

COMUNE DI RIMINI

**PROGETTO INTEGRATO  
DELLA ZONA PORTUALE  
E DELLE AREE LIMITROFE**

Approvata con modificazioni con delib. di G.R. n. 6129 del 06/12/94.

Variante normativa relativa a: artt. 4.1.3, 4.4.1, 4.4.2, 4.4.4, 4.5.1.2, 4.5.1.3, 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 6. Approvata con Del di C.C. n. 42 del 24/04/02.

Elaborato adeguato d'ufficio ai fini della pubblicazione nel sito internet del Comune di Rimini aggiornamento Agosto 2006.

Variante normativa al PRG per la riqualificazione delle strutture ricettive. Approvata con Del di C.C. n. 105 del 20/11/2008.

PROGETTISTI

DOTT. ARCH.   GIORGIO FRANCHINI  
DOTT. ING.     ROBERTO MINGUCCI  
DOTT. ARCH.   STEFANO PICCIOLI

Consulenti

prof. Ing.   Alberto Lamberti  
prof. Ing.     Alberto Noli  
prof. Ing.     Paolo Lamberti

2. PROGETTO

2.4 NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

**NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLA  
VARIANTE DI P.R.G./V.  
RELATIVA AL  
PROGETTO INTEGRATO DELLA ZONA PORTUALE E DELLE AREE LIMITROFE.**

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1.1**

**OGGETTO E LIMITI TERRITORIALI DELLA VARIANTE**

Il presente strumento urbanistico costituisce Variante al vigente P.R.G./V. - 1975 del Comune di Rimini per la Zona Portuale e per le aree Limitrofe (di seguito definita "Variante").

I limiti territoriali di intervento della Variante sono definiti nelle tavole di P.R.G./V.

Le presenti Norme, unitamente agli elaborati grafici di cui al successivo art. 1.4 dettano prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione e per la disciplina degli interventi e delle trasformazioni d'uso dell'intera area oggetto della Variante.

**ART. 1.2**

**OBBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE**

La Variante promuove la riqualificazione funzionale della Zona Portuale Riminese e delle Aree ad essa collegate per ubicazione urbana e per caratteristiche funzionali, morfologiche e storiche.

A tale scopo prefigura l'ampliamento verso il mare del territorio interessato e detta norme per la completa ristrutturazione del fronte a mare compreso tra le due foci del Fiume Marecchia e per la ristrutturazione funzionale delle sponde di entrambe le foci a mare della ferrovia.

Essa riorganizza inoltre le destinazioni d'uso delle aree libere o parzialmente utilizzate, sia private che demaniali per promuovere il recupero, la valorizzazione e l'integrazione del patrimonio edilizio, sociale, economico ed urbanistico esistente con le nuove attrezzature ed infrastrutture portuali e costiere.

Analogamente a quanto previsto per qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, per gli interventi di Arredo urbano e per la difesa dell'Ambiente, la Variante definisce sia le norme immediatamente efficaci, sia i criteri da adottare attraverso i successivi strumenti di gestione.

### ART. 1.3

#### VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA VARIANTE

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia sarà assoggettata alle modalità dettate nello specifico dalle presenti norme di attuazione ed in generale alle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Rimini.

### ART. 1.4

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

I parametri edilizi ed urbanistici previsti nella presente normativa attuativa sono quelli contenuti al titolo IV della normativa vigente del PRG/V.

### ART. 1.5

#### ELABORATI DELLA VARIANTE

Gli elaborati che compongono la Variante e ne costituiscono parte integrante sono:

#### 0. DATA BASE

- 0.1. ELENCO DEGLI ISOLATI
- 0.2. ANALISI PER ISOLATI

#### 1. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

- 1.1. RELAZIONE E TAVOLE A COLORI SULL'USO DEL SUOLO E RETI DI SERVIZIO (N. 17 TAVOLE)
- 1.2. INDIVIDUAZIONE DEI PERIMETRI DI VARIANTE Sc. 1:5000
- 1.3. MAPPA CATASTALE Sc. 1:2000
- 1.4. EDIFICATO URBANO: DESTINAZIONI D'USO Sc. 1:2000
- 1.4.1. EDIFICATO URBANO: TIPOLOGIE EDILIZIE Sc. 1:2000

#### 2. ELABORATI DI PROGETTO

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PLANIMETRIA DELLA VIABILITA' Sc. 1:5000
- TAV. N. 4-5-8 DEL P.R.G./V. Sc. 1:5000
- TAV. N. 1-2-9 DEL P.R.G./V. Sc. 1:2000
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICO-SISMICA

## TITOLO II

### STRUMENTI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

#### ART. 2.1

##### STRUMENTI DI ATTUAZIONE

La variante si attua per mezzo di interventi edilizi diretti (autorizzazioni e concessioni anche relative a Progetti Unitari Convenzionati) e di Piani Particolareggiati, come di volta in volta specificato nei successivi articoli.

I Progetti Unitari convenzionati sono concessioni edilizie relative ad un'area che deve essere oggetto di un intervento unitario che per complessità e contenuto delle destinazioni previste deve essere regolata da un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale qualora venga realizzato da un soggetto diverso dalla stessa.

I Progetti Unitari previsti dalla presente variante sono i seguenti:

- a - Darsena Turistica e Nuovo Arenile - Zone F4 ed F3 - art. 4.5.1.3 e 4.5.1.2
- b - Parco della foce del deviatore Marecchia - zona F6 - art. 4.5.3.
- c - Nuove piazze urbane in riva destra del Porto canale - zona F9 - art. 4.5.6

I Piani Particolareggiati previsti dalla presente Variante sono i seguenti:

- a - Zona di servizio alla portualità - zona D3 - art. 4.4.3
- b - Aree inedificate comprese fra Via Coletti e Ferrovia - zona F7 - art. 4.5.4
- d - Ristrutturazione e rifunzionalizzazione delle rive del porto canale - zone F1 e F2 - art. 4.5.1.1
- e - Riorganizzazione e riqualificazione di Via Ortigara - Zona D2 - art. 4.4.2

### **TITOLO III**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INFRASTRUTTURE**

##### **ART. 3.1**

###### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Conformemente alle normative vigenti le opere di urbanizzazione previste dai P.P. di attuazione e dalle concessioni edilizie saranno realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori secondo le modalità previste dai suddetti strumenti.

##### **ART. 3.2**

###### **INFRASTRUTTURE**

Le infrastrutture di protezione costiera sono costituite di tutte quelle opere quali dighe, moli, barriere, frangiflutti foranee, emerse o soffolte, che verranno costruite per la realizzazione del nuovo assetto del fronte di costa previsto dalla presente Variante, le cui caratteristiche saranno compiutamente definite dalle successive progettazioni esecutive ai sensi del titolo IV Art. 4.5.1.2 e 4.5.1.3.

Con riferimento alle infrastrutture portuali la variante prefigura un nuovo assetto di ingombro foraneo e di fronte costiero.

Il Progetto Unitario convenzionato indicherà la forma, il modello funzionale, ed i criteri di realizzazione il possibile sviluppo modulare della Nuova Darsena Turistica secondo quanto indicato al Titolo IV art. 4.5.1.2 e 4.5.1.3.

## TITOLO IV

### ZONIZZAZIONE

#### ART. 4.1

##### CRITERI DI ZONIZZAZIONE

Il territorio interessato dalla Variante viene suddiviso in zone omogenee, in base all'Art. 13 della L.R. 47/'78 integrata e modificata dalla L.R. 23/'80. Per ciascuna zona omogenea si definiscono, ai sensi dell'art. 35 della suddetta L.R., le norme per l'utilizzo dei suoli.

Per ogni Zona la Normativa di Variante specificherà:

- a - tipi di intervento;
- b - procedure di intervento;
- c - destinazioni d'uso;
- d - indici urbanistici e/o edilizi.

#### ART. 4.2

##### ZONE A

Sono considerate zone territoriali omogenee A tutte le aree di pertinenza degli edifici e complessi contrassegnati in cartografia con apposito simbolo grafico ivi compresi i fronti degli edifici che fronteggiano il Porto Canale e che sono elemento significativo dell'insediamento storico del Porto di Rimini.

##### a - tipi di intervento

- a1 - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2 - Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B (Art. 36 della L.R. 47/'78 integrata e modificata dalla 23/80 - (A2) e alla disciplina dei Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 e alla L.R. 16.2.89 n.6.  
Il risanamento Conservativo è orientato alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - a2.1 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - a2.2 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
  - a2.3 - il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale, esteso a larghe parti dell'edificio, anche per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- a2.4 - l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- a2.5 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

b - procedure di intervento:

- b1 - intervento edilizio diretto per i tipi di intervento di cui alle lettere a1 e a2 del presente articolo;

c - destinazioni d'uso:

- c1 - Residenza ed attività connesse, compatibili con la residenza;
- c3 - sono ammessi cambi di destinazione, per le esistenti strutture ricettive con  $U_f = 1\text{m}^2/\text{m}^2$ , e la riconversione funzionale relativamente al precedente punto c1.  
La verifica dell'indice dovrà essere estesa a tutte le superfici che ricadono sui lotti interessati dall'organismo edilizio della struttura ricettiva.

d - indici urbanistici e/o edilizi: Su = Su Esistente

**ART. 4.3**

**ZONE B**

I fronti degli edifici lato porto, sono soggetti, fermo restando gli indici edificatori e le modalità di intervento sotto riportate, al dettato dell'art. 4.2 punto a.2.1.

**4.3.1. ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE: B**

Per queste zone, valgono integralmente le norme, gli indici, le procedure d'intervento e le destinazioni d'uso di cui all'art. 3.01 scheda 1 punto 1.1 delle Norme di P.R.G./V. vigente ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare  $H \leq 15$  m.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante ( 24/01/08) ed aventi destinazione prevalentemente alberghiera (E17) anche in alternativa a quanto previsto dall'art. 22 bis delle NTA del PRG approvato con delibere di G.P. n. 351 del 3/8/99 e n. 379 del 12/8/99, qualora mantengano la destinazione ricettiva, sono altresì applicabili le norme particolari e destinazioni previste dall'art. 4.4.1, a condizione che prima del rilascio del titolo abilitativo venga presentato atto registrato e trascritto nei RR.II., che vincoli l'edificio al mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

L'altezza non potrà superare :

H = 17 m.

L'eventuale successivo cambio di destinazione a residenza sarà ammissibile solo previo ripristino dello stato di fatto antecedente all'applicazione delle norme particolari e destinazioni dell'art. 4.4.1.

**4.3.2. ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE: B1:** Si intende sostituito con:

**4.1.1. Zone residenziali pianificate: B1**

(quartiere Ina-Casa di S. Giuliano Mare)

Debbono essere salvaguardate le caratteristiche tipologiche e morfologiche, sia urbanistiche che edilizie, di questo insediamento omogeneo pur permettendo di rispondere alle esigenze di adeguamento tecnologico.

a - tipi di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2 - ristrutturazione edilizia;
- a3 - demolizione e ricostruzione secondo il progetto originario.

b - procedure di intervento:

- b1 - Intervento edilizio diretto.

c - destinazioni d'uso:

- c1 - Residenza ed attività connesse, compatibili con la residenza.
- c2 - Commercio e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della Variante, purché non in contrasto igienico, anche acustico ed ambientale, con la destinazione residenziale.

d - indici urbanistici/edilizi:

- d1 - Su = Su esistente.

**4.3.3. ZONA DI RISTRUTTURAZIONE DENOMINATA BARAFONDA:** Si intende sostituito con:

**4.1.3. Zone di ristrutturazione:**

Per questa zona perimetrata in cartografia con apposito simbolo (tav. 2.3.1)\* e contenente isolati con destinazione residenziale, alberghiera e mista, valgono le norme, i tipi e le procedure d'intervento, le destinazioni d'uso e gli indici di seguito elencate:

a- tipi d'intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2 - ristrutturazione edilizia;
- a3 - demolizione e ricostruzione.

b- procedure d'intervento:

- b1 - intervento edilizio diretto per a1 e a2;
- b2 - intervento urbanistico preventivo tramite Piani di Recupero attuati da proprietari singoli o riuniti in Consorzio per a3;

c- destinazioni d'uso:

- c1 - residenza ed attività connesse e compatibili con la residenza.
- C2 - commercio e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della Variante, purché non in contrasto igienico, anche acustico ed ambientale con la destinazione residenziale.

d- indici urbanistici e/o edilizi:

- d1 - nel caso b1 secondo gli indici di cui all'Art. 3.01 ed alla scheda 1 della Normativa 88 ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare  $H \leq 17$  m.
- d2 - per gli interventi di cui in b2:  
Uf = KxUf esistente (fino ad un max Uf = 2,0) con  $1 < K < 1,25$   
 $0,5 Sc$  esistente  $\leq Sc \leq Sc$  esistente.  
L'aumento di K da 1 a 1,25 sarà direttamente proporzionale al decremento della superficie coperta Sc da 1 a 0,5  
H = 17 m.

Per gli edifici dell'insediamento della barafonda che sono conservati e costituiscono parte integrante dell'insediamento originario di S. Giuliano Mare - individuati con specifica simbologia nella Tav. 2.3.1\*, all'interno e all'esterno della zona di ristrutturazione sopra definita - valgono le seguenti prescrizioni:

a- tipi d'intervento:

- a1 - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2 - Gli interventi sull'esistente sono orientati alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - a2.1 - Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B (Art. 36 della L.R. 47/'78 integrata e modificata dalla 23/80 -(A2) e alla disciplina e dei Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 e alla L.R. 16.2.89;
  - a2.2 - Ristrutturazione edilizia;
  - a2.3 - Ristrutturazione urbanistica;

Per tali edifici è consentito inoltre il recupero della superficie delle superfetazioni (purché documentato da precisi documenti cartografici) ed un ulteriore ampliamento nella misura globale del 20% della SU dell'impianto originario, purché attuato in maniera congruente con l'impianto originario medesimo e accompagnato da una corrispondente diminuzione della superficie coperta;

b- procedure d'intervento:

- b1 - intervento edilizio diretto per i tipi di intervento di cui alle lettere a1; a2.1; a2.2 del presente articolo;
- b2 - Piano di Recupero, per il tipo di intervento di cui al precedente punto a2.3 del presente articolo.

c- destinazioni d'uso:

- c1 - Residenza ed attività connesse, compatibili con la residenza;
- c2 - Destinazioni d'uso esistenti alla data di approvazione della variante.

d- indici urbanistici e/o edilizi:

Per la procedura di tipo b1: Su = Su Esistente  
Per la procedura di tipo b2: Su esistente < Su < Su esistente x1,20.  
Se e quanto: Sc esistente > Sc > Sc esistente x0,80.  
L'incremento di SU sarà direttamente proporzionale al decremento della superficie coperta, Sc, ottenuto per eliminazione di superfetazioni.

\* sono da intendersi le tav. 5 - 8 in sc 1:5000 e tav. 1 in sc 1:2000 della variante al PRG contenente le modifiche e gli emendamenti approvati con Delibera di C.C. n. 188 del 12.08.93.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante (24/01/08), interni alla perimetrazione della zona di ristrutturazione denominata Barafonda, ed aventi destinazione prevalentemente alberghiera (E17), qualora mantengano la destinazione ricettiva, sono ammissibili tutti gli interventi fino alla ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

Su = Su esistente;

H = 17 m;

Modalità d'intervento : intervento edilizio diretto;

Destinazioni e Norme Particolari: quelle previste dall'art. 4.4.1 delle presenti norme.

#### **ART. 4.4**

##### **ZONE OMOGENEE D**

I fronti degli edifici lato porto, sono soggetti, fermo restando gli indici edificatori e le modalità di intervento sotto riportate, al dettato dell'art. 4.2 punto a 2.1.

##### **4.4.1 ZONE ALBERGHIERE EDIFICATE - D1.**

Le zone destinate prevalentemente a funzioni ricettive e alberghiere, con la compresenza di funzioni terziarie sono disciplinate come segue:

##### Intervento edilizio diretto:

Parametri edificatori:

Uf = 2 mq/mq.

H ≤ 25 m.

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

*Norme particolari:*

Per gli edifici esistenti anche se in contrasto con le presenti norme, è ammessa la ristrutturazione edilizia con conservazione dei parametri esistenti oltre a quanto specificato nei successivi commi. Le infrastrutture di servizio all'attività alberghiera che prevedono un uso pubblico e/o collettivo (sale congressi, ristoranti, locali da ballo, ecc.) potranno essere conteggiate al 50% nel computo della Superficie Utile, a condizione che costituiscano effettivamente una pertinenza dell'attività alberghiera risultante da un atto trascritto nei RR.II. che impegni la proprietà a mantenerne l'uso.

E' consentito l'ampliamento dei bagni delle camere degli esercizi ricettivi, senza che ciò comporti aumento della SU, utilizzando parzialmente la superficie dei balconi esistenti alla data del 10/09/99, a condizione che sia eseguita una progettazione unitaria delle facciate e che sia reperita un'area di superficie pari a quella derivante dall'ampliamento, che nel caso in cui sia esterna al lotto deve essere della medesima proprietà (entro un raggio di 500 mt), da asservire a parcheggio pertinenziale con atto registrato e trascritto nei RR. II. Per tali interventi andranno osservate le distanze minime dettate dal codice civile, nel rispetto dell'art. 15 bis.

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

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

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

#### *Destinazioni:*

Funzione ricettiva alberghiera, di cui al punto E17 con l'esclusione di nuove residenze turistico alberghiere o nuovi residence, funzione ricettiva alberghiera per il turismo sociale (E18), e tutte le funzioni terziarie B, compresi gli ambulatori, ad esclusione di B2- B4- B10 (studi).

Il commercio al dettaglio (B3) è ammesso in misura non superiore al 10% della Su ammissibile, e la residenza permanente (A1) limitatamente alla realizzazione di un'unica unità abitativa di Su = 120 mq per il personale di sorveglianza, custodia, direzione, proprietà.

Le destinazioni E17 ed E18 devono comunque essere (complessivamente) non inferiori al 75% della Su dell'edificio.

#### **4.4.2 ZONE RESIDENZIALI/ALBERGHIERE EDIFICATE - B/D**

Per queste zone,relativamente alla residenza ed attività extra-ricettive valgono le norme, gli indici, le procedure d'intervento e la destinazione d'uso di cui all'Art. 3.01. Scheda 2 punto 2.2 delle Norme di PRG Vigente ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare  $H < = 17m.$ .

Per le funzioni ricettive con la eventuale compresenza di funzioni terziarie si applica quanto disposto dal precedente art. 4.4.1 zone alberghiere edificate - D1 ad eccezione dell'altezza massima che dovrà essere:

H = 17 m.

#### **4.4.4 ZONA DI SERVIZIO ALLA PORTUALITA' - D3**

L'area così individuata nelle tavole di variante è sottoposta a progetto unitario dell'intero comparto D3 che sarà redatto da parte del proponente il I° stralcio, condiviso e approvato dal Consiglio Comunale, e sarà realizzato attraverso stralci funzionali attuati con Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata con Superficie fondiaria minima di intervento pari a 10.000 mq.

Il progetto unitario dovrà prevedere il sistema infrastrutturale e distributivo dell'intera zona D3 (strade, parcheggi, verde e impianti a rete) con un equa ripartizione delle aree a servizi e delle reti. In riferimento al sistema infrastrutturale dovrà essere previsto un asse viario interno alla zona D3 per smistare il traffico della Via L.Lando.

Gli stralci dovranno essere funzionali ed autonomi quanto a dotazione di servizi e prevedere la proporzionale cessione delle aree a standard e a servizi per la portualità e cantieristica da cedere gratuitamente al Comune.

L'eventuale realizzazione di infrastrutture (reti, viabilità ecc..) in aggiunta alla quota proporzionale calcolata rispetto all'area di intervento, sarà considerata a scomputo degli oneri di urbanizzazione e posta a carico degli stralci successivi.

Dovrà essere ceduta gratuitamente una area di superficie compresa tra i 10.000 mq e gli 11.000 mq. che sarà iscritta al patrimonio disponibile del Comune.

L'area andrà ceduta in quota proporzionale alla superficie di intervento.

Tempi e modi della cessione saranno definiti nelle convenzioni di attuazione di ciascun piano particolareggiato.

L'esatta identificazione planimetrica di detta area è indicata negli elaborati di variante tenuto conto che la sua funzione dovrà essere quella di integrarsi organicamente con la contigua area del demanio marittimo al fine di consentire la razionalizzazione e riorganizzazione delle attività di cantieristica, assistenza alla nautica e pesca esistenti. Tali e indicazione è prescrittiva, fatti salvi adeguamenti da approvare in sede di progetto unitario dell'intero comparto.

Per ottenere tale risultato sarà redatto un progetto stralcio del piano del porto (Zona F1 e F2) che ricomprenderà la citata area comunale e le contigue aree demaniali marittime al fine di individuare una corretta e funzionale distribuzione degli spazi coperti di pertinenza e delle superfici coperte, prevedendo per queste ultime una Superficie coperta max di 8.000 mq. con un massimo di 9.000 mq di Sup. utile.

Sulla intera area D3 soggetta a progetto unitario, così come definita sulla cartografia, ed esclusa l'area da cedere al Comune sarà consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri:

Ut ≤ 0,35 mq./mq. (la St di calcolo dell'Ut comprende anche la porzione che sarà ceduta al Comune)

H max = da definirsi nel progetto unitario, in funzione di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico rispetto al contesto in cui ci si inserisce.

Le destinazioni d'uso dovranno rispettare le seguenti fasce:

- residenza permanente: MAX 75% della Su

-attività direzionali  
e/o commerciali e/o produttive MAX 30% della Su  
prevalentemente a servizio  
della portualità

In sede di attuazione dei piani particolareggiati dovrà essere assicurata la cessione di una dotazione minima ed inderogabile di aree per servizi pubblici secondo i disposti dell'art. 46 della l.r. n. 47/1978 in rapporto alle quantità di superficie utile riservate alle diverse destinazioni d'uso previste.

Nelle convenzioni dei piani particolareggiati dovrà essere previsto, quale onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere di viabilità per il miglioramento dell'accessibilità alla zona "Darsena e aree portuali" il versamento di una somma da calcolarsi in rapporto alla Su pari a 210 €/mq.

Nella progettazione dei piani particolareggiati si dovrà tenere conto dei principi della bio-architettura sia in merito alle opere di urbanizzazione primaria (alberature stradali, parcheggi, aree verdi) sia in merito alle tecnologie costruttive degli edifici.

#### **ART. 4.4.5 MERCATO ITTICO**

La zona così individuata nelle cartografie di piano con la simbologia MI è soggetta alle norme, agli indici, alle procedure d'intervento ed alle destinazioni d'uso di seguito elencate:

##### a - tipo di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e straordinaria
- a2 - ristrutturazione edilizia
- a3 - demolizione e ricostruzione
- a4 - nuova costruzione

##### b - procedure di intervento:

- b1 - intervento edilizio diretto per a1 ed a2
- b2 - progetto unitario convenzionato per a3 e a4

##### c - destinazioni d'uso:

quelle previste in zona omogenea D ad esclusione di quelle industriali e turistiche ed in ogni caso finalizzate al servizio della pesca.

##### d - indici edilizi:

- d1 - per gli interventi di cui al punto b1: Su ≤ Su esistente
- d2 - per gli interventi di cui al punto b2: Uf ≤ 1 mq/mq

## ART. 4.5

### ZONE F

Sono definite zone F quelle parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale (L.R. 47/'78 integrata e modificata dalla 23/80).

#### 4.5.1 ATTREZZATURE PORTUALI E DI PROTEZIONE COSTIERA

Le attrezzature portuali e di protezione costiera costituiscono un insieme complesso di infrastrutture e di manufatti, tutti ubicati in aree di proprietà Demaniale, sia sulla terra ferma sia negli specchi d'acqua antistanti, alle cui opere di gestione, di manutenzione e di trasformazione sovrintende l'Autorità Marittima, anche mediante Convenzioni con l'Amministrazione Comunale e/o con operatori economici privati concessionari.

##### 4.5.1.1 RISTRUTTURAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLE RIVE DEL PORTO CANALE

**riva destra - Fl: tra il Ponte di Tiberio e la punta del molo di Levante.**

##### a - tipo di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- a2 - ristrutturazione edilizia;
- a3 - demolizione e ricostruzione;
- a4 - nuova edificazione.

##### b - procedure d'intervento:

- b1 - per intervento edilizio diretto: a1, a2
- b2 - per intervento urbanistico preventivo tramite Piano Particolareggiato del Porto di iniziativa pubblica:  
a3, a4 da attuarsi anche a stralci funzionali.

##### c - destinazioni d'uso:

- c1 - Capitaneria di Porto e servizi amministrativi civili e militari dello Stato;
- c2 - attracco natanti da diporto di passaggio;
- c3 - attracco natanti militari;
- c4 - attracco per piccolanautica;
- c5 - edifici per servizi portuali;
- c6 - pubblici esercizi;
- c7 - commercio di articoli nautici;
- c8 - club nautico;
- c9 - alaggio deriva e piccoli scafi;

- c10 - distributori di carburante;
- c11 - rifornimenti in genere;
- c12 - stazione marittima.

d - indici urbanistici e/o edilizi:

- d1 - per gli interventi di cui al punto b1/b2:  $S_u \leq S_u$  esistente.

**riva sinistra - F2: tra il Ponte di Tiberio e la punta del molo di Ponente.**

a - tipo di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- a2 - ristrutturazione edilizia;
- a3 - demolizione e ricostruzione;
- a4 - nuova edificazione.

b - procedure d'intervento:

- b1 - per intervento edilizio diretto: a1, a2;
- b2 - per intervento urbanistico preventivo, tramite Piano Particolareggiato del Porto di iniziativa pubblica: a3, a4, da attuarsi anche a stralci funzionali.

c - destinazioni d'uso:

- c1 - attracco per natanti da pesca;
- c2 - attracco per piccola nautica;
- c3 - servizi diurni per i diportisti;
- c4 - pubblici esercizi;
- c5 - commercio di articoli nautici;
- c6 - attracco per i pontoni di servizio;
- c7 - deposito dei massi per la costruzione delle dighe foranee;
- c8 - distributori di carburante;
- c9 - edicole per i giornali;

d - indici urbanistici e/o edilizi:

- d1 - per gli interventi di cui al punto b1/b2:  $S_u \leq S_u$  esistente.

**4.5.1.2 NUOVO ARENILE ED OPERE DI PROTEZIONE COSTIERA TRA IL DEVIATORE DEL MARECCHIA E LA NUOVA DARSENA TURISTICA - F3.**

Il nuovo profilo di spiaggia relativo alla zona F3 di cui al presente articolo, sarà realizzato contestualmente alla zona F4.

La sua realizzazione avverrà tramite una adeguata opera di salvaguardia e protezione costiera e di ripascimento degli arenili e sarà alla fine costituita da un'ampia superficie territoriale a mare dell'attuale confine tra l'argine orientale del Deviatore del Marecchia ed il sistema di dighe occidentale e foranea della costruenda Darsena turistica.

La progettazione dell'arenile avverrà attraverso un progetto unitario convenzionato.

Le procedure tecnico amministrative per la richiesta della concessione demaniale, necessaria alla realizzazione del progetto unitario convenzionato, saranno attivate da parte del soggetto attuatore,

fermo restando la competenza delle rispettive Amministrazioni nei rapporti con i soggetti fruitori dei diversi servizi.

a - tipo di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2 - ristrutturazione edilizia;
- a3 - demolizione e ricostruzione;
- a4 - nuova edificazione.

b - procedure d'intervento:

- b1 - intervento diretto solo per a1, a2;
- b2 - concessione edilizia mediante progetto unitario convenzionato per a3 e a4.

c - destinazioni d'uso:

- c1 - attrezzature e servizi per la balneazione marina;
- c2 - attrezzature e servizi sportivi e ricreativi all'aperto
- c3 - verde attrezzato;
- c4 - pubblici esercizi a servizio dell'arenile;

d - indici urbanistici e/o edilizi:

Per questa zona di arenile è ammessa la riorganizzazione dei servizi di balneazione con la conservazione delle superfici utili preesistenti sull'intera zona compresa tra il deviatore Marecchia e il porto canale ridotti del 10%.

Inoltre dovrà essere recepito in sede di Progetto Unitario quanto prescritto dal parere del Servizio Circondariale Difesa del Suolo con nota prot.14914 del 17.11.94.

Dovranno essere rispettate e applicate le prescrizioni del 3° comma art. 24 del PTCP e le direttive del 4° comma del medesimo articolo.

#### **4.5.1.3 DARSENA TURISTICA - F4**

La Variante perimetra la porzione dello specchio d'acqua e la porzione di costa destinate alla realizzazione della Darsena Turistica.

L'intervento sarà realizzato attraverso un Progetto Unitario convenzionato.

La zona F4 lungo il confine con la F3, così come perimetrata nelle tavole della Variante, costituisce la massima estensione dello specchio d'acqua, restando inteso che le opere di contenimento (quali banchine, ecc.) potranno essere realizzate - con la stessa normativa della zona F4 - anche sulla contigua zona F3.

L'eventuale superamento del limite tra zona F3 ed F4, così come definito per la realizzazione di opere connesse con la Darsena turistica, potrà essere consentito esclusivamente per una larghezza massima di 5 mt.

In tale caso sulla zona F3 saranno comunque consentite esclusivamente opere di banchinamento e spazi di distribuzione con presenza di eventuali rimessaggi di altezza minore di 3.00 mt. con l'esclusione di volumetrie con qualsiasi altra destinazione, ivi comprese quelle di servizio.

a - tipi di intervento:

- a4 - nuova costruzione

b - procedure d'intervento:

- b1 - progetto unitario convenzionato

c - destinazioni d'uso:

- c1 - banchine d'attracco per 800 natanti da diporto ed un ulteriore 10% di posti destinati ai natanti in transito;
- c2 - spazi per l'alaggio temporaneo in banchina dei natanti;
- c3 - Per quanto riguarda i parcheggi privati da realizzarsi in banchina, si ritiene necessario che questi vengano fortemente ridotti e localizzati sulla banchina principale perpendicolare alla spiaggia che andrà in tal senso dimensionata;
- c4 - rimessaggi-depositi, da cedere in convenzione pluriennale a privati concessionari di posto-barca, da realizzare in banchina sul fianco interno della diga foranea e della diga di ponente per un n. max pari ai posti barca;
- c5 - percorso pedonale sopraelevato al di sopra della copertura dei rimessaggi di cui al punto c4 nel rispetto di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- c6 - direzione del porto;  
locali per le forze dell'ordine (Comune, Polizia Carabinieri, Guardia di Finanza e Capitaneria di Porto) che saranno dati in comodato gratuito;  
locali per attività sportiva (scuola di vela) che saranno concessi in uso a società sportive tramite convenzione concordata con l'Amministrazione Comunale;  
commercio e pubblici esercizi.
- c7 - servizi igienici pubblici;
- c8 - stazione di servizio e distributori di carburante;
- c9 - esecuzione di attrezzature a mare amovibili per la balneazione.

d - indici urbanistici e/o edilizi:

- d1 - la realizzazione di attrezzature e servizi sarà definita attraverso il Progetto Unitario convenzionato.  
La superficie utile totale realizzabile nella zona F4 è di 2650 mq. così suddivisi:
  - direzione del porto 300 mq max;
  - locali per le forze dell'ordine 300 mq max;
  - locali per attività sportiva 300 mq max;
  - commercio e pubblici esercizi 1750 mq max.Dal computo della superficie utile vanno evidentemente escluse le superfici per autorimesse, rimessaggi e spazi per attrezzature tecniche o tecnologiche anche se di proprietà privata.  
Il Progetto Unitario convenzionato, nel rispetto dei limiti a mare della presente Variante al PRG, fisserà il confine fisico della darsena avendo particolare cura nel definire precisi criteri di modularità idonei a consentire ampliamenti futuri, nell'ottica di una crescita complessiva della darsena per la quale la previsione urbanistica attuale costituisce il I° modulo dell'intera opera di livello quanto-qualitativo adeguato alla dimensione turistica della città.

Il progetto unitario delle Zone F3 ed F4 dovrà essere elaborato sulla base di uno specifico preventivo studio di valutazione dell'impatto ambientale che dovrà ricevere le approvazioni previste per tali opere.

Qualora in fase di progettazione esecutiva fosse ritenuto opportuno, in accordo con l'Autorità Marittima e l'Amministrazione Comunale, trasferire quota parte delle superfici utili da realizzare nell'ambito della Zona F4 più a monte, il soggetto attuatore, avendone la disponibilità, potrà farlo con l'obbligo di garantire comunque la congruità del disegno urbanistico complessivo.

Inoltre dovrà essere recepito in sede di Progetto Unitario quanto prescritto dal parere del Servizio Circondariale difesa del Suolo con nota prot. 14914 del 17/11/94.

La convenzione del progetto unitario dovrà prevedere la cessione gratuita di 300 mq. di Su da destinare a edilizia residenziale pubblica, realizzata in area di gradimento dell'Amministrazione Comunale, in base a standards edilizi qualitativi generalmente adottati dagli ACE.

#### **4.5.3 PARCO DELLA FOCE DEL DEVIATORE MARECCHIA - F6.**

La zona a parco è destinata alla conservazione di aree verdi di protezione naturalistica e ambientale delle rive del fiume al servizio dell'intero sistema urbano e del territorio: prevedendo anche la fruizione diretta da parte dei cittadini, ma senza alcun inserimento di attrezzature fisse, se non delle attrezzature leggere per favorirne l'accessibilità, la percorribilità, permettere la sosta: scalette di accesso per superare l'argine, camminamenti realizzati con pavimentazioni percolanti, sedili preferibilmente in legno ecc.

Potranno essere mantenute, demolite e ricostruite o ristrutturare secondo le modalità e le indicazioni del P.U. tutte quelle attrezzature per la pesca che al momento della adozione della Variante Darsena siano risultate dotate di regolare autorizzazione o concessione anche in sanatoria ai sensi della legge 47 del 1985 (Condono edilizio).

Il mantenimento o l'eventuale ricollocazione rispetto all'area del Deviatore sarà definita dal P.U. in funzione del migliore disegno dell'ambiente e del paesaggio del parco suddetto.

Sarà possibile la previsione di un piccolo ponticello mobile di collegamento in direzione Viserbella-San Giuliano.

La zona F6, così come perimetrata nelle tavole della Variante costituisce un ambito di progettazione unitaria.

##### a- tipi di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2 - sistemazione delle sponde e realizzazione di attrezzature leggere di accesso e di percorso;
- a3 - opere di regimazione idraulica della foce.

##### b - procedure di intervento:

- b1 - intervento con progetto unitario.

c - destinazione d'uso:

- c1 - fruizione e percorribilità pedonale, ciclabile e di equitazione.

**4.5.5 SERVIZI AMMINISTRATIVI DELLO STATO, CIVILI E MILITARI - F8**

Per servizi amministrativi dello Stato si intendono uffici e servizi relativi ad attività di carattere pubblico e ad attività di carattere amministrativo quando comportino un elevato concorso di presenza di utenza.

Ne fanno parte gli spazi di supporto e di servizio, i locali accessori e gli spazi tecnici.

Tali servizi amministrativi, quando non siano compresi in una delle zone perimetrate quali ambiti di progettazione unitaria, sono individuati nella Variante con apposita simbologia.

a - tipi di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e straordinaria
- a2 - ristrutturazione edilizia
- a3 - demolizione e ricostruzione
- a4 - nuova costruzione.

b - procedure di intervento:

- b1 - intervento diretto.

c - destinazione d'uso:

- c1 - quelle necessarie alle Amministrazioni interessate, purché compatibili con le residenze.

d - indici urbanistici e/o edilizi:

- d1 - gli indici indicati nell'art. 4.5.1.1.

**4.5.6 NUOVE PIAZZE URBANE IN RIVA DESTRA E SINISTRA DEL PORTO CANALE - F9**

Le superfici individuate in planimetria (Tav. 2.3.2) interessano aree su cui si interverrà mediante Progetto Unitario convenzionato.

**PIAZZA IN RIVA DESTRA**

Mediante un Progetto Unitario convenzionato si prevede la costruzione di un complesso di edifici polifunzionali ed una piazza urbana. Questa dovrà essere aperta verso la riva destra del porto canale. L'intervento dovrà recuperare una continuità di percorso stradale fra via Dardanelli e via Destra del Porto ed una ulteriore distinta permeabilità pedonale pubblica fra le stesse vie. L'intervento edilizio sarà così regolato:

a - tipi di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e straordinaria
- a2 - ristrutturazione edilizia
- a3 - demolizione e ricostruzione

a4 - nuova costruzione.

b - procedure di intervento:

- b1 - intervento diretto per a1;
- b2 - intervento diretto tramite Progetto Unitario convenzionato per a2; a3; a4.

c - destinazione d'uso

- c1 - piazza pubblica;
- c2 - parcheggio pubblico e privato;
- c3 - centro direzionale multifunzionale;
- c4 - residenza.

d - indici urbanistici e/o edilizi:

- d1 - per l'intero Progetto Unitario:
  - Uf = 1 mq/mq con H max = 20 m.
- per la residenza:
  - Su  $\geq$  0,5 Su complessiva ammessa.
- Spazi per parcheggio pubblico = 2/3 Sf
  - Sc  $\leq$  1/3 Sf
- H max  $\leq$  18 m

**ART. 4.6**

**ZONE G**

Sono definite Zone G quelle parti di territorio destinate ad assicurare all'insediamento la necessaria dotazione di servizi (L.R. 47/'78 integrata e modificata dalla L.R. 23/80).

**4.6.1 IL PARCO BRIOLINI - G1**

La Variante prevede la ristrutturazione del Parco Briolini. La zona a parco è destinata alla conservazione di aree verdi di rilevanza naturalistica ed ambientale al servizio dell'intero sistema urbano.

Si dovrà porre molta cura alla riorganizzazione degli accessi al parco e dei suoi fronti sia lato mare che lato monte.

Su tale ultimo fronte, vista la precisa giacitura del complesso scolastico e la collocazione del Centro Anziani, si prevede l'arrivo di un percorso pedonale e ciclabile alberato che correndo sui due lati di via Sforza porterà il parco fino alla via Coletti.

Per tali zone valgono i tipi di intervento, le procedure, le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici ed edilizi previsti dall'art. 3.01 scheda 4 punto 4.2 delle Norme di Attuazione del PRG/V vigente.

a - tipi di intervento:

- a1 - manutenzione ordinaria e straordinaria
- a2 - ristrutturazione edilizia

b - procedure di intervento:

- b1 - intervento diretto per a1;

b2 - progetto unitario

c - destinazione d'uso:

c1 - parco urbano

c2 - attrezzature sociali, per lo sport per il tempo libero.

Valgono gli indici previsti dall'art. 3.01 scheda 4 art. 4.2 delle Norme del P.R.G. vigente.

#### **4.6.2 SERVIZI SCOLASTICI - G2**

La zona dei servizi scolastici (Zona G art. 13 L.R. 47/'78 integrata e modificata dalla L.R. 23/'80) è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere esistenti complementari alla residenza, e più in generale al sistema insediativo di zona secondo quanto indicato nelle tavole della variante con la relativa simbologia.

Per tali zone valgono i tipi di intervento, le procedure, le destinazioni e gli indici urbanistici ed edilizi previsti dall'art. 3.01 scheda 4 punto 4.1 della normativa vigente del PRG ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare  $H \leq 17$ .

#### **4.6.3 SERVIZI SOCIALI DI INTERESSE COLLETTIVO - G3.**

La zona dei servizi sociali è destinata ai servizi e alle attrezzature pubbliche di quartiere, complementari alla residenza, e più in generale al sistema insediativo di zona secondo quanto indicato nelle tavole della Variante. Per i servizi sociali si intende attrezzature pubbliche a carattere sociale ed assistenziale.

Per tali zone valgono i tipi di intervento, le procedure, le destinazioni e gli indici urbanistici ed edilizi previsti dall'art. 3.01 scheda 4 punto 4.1 - 4.4 - 4.5 della normativa vigente del PRG ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare  $H \leq 17$ .

#### **4.6.4 SERVIZI RELIGIOSI - G4.**

La zona dei Servizi Religiosi è destinata ai servizi di quartiere complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona, secondo quanto indicato nelle tavole della Variante.

Nei Servizi Religiosi si devono comprendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali, parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, culturali, per lo svolgimento dello sport e dello svago.

Per tali zone valgono i tipi di intervento, le procedure, le destinazioni e gli indici urbanistici ed edilizi previsti dall'art. 3.01 scheda 4.1 - 4.4 - 4.5 della normativa vigente del PRG ad eccezione di quanto disposto per l'altezza degli edifici che dovrà risultare  $H \leq 17$  m.

#### **4.6.6 VIABILITA' - G5**

Nella zona destinata alla viabilità l'indicazione grafica delle strade dei nodi stradali e degli spazi di sosta e di parcheggio, ha valore indicativo dell'ingombro massimo.

I progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni della Variante al P.R.G.

In assenza del progetto esecutivo, l'indicazione della Variante è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

#### **5 AUTORIZZAZIONI A TERMINE ESISTENTI SU AREE DEMANIALI**

Tutte le autorizzazioni a termine su terreno demaniale decadono entro tre anni dalla approvazione della Variante e non sono più rinnovabili al di fuori delle previsioni della Variante medesima e del P.P.

## INDICE GENERALE

<b>TITOLO I</b>	PAG.	2
<b><u>Disposizioni generali</u></b>	PAG.	2
ART. 1.1 - Oggetto e limiti territoriali della variante	PAG.	2
ART. 1.2 - Obiettivi generali della Variante	PAG.	2
ART. 1.3 - Validità ed efficacia della Variante	PAG.	3
ART. 1.4 - Parametri edilizi ed urbanistici	PAG.	3
ART. 1.5 - Elaborati della variante	PAG.	3
<b>TITOLO II</b>	PAG.	4
<b><u>Strumenti di Attuazione</u></b>	PAG.	4
ART. 2.1 - Strumenti di attuazione	PAG.	4
<b>TITOLO III</b>	PAG.	5
<b><u>Opere infrastrutturali e di urbanizzazione</u></b>	PAG.	5
ART. 3.1 - Opere di Urbanizzazione	PAG.	5
ART. 3.2 - Infrastrutture	PAG.	5
<b>TITOLO IV</b>	PAG.	6
<b><u>Zonizzazione</u></b>	PAG.	6
ART. 4.1 - Criteri di Zonizzazione	PAG.	6
ART. 4.2 - Zone A	PAG.	6
ART. 4.3 - Zone B	PAG.	7
ART. 4.4 - Zone D	PAG.	10
ART. 4.5 - Zone F	PAG.	14
ART. 4.6 - Zone G	PAG.	20
ART. 5 - Autorizzazioni a termine esistenti su aree demaniali	PAG.	22