



COMUNE DI
misano
adriatico
Provincia di Rimini

Variante parziale 30 al PRG

Estratto

NORME DI ATTUAZIONE

**CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE DI
ADOZIONE ED APPROVAZIONE**

VARIANTE PARZIALE N.30 AL VIGENTE PRG '97

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE

AVVERTENZA: Di seguito si riportano gli estratti delle norme di cui si propone la variazione ed al fine di rendere di più immediata comprensione le modifiche apportate, le parti del testo normativo che la presente variante prevede di eliminare sono conservate ed evidenziate con carattere **grassetto** e il segno ~~barrato~~, mentre quelle di cui si prevede l'introduzione sono evidenziate con carattere **grassetto-sottolineato**.

Le modifiche introdotte in sede di approvazione sono indicate con il carattere ***corsivo-grassetto***. Tutte le modifiche sono **evidenziate**.

1° VARIANTE – Integrazione all'art.4.4.4 Zona “T1/Zona prevalentemente turistico ricettiva” per l'inserimento dell'ambito ove localizzare la potenzialità edificatoria stralciata dai comparti C2-3 e C2-5

Art. 4.4.4 - T1/Zona prevalentemente turistico-ricettiva

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

omississ

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

omississ

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

omississ

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

Usi ammessi:

- nelle unità contrassegnate con i numeri da 1 a 8 e 10, 11 e 16 **e 18** nelle planimetrie di P.R.G.: usi a1, b2.1, b2.7, b4.1, b4.2, b4.3 con esclusione delle sale da ballo, b5, nonché e1. Nell'unità g/10 i cambi d'uso sono subordinati alla riduzione di potenzialità edificatoria di cui dopo;
- nelle unità edilizie contrassegnate coi numeri 1, 2, 7, 15 e 16 nelle planimetrie di P.R.G., almeno l'intero piano terra dovrà essere riservato ai predetti usi di tipo "b"; nella unità edilizia contrassegnata con il numero 10 almeno il 20% del piano terra fronte mare dovrà essere riservato ai predetti usi di tipo "b";
- nelle unità edilizie contrassegnate con i numeri 9 e 13: usi e1, e2;
- nell'unità contrassegnata col numero 12: uso a2;
- nell'unità contrassegnata col n. 14: usi "a", b4.1 e limitatamente al piano terra, usi b2.1, b2.7 entro il limite del 10% della SC esistente;

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

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

- SC max = mq. 400 nelle unità edilizie contrassegnate coi numeri 2 e 4 nelle planimetrie di P.R.G.; nell'unità g/4 corrispondente all'ex scuola elementare Colombo: UF max = 0,7 mq./mq.; nell'unità g/4 corrispondente alla sede Polizia Municipale: SC max = mq 1000;
- SC max = mq. 500 nelle unità contrassegnate col numero 1 e 3;
- SC max = SC esistente nella unità contrassegnata con il numero 15, in tale unità non è possibile effettuare interventi di RI;
- SC max = SC esistente nella unità edilizia contrassegnata con il numero 17. Sulla stessa è ammessa la realizzazione di parcheggi privati in soluzione interrata entro il limite del 50% della Superficie fondiaria (Sf);
- UF max = 0,4 mq/mq. nelle unità contrassegnate coi numeri 5, 6, 8 e 11;
- UF max = 1 mq/mq nelle unità contrassegnate col numero 7;
- UF max = 1 mq/mq e comunque con UF max = 1300 mq nell'unità contrassegnata con il numero 16. In tale unità la SU degli appartamenti dovrà essere almeno mq 50 di media per l'intero immobile.
- UF max = UF esistente nelle unità contrassegnate col numero 9, ferme restando le disposizioni dell'Art. 2.1.13;
- SC max = SC esistente nell'unità edilizia contrassegnata con il n. 10, ridotta della quota corrispondente agli ultimi due piani dell'edificio, e comunque di almeno 700 mq.;
- nell'unità contrassegnata con il numero 12: SC max = SC esistente, incrementabile della quota strettamente richiesta per adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza;
- nell'unità contrassegnata con il numero 13: UFmax = 0,7 mq/mq;
- nell'unità contrassegnata con il n. 14: SC max = SC esistente incrementabile del 5% senza comportare incrementi del volume complessivo esistente. E' ammesso l'intervento di RU da attuarsi con strumento attuativo diretto;
- nell'unità contrassegnata con il numero 18: SC max = mq.1.100.**
- nelle unità edilizie ricadenti entro le zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" elencati alla precedente voce "usi ammessi" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

Standard urbanistici:

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

presenti Norme di Attuazione mentre la restante parte dovrà essere ceduta nello stato di fatto.

Prescrizioni particolari:

–per gli interventi da realizzarsi all'interno delle unità contrassegnate con i numeri 15 e 16, in fase di progettazione esecutiva dovrà verificarsi il rispetto di quanto previsto dalla vigente regolamentazione in merito all'inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario (DPR 459/1998).

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

omississ

4. Interventi diretti su singola unità edilizia: recupero.

omississ

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

Usi ammessi:

- usi esistenti, per la rispettiva capacità insediativa esistente, nelle unità contrassegnate coi numeri 1, 2 e 7;
- per l'unità contrassegnata col numero 9: usi e1, e3, b4.2, b5;
- per le unità contrassegnate coi numeri 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11 e 12: vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.6;
- per le unità contrassegnate con il n. 14 e 17 **e 18**: vale quanto previsto al precedente punto 3.6.

Tipi d'intervento ammessi:

- per le unità contrassegnate con i numeri 3 e 4: CD, MO, MS, RE, D, nonché AM fino a UF max = mq. 500, e, limitatamente all'unità g/4 corrispondente alla sede Polizia Municipale, AM fino a SC max = esistente incrementato del 30%;
- per l'unità contrassegnata col numero 7: MO, MS, RI;
- per l'unità contrassegnata col numero 9: CD, MO, MS, nonché gli altri interventi previsti ai sensi del precedente Art. 2.1.13;
- per l'unità contrassegnata col numero 10: MO, MS, D, e, alle condizioni di cui al precedente punto 3.6, anche CD, RE;
- per l'unità contrassegnata col numero 12 **e per l'unità contrassegnata col numero 18**: CD, MO, MS, RE, D, AM secondo quanto previsto al precedente punto 3.6;
- per le unità contrassegnate con il n. 14 e 17: MO, MS, CD, RE;
- per le altre unità: CD, MO, MS, D;
- nelle unità edilizie ricadenti entro le zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" elencati alla precedente voce "usi ammessi" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

Standard urbanistici:

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

4.5.1 – Unità edilizie di ricollocazione (r)

omississ

2° e 3° VARIANTE – prevedono modifiche solo grafiche

4° VARIANTE: Integrazione all'art.4.4.4 Zona “T1/Zona prevalentemente turistico ricettiva” per l'inserimento della possibilità di realizzare gli usi b4.1 negli immobili a prevalente destinazione residenziale

Art. 4.4.4 - T1/Zona prevalentemente turistico-ricettiva

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

omississ

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

omississ

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

3.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Usi ammessi:

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

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

– i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi usi esistenti possono essere trasformati a favore degli usi a1 ed e1, i quali se esistenti non possono subire riduzione della rispettiva capacità insediativa, salvo che in direzione degli usi di cui sopra relativamente al piano terra.

Potenzialità edificatoria:

- UF max = 0,4 mq/mq, oppure UF max = UF esistente, incrementabile secondo le possibilità previste per la zona B1;
- nelle zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

omississ

4. Interventi diretti su singola unità edilizia: recupero.

4.1 - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (a)

Usi ammessi:

- vale quanto previsto per gli usi al precedente punto 3.1.
- Nel caso di insediamento dell'uso b4-3 **e dell'uso b4.1**, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento della quota di parcheggio di cui al punto 3.1, la stessa potrà essere monetizzata. Sono altresì ammesse forme di convenzionamento con l'Amministrazione per dotare della necessaria quota di parcheggio pubblico le unità edilizie interessate dall'uso b4-3.

Tipi d'intervento ammessi:

- CD, MO, MS, REA, D;
- AM fino al raggiungimento di UF max = 0,4 mq/mq. e delle altre possibilità previste per le zone B1;
- nelle zone T1 prospicienti le seguenti strade: via Sicilia, via Alberello, via Liguria, via Della Repubblica, via Marconi, via Dei Platani da via Liguria a via Petrarca, e interessate dalla simbologia di fronte commerciale, di cui alle planimetrie di P.R.G., è altresì ammesso, in aggiunta alla quantità di cui sopra, l'incremento di SC determinato dalla realizzazione di avancorpi affacciati sul fronte commerciale, a condizione che la relativa SC venga utilizzata per usi del gruppo "b" e che gli interventi siano inquadrati entro un progetto di coordinamento dei medesimi, di iniziativa pubblica o privata, relativo all'intero fronte commerciale previsto lungo la strada a cui afferisce l'intervento proposto.

4.2 - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (b)

Omississ

5° VARIANTE – Recepimento e riclassificazione “deposito di versante da verificare” nell'area Raibano ed inserimento, nell'art.2.2.5 del PRG del comma 3-bis con le prescrizioni per tali ambiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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