
- è ammessa la trasformazione dell'area di pertinenza, mediante interventi edilizi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio preesistente, fino ad una superficie coperta massima del 38% dell'area di pertinenza comprendente anche l'area resa libera da eventuali manufatti esistenti incongrui;
- gli ampliamenti sul lato mare dell'edificio esistente non potranno superare il limite costituito dal segmento di retta congiungente la proiezione a terra dei piani delle facciate a mare dei due corpi di fabbrica paralleli situati sulle opposte testate dell'edificio medesimo;
- le soluzioni progettuali di dimensionamento dei bacini di laminazione dovranno essere verificate con i parametri fissati dal vigente PTCP 2007;
- dovranno essere rispettati i limiti acustici definiti dalla normativa vigente per la Classe I con eventuali opere di mitigazione necessarie;
- dovrà essere effettuata una verifica post operam dei livelli di rumore (documentazione di impatto acustico) da trasmettere al Comune di Rimini per eventuali osservazioni e valutazioni di competenza.

TAVOLA 4.8

8.1. + 8.2

Le aree comprese nelle due successive schede potranno essere utilizzate attraverso un medesimo strumento urbanistico di attuazione. Le cessioni prescritte nelle schede 4 - 8.1 e 4 - 8.2 dovranno avvenire contemporaneamente.

8.1

Su = 4.050 mq.

Destinazioni: B2 + B4 (55% Su), A1 (35% Su), B6 (10% Su).

Prescrizioni:

- realizzazione e cessione di un autosilos interrato per minimo 250 posti auto di cui 50% a rotazione pubblica e 50% cedibili
- realizzazione e cessione delle aree verdi attrezzate
- cessione delle aree per la realizzazione della nuova viabilità prevista in P.R.G.

Per tale scheda valgono le indicazioni di cui al punto 3 della norma generale relativa alle schede di progetto da osservarsi nella zona BT4.

8.2

Su = 6.016 mq.

Destinazioni: B2 + B4 (40% Su), A1 (50% Su), B6 (10% Su).

Prescrizioni:

- realizzazione e cessione di un autosilos interrato per minimo 250 posti auto di cui 50% a rotazione pubblica e 50% cedibili
- realizzazione e cessione delle aree verdi attrezzate
- cessione delle aree per la realizzazione della nuova viabilità prevista in P.R.G.

Per tale scheda valgono le indicazioni di cui al punto 3 della norma generale relativa alle schede di progetto da osservarsi nella zona BT4.

8.4

Su = 800 mq.

Destinazioni: B2 + B4

Prescrizioni:

- realizzazione di uno spazio urbano pubblico pedonale opportunamente arredato.

8.5

Su = 2.216 mq.

Destinazioni: B2 + B4 (35% Su), A1 (50% Su), B6 (15% Su).

Prescrizioni:

- realizzazione di un autosilos interrato per almeno 70 posti auto di cui 50% a rotazione pubblica e 50% cedibili
- ubicazione degli edifici commerciali residenziali e autosilos nell'area più grande.
- formazione di un opportuno spazio pubblico pedonale attrezzato.

8.6

Su = 3.170 mq.

Destinazioni: B2 + B4 (20% Su), A1 (50% Su), B6 (30% Su).

Prescrizioni:

- realizzazione e gestione di un complesso sportivo comprendente una piscina coperta pubblica con vasca natatoria regolamentare (di ml. 25) con relativi servizi, eventuale palestra per ginnastica, saune

spogliatoi e quant'altro occorre.

- realizzazione di un autosilos interrato per almeno 120 posti auto, di cui 50% a rotazione pubblica e 50% cedibili.

Per tale scheda valgono le indicazioni di cui al punto 3 della norma generale relativa alle schede di progetto da osservarsi nella zona BT4.

INDICE ANALITICO

P.R.G. RIMINI

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	11
ART. 1 - CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	11
ART. 2 - CONTENUTO E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	11
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG	11
ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITA' O CONTRASTI TRA ELABORATI DI PRG, OVVERO TRA PRG E REGOLAMENTO EDILIZIO	12
ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	13
ART. 6 - ZONE DI RECUPERO.....	13
ART. 7 - DEROGHE	13
ART. 8 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE	13
ART. 9 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE	13
ART. 9 Bis - MODALITA' DI LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL PRG E NORME IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE E STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI.	14
ART. 9 Ter - NORMA GENERALE A TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI UMANI	21
ART. 9 Quater - PIANO DI RISCHIO, TUTELA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE L'AREOPORTO LATO NORD-OVEST	21
TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PRG - INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI D'USO - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI - DISTANZE - STANDARD URBANISTICI	24
ART. 10 - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	24
ART. 10 Bis - ZONE ASSOGGETTATE A SCHEDE DI PROGETTO.....	25
ART. 10 Ter - DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI.....	26
ART. 11 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	27
ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	28
ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	30
ART. 14 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E GLOSSARIO DI ALCUNI TERMINI UTILIZZATI DALLE NTA	31
ART. 15 - DISTANZE: MISURAZIONE	34
ART. 15 bis - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI	35
ART. 16 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'	35
ART. 17 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA.....	36
ART. 18 - DISTANZE VERSO STRADA DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE FUORI DAI CENTRI ABITATI	37
ART. 19 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG.....	37
ART. 20 - AREE E SPAZI PER L'URBANIZZAZIONE.....	38
ART. 21 - PIANI URBANISTICI PREVENTIVI VIGENTI.....	38
ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI.....	38
TITOLO III° - NORME SPECIALI DI ZONA	38
ART. 22 BIS - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE - MODALITA' DI RIMOZIONE DEL VINCOLO E DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO.	38
ART. 23 - ZONE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA	39
23.1 - ZONE B - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE	39
23.1.1 - ZONA B0 - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA CON CONSERVAZIONE DEL CARICO URBANISTICO E DELLA TIPOLOGIA	40
23.1.2 - ZONA B1: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA	40
23.1.2a - ZONA B1.C - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO.....	42

23.1.3 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA IN BASE A STRUMENTO ESECUTIVO	42
23.1.4 - ZONA B3 - ZONA RESIDENZIALE SPECIALE DI RISTRUTTURAZIONE ...	43
23.1.5 - ZONA B4: NUCLEI URBANIZZATI IN TERRITORIO AGRICOLO: GHETTI NON STORICI	44
23.1.6 - ZONA B5: NUCLEI URBANIZZATI IN AREE A SENSIBILITA' AMBIENTALE	45
23.1.7 - ZONA B6 - NUCLEI ABITATIVI IN TERRITORIO AGRICOLO: GHETTI URBANISTICAMENTE DA RIQUALIFICARE	46
23.2 - ZONE C: EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	47
23.2.1 - ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA	47
23.2.2 - ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE O MISTA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA	48
23.2.3 - ZONA C3 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	48
23.2.4 - ZONA C4 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA	50
23.2.5 - ZONA C5 - ZONA RESIDENZIALE SPECIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSORTILE	50
ART. 24 - ZONA BT: ZONA DESTINATA PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' TURISTICHE	51
24.1 – Tavole di riferimento	51
24.3 - Suddivisione in zone	51
24.4 - BT0: Zona residenziale edificata con conservazione del carico urbanistico e della tipologia	51
24.5 - BT1: Zone a destinazione residenziale o ricettiva	52
24.5.1 - Lotti con edifici residenziali	52
24.5.2 - Lotti con edifici ricettivi	53
24.5.3 - Lotto già sede del deposito ex Atam sito in via Baldini angolo via Cappellini ...55	55
24.6 - BT6: Zona speciale soggetta a progetto unitario di riqualificazione	55
24.7 - BT3: Zone per insediamenti commerciali	55
24.8 - BT4: Zone da assoggettare a progetto speciale	56
24.9 BT5 Zone di recupero delle ex-colonie	56
24.10 - F o G: Zone a servizio a scala di quartiere o urbana e territoriale	60
24.11 - Arenile	60
ART. 25 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI E COMMERCIALI	60
25.1 - ZONA D1: ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	60
25.2 - ZONA D2: ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI	62
25.3 - ZONA D3: ZONA DI ESPANSIONE SPECIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO PREVENTIVO	64
25.4 - ZONA D4: ZONA PRODUTTIVA SPECIALE CON CONSERVAZIONE DEL CARICO URBANISTICO	65
25.5 - ZONA D5: ZONA PRODUTTIVA DI RECUPERO A DESTINAZIONE MISTA .	65
25.6 - ZONA D6: ZONA PRODUTTIVA EDIFICATA IN BASE A STRUMENTO ESECUTIVO	66
25.7 - ZONA D7: ZONA PER GRANDI ATTREZZATURE PER LO SPORT, LO SPETTACOLO E IL TEMPO LIBERO	66
25.8 - ZONA D8: AREE PER LA COMUNITA' NOMADE MONOFAMILIARE	66
ART. 26 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	67
26.1 - ZONE G: AREE PER I SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE	67

26.1.1 - ZONA G1: AREE PER L'ISTRUZIONE	68
26.1.2 - ZONA G2: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	68
26.1.3 - ZONA G3: AREE ATTREZZATE A VERDE, PER IL GIOCO E LO SPORT	69
26.1.4 - ZONA G4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	70
26.2 - ZONE F: AREE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	71
26.2.1 - ZONA F1: AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO	72
26.2.2 - ZONA F2: AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE	72
26.2.3 - ZONA F3: PARCHI COMPENSORIALI E GRANDI ATTREZZATURE PER LO SPORT	73
26.2.4 - ZONA F4: ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	73
26.3 - ZONE SPECIALI A SERVIZIO O POLIFUNZIONALI	76
26.4 - LOCALIZZAZIONE DI OPERE A RETE DI PROGETTO	79
ART. 27 - ZONE OMOGENEE A.....	79
ART. 28 - ZONA A1: CENTRO STORICO	79
28.1 - Generalità	79
28.2 - Interventi su un'intera unità edilizia	80
28.3 - Interventi su parti di unità edilizia	80
28.4 - Interventi su più unità edilizie	80
28.5 - Generalità	80
28.6 - Manutenzione ordinaria	81
28.7 - Manutenzione straordinaria	81
28.9 - Interventi su intere unità edilizie	81
28.9.1 - Restauro scientifico	81
28.9.2 - Restauro e Risanamento Conservativo	82
28.9.3 - Demolizione	83
28.9.4 - Ripristino	83
28.9.5 - Ristrutturazione Urbanistica	83
28.11 - GENERALITÀ	84
28.12 - EDIFICI DELLA CITTA' DI ANTICO REGIME	85
28.12.1 - Edifici speciali civili	85
28.12.2 - Edifici speciali religiosi	85
28.12.3 - Palazzi	85
28.12.4 - Palazzetti	86
28.12.5 - Case a schiera	86
28.13 - EDIFICI DELLA CITTA' DI NUOVO REGIME	87
28.13.1 - Edifici speciali, civili, religiosi o produttivi	87
28.13.2 - Case a schiera interamente ricostruite	87
28.13.3 - Case d'abitazione o miste a filo stradale	87
28.13.4 - Villini	88
28.14 - EDIFICI CONSEGUENTI ALLA ROTTURA DELLA MISURA URBANA	88
28.14.1 - Nuovi edifici su sedime antico	88
28.14.2 - Nuovi edifici su nuovo sedime	88
28.14.3 - Superfetazioni	89
28.15 - Generalità	89
28.16 - COMPARTI	89
28.17 - Norme comuni a tutte le tipologie	92
28.18 - Posti macchina	93
28.19 - Norme sulle tecnologie esecutive	93
28.20 - Norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la regolamentazione degli esercizi commerciali	94
ART. 29 - ZONA A2: NUCLEI ABITATIVI STORICI DENOMINATI "GHETTI STORICI"	94

ART. 30 - ZONA A3: EDIFICI O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	95
ART. 31 - ZONE OMOGENEE E	96
31.1 - ZONA E1: ZONA AGRICOLA NORMALE	96
31.1.1 - Zona e1: nuove costruzioni; edifici rurali ad uso abitativo ed annessi agricoli	96
31.1.2 - Zona E1: nuove costruzioni; impianti pubblici	96
31.1.3 - Zona E1: interventi su costruzioni esistenti con destinazione agricola	97
31.1.4 - Zona E1 e Zone agricole speciali: interventi su fondi o costruzioni esistenti nel forese a fini non agricoli	97
31.1.5 - Zona E1: attività di trasformazione di prodotti agricoli, allevamenti - interventi particolari	97
31.1.6 - Modalità per il rilascio delle concessioni	98
<u>31.2 - ZONA E2 - ZONA AGRICOLA PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA E AMBIENTALE</u>	98
<u>31.3 - ZONA AGRICOLA SPECIALE</u>	99
ART. 32 - PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO VIA FLAMINIA NUOVA REALTA' URBANA	99
ART. 33 - VIABILITA'	100
TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI	104
ART. 34 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.....	104
ART. 35 - AMBITI OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE/ DI PROGRAMMA	104
35.1 AMBITI OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE	104
35.2 - AMBITI OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA	104
35.2.1 – ACCORDO DI PROGRAMMA A TUTELA DELLA SALUTE PER IL RISARCIMENTO DEI DANNI CAUSATI, AI PROPRIETARI DI BENI IMMOBILI, DALLA COSTRUZIONE DELL'ELETTRODOTTO DENOMINATO “SAN MARTINO”, IN VARIANTE AL P.R.G., E PER LA DEFINIZIONE DI INTESE CON LA DIOCESI DI RIMINI – I.D.S.C. E CON ALCUNI PRIVATI	105
35.2.2 – ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI RIMINI ED AL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI RIMINI FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E TURISTICA DELLA LOCALITA' “BELLARIVA” NEL COMUNE DI RIMINI.(schede n.7.1a, 7.1b, 7.1c)	106
35.2.3 – ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO CONGRESSI DI RIMINI (COMPARTO NUOVO CENTRO CONGRESSI: SCHEDA 8.11 E 12.1; COMPARTO VIA EMILIA: SCHEDA 7.3) ..	106
<u>TAVOLA 3.2</u>	107
<u>TAVOLA 3.3</u>	109
<u>TAVOLA 3.4</u>	112
<u>TAVOLA 3.5</u>	120
<u>TAVOLA 3.6</u>	123
<u>TAVOLA 3.7</u>	125
<u>TAVOLA 3.8</u>	131
<u>TAVOLA 3.9</u>	141
<u>TAVOLA 3.11</u>	143
<u>TAVOLA 3.12</u>	143
<u>TAVOLA 3.13</u>	147
<u>TAVOLA 3.15</u>	155
<u>TAVOLA 3.16</u>	156
<u>TAVOLA 3.17</u>	156
<u>TAVOLA 3.19</u>	158
<u>TAVOLA 3.20</u>	158
<u>TAVOLA 4.1</u>	159
<u>TAVOLA 4.2</u>	161

<u>TAVOLA 4.3</u>	163
<u>TAVOLA 4.4</u>	163
<u>TAVOLA 4.5</u>	164
<u>TAVOLA 4.6</u>	166
<u>TAVOLA 4.7</u>	168
<u>TAVOLA 4.8</u>	170

APPENDICE

(Estratto dall'allegato 1 della Relazione del P.T.C.P.)

Schede sintetiche dei beni di interesse storico-testimoniale

Estratto dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

Art. 15- direttive e prescrizioni degli assetti geologici.

Art. 16 - direttive e prescrizioni degli assetti idrogeologici.

Art. 17 - direttive prescrizioni degli assetti idraulici.

Comune	N°	Funzione originaria	Denominazione	Località
Rimini	1	Ponte	Ponte romano. Del ponte è rimasto l'arco di testa. Epoca traiana.	S. Vito
	2	Casa rurale con oratorio	Combaretta. Edificio rurale a due piani con oratorio di forme neoclassiche. XIX secolo.	S. Vito
	3	Palazzo	P.zzo Marcosanti. Edificio con corte interna racchiusa su tre lati ed articolazione simmetrica, con oratorio. XIX secolo.	Variano
	4	Casa rurale	Casa S. Giustina. Massiccia costruzione con pianta a L derivata dall'accorpamento di due corpi distinti.	S. Giustina
	5	Fornace	Fornace da calce. Forma a bottiglia.	S. Martino in Riparotta
	6	Palazzo	P.zzo Castracane. Edificio a pianta rettangolare allungata che chiude a nord un'ampia corte rurale. Seconda metà del XIX secolo.	Molino Tomba
	7	Oratorio	Orat. Di Casino Lazzari. L'oratorio faceva parte del perduto castello Lazzari. Seconda metà del XVIII secolo.	Vergiano
	8	Chiesa	S. Maria. Edificio eclettico a pianta centrale costruito sui resti di una Chiesa medioevale della quale si conservano parti delle murature.	Spadarolo
	9	Stabilimento	Palazzo Altavilla. Pianta rett.re a due piani del 1894.	Vergiano

10	Villa	Villa Mattioli. Edificio a pianta centrale posto al centro del parco, realizzata nel 1857.	Vergiano
11	Chiesa	S. Maria della Neve. Chiesa a pianta longitudinale a navata unica situata sul luogo del castello di Vergiano di cui restano tracce inglobate nella muratura. Chiesa del 1533.	Vergiano
12	Palazzo	P.zzo Ugolini Corpo rettangolare con muratura a scarpata. XV-XVI secolo	Vergiano
13	Villino	Villa Bosi. Semplice volume di pianta quadrangolare. Seconda metà del XIX secolo	Vergiano
14	Casa padronale	Casa dell'Ospedale. Pianta quadrata con abitazione sovrapposta al rustico. XX secolo.	Gaiofana di Vergiano
15	Casa padronale e oratorio	Villa Baldini. Edificio disposto a C con corte racchiusa su tre lati. Presente nel catasto Calindri, 1774.	Covignano
16	Pieve	S. Lorenzo in Monte. Edificio, rimaneggiato, a pianta longitudinale a navata unica. Originaria del 723, ricostruita in varie epoche ha un campanile del 1500.	S. Lorenzo in Monte
17	Santuario	Le Grazie. Chiesa attuale a doppia navata. L'edificio primitivo, navata destra, fu edificato nel 1391-96. Il portico è del XVII secolo.	Covignano
18	Monastero	S. Fortunato, S. Maria Annunciata Nuova di Scolca. Complesso religioso che si sviluppa intorno ad una piazzetta quadrangolare. Il monastero originario, difficilmente identificabile, risale al 1418.	Covignano
19	Villa	Villa Battaglia. Villa composta di due corpi di fabbrica, residenza e oratorio, saldati sul fianco dalla stalla e dai depositi. XIX secolo.	Covignano
20	Villa	Villa Belvedere. Edificio centrale a due piani, con corpo centrale e due laterali a forma di H. Inizio XX secolo.	Covignano
21	Villa	Villa Cantelli. Dependance della originaria Villa Cantelli, ora demolita, di cui ricalca lo stile. Metà del XVIII secolo.	Covignano

22	Casa padronale	Casa S. Fabiano. Edificio a due piani, con corpo principale e due laterali. Facciata con sequenza di archi ribassati a portico. Inizio XX secolo.	Villaggio I°maggio
23	Villa	Villa Des Verges. Grandiosa costruzione a tre piani nella parte centrale e due laterali. Facciata con pronao a due ordini. Si hanno notizie fin dal Seicento. L'aspetto attuale è del 1897.	S. Lorenzo in Correggiano
24	Chiesa	S. Salvatore. Chiesa con abside semicircolare e orientamento est-ovest. Nominata nel 1190, nella configurazione attuale risale al XIV secolo.	Ospedaletto
25	Chiesa	S. Martino in Venti. Edificio a pianta longitudinale con navata unica. XII-XIII secolo.	S.Martino in Venti
26	Oratorio	Oratorio. Costruzione di piccole dimensioni del XVIII sec.	M dell'Arboreta
27	Pieve	S. Giovanni in Bulgaria Nuova. Dell'antica pieve rimangono le fondazioni e murature, sotto l'attuale chiesa parrocchiale. La Chiesa fu ricostruita almeno due volte, nel 1570 e nel 1905.	Corpolò
28	Oratorio	Oratorio. Costruzione di piccola dimensione, in stile neoclassico, del XVII sec.	Corpolò
29	Palazzo	Castello di Belvedere. Edificio compatto a L disposto su piazzetta quadrangolare, richiama la memoria del castello nel muro a scappata a barbacane. Prime notizie del 1059. I caratteri attuali sono del XX secolo.	Corpolò
30	Pieve	S. Cristina. Chiesa a navata unica. Facciata con timpano. La pieve fu ricostruita nel 1400. L'aspetto attuale è seicentesco.	S. Cristina
31			S. Martino in Riparotta
32			S. Martino Monte l'Abbate
33			S. Lorenzo in Correggiano
34	Chiesa		Casalecchio
35	Chiesa	S. Aquilina	S.Aquilina

Art. 15 - Direttive e prescrizioni degli assetti geologici.

1. Il P.T.C.P. individua nella T.P.3. gli assetti geologici attraverso le seguenti zone ed elementi di tutela:
 - Zone instabili per fenomeni attivi
 - Zone instabili per fenomeni quiescenti
 - Zone potenzialmente instabili
 - Scarpate rocciose e fluviali
 - Calanchi
2. Gli elementi componenti delle zone di tutela sono individuati e perimetrati nella tavola T.D.2. che per le finalità del presente articolo sostituisce la Carta del Dissesto allegata al P.T.P.R..
3. (P) Per le zone instabili per fenomeni attivi e per i calanchi non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali zone 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. Sugli edifici eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente comma sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati, a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

Le prescrizioni di cui al presente comma 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. In particolare, in sede di redazione di strumenti urbanistici è necessario procedere alla delimitazione delle aree interessate delle possibili evoluzioni dei fenomeni franosi e le aree in cui sia in atto una progressione dell'erosione (come per esempio al coronamento delle aree calanchive) attraverso rilevamenti di dettaglio (in scala 1:10000 o 1:5000) per le quali si considerano operanti le norme del presente comma.

4. (P) Nelle zone instabili per fenomeni quiescenti, non sono ammesse nuove edificazioni, salvo quanto di seguito specificato. I comuni, compatibilmente con le specifiche norme di zona ed in subordine ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità, tramite i propri strumenti urbanistici, potranno consentire e regolamentare:
 - la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie utile preesistente e nuovi interventi edilizi di modesta entità laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole;
 - le zone di completamento di non rilevante estensione solamente dove si dimostri:
 - a. l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili;
 - b. la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti; avendo riguardo, per quanto previsto all'art. A-12 della L.R.

n. 20/2000 e all'art. 31 comma 5 della Legge 1150/42, che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.

L'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti, è consentita, nel rispetto delle altre disposizioni, nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

- 4/bis (P) Nelle zone già interessate da insediamenti urbani esistenti sono fatte salve le previsioni dei PRG vigenti alla data di adozione delle presenti norme, che risultino ammissibili qualora una verifica complessiva di tipo geologico - tecnico ne dimostri la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.
5. (D) In tutte le zone instabili vanno sistematicamente adottate opere di prevenzione e provvedimenti naturali stabilizzanti, possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, che possano migliorare la situazione statica dei terreni. Ogni intervento che possa alterare l'assetto geopedologico ed il fragile equilibrio dei pendii, è subordinato a preventivo studio geologico e geotecnico di difesa ambientale e di valorizzazione del paesaggio. Sono ammesse le regolari manutenzioni della rete idrica superficiale, le opere leggere di regolazione e contenimento del deflusso superficiale, la rivegetazione dei pendii.
6. (P) I progetti di opere pubbliche ed in particolare di infrastrutture che interessano le zone instabili (per fenomeni attivi e quiescenti) e per le quali sia dimostrata l'impossibilità di alternative di localizzazione, effettivamente documentata da accurate indagini geologiche, devono prevedere la realizzazione e il monitoraggio di opere di sistemazione, bonifica e consolidamento delle aree interessate a garanzia della sicurezza dell'intervento e in modo da non alterare negativamente la stabilità complessiva dei versanti interessati.
7. (P) In adiacenza alle scarpate rocciose e fluviali 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. In particolare tali prescrizioni, per le zone classificate sismiche, valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere e) ed f) dell'articolo 6 ed all'articolo 10 della legge regionale 19 giugno 1984, n. 35 e s.m..
8. (P) Nelle zone potenzialmente instabili ogni trasformazione nonché ogni previsione assunta dagli strumenti urbanistici comunali che implichi interventi di nuova costruzione o di ampliamento dei manufatti esistenti è subordinata alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio seguito da indagini geognostiche appropriate che chiariscano gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici dell'intorno.

A risultato di tali indagini, nel caso di comprovata insussistenza delle condizioni di instabilità sono ammessi tutti gli interventi di trasformabilità sia urbanistica sia edilizia compatibilmente con le specifiche norme di zona. Nel caso invece di rilevamento di condizioni di instabilità attiva o potenziale o di evoluzione dei fenomeni franosi operano le rispettive norme di cui ai precedenti commi 3., 4., 5., e 6. del presente articolo.

Sono comunque ammessi gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31 della legge n. 457/1978, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal decreto legislativo del 29.10.1999 n. 490.

9. (P) Gli eventuali interventi di nuova edificazione ricadenti in zone instabili (comma 4.) o potenzialmente instabili (comma 8.) dovranno comunque prevedere l'adozione delle necessarie opere di difesa e di consolidamento statico, la realizzazione di fondazioni idonee, la corretta regimazione delle acque di scarico superficiale e di infiltrazione del primo sottosuolo e la realizzazione di opere per evitare fenomeni di erosione incanalata o diffusa e denudamenti della copertura vegetale.
10. (D) Al fine del perseguimento della mitigazione del rischio idrogeologico i Comuni, in sede di formazione ed adozione degli strumenti urbanistici generali o di varianti di adeguamento alle disposizioni del presente piano, provvedono a conformare le loro previsioni alle delimitazioni di cui al presente articolo e alle relative disposizioni. In tale ambito, anche al fine di migliorare l'efficacia dell'azione di prevenzione, i Comuni possono proporre, secondo gli indirizzi che verranno emanati dalla Provincia, ciò non costituendo variante al presente Piano, eventuali ridefinizioni degli ambiti di cui al presente articolo, previa motivazioni di carattere geologico-tecnico corredate da approfondimenti di maggior dettaglio estesi ad un conveniente intorno, i quali dovranno comprendere comunque l'acquisizione dei dati necessari per la valutazione della reale attività del fenomeno franoso e/o della sua reale delimitazione.

Art. 16 - Direttive prescrizioni degli assetti idrogeologici.

1. Il P.T.C.P. individua nella T.P.3. le seguenti zone di tutela degli assetti idrogeologici:
 - Zone a vulnerabilità media
 - Zone a vulnerabilità elevata
2. (P) Nelle zone di tutela degli assetti idrogeologici a vulnerabilità media ed elevata di cui al precedente comma 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. Tale distribuzione deve essere condotta in conformità al quadro normativo e pianificatorio vigente ai sensi della L.R. 50/95 ed in applicazione del codice di buona pratica agricola (Dir. CE 91/676), al fine di prevenire la dispersione dei nutrienti e dei fitofarmaci nell'acquifero sottostante;

- 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 nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
 - 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 R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 salvo ulteriori disposizioni del Servizio provinciale di difesa del suolo;
 - 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 1° categoria e di 2° categoria di tipo A, di cui alla Delibera del Comitato Interministeriale del 27 luglio 1984, 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.
3. (P) Nelle zone a vulnerabilità elevata è inoltre esclusa la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi categoria.
4. (D) I Comuni individuano, nella redazione dei propri strumenti di pianificazione, le zone interessate da sorgenti naturali e da risorgive e provvedono a dettare le relative disposizioni volte a tutelarne l'integrità e gli aspetti ambientali e vegetazionali.

Art. 17 - Direttive e prescrizioni degli assetti idraulici.

1. Il P.T.C.P. individua nella T.P.3. le aree esondabili relative al reticolo idrografico principale le quali costituiscono fasce di tutela degli alvei dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. A - 17 della L.R. n. 20/2000 nonché articolazione delle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua ai sensi del 2° comma dell'art. 17 del P.T.P.R.
- Il P.T.C.P. si adeguerà comunque al Piano di Bacino Idrografico, o al relativo Piano Stralcio, una volta approvato, nei tempi e nei modi previsti dalla legge n. 183/89 e s.m.i.
2. (P) Le aree esondabili sono soggette alle disposizioni di cui ai successivi artt. 21 e 22 con le ulteriori seguenti limitazioni. Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua è vietata l'attività agricola e la realizzazione di:
- nuove costruzioni, comprendenti anche strutture precarie di servizio all'attività agricola;
 - impianti tecnici, anche di modesta entità;
 - nuove strade poderali o interpoderali nonché piste di esbosco;
 - rimboschimenti a scopo produttivo e impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo;
- Sono comunque ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 della

legge n. 457/78, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal decreto legislativo del 29.10.1999 n. 490.

3. D) Le perimetrazioni effettuate dal PTCP possono essere precisate o ridefinite in sede di redazione e/o di aggiornamento del Piano di Previsione e Prevenzione di cui alla L. 225/92 e in sede di redazione del Piano di Bacino di cui alla L. 183/89.

In assenza del Piano di Bacino i Comuni, attraverso indagini idrauliche di dettaglio (comprehensive di analisi storica, sezioni idrauliche, interpretazione geomorfologica), possono in sede di redazione degli strumenti urbanistici richiedere eventuali precisazioni di dette perimetrazioni e proporre motivata variante. In tal caso la Provincia conduce l'istruttoria tecnica acquisendo il parere all'Autorità di Bacino e provvede all'eventuale aggiornamento periodico della cartografia.

4. I Comuni, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in coerenza con le disposizioni del presente articolo, provvedono a specificare la disciplina delle aree esondabili in merito alla loro tutela e valorizzazione nonché alle attività e agli interventi ammessi in quanto compatibili.