

A1-Osservazioni generali relative alla normativa per gli interventi diretti

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
15	1922	21/01/2022	Cella Simbeni	La possibilità di potere usufruire in futuro della premialità dell'ampliamento del 15% del fabbricato in virtù del fatto che è stata presentata SCIA per demolizione/costruzione poco tempo prima dell'assunzione del PUG quando era in vigore solo il PRG che non prevedeva tale premialità	A	Al momento di entrata in vigore del Piano, potranno accedere all'utilizzo degli incentivi tutti gli edifici che ne presentino le caratteristiche: qualora la SCIA in corso risultasse ancora in essere, quindi, ciò risulterà possibile in quanto si farà riferimento all'edificio oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione (l'osservazione risulta pertanto già implicitamente accolta).
67	5432	21/02/2022	Via Castellaro (Misano Monte)	Possibilità di ricostruzione casa, precedentemente demolita per cause di pubblica incolumità, nella stessa area e con le stesse superfici e conformazione.	A	Si modifica l'art.1.8 delle Norme di Piano, recependo la ormai consolidata normativa nazionale relativa alla cosiddetta ristrutturazione edilizia ricostruttiva, anche alla luce delle numerose circolari regionali in merito.
71	5515	22/02/2022		Previsione che eventuali incrementi di superficie virtualmente determinata, come casi descritti nel considerato dell'osservazione, con contestuale variazione dell'utilizzo di parti comuni da comune ad esclusivo, non rilevino ai fini del conteggio della Superficie Complessiva SC	A	Le definizioni edilizie non appaiono modificabili, in quanto normate omogeneamente a livello regionale, in coerenza con quanto prescritto a livello nazionale. Si è tuttavia proceduto, a fronte di Osservazione d'Ufficio da parte della Amministrazione comunale, a semplificare le norme relative alla rigenerazione edilizia, introducendo un controllo relativo esclusivamente al Volume fuori terra, rendendo di conseguenza l'osservazione accolta.

A2-Osservazioni relative alla definizione del perimetro del Territorio urbanizzato

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
22	1957	21/01/2021	Santamonica	Rettifica destinazione P-NA della particella 1175 in quanto verde privato di pertinenza dell'immobile presente sulla particella 1002	N.A.	La richiesta non è accoglibile in quanto la porzione di territorio di confino con il territorio urbanizzato oggetto di osservazione non è stata ritenuta oggi includibile nel TU così come non lo era nel precedente PRG il quale aveva criteri meno restrittivi di quelli attuali. Si specifica che la citata tavola del Quadro Conoscitivo è esclusivamente finalizzata a verificare lo stato di attuazione del precedente strumento urbanistico, le cui previsioni appaiono tuttavia superate e, in alcuni casi come in questo, non riproponibili dal nuovo strumento.
40	2215	24/01/2022	Santamonica	Modifica della destinazione dell'area e rimozione dei vincoli per accogliere le potenzialità edificatorie derivanti da Accordi operativi o altre forme di ricollocazione dell'edificato	N.A./N.P.	Il perimetro del territorio urbanizzato è stato predisposto sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17 e ha tenuto conto, nello specifico, di quanto interessato da Piani Urbanistici Attuativi che hanno regolato le trasformazioni dei suoli. Non si ritiene pertanto di modificare la perimetrazione individuata. Si specifica tuttavia come il proposto atterraggio di capacità edificatorie derivanti da interventi di rigenerazione urbana o di dismissione di edifici incongrui, possa comunque sempre avvenire in adiacenza al territorio urbanizzato e quindi anche nel lotto proposto, ovviamente laddove coerente con i vincoli che esulano dalla competenza del PUG.
49	2330	25/01/2022	Misano Monte	Inserimento della particella nel perimetro del territorio urbanizzato	N.A.	Il perimetro del territorio urbanizzato è stato predisposto sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. Non si ritiene pertanto di modificare la perimetrazione individuata.
66	5431	21/02/2022	Villaggio Argentina	Inserimento all'interno della zonizzazione R.1 e del contorno relativo al perimetro del territorio urbanizzato la particella di cui trattasi, analogamente a quanto avvenuto per altre particelle libere nelle vicinanze	N.A.	Il perimetro del territorio urbanizzato è stato predisposto sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. Non si ritiene pertanto di modificare la perimetrazione individuata.
87	5792	24/02/2022	Cà Urbinati	*Il lotto libero di completamento di un'area edificata con continuità a prevalente destinazione residenziale deve essere ricompreso all'interno del territorio urbanizzato, con conseguente individuazione nella tav. 1b di un nuovo "tessuto urbanizzato dei centri minori a prevalente destinazione residenziale" oppure con accorpamento all'esistente e confinante tessuto urbanizzato di Misano Monte; *In subordine, che il terreno di cui al foglio <i>omissis</i> mapp. 259 venga ricompreso all'interno di un nuovo nucleo edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato, con conseguente modifica della tav. 3b	N.A.	Il perimetro del territorio urbanizzato, come la individuazione dei nuclei sparsi e discontinui, è stato predisposto sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. Non si ritiene pertanto di modificare la perimetrazione individuata.

A3-Osservazioni riguardanti vincoli e tutele

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
13	1742	20/01/2022	Scacciano	Modifiche alle Norme di attuazione (e alla scheda del censimento dei beni storici) che consentano una più ampia possibilità di intervento sull'immobile oggetto di osservazione e su altri immobili di caratteristiche analoghe	A	Nel merito dell'osservazione si è in primo luogo verificata la inesattezza in merito allo stato di conservazione dell'immobile, descritta come ottimale, e che risulta in realtà precaria, come evidenziato nella osservazione. Alla luce di tale elemento di novità, si sono effettuati approfondimenti progettuali, riscontrando come l'edificio, ormai degradato, si collochi in una posizione critica rispetto alla viabilità esistente: la presenza dell'edificio, in particolare, impedisce il completamento dei percorsi pedonali all'interno del centro abitato. Gli elementi conoscitivi così acquisiti hanno pertanto fatto ritenere prevalente tale obiettivo, rispetto alla conservazione di un bene di tipo testimoniale, ma ormai alterato. Si provvede quindi alla eliminazione della tutela, prevedendo l'identificazione dell'area in un ambito R5 (R5.8), che precisa come interventi di RE accompagnati da demolizione e ricostruzione (a parità di SC) dovranno essere accompagnati all'arretramento dell'edificio, e alla cessione alla Amministrazione di una fascia frontistante la strada finalizzata alla realizzazione del percorso pedonale.
14	1806	20/01/2022	Misano Monte	Eliminazione del vincolo di tutela (unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale)	N.A.	La richiesta non appare accoglibile, in quanto l'edificio risulta coerente con la categoria di tutela prevista: si tratta di immobile storico-testimoniale, collocato peraltro in un ambito di particolare pregio paesaggistico-ambientale.
29	2042	21/01/2022	Santamonica	Stralciare il lotto di cui trattasi dalla perimetrazione dei "giardini di pregio"	A	Si accoglie la richiesta, provvedendo a tale individuazione che risulta erranea, in quanto si tratta di lotti edificati privi di particolare pregio e il vincolo non deriva da strumenti sovraordinati
31	2048	21/01/2022	Villaggio Argentina	Possibilità di costruire all'interno dei limiti di rispetto stradale una tettoia con profondità inferiore a ml 1,50	N.P.	Si rinvia alla normativa vigente in termini edilizi e di rispetto dei vincoli non derivanti dal PUG.
37	2155	24/01/2022	Misano monte/Cella	Richiesta di eliminazione dei vincoli di tutela paesaggistica relativa al Rio Pozzetto e di area soggetta ad alluvioni poco frequenti della rete minore	N.A.	La richiesta non appare accoglibile in quanto il PUG deve limitarsi a recepire la normativa vincolistica sovraordinata e di settore.
53	2348	25/01/2022	Cà Bastella	Correzione rappresentazione confini della particella nella tavola 3c inserendo anche la porzione di area pertinenziale del fabbricato in sottocategoria 2.2	A	Si accoglie la richiesta, volta a un recepimento più coerente con l'effettivo contesto territoriale e catastale.

69	5471	21/02/2022	Cà Rastelli	Possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio di cui trattasi, così come tutti quelli contraddistinti con la sigla A2.1	P.A.	Il PUG di Misano tutela l'edificato storico testimoniale, favorendone la conservazione e non può pertanto prevedere, in generale, interventi di demolizione e ricostruzione che, inevitabilmente, producono l'alterazione del bene che dovrebbe essere oggetto di tutela. Si procede tuttavia ad introdurre nel disposto normativo una prescrizione che, nel caso in cui il bene versi in grave stato di degrado, a fronte di asseverazione tecnica che ne certifichi la elevata onerosità dell'intervento di recupero, si possa in specifici casi procedere anche a interventi parziali o totali di demolizione, seguiti da una fedele ricostruzione.
69 bis	5596	22/02/2022	Cà Rastelli	*Possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio di cui trattasi, così come tutti quelli contraddistinti con la sigla A2.1; *In alternativa richiesta di inserimento dell'edificio in classe di tutela inferiore dove sia possibile la demolizione e ricostruzione	P.A.	A seguito di verifica, si è verificato che le condizioni dell'edificio oggetto di osservazione appaiono compatibili con una classificazione all'interno della categoria A.2.2. Si procede pertanto a tale modifica

A4-Ulteriori osservazioni varie

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
63	5385	21/02/2022	Santamonica	Richiesta di eliminazione simbolo stella nella tavola "Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale" nel caso sia un errore; oppure informazioni circa relativa normativa di riferimento	A	La richiesta appare accoglibile, in quanto trattasi di errore materiale.
84	5774	24/02/2022		Modifica al PUG che mantenga il tracciato della nuova SS16 parallelo alla A14 così come previsto dal vigente PRG 1997, al fine di ridurre l'impatto con un territorio di particolare pregio ambientale; la statale 16 dovrebbe arrivare, come previsto originariamente, fino al casello autostradale di Cattolica	N.P.	Pur condividendo le valutazioni e le preoccupazioni espresse nella osservazione, si evidenzia come la individuazione della viabilità di rango sovralocale e dei connessi interventi di adeguamento non rientri tra le competenze affidate alla pianificazione comunale dalla L.R.24/17. Il PUG deve pertanto tenere conto dei progetti esistenti, al fine di valutare gli impatti da essi derivanti. Si rinvia pertanto alle sedi opportune la richiesta che risulta non pertinente con i contenuti del PUG oggetto di osservazioni. La richiesta risulta quindi non pertinente con i contenuti del PUG oggetto di osservazioni. Sarà tuttavia cura dell'Amministrazione trasmettere tale richiesta in tutte le sedi deputate alla definizione del progetto oggetto di osservazione e sollecitare l'apertura di tutti i possibili tavoli di confronto su tale infrastruttura.

B1-Osservazioni relative alla disciplina per gli interventi diretti in ambito rurale

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
11	1696	20/01/2022	Casette	Varie modifiche alle Norme di attuazione: 1) modifica art.5.6 per permettere incremento SC anche senza interventi di DR; 2) previsione di una dimensione minima di bonus; 3) deroga alle distanze	1) A 2) N.A. 3) N.P.	1) Si accoglie l'osservazione, ampliando le possibilità di rigenerazione edilizia dell'edificato presente all'interno degli insediamenti sparsi e discontinui: modifica all'art.5.6 delle NTA, per prevedere incentivi volumetrici non strettamente connessi a interventi di demolizione e ricostruzione 2) Il Piano ha introdotto una premialità in termini percentuali, che si ritiene di confermare, senza precedere una dimensione minima che andrebbe a incentivare interventi frastagliati e di difficile controllo da parte della A.C. 3) Le norme relative alle distanze sono disciplinate dal RE, nel rispetto della normativa vigente.
19	1931	21/01/2022		Rettifica retinatura di individuazione della sede stradale che include erroneamente parte del fabbricato e dell'area di proprietà della richiedente nella tav. 3b-Catasto Nord	A	Si accoglie la richiesta di modesta rettifica cartografica, volta a un recepimento più coerente con l'effettivo contesto territoriale e catastale. Si segnala inoltre, l'inserimento di un nuovo articolo normativo (art.1.3bis) volto ad affrontare, sistematica, tale problematica grafica di dettaglio.
20	1950	21/01/2022	Cella	Modifica art. 5.4 comma 8 delle Norme di attuazione per prevedere modifiche alla possibilità di rilocalizzazione di edifici ricadenti in fasce di rispetto stradale	A	Si accoglie la richiesta, che appare finalizzata a favorire interventi migliorativi delle condizioni esistenti in termini di funzionalità e sicurezza stradale, senza modificare il carico antropico localizzato in ambito rurale.
44	2242	24/01/2022	Camilluccia	Possibilità di effettuare una ricomposizione fondiaria; concedere la possibilità di utilizzare ai fini edificatori l'area del lotto contenente una porzione di zona B2 a condizione che nella ricomposizione fondiaria il lotto risulti di almeno mq. 2200 ed abbia una porzione di zona B	N.P.	Il PUG prende atto della presenza di un Piano Particolareggiato (Piano della Camilluccia) di cui residuano alcune puntuali attuazioni. Tale Piano era destinato alla realizzazione di un intervento molto estensivo, che per le proprie caratteristiche viene ricompreso all'interno dell'Edificato sparso e discontinuo (non presentando le caratteristiche proprie del territorio urbanizzato). Le previsioni contenute nella pianificazione attuativa vigente potranno trovare comunque attuazione, stante il completamento delle opere di urbanizzazione previste. La richiesta è ritenuta di conseguenza non pertinente in quanto non è nelle funzioni del PUG definire varianti ad una previsione particolareggiata in corso di attuazione (Piano della Camilluccia) relativamente alla quale il PUG si limita a confermare quanto già previsto
50	2333	25/01/2022	Cà Bastella	1) Richiesta di rappresentazione dell'immobile 2) Richiesta di reinterramento (demolizione) del manufatto medesimo e ricostruzione della pari superficie a distanza regolare dalla strada vicinale	N.A.	1) In merito alla richiesta di individuazione cartografica del bene, si evidenzia come tale attività non rientri tra i compiti assegnati dalla legislazione alla pianificazione urbanistica, che deve avvalersi delle basi cartografiche esistenti (cartografia regionale e/o catastale). 2) La possibilità di recupero e rifunzionalizzazione dell'edificato esistente non deriva comunque da tale eventuale identificazione. Nello specifico, si specifica infatti come le norme per l'attivazione della cosiddetta ristrutturazione edilizia ricostruttiva appaiono ormai consolidate, sulla base della normativa nazionale e ampiamente chiarite dalle circolari regionali, cui si rinvia. Tali circolari evidenziano comunque, tra l'altro, come l'accatastamento di un edificio non costituisca, da solo, necessariamente titolo per una sua eventuale ricostruzione.
54	2780	27/01/2022	Cà Rastelli	Possibilità di edificare sulle particelle n. 755 e 756 rinunciando e cedendo al Comune il fabbricato e il relativo sedime (particella n.63) ed il terreno antistante (particella n. 64)	A	Si accoglie la richiesta, precisando che il trasferimento della capacità edificatoria derivante dalla demolizione di fabbricati ricadenti in aree di rispetto stradale, potrà avvenire anche in aree immediatamente adiacenti della medesima proprietà, laddove ciò permetta il miglioramento della viabilità esistente: in tal caso il trasferimento, i cui costi risulteranno ovviamente interamente a carico del soggetto privato, potrà avvenire solo a seguito di stipula di un permesso di costruire convenzionato che assicuri la cessione dell'area destinato al miglioramento della viabilità esistente.

55	3598	04/02/2022	Via Agina	1) Richiesta di convertire le superfici accessorie ex rurali a civile abitazione e revisione del vincolo posto sul fabbricato (censimento beni storici), fermo restando la conversione delle superfici 2) Richiesta modifica tutela edificio storico	P.A.	In merito alla richiesta di modifica del livello di tutela dell'edificio oggetto di osservazione, si ritiene di confermare quanto previsto in sede di elaborazione del Piano: nonostante gli interventi apportati sull'immobile si ritiene infatti che lo stesso risulti comunque di interesse storico-testimoniale. Si rinvia di conseguenza alla normativa prevista per tale tipologia di immobili, nell'ambito del quale, peraltro, appare possibile l'utilizzo ad uso residenziale di superfici precedentemente ad uso agricolo (rendendo pertanto l'osservazione già parzialmente accolta).
57	4385	11/02/2022	Misano Monte	Possibilità di ultimare il percorso di trasformazione della proprietà intrapreso e discusso con gli uffici comunali e consentito dal PRG	P.A.	L'edificio abitativo, comprendente l'attività di bed & breakfast ricade in ambito agricolo e deve pertanto sottostare alla normativa complessiva che regola le trasformazioni in tale ambito. Non sono pertanto ammissibili ampliamenti che contrasterebbero con la normativa prevista in coerenza con la legislazione urbanistica regionale. Si evidenzia come, a seguito di osservazione d'ufficio da parte della Amministrazione comunale, si è comunque ritenuto di rendere compatibile l'uso b5 (pubblici esercizi), nella tipologia di edifici oggetto di osservazione (edifici non oggetto di tutela storica). A seguito di tale modifica, qualora l'attività in futuro la natura dell'attività in essere dovesse mutarsi in attività imprenditoriale, sarà possibile attivare lo strumento previsto dalla stessa normativa (art.53 - procedimento unico), per soddisfare eventuali esigenze di ampliamento (ovviamente laddove coerenti con le invarianti di Piano).
60	4872	16/02/2022	Zona agricola in località RAIBANO	Modifica destinazione d'uso verso un uso compatibile con attività di escavazione, trivellazioni ed opere assimilate, come ad esempio destinazione IP	N.A./N.P.	La richiesta non appare accoglibile in quanto la precedente zonizzazione richiamata (IP) era finalizzata a identificare la presenza di attività produttive già esistenti in ambito rurale (al fine di riconoscerle e permettere loro eventuali future espansioni). Tale perimetrazione, peraltro, non è più presente nella versione di Piano attuale, in quanto non si è più ritenuto necessario tale identificazione, potendo tale tipologia di attività accedere allo strumento del procedimento unico (art.53 Lr24/17) per richiedere ed eventualmente ottenere l'ampliamento delle strutture al servizio di imprese già esistenti.
64	5429	21/02/2022	Via Castellaro (Misano Monte)	Prevedere e consentire l'uso temporanea a "spazio di sosta autoveicoli" dell'area di cui trattasi al fine di rinnovare annualmente la Convenzione inerente l'utilizzazione temporanea di terreno agricolo per sosta autoveicoli	A	La richiesta non può trovare accoglimento, nella formula proposta, in quanto le destinazioni d'uso "temporanee" esulano dalle competenze del PUG, andando a definire degli usi in deroga a quanto previsto dal Piano, per un periodo ridotto di tempo. La realizzazione di un parcheggio a servizio dell'attività d'impresa presente in tale ambito può comunque già ora essere richiesta e valutata secondo gli strumenti vigenti sulla base della legislazione regionale (es. art.53 - procedimento unico), oppure più semplicemente avvalendosi dell'art.5.14 (ex art.2.10)
72	5580	22/02/2022		1) Modifica art. 5.7 delle NTA, disciplinante la zona ARTS, mediante inserimento, tra gli interventi previsti, dell'intervento di ampliamento (NC); conferma degli usi ammessi all'art. 5.2.3 comma 4 delle NTA del vigente PRG variante generale 1997 e gli usi codificati dal PUG con le sigle b5, c9, c10a, c10b, c13 e inserimento, tra gli usi ammessi, dell'uso di attività ricettive e quindi gli usi b1 e b4; 2) Modifica all'art. 5.4 delle NTA in modo che sia possibile il cambio d'uso verso la destinazione abitativa a1 del deposito attrezzi agricoli presente nella particella 428.	1) P.A. 2) N.A.	1) Nell'ambito si localizza una funzione ritenuta coerente e strategica per il contesto territoriale, di conseguenza si conferma la scelta di demandare ad A.O. le eventuali trasformazioni dell'area, sia in termini di uso e di volumi esistenti, delle attività esistenti. Si ammette comunque sempre l'eventuale introduzione dell'uso b.5 in quanto coerente con l'attività in essere. Si precisa che, comunque, sarà inoltre sempre utilizzabile l'art.53 per lo sviluppo delle attività esistenti. In relazione alla richiesta si precisa inoltre che, diversamente da quanto affermato, non era già precedentemente ammissibile l'attuale uso c.13 (al pari di quanto previsto dal PUG). 2) Il manufatto a deposito indicato ricade in territorio rurale, risultando assoggettato alla normativa predisposta in coerenza con la legislazione urbanistica regionale che non ammette tale cambio di destinazione d'uso.
77	5634	22/02/2022		Inserimento all'art. 5.7 per l'area in oggetto anche il cambio d'uso verso la funzione residenziale	P.A.	La funzione, benché interessante in termini di attrattività territoriale, si localizza in un ambito di ridotta accessibilità e interessa un edificio storico fortemente alterato dalle trasformazioni susseguitesì nel tempo. Si mantiene pertanto la classificazione ARTS, individuando, solo per quest'ambito (ambito ARTS*) un possibile intervento di cambio di destinazione d'uso, finalizzato a un ripristino dei luoghi e a un alleggerimento del carico urbanistico dell'area. Si identifica pertanto la possibilità, previa presentazione di PCC, di procedere a eventuale cambio d'uso a destinazione residenziale. L'intervento sarà comunque subordinato alla eliminazione di tutte le superfetazioni sviluppatesi attorno all'edificio storico e al recupero dello stesso. In aggiunta potrà essere effettuato un parziale recupero della volumetria demolita (per una quantità massima pari a SC=150mq). L'intervento potrà comunque, nel complesso, prevedere l'insediamento di massimo 4 u.i.

78	5670	23/02/2022	Camillucci a	1) Richiesta di accorpamento, previa demolizione, della superficie del fabbricato residenziale distinto con sub 4 della particella 13 al fabbricato accessorio distinto con particella 12. Il nuovo fabbricato che si verrà a costruire avrà tutto destinazione residenziale con cambio d'uso dell'accessorio agricolo in accessorio pertinenziale all'abitazione; 2) richiesta di poter usufruire degli eventuali incrementi di superficie per qualificazione energetica e/o sismica	N.A.	1) Il fabbricati oggetto di osservazione ricadono all'interno del territorio rurale. Il riuso del patrimonio edificato esistente presente nel territorio rurale è regolato dalla normativa del Piano, sia in termini di riqualificazione, sia in termini di eventuale cambio di destinazione d'uso. Si rinvia pertanto alla normativa vigente che non si ritiene opportuno modificare, in quanto coerente con il disposto normativo nazionale e regionale. 2) Tale normativa contiene al suo interno i previsti incentivi per favorire la qualificazione energetica.
81	5706	23/02/2022		Possibilità, in aggiunta a quanto stabilito all'art. 5.1 con rimando agli artt. 5.3-5.4 delle NTA, di realizzare un ampliamento con intervento di riqualificazione sull'immobile (attuando un cambio di uso ed ampliamento del manufatto esistente) al fine di valorizzare gli aspetti paesaggistici del territorio, con l'intento di ampliare l'offerta turistica.	N.A.	Il fabbricati oggetto di osservazione ricadono all'interno del territorio rurale. Il riuso del patrimonio edificato esistente presente nel territorio rurale è regolato dalla normativa del Piano, sia in termini di riqualificazione, sia in termini di eventuale cambio di destinazione d'uso. Si rinvia pertanto alla normativa vigente che non si ritiene opportuno modificare, in quanto coerente con il disposto normativo nazionale e regionale.
86	5785	24/02/2022	Cà Rastelli	A) Eliminazione della limitazione insediativa dalla strategia SLB.4, con conseguente possibilità, tramite accordo operativo, di realizzare nuovi volumi all'esterno del territorio urbanizzato e in prossimità dei nuclei edificati sparsi e discontinui di Cà Rastelli e le Casette individuati nella Tav. 3b; che di conseguenza venga eliminato dalle NTA il previsto limite di insediamento delle nuove attività in ambito rurale; B) in relazione alla disciplina degli interventi diretti nelle ARTS di cui all'art. 5.7 delle NTA: 1. venga eliminato l'errato riferimento al "RUE" e sostituito "in via ordinaria" con "con intervento diretto"; 2. in subordine, venga ripristinata la possibilità di attuare il cambio di destinazione d'uso verso gli usi b1, b2, b3, b5, c9, c10a, c10b, e5, e7 2.1 in subordine, venga ammesso il cambio di destinazione d'uso verso gli usi b1, b2, b3, b5 2.2 in via ulteriormente subordinata, vengano estese alle aree in questione le più favorevoli facoltà edificatorie riferite agli altri comparti del territorio rurale C) In relazione all'immobile catastalmente identificato al foglio <i>omissis</i> , mapp. n.143 venga eliminato il vincolo di tutela - sottocategoria 2.1 di cui alla scheda n. <i>omissis</i> dell'elaborato QC Elaborato 7, con conseguente modifica della Tavola dei Vincoli (tav. 1c.1)	A) A B1) A B2) N.A. C) N.A.	A) Si accoglie la richiesta di eliminare la limitazione prevista per l'attuazione della Strategia Locale SLB.4 (secondo la quale l'attuazione di nuovi volumi da destinarsi a funzioni ricettive all'esterno del territorio urbanizzato avrebbero dovuto essere compensate da una pari demolizioni di volumi edificati esistenti in ambito rurale). Resta ovviamente intese che tali interventi, qualora dovessero trovare attuazione in sede di Accordo operativo andranno a consumare il limite del 3% del perimetro del territorio urbanizzato, per quando concerne le norme per il contenimento del consumo di suolo. B1) Si provvede alla correzione dell'errore materiale evidenziato e alla modifica proposta; B2) L'attività insediata appare coerente con il contesto e funzionale rispetto al territorio. Si conferma che il prospettato intervento, risultando di particolare rilevanza, debba necessariamente essere attivato previa presentazione di Accordo Operativo; C) La richiesta non risulta accoglibile in quanto l'edificio presenta caratteristiche coerenti con la classificazione proposta

B2-Osservazioni proponenti interventi di trasformazione in ambito rurale

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
1	41361	21/12/2021	Misano Monte	1) Realizzazione di residenza turistico-alberghiera (RTA) 2) cambio di destinazione d'uso per funzione residenziale di un edificio di servizio ad uso agricolo	N.P./N.A.	La osservazione presenta imprecisioni nella descrizione dell'area e della classificazione proposta dal PUG (le aree di proprietà sono individuate in zona agricola e non in zona R3). Nonostante tali imprecisioni è dovrebbe essere stato possibile comprendere comunque la richiesta. L'oggetto dell'osservazione consiste in un'area precedentemente classificata Zona C dal PRG e ora esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato, in quanto a tutt'oggi non oggetto di convenzionamento. Si precisa come la decadenza di tale previsione derivi direttamente da quanto previsto nell'attuale legge urbanistica della Regione Emilia Romagna. Si evidenzia anche come la stessa legge preveda anche una fase transitoria in cui gli attuatori possono ancora procedere a tale convenzionamento, dando attuazione a quanto previsto dal precedente strumento urbanistico. Laddove tale previsione non dovesse trovare attuazione, future trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato dovranno avvenire nel rispetto del nuovo PUG. In relazione alle richieste formulate, in particolare, si evidenzia come: 1) la realizzazione di una struttura ricettiva all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato potrà essere valutata nell'ambito di un eventuale Accordo Operativo, laddove coerente con le Strategie del Piano, con le invarianti definite dal PUG e con gli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17 (richiesta non pertinente in questa fase); 2) la richiesta di cambio d'uso di un edificio accessorio ad uso agricolo per insediare una funzione residenziale non appare compatibile con la normativa complessiva del riuso degli edifici agricoli, elaborata coerentemente con il disposto normativo regionale (richiesta non accoglibile).
				Trasformazione fabbricato C2 in fabbricato residenziale		
2	41366	21/12/2021		Integrazione documentazione amministrativa osservazione 1	N.P./N.A.	Identica oss.1 con allegato amm.vo
4	41488	21/12/2021	Santamonica	Cambio destinazione da terreno agricolo a terreno edificabile	N.A.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede più la possibilità di identificare nuove aree edificabili all'esterno di tale perimetro, essendo mirata a favorire la rigenerazione urbana. Si precisa come eventuali trasformazioni all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato potranno comunque eventualmente avvenire, in via eccezionale, nel rispetto sia delle invarianti definite dal PUG, sia degli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17. In tal caso, tali trasformazioni risulteranno proponibili mediante la presentazione di un Accordo Operativo che assicuri, in particolare, l'attuazione delle Strategie definite dal Piano.

5	983	13/01/2022	Scacciano	Modifica della destinazione area agricola per realizzazione fabbricato tipologia a villetta	N.A.	L'area oggetto di osservazione risulta interessata dalla perimetrazione del territorio urbanizzato, per la porzione caratterizzata da edificabilità continua, mentre la parte restante, non edificata, si localizza all'esterno del territorio urbanizzato: ciò sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La richiesta non è accoglibile in quanto l'edificazione di nuovi insediamenti residenziali in territorio rurale non è compatibile con la nuova legislazione regionale: la L.R.24/17 prevede infatti che, a parte eventuali specifiche esigenze legate alle attività agricole normate dalla "Disciplina per gli Interventi Diretti", l'eventuale riposta alla domanda insediativa residenziale debba essere localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, attraverso interventi di riqualificazione, rigenerazione, densificazione dei tessuti esistenti
6	1147	14/01/2022	Zona produttiva	Modifica della destinazione da area agricola in area produttiva all'aperto. Attribuzione modesta potenzialità edificatoria per realizzazione di ufficio e servizi (100-150mq)	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede più la possibilità di identificare nuove aree edificabili all'esterno di tale perimetro, essendo mirata a favorire la rigenerazione urbana. Si precisa come eventuali trasformazioni all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato potranno comunque eventualmente avvenire, in via eccezionale, nel rispetto sia delle invarianti definite dal PUG, sia degli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17. In tal caso, tali trasformazioni risulteranno proponibili mediante la presentazione di un Accordo Operativo che assicuri, in particolare, l'attuazione delle Strategie definite dal Piano. Si evidenzia comunque, sin d'ora, come per tale porzione territoriale il Piano, alla luce delle analisi conoscitive e delle strategie conseguente predisposte, preveda il ripristino della continuità ecologica e ambientale a livello territoriale.
8	1612	19/01/2022	Villaggio Argentina	Modifica della destinazione da area agricola in area nella quale sia consentita la realizzazione di struttura a servizio del traffico quale autolavaggio	P.A.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede più la possibilità di identificare nuove aree edificabili all'esterno di tale perimetro, essendo mirata a favorire la rigenerazione urbana. Si precisa come eventuali trasformazioni all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato potranno comunque eventualmente avvenire, in via eccezionale, nel rispetto sia delle invarianti definite dal PUG, sia degli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17. In tal caso, tali trasformazioni risulteranno proponibili mediante la presentazione di un Accordo Operativo che assicuri, in particolare, l'attuazione delle Strategie definite dal Piano. Tenendo conto della specificità dell'area, si coglie comunque l'occasione per integrare le Strategie del Piano (Strategie locali SLC.3 e SLD.5), con l'obiettivo di prevedere la possibilità di insediamento di attività al servizio della mobilità in alcune porzioni territoriali interessate dalla viabilità di prossima realizzazione.

16	1923	21/01/2022	Cella Simbeni	Realizzazione di un fabbricato ex novo a se stante ad uso residenziale nella parte retrostante del proprio terreno	N.A.	La richiesta non è accoglibile in quanto l'edificazione di nuovi insediamenti residenziali in territorio rurale non è compatibile con la nuova legislazione regionale: la L.R.24/17 prevede infatti che, a parte eventuali specifiche esigenze legate alle attività agricole normate dalla "Disciplina per gli Interventi Diretti", l'eventuale riposta alla domanda insediativa residenziale debba essere localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, attraverso interventi di riqualificazione, rigenerazione, densificazione dei tessuti esistenti.
26	2028	21/01/2022	Misano monte/Cella	Cambio d'uso di manufatto esistente da ripostiglio a "Servizi alla persona" per la riqualificazione del contesto area agricola in contesto di area tematica (attività sportiva naturalistica all'aperto)	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato. In ambito rurale la normativa del Piano disciplina le trasformazioni ordinarie attuabili per intervento diretto: tali trasformazioni risultano per legge limitate allo sviluppo delle attività agricole da parte degli imprenditori agricoli o al riuso (con modalità particolarmente stringenti) del patrimonio edilizio esistente. L'intervento prospettato, potenzialmente interessante ma di non irrilevante impatto, non appare connesso con l'attività agricola. Una sua attuazione andrà eventualmente quindi prevista previa presentazione di Accordo Operativo: in tale sede andrà verificata la coerenza dell'intervento con le Strategie definite dal Piano, nonché la sostenibilità dell'intervento proposto.
30	2047	21/01/2022	Cella	Autorizzazione a presentare proposta di rigenerazione/riqualificazione urbana del compendio immobiliare individuato nelle tavole del PUG in zona agricola	P.A.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. L'intervento proposto consiste nel riuso/rigenerazione di una attività dismessa presente in tale ambito . Per tale trasformazione potranno essere valutate tutte le opzioni di trasformazioni previste dal Piano, dalla rigenerazione edilizia degli edifici esistenti, ammissibili per intervento edilizio diretto, all'utilizzo del procedure specifiche previste per le attività di impresa (art.53 LR24/17 Procedimento unico), alla presentazione di un Accordo operativo, ove si progetti un intervento più significativo. In quest'ultima prospettiva, si integra la Strategia (Strategia locale SLA.), fornendo indirizzi per la eventuale trasformazione, in coerenza con gli obiettivi del PUG. La presentazione di una proposta resta quindi nella potestà dell'osservante e non necessita di autorizzazione, non rientrando questa nelle potestà del Piano.
34	2152	24/01/2022	Cella	Prevvia demolizione di tutti i fabbricati esistenti sulle particelle 187, 229 e 314, la possibilità di realizzare un fabbricato ex-novo sulla particella 229 o, in subordine, la possibilità di realizzare un fabbricato ex novo sulla particella 187 fuori dai vincoli con utilizzo delle premialità	N.A.	I fabbricati oggetto di osservazione ricadono all'interno del territorio rurale. Il riuso del patrimonio edificato esistente presente nel territorio rurale è regolato dalla normativa del Piano, sia in termini di riqualificazione, anche con eventuale trasferimento all'esterno delle fasce di rispetto stradale, sia in termini di eventuale cambio di destinazione d'uso. La realizzazione di nuovi fabbricati, in particolare, è ammissibile sulla base della legge urbanistica generale solo da parte di imprenditori agricoli, nell'ambito delle attività che caratterizzano il territorio rurale. Interventi di demolizione di edifici esistenti, non funzionali all'agricoltura, sono ammissibili ai sensi di quanto previsto all'art.36 della LR24/17, che pone tuttavia puntuali limitazioni e pare probabilmente indirizzata ad interventi più significativi di quanto proposto. Si rinvia pertanto alla normativa vigente che non si ritiene opportuno modificare, in quanto coerente con il disposto normativo nazionale e regionale.
			Cella			

39	2176	24/01/2022	Casacce	A. Riclassificazione dell'area consentendo la realizzazione di servizi per la mobilità ed eventualmente una stazione di servizio come previsto nella Strategia del PUG per gli ambiti specializzati produttivo ed in particolare agli ambiti ARTS; B. Possibilità di realizzare un distributore di carburante e relativi servizi; C. In seconda istanza, che l'area possa essere oggetto di accordi operativi; D. Rimozione dei vincoli di zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale e di paesaggio protetto del torrente Conca; E. Che venga stralciata la previsione della rotatoria che farebbe parte delle opere di realizzazione della variante SS16	A) N.A. B) N.A. C) A. D) N.A. E) N.A.	A) L'area oggetto di osservazione si presenta come ambito inedito, localizzato all'esterno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. Sia la classificazione ad area produttiva, sia la classificazione "ARTS" proposta non appaiono quindi coerenti, risultando connesse ad attività già presenti sul territorio. Il PUG, peraltro, sulla base della legge urbanistica regionale non identifica aree di nuova edificabilità, che vanno necessariamente definite attraverso lo strumento dell'Accordo Operativo, da definirsi in seguito. La richiesta risulta quindi non accoglibile; B) L'insediamento di nuovi distributori di carburanti risulta disciplinato dall'art.2.11 del PUG, cui si rinvia, e che esclude tale possibilità per l'ambito oggetto di osservazione; C) La presentazione di Accordi Operativi è sempre ammessa, rammentando che gli stessi dovranno comunque rispettare le Strategie del Piano, le invarianti definite dal PUG e gli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17. Si evidenzia comunque, sin d'ora, come per tale porzione territoriale il Piano preveda il ripristino della continuità ecologica e ambientale a livello territoriale, alla luce delle analisi conoscitive e delle strategie conseguente predisposte (osservazione implicitamente accolta); D) Non appare accoglibile la richiesta relativa all'eliminazione dei vincoli richiamati, in quanto il Piano si limita a recepire i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore; l'area risulta peraltro di particolare interesse ambientale anche sulla base delle analisi effettuate in sede di elaborazione di Piano; E) Non appare possibile accogliere la richiesta relativa alla eliminazione della rotatoria, poiché il Piano deve necessariamente tenere conto delle previsioni di adeguamento e di ampliamento della viabilità esistente previste. Si precisa comunque come tale identificazione non costituisca in alcun modo limitazione alle possibilità di utilizzo dell'area, né vincolo preordinato all'esproprio, dovendo questo essere valutato in sede progettuale.
41	2216	24/01/2022	Santamonica	Possibilità di realizzare un fabbricato di servizio all'azienda	N.A.	La normativa del PUG prevede già, nel dettaglio, le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione ammissibili a supporto delle attività agricole. Si rinvia pertanto alla normativa vigente che non si ritiene opportuno modificare, in quanto coerente con il disposto normativo nazionale e regionale.
45	2251	24/01/2022		Possibilità di realizzare un campo regolamentare da padel di dimensioni 10m*20m, spogliatoi e bagni amovibili	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede più la possibilità di identificare nuove aree edificabili all'esterno di tale perimetro, essendo mirata a favorire la rigenerazione urbana. Si precisa come eventuali trasformazioni all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato potranno comunque eventualmente avvenire, in via eccezionale, nel rispetto sia delle invarianti definite dal PUG, sia degli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17. In tal caso, tali trasformazioni risulteranno proponibili mediante la presentazione di un Accordo Operativo che assicuri, in particolare, l'attuazione delle Strategie definite dal Piano. Si avanzano comunque sin d'ora dubbi sia sulla dimensione dell'area, sia sulla sua localizzazione, in relazione alla funzione proposta: tale funzione potrebbe certamente apparire strategica, ma va necessariamente valutata nel quadro di un potenziamento strategico delle altre attrezzature sportive presenti sul territorio comunale.
46	2253	24/01/2022		Possibilità di realizzare una struttura in legno amovibile 10*7 altezza massima 1,2 mt (onda di legno), bagni e spogliatoi amovibili	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede più la possibilità di identificare nuove aree edificabili all'esterno di tale perimetro, essendo mirata a favorire la rigenerazione urbana. Si precisa come eventuali trasformazioni all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato potranno comunque eventualmente avvenire, in via eccezionale, nel rispetto sia delle invarianti definite dal PUG, sia degli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17. In tal caso, tali trasformazioni risulteranno proponibili mediante la presentazione di un Accordo Operativo che assicuri, in particolare, l'attuazione delle Strategie definite dal Piano. Si avanzano comunque sin d'ora dubbi sia sulla dimensione dell'area, sia sulla sua localizzazione, in relazione alla funzione proposta: tale funzione potrebbe certamente apparire strategica, ma va necessariamente valutata nel quadro di un potenziamento strategico delle altre attrezzature sportive presenti sul territorio comunale.

59	4721	15/02/2022	Le Casette	Possibilità di attuare un intervento edilizio diretto convenzionato per realizzare un insediamento residenziale del tipo "edilizia convenzionata"; in subordine richiesta di valutazione congiunta con il Comune in merito a una diversa specifica destinazione d'uso delle aree in questione	N.A./N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede più la possibilità di identificare nuove aree edificabili all'esterno di tale perimetro, essendo mirata a favorire la rigenerazione urbana. Si precisa come eventuali trasformazioni all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato potranno comunque eventualmente avvenire, in via eccezionale, nel rispetto sia delle invarianti definite dal PUG, sia degli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17. In tal caso, tali trasformazioni risulteranno proponibili mediante la presentazione di un Accordo Operativo che assicuri, in particolare, l'attuazione delle Strategie definite dal Piano. Si evidenzia comunque, sin d'ora, come per la porzione territoriale oggetto di osservazione il Piano preveda, alla luce delle analisi conoscitive e delle strategie conseguente predisposte, il ripristino della continuità ecologica e ambientale a livello territoriale. Si evidenzia inoltre come, in tutti i casi, sulla base della legge regionale non siano comunque ammissibili trasformazioni a uso residenziale.
70	5498	22/02/2022	Misano mare	*Richiesta inserimento delle aree di cui trattasi all'interno di un perimetro (COMP. Perimetri di strumenti urbanistici attuativi) lasciando invariata la stessa potenzialità edificatoria con i medesimi usi del P.R.G.; *Specificare quale potenzialità edificatoria e con quali destinazioni d'uso si può definire il cosiddetto accordo operativo	N.A./N.P.	L'area oggetto di osservazione ricade in un ambito di espansione prevista dal PRG ma non oggetto di convenzionamento: sulla base della legislazione regionale vigente, tale ambito, necessitando di interventi di urbanizzazione, deve necessariamente essere perimetrato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. La stessa legge urbanistica non prevede più inoltre la possibilità di identificare nuove aree edificabili all'esterno di tale perimetro, essendo mirata a favorire la rigenerazione urbana. Si precisa comunque come eventuali trasformazioni all'esterno di tale perimetro potranno avvenire, in via eccezionale, previa presentazione di Accordo Operativo, ma dovranno comunque rispettare le Strategie del Piano, le invarianti definite dal PUG e gli stringenti limiti definiti dalla L.R.24/17. Sarà in sede di accordo operativo che andranno identificati gli usi ammissibili che, sulla base della legislazione regionale, non dovrebbero di norma comprendere l'uso residenziale. Si evidenzia però come le stesse strategie del PUG indichino l'area oggetto di osservazione, anche per la propria vicinanza all'area centrale e alla stazione ferroviaria, come ambito prioritario per favorire interventi di rigenerazione urbana: ciò significa che, in applicazione della deroga prevista dalla stessa legge regionale, all'interno dell'ambito potrà trovare attuazione anche una parte di usi residenziali, a condizione che l'intervento sia connesso all'attivazione di interventi di riuso e rigenerazione di tessuti urbanizzati (come disciplinato dal Piano in relazione alla riqualificazione dei tessuti urbanizzati della porzione a mare di Misano).
73	5606	22/02/2022		Possibilità di realizzare un'attività naturalistica dotata di: - servizio igienico a disposizione anche per il pubblico; - area per lo sgambamento di animali (cavalli, cani); - pistino per bike; - un nuovo edificio (previa demolizione di quelli oggi esistenti) in legno; - pergolati per ombreggiatura, anche per la sosta di coloro che svolgono attività motorie nei paraggi dell'area di cui trattasi	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'esterno del territorio urbanizzato. In ambito rurale la normativa del Piano disciplina le trasformazioni ordinarie attuabili per intervento diretto: tali trasformazioni risultano per legge limitate allo sviluppo delle attività agricole da parte degli imprenditori agricoli o al riuso (con modalità particolarmente stringenti) del patrimonio edilizio esistente. L'intervento prospettato, che interesserebbe un'area di particolare pregio ambientale, pur essendo indirizzato alla fruizione ambientale dell'area., non appare comunque connesso con l'attività agricola. Una sua attuazione andrà eventualmente quindi prevista previa presentazione di Accordo Operativo: in tale sede andrà verificata la coerenza dell'intervento con le Strategie definite dal Piano, nonché la sostenibilità dell'intervento proposto.
75	5608	22/02/2022		Cambio da zona agricola ad altra classificazione che preveda la possibilità di realizzare un edificio monofamiliare, in parte anche utilizzando il fabbricato già esistente	N.A.	L'edificio è localizzato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato: tale perimetro è stato predisposto sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. Non appare pertanto possibile modificare la perimetrazione individuata che identifica l'edificio in ambito rurale. Lo stesso edificio deve quindi soggiacere alla relativa normativa che regola la rigenerazione e il riuso del patrimonio edilizio presente, rendendo l'osservazione non accoglibile.

B3-Osservazioni riguardanti la individuazione degli edifici incongrui

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
42	2218	24/01/2022	Belvedere	Possibilità di trasferire le potenzialità edificatorie in altre aree di proprietà del richiedente	A	Si accoglie la proposta, identificando il bene quale "edificio incongruo" ai sensi dell'art.36 ai sensi della LR24/17. A seguito di tale identificazione sarà possibile proporre un Accordo Operativo che preveda il ripristino ad uso agricolo dell'area attualmente edificata (peraltro interessata da Strategie di riqualificazione ecologica e ambientale dal PUG) e dettagli l'intervento di trasferimento di parte della potenzialità. Sarà in tale sede che, coerentemente con le Strategie del Piano andrà identificata l'area di atterraggio, se possibile nell'ambito delle opzioni proposte dall'Osservante.
43	2231	24/01/2022	Belvedere	1.Definizione puntuale degli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano che si intendono realizzare con la demolizione o la significativa trasformazione dell'edificio di cui trattasi e indirizzi progettuali in merito alla tipologia degli interventi da attuare che sono alla base dell'individuazione dell'edificio come incongruo; 2.Modifica della destinazione d'uso dell'edificio ad uso abitativo rurale anche prevedendo la cessione al Comune di parte rilevante del terreno di proprietà contiguo alla pista ciclabile; 3.Tenere conto della presente osservazione nella VALSAT	A	Si prende atto della comunicazione, inviata a firma dell'Avv. <i>Omissis</i>, con la quale viene formulata opposizione alla classificazione quale "edificio incongruo" apposta dal PUG sull'edificio oggetto di osservazione. L'osservazione evidenzia come tale classificazione costituirebbe "violazione di legge", essendo inoltre viziata da "difetto di motivazione - illogicità manifesta - abnormità - Disparità di trattamento". In merito si premette che, come chiaramente indicato dal Piano, la scelta è stata operata ai sensi dell'art.36 co.lett.e LR24/17, trattandosi di edificio esterno al territorio urbanizzato. Non si comprende quindi, in primo luogo, il riferimento all'art.14 della L.R.24/17, che fa riferimento ad immobili ricompresi nel territorio urbanizzato. La identificazione ai sensi dell'art.36 co.5 lett.e della L.R.24/17 dell'Emilia Romagna prevede la possibilità di incentivare la parziale delocalizzazione di alcuni specifici edifici, individuati dal PUG, aventi particolari caratteristiche fisiche o localizzative. L'identificazione quale "edificio incongruo", prevista come evidenziato nella nuova legislazione urbanistica all'interno del territorio rurale, rappresenta quindi una opportunità, indirizzata a favorire il perseguimento di un interesse pubblico, piuttosto che un vincolo: in tale ottica non si ritiene che l'identificazione vada quindi a ledere diritti, quanto piuttosto a riconoscere opportunità al proprietari. Nel caso specifico, l'Amministrazione, nel formulare la propria proposta ha ritenuto che l'edificio oggetto di osservazione avesse le caratteristiche per potere ambire a fruire dell'incentivazione prevista dalla legge. Purtuttavia, per trovare attuazione, l'intervento deve necessariamente basarsi su una comune volontà e su un preciso accordo tra l'Amministrazione comunale e la proprietà: tale accordo, evidentemente, appare non possibile a fronte della osservazione presentata dalla proprietà, per mano dell'Avv. <i>Omissis</i>. Pur ritenendo quindi corretta l'opportunità prospettata in sede di assunzione del Piano, si prende quindi atto della manifestata opposizione, e si accoglie la richiesta eliminando la classificazione di "edificio incongruo" relativo all'immobile oggetto di osservazione.

C1-Osservazioni riguardanti la disciplina per gli interventi diretti nel TU

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
10	1618	19/01/2022	Misano Monte	Riconoscimento di una maggiore potenzialità edificatoria mediante mantenimento degli indici di PRG vigente o compensazione tra le due misure (PRG e PUG)	N.A.	La normativa relativa agli interventi diretti attuabili nell'ambito del nuovo strumento urbanistico è stata predisposta sulla base degli indirizzi derivanti dalla nuova legislazione regionale. In particolare tale legislazione prevede una impostazione mirata esclusivamente a riconoscere, per intervento diretto, eventuali incentivi finalizzati alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e non più indirizzati alla saturazione dei tessuti edificati esistenti. Non si ritiene pertanto possibile modificare la normativa che appare coerente con la nuova impostazione di legge. Si precisa come interventi di trasformazione più significativi potranno comunque essere attuabili, nell'ambito di trasformazioni più significative, previa presentazione di Accordo operativo.
12	1738	20/01/2022	Belvedere	Modifica della zona da R.3 a R.1	P.A.	Si accoglie parzialmente l'osservazione, identificando il lotto come ambito R5.7, al fine di assegnare anche per tale ambito una capacità edificatoria (SC= mq 200), che viene tuttavia connessa alla contestuale realizzazione e cessione di un percorso pedonale pubblico (intervento peraltro originariamente previsto dal Piano Particolareggiato che regolava l'attuazione del comparto).
17	1928	21/01/2022	Misano Mare subito sopra la Statale	Modifica della zona da R.3 a R.1	A	Si accoglie la richiesta di modesta rettifica cartografica, volta a un recepimento più coerente con l'effettivo contesto territoriale e catastale.
18	1929	21/01/2022	Misano Mare	Modifica art. 4.11 comma 4 delle Norme di attuazione per elevare la dimensione alloggio medio previsto	N.A.	La normativa è stata oggetto di attento approfondimento e di successive modifiche, al fine di rispondere adeguatamente alle esigenze del territorio, senza sacrificare l'obiettivo di qualità insito nella stessa: non si ritiene quindi accoglibile la richiesta di procedere a modifiche che andrebbero a snaturare tale obiettivo.
21	1955	21/01/2022	Misano mare	Modifica classificazione unità edilizia da T.1 lett. D) a T.1 lett. A)	A	Si accoglie la richiesta di modesta rettifica cartografica, volta a un recepimento più coerente con l'effettivo contesto territoriale e catastale.
24	2005	21/01/2022	Portoverde	Rettifica destinazione VS della particella 2201 in quanto giardino di civile abitazione	A	Si accoglie la richiesta di modesta rettifica cartografica, volta a un recepimento più coerente con l'effettivo contesto territoriale e catastale.
27	2029	21/01/2022	Villaggio Argentina	Richiesta modifica Norme di attuazione al fine di concedere premialità superiori e varie destinazioni d'uso al proprio immobile e in generale alla frazione Villaggio Argentina	N.A.	La normativa relativa agli interventi diretti attuabili nell'ambito del nuovo strumento urbanistico è stata predisposta sulla base degli indirizzi derivanti dalla nuova legislazione regionale. In particolare tale legislazione prevede una impostazione mirata esclusivamente a riconoscere, per intervento diretto, eventuali incentivi finalizzati alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e non più indirizzati alla saturazione dei tessuti edificati esistenti. Non si ritiene pertanto possibile modificare per l'ambito di Villaggio Argentina la normativa, che appare coerente con la nuova impostazione di legge ed è stata predisposta tenendo di tutti i tessuti presenti a livello comunale. Si precisa come la normativa già contenga incentivi che si ritiene efficaci e proporzionali ai miglioramenti richiesti. Si precisa come interventi di trasformazione più significativi potranno comunque essere attuabili, nell'ambito di trasformazioni più significative, previa presentazione di Accordo operativo, dovendo in tal caso contribuire in maniera più significativa all'attuazione della Strategia del Piano.
28	2046	21/01/2022	Zona produttiva	Rettifica perimetro particelle 261 e 493 per correzione errore di rappresentazione	A	La discrepanza deriva dalla modalità di rappresentazione, che utilizza come base la cartografia catastale. Non appare possibile agire sulla cartografia, in considerazione della scala del refuso segnalato. Al fine di superare la problematica, si è tuttavia inserito uno specifico articolo nelle norme (art.1.3bis) dedicato ad affrontare tale possibile criticità

32	2049	21/02/2022	Belvedere	Rettifica perimetro particella per rappresentazione come realmente esistente sul posto, su tav. 3b- Nord	A	Si accoglie la richiesta di modesta rettifica cartografica, volta a un recepimento più coerente con l'effettivo contesto territoriale e catastale.
33	2151	24/01/2022	Santamonica	Rettifica perimetro particella 316 su tav. 3b- Sud sia catasto sia DBTR	A	Si accoglie la richiesta di modesta rettifica cartografica, volta a un recepimento più coerente con l'effettivo contesto territoriale e catastale.
35	2153	24/01/2022	Misano mare	Nelle Norme di attuazione non ci siano vincoli di altezza per il nuovo fabbricato che verrà costruito, previa demolizione di quello esistente, in modo da poter usufruire delle premialità previste	A	Si conferma che per il lotto in oggetto, il PUG non definisce limiti di altezza, proprio al fine di poter favorire l'utilizzo dell'incentivo volumetrico previsto per l'intervento di rigenerazione (l'osservazione risulta pertanto implicitamente accolta)
36	2154	24/01/2022	Misano mare	Possibilità di effettuare la variante essenziale descritta nell'istanza (spostamento del manufatto di ml 6 rispetto al fabbricato principale)	P.A.	Si prende atto della presenza di un permesso di costruire in essere e si identifica tale auqle ambito T2.11 (richiamando l'attuazione in corso), al fine di potere assicurare la possibilità di apportare successivamente le puntuali modifiche proposte dall'osservante.
48	2298	24/01/2022		Modifica Norme di Attuazione: - conferma che gli ampliamenti sono considerati come nuova costruzione con acronimo NC; - in subordine indicare nella norma all'art. 4.4 comma 2 <i>"nei lotti inediticati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,2 mq/mq) sono ammessi interventi di NC ed Ampliamento nel rispetto di:..."</i>	A	Si conferma che l'intervento di ampliamento è ricompreso dell'intervento di nuova costruzione e che quindi potrà essere previsto anche un intervento di ampliamento, senza previa demolizione dell'edificato presente, a condizione di rispettare i requisiti prestazionali definiti dal Piano (l'osservazione risulta pertanto implicitamente accolta).
52	2346	25/01/2022	Misano Mare	Possibilità di edificazione di un piccolo fabbricato monofamiliare anche con l'utilizzo di materiali ecocompatibili (struttura tipo legno)	N.A.	Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento attuabili per intervento diretto sono regolamentati dalla normativa prevista, cui si rinvia. Tale normativa, predisposta sulla base della normativa urbanistica regionale, risulta necessariamente finalizzata alla rigenerazione del patrimonio esistente e deve necessariamente tenere conto del rispetto delle norme sulle distanza previste dal Piano e dalla normativa nazionale e regionale. Si conferma tale necessaria impostazione, rendendo pertanto la richiesta non accoglibile.
56	4241	10/02/2022	Portoverde	In riferimento alla deliberazione di CC n.22/2020, richiamata all'art.4.17 – paragrafo 4 - delle Norme, si chiede di consentire in futuro di poter ridiscutere e valutare i termini e le potenzialità del Marina Resort senza dovere intervenire con varianti al PUG	P.A.	Si ritiene opportuno confermare, al momento, quanto previsto dalla deliberazione del C.C., che appare correttamente dimensionata sulle attuali esigenze per lo sviluppo di tale attività. Si precisa, comunque, che ulteriori sviluppi potranno essere successivamente valutate attraverso lo strumento dell'Accordo Operativo, senza dovere apportare variante al PUG. Si integrano in tal senso le Strategie del Piano (Strategia locale SLD.7) al fine di prefigurare sin d'ora tale eventuale possibilità, che andrà eventualmente in tale fase valutata in termini di sostenibilità.
62	5257	18/02/2022	Misano Mare	La destinazione ad albergo e quella a Residenza Turistico Alberghiera possano essere interscambiabili, fatte ovviamente salve tutte le dotazioni igienico sanitarie, di prevenzione degli incendi, ecc.	N.A.	La normativa predisposta mantiene distinta la destinazione alberghiera da quella a residenza turistico alberghiera, poiché le due funzioni generano effetti differenti in termini di impatti sul territorio. La richiesta non appare pertanto accoglibile.
65	5430	21/02/2022	Villaggio Argentina	Inserimento all'interno della zonizzazione R.1 e del contorno relativo al perimetro del territorio urbanizzato la particella nella sua interezza.	P.A.	Si accoglie parzialmente la richiesta di modesta rettifica cartografica, volta a un recepimento più coerente con l'effettivo contesto territoriale e catastale: la porzione ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato viene tuttavia classificata ambito R3, in considerazione della ampia estensione rapportata ad una edificazione molto ridotta.

74	5607	22/02/2022	Misano mare	Correzione tavola 3b-Nord individuando il perimetro della parte in proprietà del richiedente della particella 77, con la lettera "A" unità edilizia a prevalente destinazione residenziale in quanto già ad uso residenziale e parcheggio	A	Si accoglie la richiesta, perimetrando correttamente la porzione non destinata ad uso alberghiero, con l'obiettivo di recepimento correttamente l'effettivo realtà territoriale e catastale.
76	5609	22/02/2022	Santamon ica	Modifica perimetrazione con un'altra che preveda la possibilità di realizzare un edificio monofamiliare	N.A.	La zonizzazione è stata predisposta sulla base della zonizzazione previgente, frutto del Piano Attuativo dell'area: il PUG ha già previsto la possibilità di utilizzo ad uso residenziale di manufatti originariamente di servizio, nonché di possibilità di ampliamento a fronte di interventi di demolizione e ricostruzione.

85	5778	24/02/2022		1) Individuare con campitura gialla l'ambito del comparto attuativo D7-3 nella tavola QC_Tav.5 2) Trascrivere nelle NTA del PUG gli indici e i parametri di intervento, ammessi nella delibera n.25 del 28.03.2019 3) Esplicitare all'art. 4.24 comma 6 tra gli usi ammessi complementari all'attività di Circuito la funzione commerciale d1-Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita SV non superiore a 250 mq ciascuno 4) Trasportare nelle NTA, per l'area <i>Omissis</i> la capacità edificatoria pari alla superficie complessiva esistente di 850 mq; gli usi già previsti nella scheda edilizia allegata alla delibera n.29 del 16.06.2016 allineandoli alle nuove definizioni previste dalle norme; consentire nuovi usi con la previsione della funzione d1 e b1	1) A 2) A 3) A 4) A	1) Si accoglie l'osservazione, identificando nella specifica tavola del QC il comparto D7.3, quale "approvato non convenzionato"; 2) si accoglie l'osservazione, riformulando l'art.4.31; 3) si riformulano gli usi ammessi, specificando come tra gli usi complementari a quello principale (uso C.10b) potranno essere introdotti anche gli usi d1 e c9. L'uso b1 è già presente nelle norme del PUG assunto; 4) Si rinvia alla delibera CC 29 del 16/06/ 2016, ai relativi allegati e alla conseguente sottoscrizione della costituzione di diritto di superficie (Rep.3955 del 29/9/2016) che assegnava la citata capacità edificatoria.
----	------	------------	--	---	---	--

C2-Osservazioni riguardanti gli interventi di trasformazione nel TU

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
25	2008	21/01/2022	Portoverde	Accoglimento proposta di intervento per la realizzazione di una struttura a carattere alberghiero	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'interno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede la possibilità di assegnare, neanche all'interno del territorio urbanizzato, diritti edificatori, ad esclusione degli incentivi (minuti) legati alla riqualificazione del patrimonio esistente. Più rilevanti interventi di trasformazione e rigenerazione urbana dovranno avvenire previa presentazione di Accordo operativo, in coerenza con le Strategie del Piano. Compito del PUG è infatti proprio definire, sulla base delle analisi diagnostiche, la Strategia per indirizzare tali eventuali trasformazioni. La proposta avanzata appare coerente con il Piano in corso di elaborazione e risulta pertanto già ricompresa nelle Strategie del PUG, non richiedendo ulteriori modifiche o integrazioni. L'intervento potrà quindi essere valutato e definito nel dettaglio previa presentazione di Accordo Operativo.
51	2338	25/01/2022	Belvedere	Proposta di urbanizzazione dell'area con due proposte alternative di rigenerazione urbana	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza all'interno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede la possibilità di assegnare, neanche all'interno del territorio urbanizzato, diritti edificatori, ad esclusione degli incentivi (minuti) legati alla riqualificazione del patrimonio esistente. Più rilevanti interventi di trasformazione e rigenerazione urbana dovranno avvenire previa presentazione di Accordo operativo, in coerenza con le Strategie del Piano. Compito del PUG è infatti proprio definire, sulla base delle analisi diagnostiche, la Strategia per indirizzare tali eventuali trasformazioni. La proposta avanzata appare interessante in quanto potenzialmente coerente con il Piano in corso di elaborazione. Anche alla luce della osservazione si coglie l'occasione per dettagliare meglio gli obiettivi per l'ambito di Belvedere, anche al fine di favorire un intervento che assicuri una trasformazione non esclusivamente residenziale, ma anche allo sviluppo di attività commerciali e di servizio a supporto dell'abitato (Strategia locale SLA.1). L'intervento potrà successivamente essere valutato e definito nel dettaglio previa presentazione di Accordo Operativo: in tale sede andrà anche, in particolare, verificato il dimensionamento dell'intervento, sia in relazione al suo apporto alla realizzazione degli obiettivi della Strategia, sia in relazione alla sua sostenibilità.
58	4718	15/02/2022	Misano Mare	Possibilità di attuare, attraverso la procedura di Accordo Operativo, un intervento di complessiva riqualificazione, ampliamento ed adeguamento dell'esistente campeggio/villaggio Camping <i>Omissis</i> , nonché un nuovo intervento, lato monte, per consentire l'insediamento di una struttura ludica dedicata al comparto turistico quale un qualificato parco giochi d'acqua attrezzato, valutando anche la possibilità di realizzare opere di interesse pubblico. In subordine la possibilità di consentire, nell'area a monte e laterale, l'espansione e l'ampliamento dell'esistente campeggio/villaggio.	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza in parte all'esterno, in parte all'interno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede la possibilità di assegnare, neanche all'interno del territorio urbanizzato, diritti edificatori, ad esclusione degli incentivi (minuti) legati alla riqualificazione del patrimonio esistente. Più rilevanti interventi di trasformazione e rigenerazione urbana dovranno avvenire, come evidenziato nella stessa osservazione, previa presentazione di Accordo operativo, in coerenza con le Strategie del Piano. Compito del PUG è infatti proprio definire, sulla base delle analisi diagnostiche, la Strategia per indirizzare tali eventuali trasformazioni. La proposta avanzata appare già pienamente coerente con il Piano in corso di elaborazione e risulta pertanto ricompresa nelle Strategie del PUG, non richiedendo ulteriori modifiche o integrazioni. L'intervento potrà quindi essere valutato e definito nel dettaglio previa presentazione di Accordo Operativo.
82	5749	23/02/2022		Possibilità di estendere anche nelle altre particelle di proprietà l'attuale area camping, al fine di rispondere alle nuove esigenze del turismo post covid. In alternativa richiesta di concordare con l'Amministrazione l'esigenza di sviluppare tale area, rimandando all'accordo operativo.	N.P.	L'area oggetto di osservazione si localizza in parte all'esterno, in parte all'interno del territorio urbanizzato, sulla base dei criteri individuati in attuazione della LR24/17. La stessa legge urbanistica non prevede la possibilità di assegnare, neanche all'interno del territorio urbanizzato, diritti edificatori, ad esclusione degli incentivi (minuti) legati alla riqualificazione del patrimonio esistente. Più rilevanti interventi di trasformazione e rigenerazione urbana dovranno avvenire previa presentazione di Accordo operativo, in coerenza con le Strategie del Piano. Compito del PUG è infatti proprio definire, sulla base delle analisi diagnostiche, la Strategia per indirizzare tali eventuali trasformazioni. Nello specifico, la proposta avanzata appare già coerente con il Piano in corso di elaborazione e risulta pertanto già ricompresa nelle Strategie del PUG, non richiedendo ulteriori modifiche o integrazioni. L'intervento potrà quindi essere valutato e definito nel dettaglio previa presentazione di Accordo Operativo. Si segnala inoltre come, trattandosi di impresa esistente, la proprietà potrà altresì avvalersi del procedimento unico (art.53 LR24/17) specificamente previsto per proporre ampliamenti delle strutture esistenti.

C3-Osservazioni riguardanti i fronti commerciali nel TU

Riferimenti Osservazione			Individuazioni	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
3	41399	21/12/2021	Misano Mare	Rimozione vincolo di "fronte commerciale"	N.A.	L'identificazione degli fronti commerciali è stata oggetto di analisi e di verifica in fase di elaborazione del nuovo Piano: il mantenimento e/o il ripristino di funzioni commerciali su alcune direttrici principali della porzione più strettamente turistica dell'abitato è emersa come strategia fondamentale di interesse pubblico per l'incremento della attrattività e funzionalità dell'abitato. Tra questi fronti si conferma necessariamente quello di via Garibaldi, non potendo quindi procedere all'accoglimento della proposta. La citata possibilità di deroga deriva dalla legislazione nazionale e sarà applicabile nelle modalità previste dalla legislazione vigente.
7	1541	18/01/2022	Misano Mare	Rimozione vincolo di fronte commerciale (limitatamente al lato via Romagna)	A	Si accoglie l'osservazione, eliminando la identificazione del fronte commerciale che non corrisponde con le destinazioni già effettivamente presenti su via Romagna
9	1615	19/01/2022	Misano Brasile	Rimozione vincolo di fronte commerciale	A	L'identificazione degli fronti commerciali è stata oggetto di analisi e di verifica in fase di elaborazione del nuovo Piano: il mantenimento e/o il ripristino di funzioni commerciali su alcune direttrici principali della porzione più strettamente turistica dell'abitato è emersa come strategia fondamentale di interesse pubblico per l'incremento della attrattività e funzionalità dell'abitato. Nello specifico si registra, tuttavia, la marginalità del tratto oggetto di osservazione, procedendo alla eliminazione delle porzioni di via Sardegna e via Sicilia poste a monte della Via Emilia.
23	2000	21/01/2022	Portoverde	Rimozione vincolo di fronte commerciale	A	Si accoglie la richiesta, tenendo conto della peculiarità dell'edificio e della presenza di un fronte arretrato che non affaccia su un asse di passaggio pubblico. Si coglie l'occasione per eliminare l'individuazione del fronte commerciale anche nella porzione frontistante, da sempre caratterizzato da funzioni residenziali.
38	2156	24/01/2022	Misano mare	Richiesta possibilità cambio di destinazione a funzione residenziale	N.A.	L'identificazione degli fronti commerciali è stata oggetto di analisi e di verifica in fase di elaborazione del nuovo Piano: il mantenimento e/o il ripristino di funzioni commerciali su alcune direttrici principali della porzione più strettamente turistica dell'abitato è emersa come strategia fondamentale di interesse pubblico per l'incremento della attrattività e funzionalità dell'abitato. Tra questi fronti si conferma necessariamente quello di via Platani, non potendo quindi procedere all'accoglimento della proposta.
47	2261	24/01/2022	Misano Mare	Possibilità di cambio destinazione dell'immobile verso funzione residenziale	N.A.	L'identificazione degli fronti commerciali è stata oggetto di analisi e di verifica in fase di elaborazione del nuovo Piano: il mantenimento e/o il ripristino di funzioni commerciali su alcune direttrici principali della porzione più strettamente turistica dell'abitato è emersa come strategia fondamentale di interesse pubblico per l'incremento della attrattività e funzionalità dell'abitato. Tra questi fronti si conferma necessariamente quello della porzione più adiacente al mare di via Sardegna, non potendo quindi procedere all'accoglimento della proposta.

Osservazioni pervenute dalle associazioni

Riferimenti Osservazione			Individuazioni	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
68	5463	21/02/2022	Area Bandieri Unità territoriale e D-Costa	Per quanto riguarda Area Bandieri: (vedere considerazioni espresse) richiesta di non cambiare destinazione d'uso al territorio circostante l'attuale polo commerciale "Bandieri" classificato come "Territorio rurale, ambito agricolo peri-urbano", mantenendo altresì gli interventi previsti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale che riguardano la valorizzazione del patrimonio forestale, il collegamento tra la zona costa e la Strada Statale 16 e la riqualificazione degli immobili già esistenti, escludendo nuove urbanizzazioni e l'espansione dell'area commerciale; Per quanto riguarda Unità Territoriale D-Costa: prevedere una coerente programmazione dei servizi pubblici che includa un numero di posteggi pubblici adeguato, così come spazi verdi e servizi adatti alla vocazione turistica dell'ambito urbanistico (vedere considerazioni espresse) Richiesta di mantenere l'attuale collocazione dello IAT opportunamente potenziato di servizi	1) N.P. 2) P.A	1) Si precisa che il PUG non determina "cambi di destinazioni d'uso", in quanto le future trasformazioni potranno essere attuate solo per mezzo di Accordo Operativo. Il PUG di Misano prevede quindi una ipotesi strategica di riqualificazione e ampliamento dell'area commerciale esistente che, laddove troverà attuazione, dovrà ovviamente rispettare i citati vincoli di natura paesaggistica e ambientale, di cui si è tenuto conto. Si ritiene comunque di non escludere la possibilità di attivare tale trasformazione che potrebbe determinare il potenziamento di una importante dotazione commerciale (di rango sovralocale riconosciuta dal PTCP), all'interno di un complessivo progetto di riqualificazione paesaggistica e infrastrutturale dell'area. Si prende atto della condivisione, in particolare, del rafforzamento delle connessioni viarie tra la SS16 e la costa, che sarà comunque perseguito dalla Amministrazione comunale. 2) Si accoglie l'osservazione, dettagliando maggiormente l'apporto degli ambiti inedificati presenti nell'Unità territoriale D (Strategia locale SLD.6). Con tale modifica si precisa ancora più dettagliatamente che tali ambiti, comunque di proprietà privata e quindi depositari di legittime aspettative di sviluppo, dovranno in caso di trasformazione partecipare al potenziamento delle dotazioni a servizio della costa: in particolare, alla costituzione di una offerta di sosta sostenibile e adeguata al contesto territoriale. Si precisa comunque che tutte le trasformazioni richiamate saranno oggetto di Accordo Operativo e saranno quindi, in tal sede, sottoposte a confronto con la cittadinanza e con tutti i portatori di interesse. Per quanto concerne l'edificio attualmente ospitante lo IAT si precisa che si tratta di patrimonio comunale, su cui l'Amministrazione sta effettuando le più opportune valutazioni in termini di valorizzazione: lo IAT verrà comunque collocato in una sede idonea e centrale rispetto alla zona turistica.
68bis	9487	29/03/2022	Area Misano Mare	Richiesta di non prevedere aumenti di volumi né aumenti di altezza per gli edifici situati tra la via Litoranea e la linea di costa	PA	3) La richiesta appare contrastare con l'obiettivo di riqualificazione del patrimonio edilizio posto lungo la linea costiera, che appare quello più critico, da un punto di vista sismico e di qualità dell'edificio. Si introduce tuttavia una modifica normativa, finalizzata a contrastare la problematica, evidenziata anche in sede di incontri partecipativi, finalizzata ad evitare interventi di densificazione posti lungo la prima linea, tali da generare effetti d'ombra sulla spiaggia (con conseguenti danni alla attività balneare).

79	5681	23/02/2022	*Richiesta di perseguire i seguenti obiettivi (riassunti sinteticamente): 1. consumo zero di suolo se non per creare nuovi servizi turistici 2. tutelare il verde e gli spazi liberi ed utilizzarli per costruzione di servizi alle strutture esistenti 3. nessun aumento di ricettività libera senza il riutilizzo delle cubature di hotel marginali destinati ad uscire dal mercato perché obsoleti e riutilizzo delle aree bonificate per la creazione di spazi verdi 4. individuazione delle aree destinate a parcheggi, spazi verdi attrezzati, aree benessere 5. adozione di rigorose regole di tutela e salvaguardia del patrimonio di aree verdi a ridosso del lungomare, strategiche per la realizzazione di eventi, da ulteriori erosioni "immobiliari" 6. attuazione di una costante compartecipazione delle associazioni di categoria presenti sul territorio agli accordi operativi del PUG che riguardano la zona mare *Per quanto riguarda i parametri edilizi: 1. esclusione della S.U. dei locali tecnici 2. Calcolo al 50 % delle S.U. i locali di servizio (Su.Se) 3. incrementi di S.U.-1 piano in più, una tantum, solo nel caso di riconferma della destinazione alberghiera, non esclusivamente per la realizzazione di impianti tecnici e servizi, ma anche per aumentare la capacità ricettiva 4. ampliamento dei servizi a piano terra, in deroga alle distanze	OB 1) A 2) P.A. 3) N.A. 4) N.P. 5) A 6) A PARAMETR I: 1) N.A. 2) N.A. 3) P.A. 4) N.A. 5) N.A. 6) N.A.	OBIETTIVI 1) si concorda sul principio, peraltro derivante dalla nuova legge urbanistica, di minimizzare il consumo di suolo, da dedicare prioritariamente allo sviluppo delle attività produttive (per Misano ovviamente, in primo luogo, quelle ricettive); 2) Si concorda con l'obiettivo già contenuto nel Piano, precisando che diverse aree inedificate risultano di proprietà privata ed occorre, di conseguenza, coniugare le legittime aspettative dei proprietari con gli obiettivi strategici definiti dal Piano; 3) si evidenzia come la normativa pre-vigente non costituisca più un riferimento e come eventuali previsioni in essa contenute risultino superate, se non oggetto di attuazione. Si ritiene comunque di non escludere, a fronte di richieste di mercato, l'insediamento di nuove strutture ricettive, se coerenti con la strategia e con gli obiettivi in essa contenuti (es. completamento della gamma di offerta ricettiva presente, in particolare di alto livello); 4) Non è compito del PUG l'esatta individuazione di nuove dotazioni territoriali, ma solo quello di definire le strategie per il futuro indirizzo di interventi; 5) Si concorda con l'esigenza di salvaguardia di tutte le aree verdi, in particolare di quelle più prossime alla costa, evitando erosioni "immobiliari", in particolare per usi residenziali, riprendendo quanto già evidenziato al punto 3. Si integrano pertanto i già dettagliati indirizzi in merito (Strategia locale SLD.6); 6) L'approvazione degli Accordi Operativi dovrà necessariamente prevedere, sulla base della normativa vigente, la partecipazione della cittadinanza e di tutti i portatori di interesse, tra cui ovviamente e le Associazioni di categoria presenti sul territorio. PARAMETRI: 1) Non appare possibile più incidere nelle definizioni tecniche (tra cui quella della SU) che sono stabilite in modo omogeneo e cogente a livello regionale; 2) vedasi risposta precedente; 3) è già prevista una specifica premialità, legata agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; tale premialità potrà essere usata anche per ampliare la capacità ricettiva; 4) non appare possibile derogare alla normativa delle distanze, che è stata predisposta recependo la normativa vigente a livello regionale e nazionale; 5) Vedasi risposta 1; 6) Vedasi risposta 1.
			5.i bagni delle superfici ricettive sistemate sui balconi sono esclusi dal computo della superficie utile 6.lastrici solari predisposti per centri benessere con strutture leggere non devono essere considerati nel computo della S.U.		
80	5689	23/02/2022	Modifica al PUG che mantenga il tracciato della nuova SS16 parallelo alla A14 così come previsto dal vigente PRG 1997, al fine di ridurre l'impatto con le imprese agricole e con un territorio di particolare pregio ambientale (Oasi del Conca)	N.P.	Pur condividendo le valutazioni e le preoccupazioni espresse nella osservazione, si evidenzia come la individuazione della viabilità di rango sovrallocale e dei connessi interventi di adeguamento non rientri tra le competenze affidate alla pianificazione comunale dalla L.R.24/17. Il PUG deve pertanto tenere conto dei progetti esistenti, al fine di valutare gli impatti da essi derivanti. La richiesta risulta quindi non pertinente con i contenuti del PUG oggetto di osservazioni. Sarà tuttavia cura dell'Amministrazione trasmettere tale richiesta in tutte le sedi deputate alla definizione del progetto oggetto di osservazione.

83	5770	24/02/2022		Opportune modifiche al PUG tali da consentire lo svolgimento di attività complementari e connesse, così come rappresentate dall'art. 2135 c.c., quali, a titolo esemplificativo, turismo rurale o sviluppo di funzioni complementari al turismo balneare compatibili con il contesto agricolo, sviluppo di una ricettività complementare al turismo balneare o aree specificatamente attrezzate per attività turistiche compatibili in ambiente rurale, anche in aree a campagna parco e parco del Conca e non solo in alcune specifiche zone collinari o in zona Camilluccia	P.A.	L'osservazione pare trattare due temi tra loro necessariamente distinti: quello delle "attività complementari e connesse con l'attività agricola" (es. agriturismi) e quello delle nuove forme di "ricettività complementare al turismo balneare". La prima tipologia (attività complementari e connesse con l'attività agricola) trova un inquadramento, come si evidenzia anche nell'osservazione, nel quadro normativo e legislativo nazionale e regionale. In questo caso, si precisa come l'osservazione scaturisca forse da una interpretazione erronea dei contenuti del Piano, probabilmente derivanti da una formulazione non del tutto esaustiva: il PUG di Misano non ha inteso, né avrebbe comunque potuto, limitare le attività agricole nello sviluppo delle previste attività complementari connesse con quelle tipiche dell'imprenditore agricolo. In relazione a tale tipologia di attività si precisa come le stesse, qualora connesse all'attività agricola, risultino sempre ammissibili, compatibilmente con eventuali vincoli sovraordinati, in ogni ambito del territorio: ciò rende la specifica osservazione implicitamente accolta. Un ragionamento diverso riguarda l'insediamento di nuove funzioni ricettive complementari al turismo balneare: in questo caso si tratta di una scelta avanzata dal PUG per permettere, in alcuni ambiti, l'insediamento di tali funzioni (che non risultano in capo ad imprenditori agricoli). Sulla base delle analisi condotte in sede diagnostica e di elaborazione del Piano si è ritenuto di proporre tale opportunità all'interno dell'ambito collinare, ritenendo lo stesso quello idoneo a sviluppare efficacemente tale opportunità. Si è quindi escluso l'ambito del Conca (di maggiore fragilità e valore ambientale) e quello del Parco Campagna (già caratterizzato da forte antropizzazione e da una già diffusa promiscuità di funzioni). Si ritiene, in merito a questa scelta, di confermare tale impostazione.
----	------	------------	--	---	------	---

Osservazioni d'Ufficio

Riferimenti Osservazione			Individuazione	Sintesi richiesta	Esito	Argomentazione
61	5250	18/02/2022		Elenco osservazioni	A	Si accoglie quanto osservato



Misano Adriatico, lì 18.02.2022

Prot. 5280

Al Responsabile Ufficio di Piano
S E D E

Oggetto: Osservazioni sui contenuti della proposta di Piano Urbanistico Generale assunto dal Consiglio Comunale con delibera n.52 del 21.10.2021 ai sensi della L.R.24/2017.

Vista la documentazione disponibile sul sito istituzionale di questo Comune relativa alla proposta di Piano Urbanistico Generale, assunto dal Consiglio Comunale con deliberazione n.52 del 21.10.2022 completa di tutti gli elaborati costitutivi a norma del combinato disposto degli artt.27 e 45, comma 2 della L.R. 24/2017;

Dato atto che avviso del deposito del Piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n.330 del 24.11.2021;

Preso atto che Chiunque può formulare osservazioni sul contenuto della proposta di Piano assunta dal Comune di Misano entro il termine di 60 giorni dal deposito, termine poi prorogato al 23.02.2022 giusta deliberazione di Giunta Comunale n.5 del 21.01.2022;

Tutto ciò visto e considerato, in allegato alla presente, si trasmette un elenco di osservazioni e richieste di chiarimenti al piano medesimo.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Simoncelli geom. Rita





ALLEGATO ALLA OSSERVAZIONE DI UFFICIO

Richiesta correzione probabili errori materiali o precisazioni nei vari elaborati

Tavola dei vincoli 1.c.1

1) nella legenda "Tutela paesaggistica" (righe rosse) eliminare la dizione " ...e individuazione aree escluse dal vincolo";

2) nella legenda ogni riferimento al Dlgs. 42/2004 è indicato come "DM" 42/2004 (Tutela paesaggistica e sistema forestale e boschivo);

3) distinguere la rete metanodotto in progetto da quella in dismissione;

4) Nella zona Brasile il tratteggio si interrompe prima del confine, mentre la linea aerea (e quindi la prescrizione) prosegue fino a Riccione ed oltre;

5) Verificare l'indicazione di quei "giardini di pregio" che non provengono da previsione del PTCP. (ad esempio zona Camilliccia e Via Tavoletto angolo Via Cà Rastelli)

6) La "Via Conca" che inizia da Via Ciglio e prosegue fino al fiume Conca è privata (compresa nei terreni distinti a catasto al foglio 12 mappali 18 e 20) quindi non deve essere riconosciuta/evidenziata la fascia di rispetto;

Tavola dei vincoli 1.c.2

7) nella legenda relativa alla Vulnerabilità idraulica, la linea rossa descritta come " Fascia con probabilità di inondazione per piene con TR fino a 500 anni" in mappa non è una fascia ma solo una riga.

SQUEA – Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

8) a pag.17 – Capitolo 3 – *Le strategie locali per le singole unità territoriali* – Indicare correttamente le "unità territoriali" A – B – C – D, mentre è scritto A – B – A – A (vedi prima colonna).

Elaborato 7 – QC Schedature beni sparsi

9) nella Scheda n. 44 è perimetrato l'intero edificio composto da due mappali n.1391 e n.20 del foglio 14, ma nei "Riferimenti catastali" è indicato solo il 1391;

Tavola 3a e 3b – Disciplina degli interventi diretti

10) La **Zona Bandieri** è indicata in parte P2 ed in parte P5, appare opportuno uniformare le due zone;

11) L'edificio di cui al foglio 12 part.328 (nei pressi del depuratore) è di proprietà comunale ed attualmente è sede della Caritas. Occorre individuarlo come "AS – Attezzature per l'assistenza e servizi sociali e igienico sanitari"

12) il **comparto C2-5** a mare della ferrovia, a tutt'oggi adottato non approvato, è stato perimetrato come approvato;

13) Il comparto **C1-PEEP** a Misano Monte, è attuato da tempo quindi va inserito in R1 come gli altri PEEP/Piani;

14) Il **comparto C2-1** (a Misano Mare sopra la ferrovia) è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n.123 del 8-10-2021, quindi va individuato con apposita perimetrazione sia nella tavola 3 (Disciplina interventi diretti) che nella tavola 5 di attuazione dei comparti **(si allega documentazione)**;

15) Occorre Individuare l'ambito per per la realizzazione di una **caserma Guardia di Finanza** di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.10 del 24.02.2022 (area in prossimità della ferrovia-Via Alberello-Via Verdi) ed inserire apposito articolo nelle Norme del PUG con le previsioni edilizie di cui alla citata delibera **(si allega documentazione)**;

Tavola 1b – Individuazione del territorio urbanizzato

16) nella legenda correggere l'errore materiale nella parola "*urvanizzati*"

NORME DI ATTUAZIONE – Elaborato 3a

17) Si propone di inserire una **norma generale** che permetta di fare adeguamenti o rettifica e correzioni al PUG a fronte di un monitoraggio successivo.

18) **Art.1.5 paragrafo 4** c'è un riferimento alla legge 24-2017 (*cinque anni dall'entrata in vigore delle legge*) mentre a seguito della modifica normativa, ad oggi, gli anni sono sei.

Inoltre dove è scritto "*...e nella convenzione sia prescritto per l'avvio degli interventi un termine perentorio di non più di 180 giorni dalla sottoscrizione*" si propone di riportare solo quanto indicato dall'art.4 comma 5 della LR 24/2017 e cioè: "...La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione delle opere.";

19) All'art.1.6, **FUNZIONI TURISTICO RICETTIVE, uso b.2 – Attività ricettive extra-alberghiere**, nella descrizione tra parentesi sono compresi: "*colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case ed appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa*" con tale descrizione in un terreno dove è ammesso l'uso b.2 è possibile realizzare case ed appartamenti (es. zone "T2.6" a Brasile). Ciò non appare coerente con le strategie del PUG che puntano a elevare l'offerta turistico ricettiva in ambito alberghero.

Si precisa che la gestione in "forma di impresa" non viene gestita/regolata dal SUE e non determina un vincolo in quanto le case e/o gli appartamenti possono comunque essere venduti singolarmente. Diverso è nelle "Residenze turistico-alberghiere".

Si chiede di correggere tale dizione eliminando il riferimento a "case ed appartamenti".

Si potrebbe prevedere l'uso "b4", unitamente al "b1" negli ambiti di nuova realizzazione in zona "T".

20) Art.1.8 – Costruzioni preesistenti

I commi 2 e 3 sono simili (fabbricati demoliti x ordinanza o per pericolosità) meglio chiarire o fare rimando alle disposizioni di legge. Se permane il termine per la presentazione del progetto di ricostruzione questo dovrà essere lo stesso nelle varie casistiche (almeno 5 anni dalla approvazione del PUG con l'indicazione che sono "*fatti salvi*" casi particolari). Oppure lasciare solo il comma 1.

21) Art.2.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

a) prevedere un indice minimo per le aree verdi pubbliche così da poter permettere la costruzione di piccoli manufatti ed anche un eventuale *permesso in deroga* per strutture più grandi;

22) Art. 2.5 – Dotazione minime dei parcheggi pertinenziali

a) al **comma 1**, ove sono indicati i casi in cui devono essere reperiti i parcheggi pertinenziali, va aggiunto anche il caso di *sdoppiamento delle unità immobiliari* (che ora è solo riportato al comma 6) in quanto i commi intermedi n.2, 3, 4, 5 sono specifiche applicative.

b) al **comma 5** è indicato che, qualora l'applicazione determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà sempre arrotondato in aumento. Si chiede di fare riferimento alla media aritmetica

23) Art. 2.10 – Strade private in territorio rurale

Si chiede di unificare la norme del PUG relative a questo argomento con quelle del RE di cui all'art.3.2.12 "*Strade e passaggi privati*", riportando l'art.2.10 o nel *titolo V – Territorio rurale – disposizioni generali* oppure nel RE.

Prevedere altresì la possibilità di realizzare parcheggi privati (non a fini di lucro) o piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale, se a servizio di attività esistenti, previa presentazione di apposito progetto da valutare/concordare per dimensioni e caratteristiche ambientali.

24) All'art.3.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

Si chiede che per ogni categoria di tutela venga riportato il rimando all'art.3.4 (Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati);

25) Art. 3.4 – Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati,

a) si chiede di rivedere il divieto di installare i pannelli solari negli edifici di categoria 2.1 riportato al paragrafo 17 (Manufatti tecnologici e condutture) ultimo comma. Queste indicazioni riportarle anche nel paragrafo 4-coperture;

b) consentire la realizzazione del "cappotto" a particolari condizioni inserendolo al paragrafo 9.

26) Art. 3.6 – Criteri morfologici per gli interventi per le nuove costruzioni in zona agricola

a) Specificare che l'articolo riguarda non solo le nuove costruzioni ma tutti gli interventi su edifici in zona agricola.

b) Al **comma 6** dell'art.3.6, sono riportate una parte delle disposizioni relative alle recinzioni di edifici esistenti in zona agricola, già riportate nel Regolamento edilizio all'art.3.5.8, comma 6, in maniera più dettagliata. Si chiede che le norme sulle recinzioni vengano unificate e riportate nel RE, prevedendo sempre la possibilità di recintare i terreni di proprietà in qualunque zona del territorio comunale magari mettendo un riferimento alle norme del Codice della Strada

27) Art.4.2 (zone R) Destinazioni di uso negli ambiti urbani residenziali.

Al **comma 7**, ove si parla degli usi ammessi nelle zone R con fronte commerciale, si chiede di inserire l'uso **C8 – Attività terziarie diffuse** (uffici).

28) Nelle varie zone **R1 (art.4.4) – R2 (art.4.5) – R3 (art.4.6) e zone T1 (4.12) ed altri**, quando viene scritto che è possibile realizzare i parcheggi interrati oltre la superficie ammissibile (solo per parcheggi) non si deve fare riferimento ad IC (indice di copertura) ma eventualmente alla **superficie permeabile** o altro (vedi pagg.46-47-48).

29) i manufatti non configurabili come edifici non sono definiti né previsti dalla normativa regionale sull'edilizia, meglio non inserire tale richiamo nelle norme, tranne che nell'art.5.12 che riguarda "Attrezzature per la pubblica Amministrazione";

30) All'art.4.3 si chiede:

a) di consentire parcheggi interrati sotto il sedime del fabbricato che NON concorrono al computo della SC non solo negli interventi di demolizione e ricostruzione.

Si chiede di estendere tale previsione anche nelle zone T (artt.4.12-4.13-4.14-4.18) , nelle zone P (art.4.25) e nella zona agricola (art.5.4). Eventualmente, in alternativa, si valuti in conseguenza del punto successivo

b) di rivedere la formulazione del comma 1 dell'art.4.3 ove è scritto: *"RE a parità di SC, senza incremento della SC fuori terra"* : Al fine di dare maggiore elasticità alla applicazione delle Norme ed al fine di favorire gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente si chiede di fare riferimento al VOLUME e non alla Superficie Complessiva quale parametro da rispettare. E conseguentemente rivedere gli articoli delle zone T (art.4.12, 4.13, 4.14, 4.18), P (4.25) e zona agricola (art.5.4).

g) di chiarire al comma 6 che i limiti dimensionali indicati (mq.50 e mq.45) sono da intendersi "medi" e non "minimi" nei casi di NC. Per gli interventi di frazionamento di unità immobiliari si ritiene opportuno che la dimensione minima da rispettare sia di mq.45 di SC (non da calcolare nella media dell'immobile). Così anche all'art.4.11 paragrafo 4 dove tratta della dimensione degli alloggi in tutte le zone T ed all'art.4.17 co.3.

31) All'art.4.4 punto 2) quando si parla di "minima edificazione" si chiede di specificare quale è la data a cui fare riferimento. Si chiede di precisarlo anche negli artt.4.26 co.1, 4.27 co.1 e 4.28 co.1.

32) Art 4.7 "Interventi edilizi ammessi nelle zone R4" (Piani particolareggiati vigenti)

a) Si chiede di chiarire se ci sia differenza applicativa nel caso del comma 1 (qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo) e nel caso del comma 2 lettera b), (Piano scaduto ma con opere di urbanizzazione ultimate e prese in carico) essendo gli stessi scritti in maniera leggermente diversa.

b) Si chiede di verificare anche **art.4.29 Interventi edilizi ammessi nelle zone P** in quanto è simile. Verificare anche l'**art.4.19 relativo alle zone T.4.**

c) Si chiede di integrare l'articolo, poiché la modalità di calcolo delle superfici nei piani particolareggiati con l'entrata in vigore delle DTU è stata modificata dalle deliberazioni di adeguamento alla DAL, inserendo la seguente frase: *"... modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA così come aggiornate (per il recepimento delle definizioni tecniche uniformi e l'approvazione dei coefficienti di conversione) con le deliberazione di Consiglio Comunale n.39-2014, n.17-2015, n.25-2018 (vedi art.2-bis del RE-2018)"* Similmente si chiede di modificare gli artt.4.7 co.2, 4.19 co.2 e 4.29 co.2.

d) si chiede di aggiungere un comma per i comparti di **Santamonica e Belvedere – Zona R4** con perimetro – in cartografia la sigla **SM** o **BV** in quanto al momento non trovano disciplina in normativa. Si propone la seguente formulazione:

comma 3. *Per le zone R4 in località Belvedere (BV) e Santamonica (SM) in quanto oggetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel Piano medesimo così come aggiornate (per il recepimento delle definizioni tecniche uniformi e l'approvazione dei coefficienti di conversione) con le deliberazione di Consiglio Comunale n.39-2014, n.17-2015, n.25-2018 (giusto art.2-bis del RE-2018);*

- 33) All'art.4.11 – Modalità di intervento delle zone T1**, si chiede di spostare il comma 4, relativo alla dimensione degli alloggi in tutte le zone T1, portandolo nell'articolo 4.9 o altro articolo generale. Si chiede inoltre che la norma relativa alla dimensione degli alloggi sia inserita all'art.4.17 per le zone T2
- 34) All'art.4.12** ove si trattano gli ***Interventi di qualificazione della singola unità edilizia di tipo A)*** al comma 2, precisare che si può andare verso l'uso abitativo (anche al piano terra) tranne che ci si trovi ove c'è il "fronte commerciale" (vedere come impostare la norma).
- 35) all'art.4.13 comma 5** Si segnala che per gli alberghi marginali a mare della ferrovia (zona T) sono richiesti appartamenti con mq.65 di SU media, mentre a monte della ferrovia (zona R2) no. Si chiede di uniformare le previsioni.
- 36) Art. 4.17 – Modalità e parametri d'intervento nelle zone T.2**
Si chiede di indicare quali sono gli interventi ammessi per le varie zone T.2 (quale ad esempio per il T2.1, T2.2, T2.3, ecc.) considerato che il comma 3 detta gli interventi ammessi per le sole zone T.2.S.; Similmente verificare anche gli artt.4.8 (interventi in zone R.5) e 4.30 (interventi nelle zone P.5).
- 37) Art.4.17-13 – Lotto Via Toscana T.2.10** – Si chiede di specificare/integrare (SC 1800 e calcolo con parametri ante PUG);
- 38) Art.4.24 Destinazione di uso delle zone P**
a) comma 1 dell'art.4.24 - si chiede di inserire l'uso **c9 (palestre)** nelle zona P.1,
b) comma 2 dell'art.4.24 - si propone di eliminare l'uso **c10b – attività ricreative, sportive di elevato impatto**, nelle zone P2, da attuarsi con intervento diretto. Si ritiene che tale destinazione, particolarmente impattante, debba essere ammessa solo con Accordo Operativo.
c) comma 5 dell'art.4.24 - si chiede di ammettere il CD da abitazione ad uffici nelle zone P.5 (Bandieri);
d) i commi 7 e 8 dell'art.4.24 valgono per tutte le zone P, sarebbe consigliabile che fossero all'inizio dell'articolo, eliminandoli da in calce all'articolo.
- 39) Art.4.30** al comma 2 occorre correggere il riferimento all'*art.4.3 comma 1* in "**4.25 comma 1**"
- 40) All'art.5.4, tabella "edifici non tutelati", si chiede:**
a) di ammettere il cambio di uso verso il **b5 – pubblici esercizi** come negli edifici tutelati;
b) di abbassare il limite di mq.150 (nel punto a), per determinare il numero delle unità immobiliari realizzabili e prevedere come massimo 4 unità immobiliari (e non 3);
c) di prevedere la possibilità, per i manufatti accessori pertinenziali (punto c), diversi dalle autorimesse, che gli stessi vengano recuperati a fini abitativi con accorpamento all'edificio principale (non nuova unità edilizia abitativa) e con riduzione della superficie del 40% (da Sa a Su).
- 41) all'art.5.6** relativo all'**edificato sparso o discontinuo**
a) comma 3 dell'art.5.6, aggiungere anche il richiamo al comparto C2-29 Casacce (oltre Camilluccia e Casette) in quanto è un comparto di espansione in zona agricola nell'edificato sparso. Occorre altresì riportare nell'allegato il richiamo alla delibera ed alla convenzione.
b) nell'allegato, in calce agli atti della Camilluccia aggiungere la delibera di CC n.36 del 29.7.2021;

c) comma 4 dell'art.5.6, occorre valutare bene la possibilità di far attuare il CD da qualsiasi uso verso l'abitativo.

E' opportuno che l'uso abitativo non sia ammesso nei fabbricati che non lo siano già almeno in parte.

42) Art. 6.1 - Definizioni preliminari

All'Unità fondiaria è stato dato l'acronimo di "UF" che nell'Allegato "A" del RE è stato giustamente attribuito all'*indice di utilizzazione fondiaria*, inserire una sigla diversa.

43) Art. 6.6. - Interventi di NC per usi a1: fabbricato abitativo

Si chiede di precisare che gli interventi di realizzazione di nuovi edifici residenziali in ambito rurale risultino ammissibili solo laddove richiesti da imprenditori agricoli principali (IAP), come già previsto dalle norme di Piano vigenti, al fine di evitare un eccessivo potenziale incremento di tale tipologia di intervento.