



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante generale approvata con Delibera di G.P. n° 81 del 26/03/2002
in vigore dal 15.05.2002

Stesura in vigore a seguito di Variante Parziale
approvata con Delibera di C.C. n° 50 del 27.07.2007
pubblicata sul B.U.R. Emilia Romagna n°138 del 12.09.2007

Stesura coordinata
a seguito delle Varianti Parziali di cui all'elenco allegato

Progettisti:
Prof. Arch. Carlo Aymonino
Dott. Urb. Gabriella Barbini
Dott. Arch. Sandro Volta

Elaborazione stesura coordinata a cura del Servizio Edilizia e
Pianificazione Territoriale del Comune di Santarcangelo di Romagna



Stesura coordinata in recepimento delle seguenti Varianti Parziali al P.R.G.

1. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località Capoluogo in via XXIV Maggio, approvata con Deliberazione di C.C. n.72 del 16.11.2006¹
2. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località San Vito in via Bargellona, approvata con Deliberazione di C.C. n.73 del 16.11.2006
3. Ratifica all'accordo di programma Art.40 c.3 L.R.20/2000 "Messa in sicurezza del tratto abitato Case Gnoli in Santarcangelo di Romagna con via Montese nel Comune di Rimini, con Deliberazione di C.C. n.80 del 30.11.2006
4. Piano Urbanistico Attuativo per la zona D3 n.2 in Variante al P.R.G., approvato con Deliberazione di C.C. n.15 del 5.03.2007¹
5. Piano Urbanistico Attuativo per la zona C2 e C3 n.4 in Variante al P.R.G. sito in località Canonica, via Fabbriere, approvato con Deliberazione di C.C. n.34 del 24.05.2007
6. Variante parziale al P.R.G. per la modifica della perimetrazione delle aree C3 n.17, 18 e 19, approvata con Deliberazione di C.C. n.65 del 25.10.2007
7. Variante parziale al P.R.G. per l'individuazione degli ambiti all'interno dei quali collocare gli edifici da demolire perché interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, approvata con Deliberazione di C.C. n.73 del 30.11.2007
8. Variante parziale al P.R.G. per la messa in sicurezza degli incroci fra Via F.lli Cervi, via Europa e Via Alessandrini, approvata con Deliberazione di C.C. n.72 del 30.11.2007
9. Variante parziale al P.R.G. per la razionalizzazione dell'incrocio S.P.49 Trasversale Marecchia, approvata con Deliberazione di C.C. n.78 del 19.12.2007
10. Piano Urbanistico Attuativo in zona C2 via Piadina, in Variante al P.R.G., approvato con Deliberazione di C.C. n.57 del 28.11.2008
11. Piano Urbanistico Attuativo per la zona B0 e B5/a in Variante al P.R.G. sito in via Scalone, approvato con Deliberazione di C.C. n.59 del 28.11.2008
12. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di espansione produttiva e D3 n.1 in Località Casale di Santa Giustina" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.4 del 27.02.2009¹
13. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree ex-Corderia, Capoluogo" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.3 del 27.02.2009¹
14. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di riqualificazione produttiva in Località Stradone" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.5 del 27.02.2009
15. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Recepimento accordo con privati Art.18 L.R.20/2000, area di espansione residenziale C3 n.15-27 in località Capoluogo" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.31 del 2.04.2009¹
16. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di espansione produttiva e residenziale in località San Bartolo" e controdeduzione alle osservazioni presentate², approvata con Deliberazione di C.C. n.32 del 2.04.2009¹
17. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località Ciola, approvata con Deliberazione di C.C. n.30 del 2.04.2009
18. "Catasto delle aree percorse dal fuoco" in adempimento alle disposizioni previste dalla L.353/2000 – Legge quadro in materia di incendi boschivi" approvato con Deliberazione di C.C. n.33 del 2.04.2009.

¹ Nella presente stesura, sono state apportate modifiche alla numerazione delle sottozone B4 rispetto a quella attribuita al momento dell'approvazione in Consiglio Comunale, per coordinarla sull'intero territorio comunale.

² La norma riportata nella presente stesura è stata aggiornata rispetto a quella sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, in recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini.



PARTE A – NORME GENERALI

<u>TITOLO 1° - STRUTTURA – VALIDITA’ – CONTRASTI</u>	10
ART. 1.0 PRINCIPI INFORMATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.	10
ART. 1.1 ELEMENTI COSTITUTIVI IL PIANO REGOLATORE GENERALE: ELENCO	10
ART. 1.2 ELEMENTI COSTITUTIVI IL PIANO REGOLATORE GENERALE: VALIDITA’ E LIMITI	11
ART. 1.3 PIANO REGOLATORE GENERALE E REGOLAMENTI COMUNALI: SINERGIE E CONTRASTI	12
ART.1.4 VIOLAZIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G. (abrogato)	12
ART. 1.5 CONTRASTO DELLO STATO DI FATTO CON LE PREVISIONI DI P.R.G.	12
ART. 1.6. UNITA’ FONDIARIE ED EDILIZIE SOGGETTE E PUBBLICA ACQUISIZIONE O RICADENTI ENTRO PERIMETRI DI STRUMENTI ATTUATIVI PREVENTIVI	15
ART. 1.7 DEROGHE	15
ART. 1.8 IMPATTO AMBIENTALE	15
ART. 1.9 QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA NORMATIVA ALLE SINGOLE ZONE	15
<u>TITOLO 2° - RIFERIMENTI GIURIDICI – DEFINIZIONI – REQUISITI</u>	16
ART. 2.0 RIFERIMENTI GIURIDICI NAZIONALI. (abrogato)	16
ART. 2.1 RIFERIMENTI GIURIDICI REGIONALI. (abrogato)	16
ART. 2.2 GLOSSARIO DELLE SIGLE.	16
ART. 2.3 DEFINIZIONE DELLE ENTITA’ URBANISTICO/TERRITORIALI	16
ART. 2.4 DEFINIZIONE DELLE ENTITA’ URBANISTICO/EDILIZIE.	17
ART. 2.5 CARICO URBANISTICO	19
ART. 2.6 REQUISITI URBANISTICI	19
ART. 2.7 REQUISITI EDILIZI	19
<u>TITOLO 3° – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</u>	21
ART. 3.0 STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.: NORME GENERALI – ELENCO – SIGLE	21
ART. 3.1 PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ATTO	22



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 3.2	PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA	22
ART. 3.3	PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA	23
ART. 3.4	PIANO DI RECUPERO	23
ART. 3.5	PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE	23
ART. 3.6	STRUMENTI ATTUATIVI DIRETTI	23
<u>TITOLO 4° – DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO</u>		24
ART. 4.0	NORMA GENERALE	24
ART. 4.1	FUNZIONI NON COMPATIBILI – DEFINIZIONE – DISCIPLINA	24
ART. 4.2	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO (<<FUNZIONI>>)	25
ART. 4.3	REQUISITI URBANISTICI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO (abrogato)	28
ART. 4.4	REQUISITI EDILIZI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO (abrogato)	28
ART. 4.5	MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI D’USO: AMMISSIBILITA’ E DISCIPLINA	29
ART. 4.6	QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARDS PUBBLICI E PRIVATI PRESCRITTI	30
<u>TITOLO 5° - NORME TRANSITORIE</u>		33
ART. 5.0	MISURE DI SALVAGUARDIA	33
ART. 5.1	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (abrogato)	33
ART. 5.2	DELIBERE COMUNALI INTEGRATIVE (abrogato)	33
ART. 5.3	USO TEMPORANEO DI EDIFICI ED AREE	33
ART. 5.4	USO TEMPORANEO DI AREE PUBBLICHE – AREE PER EMERGENZE / PROTEZIONE CIVILE	33
ART. 5.5	REGIME DELLE AREE ALLA SCADENZA DEI VINCOLI	34
ART. 5.6	NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E REGOLAMENTO EDILIZIO: RIFERIMENTI TRANSITORI (abrogato)	34



**PARTE B – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU)
E DA URBANIZZARE (TDU)** 35

TITOLO 6° - ZONE CULTURALI AMBIENTALI / ZONE OMOGENEE <<A>> 35

ART. 6.0	ZONE CULTURALI AMBIENTALI : ELENCO	35
ART. 6.1	ZONE CULTURALI AMBIENTALI : NORMA GENERALE	35
ART. 6.2	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI TRAMITE STRUMENTO ATTUATIVO PREVENTIVO	36
ART. 6.3	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI TRAMITE INTERVENTO DIRETTO	37
ART. 6.4	MODALITA' D'INTERVENTO : CRITERI E PRESCRIZIONI	38
ART. 6.5	PARTICOLARE DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	39
ART. 6.6	REGOLAMENTAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI PUBBLICI E PRIVATI	40
ART. 6.7	APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 29 P.T.P.R. <<ABITATO DA CONSOLIDARE>> PER IL C.S. DEL CAPOLUOGO – SOTTOSUOLO E GROTTI	40

**TITOLO 7° - ZONE URBANE A PREVALENZA DI USI RESIDENZIALI
ZONE OMOGENEE <>** 43

ART. 7.0	NORMA GENERALE	43
ART. 7.1	ZONE B.0 PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO	44
ART. 7.2	ZONE B.1 PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	44
ART. 7.3	ZONE B.2 PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	45
ART. 7.4	ZONE B.3 RESIDENZIALI E TERZIARIE	46
ART. 7.5	ZONE B.4 SOGGETTE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	47
ART. 7.6	ZONE B.5 RESIDENZIALI A BASSA EDIFICABILITA'	66
ART. 7.7	ZONE B.6 PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	67
ART. 7.8	ZONE B/GH <<GHETTI>>	67
ART. 7.9	ZONE A VERDE PRIVATO	69



<u>TITOLO 8° – NUOVE ZONE A PREVALENZA DI USI RESIDENZIALI</u>		
<u>ZONE OMOGENEE <<C>> (T.D.U.)</u>		70
ART. 8.0	NORMA GENERALE	70
ART. 8.1	ZONE C.1 – DI ESPANSIONE IN ATTO	71
ART. 8.2	ZONE C.2 – DI ESPANSIONE	71
ART. 8.3	ZONE C.3 DI ESPANSIONE (PEREQUATE)	72
ART. 8.4	ZONE C.4 DI ESPANSIONE CON AZZONAMENTO PREFISSATO	73
ART. 8.5	ZONE C.5 DI ESPANSIONE (DI RIDOTTA ENTITA’)	75
<u>TITOLO 9° - ZONE A PREVALENZA DI USI PRODUTTIVI E/O TERZIARI</u>		76
<u>ZONE OMOGENEE <<D>></u>		
ART. 9.0	NORMA GENERALE	76
ART. 9.1	ZONE D.O – DI CONTENIMENTO	76
ART. 9.2	ZONE D.O/Sp. – PRODUTTIVE A REGIME SPECIALE (TNU)	77
ART. 9.3	ZONE D.1 – ESISTENTI	78
ART. 9.4	ZONE D.2 – DI ESPANSIONE IN ATTO (TDU)	79
ART. 9.5	ZONE D.3 – DI ESPANSIONE PREVISTE (TDU)	80
ART. 9.6	ZONE D.4 – SOGGETTE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.	81
ART. 9.7	ZONE D A FUNZIONE SPECIFICA PRESCRITTA : D.c.9 – SERVIZI PRIVATI	93
ART. 9.8	ZONE D A FUNZIONE SPECIFICA PRESCRITTA: D.d.5 – DISTRIBUZIONE CARBURANTI	93
ART. 9.9	ZONE D A FUNZIONE SPECIFICA PRESCRITTA: D.d.9 – DEPOSITI MATERIALI ALL’APERTO – DISCARICHE	94
ART.9.10	ZONE D A FUNZIONE SPECIFICA PRESCRITTA: D – d 10 – AZIENDE AUTOTRASPORTI	95
<u>TITOLO 10° - NORMATIVA DEL SISTEMA AMBIENTALE AGRICOLO</u>		96
ART. 10.1	ZONA DEL SISTEMA AMBIENTALE AGRICOLO	96
ART. 10.2	STATO DI FATTO FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI, MESSA IN MAPPA	97
ART. 10.3	CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI CHE PRESENTANO CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	98
ART. 10.4	MODI DI ATTUAZIONE	99



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 10.5	NORMATIVA SPECIFICA PER ABITAZIONI DI IMPRENDITORI AGRICOLI	100
ART. 10.6	NORMATIVA SPECIFICA PER ANNESSI RUSTICI	101
ART. 10.7	RECUPERO DI EDIFICI ED IMPIANTI GIA' DESTINATI AD ATTIVITA' NON FUNZIONALI A QUELLE AGRICOLE	102
ART. 10.8	NORMATIVA SPECIFICA PER LA RESIDENZA NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	103
ART.10.9	AMBITI PER LA RICOLLOCAZIONE DI EDIFICI SOGGETTI AD ESPROPRIO	104

TITOLO 11° NORMATIVA SPECIFICA PER LE SOTTOZONE AGRICOLE E1, E2, E3, E4 105

ART. 11.1	ZONA E1	105
ART. 11.2	ZONA E2	106
ART. 11.3	ZONA E3	107
ART. 11.4	ZONA E4	108

PARTE C – ATTREZZATURE E SERVIZI

TITOLO 12° - ATTREZZATURE E SERVIZI URBANI E TERRITORIALI ZONE OMOGENEE <<F>> 110

ART. 12.0	NORMA GENERALE	110
ART. 12.1	AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI IMPIANTI PER SERVIZI A RETE	110
ART. 12.2	CIMITERI (AREE E LIMITI DI RISPETTO)	111
ART. 12.3	IMPIANTI STRADALI E PARCHEGGI ESTERNI AL <<CENTRO ABITATO>>	111
ART. 12.4	IMPIANTI SPORTIVI DI INTERESSE GENERALE	114
ART. 12.5	ATTREZZATURA CIVICA (PUBBLICA AMMINISTRAZIONE- CULTURA – ASSISTENZA – SANITA' – FIERE E COMMERCIO	114
ART. 12.6	AREE DI INVASI ED ALVEI DI LAGHI BACINI E CORSI D'ACQUA	114
ART. 12.7	AREE PER IMPIANTI FERROVIARI	115



TITOLO 13° - ATTREZZATURE E SERVIZI LOCALI 116
ZONE OMOGENEE <<G>>

ART. 13.0	NORMA GENERALE – PIANO DEI SERVIZI	116
ART. 13.1	PIANO DEI SERVIZI (abrogato)	117
ART. 13.2	PARCHEGGI PUBBLICI (E PRIVATI)	117
ART. 13.3	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	117
ART. 13.4	ATTREZZATURE CIVILI (PUBBLICA AMMINISTRAZIONE – CULTURA – ASSISTENZA – SANITA’)	117
ART. 13.5	ATTREZZATURE RELIGIOSE ED ATTIVITA’ CONNESSE	118
ART. 13.6	VERDE ATTREZZATO ED IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI	118

PARTE D – VINCOLI E TUTELE 120

TITOLO 14° - AMBITI DI TUTELA ORIGINATI DAL PTC.P. 120

ART. 14.0	NORMA GENERALE	120
ART. 14.1	AREE INTERESSATE DA MOVIMENTI GRAVITATIVI ATTIVI O RECENTI	120
ART. 14.2	AREE ESONDABILI	120
ART. 14.3	AREE INTERESSATE DA MOVIMENTI GRAVITATIVI QUIESCIENTI O ANTICHI	121
ART. 14.4	AREE POTENZIALMENTE INSTABILI	121
ART. 14.5	AREE A VULNERABILITA’ MEDIA	121
ART. 14.6	AREE A VULNERABILITA’ ELEVATA	121

TITOLO 15° - ALTRI VINCOLI E TUTELE. 123

ART. 15.0	NORMA GENERALE	123
\\ART. 15.1	FASCIA DI RISPETTO DA IMPIANTI ACQUEDOTTISTICI	123
ART. 15.2	AREA CON PRESENZA DI CAVITA’ SOTTERRANEE	123
ART. 15.3	AREA CON PRESENZA DI VINCOLI DI CUI AL DLGS 490/99	123



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 15.4	AREA CON PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTI DA LINEE ELETTRICHE, IMPIANTI TRASMISSIONE RADIOTELEVISIVA, IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE	123
ART. 15.5	AREA CON PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTI DALLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE COME ZONA SISMICA DI SECONDA CATEGORIA	126
ART. 15.6	AREA CON VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI RETI ACQUEDOTTISTICHE	126
ART. 15.7	AREA CON VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI METANODOTTI	126
ART. 15.8	AREA INTERESSATA DA PREVISIONI P.I.A.E.	126
ART. 15.9	AREA INTERESSATA DA PREVISIONI P.A.E	126
ART. 15.10	AREA CON ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	127
ART. 15.11	AREA DI TUTELA DEL SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO	127
ART. 15.12	AREE DI TUTELA DERIVANTI DAL PIANO STRALCIO DI TUTELA IDROGEOLOGICA DEI BACINI ROMAGNOLI	128
ART. 15.13	AREE DI TUTELA DERIVANTI DAL PIANO STRALCIO DI TUTELA IDROGEOLOGICA DEI BACINI CONCA-MARECCHIA	130
ART. 15.14	AREE DI TUTELA DELL'IMPIANTO DI TIRO A SEGNO	130
ART. 15.15	AREE SIC	130
ART. 15.16	AREE PERCORSE DAL FUOCO	130
		130

TITOLO 16° – PIANO ATTIVITA' ESTRATTIVE

ART. 16.1	OGGETTO DEL PAE	130
	TABELLE PER LA ZONA AGRICOLA	131
	QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA NORMATIVA ALLE SINGOLE ZONE	136

ALLEGATI

A – SCHEDE RELATIVE ALLE ZONE C.3

B – SCHEDE RELATIVE ALLE ZONE D.3

C – LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI



PARTE A – NORME GENERALI

TITOLO 1° - STRUTTURA – VALIDITA’ – CONTRASTI

ART. 1.0 – PRINCIPI INFORMATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

(A) PRINCIPI GENERALI

- 1 – Il Comune di Santarcangelo di Romagna promuove lo sviluppo sociale ed economico della comunità locale attraverso un uso del proprio territorio corretto, nel rispetto delle suscettibilità e potenzialità del territorio stesso e nell’ambito degli interessi generali. Il Piano Regolatore Generale è il principale strumento comunale di gestione e di confronto per l’attuazione di detta finalità.
- 2 – Nessuna nuova funzione comportante modifica all’uso o alle caratteristiche fisiche o formali dei suoli (eccetto le normali operazioni legate alle colture produttive agricole) e degli edifici, se non rientrante nella attività edilizia libera, è ammessa in mancanza dei titoli abilitativi previsti dalle leggi nazionali e regionali; e dai regolamenti comunali, ivi comprese le presenti Norme di Attuazione del P.R.G.

PRINCIPI DI RIFERIMENTO

- 1 – La soluzione di eventuali controversie nell’applicazione delle presenti Norme di Attuazione deve fare riferimento ai suddetti Principi Generali.
- 2 – Le previsioni cartografiche e normative del Piano Regolatore Generale sono valide nell’ambito e nei limiti dei suddetti principi Generali.

ART. 1.1 – ELEMENTI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE. ELENCO.

Gli elementi costitutivi il Piano Regolatore Generale sono:

- Relazione;
- Elaborati grafici;
- Norme Tecniche di Attuazione e allegati A, B e C alle N.T.A.;
- Indagine geologica;

Gli elaborati grafici di progetto sono:

- n° 1 Elaborato grafico in scala 1:10000 contenente la sintesi schematica delle previsioni del piano;
- n° 3 Elaborati grafici in scala 1:5000 dell’intero territorio comunale : P.1; P.2; P.3;
- n° 11 Elaborati grafici in scala 1:2000 : S1 – S.14



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- n° 3 Elaborati grafici in scala 1:5000 dell'intero territorio comunale, riportanti i vincoli e le tutele TP1, TP2, TP3;
- n° 3 Elaborati grafici in scala 1:1000 del Centro Storico e degli ambiti esterni ad esso (Zona A); S.0; Tav. n°1; Tav. n° 2;
- n° 1 Elaborato grafico in scala 1:10000 della perimetrazione del territorio urbanizzato TU

Gli elaborati relativi all'indagine geologica sono costituiti da:

Relazione;

n° 11 elaborati grafici di analisi territoriale

n° 1 elaborato grafico relativo all'ubicazione delle aree soggette ad urbanizzazione

schede contenenti i pareri di fattibilità geologica con prove in sito

ELABORATI DI ANALISI:

- n° 1 Elaborato grafico di analisi delle destinazioni d'uso del Centro Storico in scala 1:1000;
- n° 6 Elaborati grafici del rilievo del sistema ambientale agricolo in scala 1:5000;
- n° 6 Elaborati grafici del sistema dei vincoli e delle tutele in scala 1:5000 relativo a tutto il territorio comunale
- n° 2 Fascicoli di rilievo dei Ghetti:
Rilievo del Capoluogo costituito da:
 - Legenda;
 - n° 1 Elaborato grafico in scala 1:5000;
 - n° 3 Elaborati grafici in scala 1:2000.

ART. 1.2 – ELEMENTI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE
VALIDITA' E LIMITI.

- 1 – La “Relazione Illustrativa” è stata redatta sulla base dei dati forniti da Enti pubblici – o di diritto pubblico – competenti, e dei dati elaborati a seguito di sopralluoghi e dei rilevamenti per l'aggiornamento dello stato di fatto. Eventuali errori materiali od inesattezze non inficiano i criteri informativi e gli obiettivi qualitativi e quantitativi delle previsioni del P.R.G.
- 2 – Le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione prevalgono su quelle di altri regolamenti comunali (Regolamento Edilizio, Regolamento d'Igiene, ecc.) per le parti eventualmente in contrasto, nei limiti di quanto previsto all'art. 1.3 delle presenti N.T.A.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- 3 – In caso di difformità o di difficoltà interpretative, le definizioni progettuali degli elaborati cartografici in rapporto di scala maggiore prevalgono su quelle degli elaborati cartografici in rapporto di scala minore nell'ambito delle zone omogenee <<A>>; nel restante ambito del territorio comunale sono probanti gli elaborati cartografici in scala 1:2000
- 4 – Data la situazione di arretrato aggiornamento del catasto, le basi cartografiche degli elaborati sono state aggiornate sulla base di rilievo aerofotogrammetrico (effettuato in data 9/1985 – solo su parte del territorio comunale), dei dati in possesso dell'Ufficio tecnico comunale, e dei rilevamenti in luogo.
- Eventuali discrepanze tra stato di fatto reale (catastale ed edilizio) e cartografia di P.R.G. non modificano le previsioni di P.R.G.
- 5– IN NESSUN CASO gli elaborati cartografici di P.R.G.:
 - a – annullano diritti legalmente acquisiti;
 - b – sanciscono diritti non legalmente acquisiti.

ART. 1.3 – PIANO REGOLATORE GENERALE E REGOLAMENTI COMUNALI:
SINERGIE E CONTRASTI.

1. La sinergia dei vari regolamenti comunali è garanzia di corretto metodo di gestione del territorio da parte della pubblica Amministrazione, e facilita la coerenza e la trasparenza dei provvedimenti amministrativi riguardanti i singoli cittadini.
2. I regolamenti comunali aventi come oggetto, anche a titolo non principale, l'uso e/o le attività di modifica del territorio ammesse o previste debbono essere uniformati ai contenuti ed alle finalità del presente Piano Regolatore Generale entro un anno dalla sua approvazione.
3. In caso di contrasto, le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) prevalgono su quelle di altri regolamenti comunali.

ART. 1.4 – VIOLAZIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G.

(abrogato)

ART. 1.5 – CONTRASTO DELLO STATO DI FATTO CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

1. All'interno del Territorio Urbanizzato (TU), si ha contrasto tra Stato di fatto di una unità fondiaria od edilizia e le previsioni di P.R.G. per:
 - a – FUNZIONE dell'insediamento appartenente a gruppo diverso da quello previsto dalle norme di zona;
 - b – FUNZIONI dell'insediamento (qualora ammesse) appartenenti a più gruppi, in rapporto non conforme a quanto previsto dalle norme di zona;
 - c. – ECCESSO di S.U. rispetto all'U.f. e/o di Volume rispetto all'I.f. previsto dalle norme di zona;
 - d. – MANCATO RISPETTO DEI REQUISITI e parametri edilizi (art. 2.7 N.T.A.).



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

e- TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art.33 comma 8 della L.R.23/2004;

Nei suddetti casi, rispettivamente:

- a. – FUNZIONE APPARTENENTE A GRUPPO DIVERSO: sono ammesse le modalità di intervento di manutenzione e restauro, purché le funzioni siano compatibili ai sensi dell'art. 4.2 N.T.A.
Sono ammesse tutte le altre modalità di intervento solo se si modifica la funzione con adeguamento ai gruppi di funzioni previsti dalle norme di zona.
 - b. – FUNZIONI IN RAPPORTO NON CONFORME: sono fatte salve le situazioni pregresse, qualunque sia il rapporto tra le funzioni, purché in caso di rilascio di provvedimento abilitativo, escluse le manutenzioni e restauro, vi sia l'adeguamento a quanto previsto dagli articoli relativi alle singole zone in materia di parcheggi (P.O – P.1).
 - c. – ECCESSO di S.U.e/o di Volume: sono fatte salve le situazioni pregresse. Qualunque intervento soggetto a titolo abilitativo, escluse le manutenzioni e restauro, deve comportare l'adeguamento a quanto previsto dagli articoli relativi alle singole zone in materia di parcheggi (P.O. – P.1.).
 - d – MANCATO RISPETTO DEI REQUISITI: sono ammesse tutte le modalità di intervento: il Regolamento Edilizio specifica per ciascun requisito o parametro i criteri cui attenersi.
 - e - TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art.33 comma 8 della L.R.23/2004: è sempre ammessa la manutenzione ordinaria; è ammessa la manutenzione straordinaria con esclusione degli interventi che prevedano modificadella consistenza dei materiali che costituiscono la struttura portante, la copertura ed i tamponamenti esterni o che prevedano la realizzazione di chiusure esterne se non esistenti; non è ammessa in alcun caso la modifica della sagoma del sedime e della localizzazione;
2. Nel Territorio Non Urbanizzato (TNU) (zona omogenea E), si ha contrasto tra stato di fatto di unità fondiarie ed edilizie (Aziende agricole) e le previsioni di P.R.G. per:
- a – FUNZIONE dell'insediamento appartenente a gruppo diverso dal gruppo (e) – Attività produttiva agricola.
 - b – ECCESSO di S.U. per le funzioni e 0-1-2 = residenza colonica;
 - c – ECCESSO di S.U. per le funzioni e. 3-4-5-6 = servizi agricoli, ecc; e/o localizzazione e/o tipologia diformi dalle previsioni;
 - d. – MANCATO RISPETTO DEI REQUISITI e parametri edilizi.
 - e - TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art.33 comma 8 della L.R.23/2004;

Nei suddetti casi, rispettivamente:

- a – FUNZIONE DIVERSA: le unità fondiarie ed edilizie adibite a funzioni diverse da quelle del gruppo (e) sono automaticamente classificate come da art. 10.7 e 10.8 delle presenti N.T.A. (in relazione alle funzioni insediate; ed in TNU) anche qualora non espressamente individuate sugli elaborati cartografici del P.R.G.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- b. – ECCESSO di S.U. per le residenze coloniche: sono fatte salve le situazioni pregresse, fatta eccezione per quanto individuato all'art. 10.2..
La modalità di ampliamento è concessa per la realizzazione di nuove unità immobiliari nei limiti del conguaglio tra S.U. complessiva esistente e S.U. prevista dalle norme di zona.
 - c. – ECCESSO di S.U. per servizi agricoli, allevamenti, trasformazione prodotti agricoli e serre: sono fatte salve le situazioni pregresse, fatta eccezione per quanto individuato all'art. 10.2
In presenza di titolo abilitativo per modalità di intervento di demolizione totale con ricostruzione è prescritto anche l'adeguamento alle localizzazioni ed alle tipologie prescritte.
 - d. - MANCATO RISPETTO DEI REQUISITI e parametri edilizi:
sono ammesse tutte le modalità di intervento: il Regolamento Edilizio specifica per ciascun requisito e/o parametro i criteri cui attenersi.
 - e - TETTOIE E MANUFATTI LEGGERI esistenti e regolarizzati da atto abilitativo rilasciato in base all'art.33 comma 8 della L.R.23/2004: è sempre ammessa la manutenzione ordinaria; è ammessa la manutenzione straordinaria con esclusione degli interventi che prevedano modificadella consistenza dei materiali che costituiscono la struttura portante, la copertura ed i tamponamenti esterni o che prevedano la realizzazione di chiusure esterne se non esistenti; non è ammessa in alcun caso la modifica della sagoma del sedime e della localizzazione;
3. Nel Territorio Da Urbanizzare (TDU), i contrasti tra stato di fatto di unità fondiaria ed edilizie sono regolamentati rispettivamente dagli articoli 8.0 – 9.0 – 11.0 – 12.0 delle presenti N.T.A.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 1.6 – UNITA' FONDIARIE ED EDILIZIE SOGGETTE A PUBBLICA ACQUISIZIONE O RICADENTI ENTRO PERIMETRI DI STRUMENTI ATTUATIVI PREVENTIVI.

1. UNITA' FONDIARIE ED EDILIZIE SOGGETTE A PUBBLICA ACQUISIZIONE.

- a. – Sulle unità fondiari ed edilizie soggette a pubblica acquisizione per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. è ammessa la sola modalità di intervento di manutenzione ordinaria.
- b. – Qualora per ragioni straordinarie (calamità naturali) o per ragioni di pubblica incolumità si rendano necessari interventi che comportino la demolizione con ricostruzione di parte degli edifici – oltre che il consolidamento statico – il conseguimento del titolo abilitativo può avvenire solo previo nulla-osta del Consiglio Comunale. E' comunque vietato qualsiasi cambio di funzione.
- c. – Se dette unità fondiari ed edilizie sono localizzate esternamente a perimetri di strumenti attuativi preventivi prescritti dal P.R.G., il proprietario può convenzionarne con il Comune l'uso, con esclusione di interventi edificatori.
A parziale rettifica di quanto prescritto ai precedenti punti 1 e 2 tale uso può comportare il rilascio di provvedimenti abilitativi, purché l'uso convenzionato non comporti aggravio di spesa per la successiva acquisizione da parte del Comune.

2. UNITA' FONDIARIE ED EDILIZIE RICADENTI ENTRO PERIMETRI DI STRUMENTI ATTUATIVI PREVENTIVI.

- a. – Le modalità d'intervento ammesse sulle unità edilizie e fondiari ricadenti entro i perimetri di strumenti attuativi preventivi sono normate dagli articoli 8.0 e 9.0 della presente N.T.A.

ART. 1.7 - DEROGHE

1. Le N.T.A. del P.R.G. possono essere derogate, secondo le procedure di cui all'articolo 41 quater della L. n° 1150/1942, nei soli casi e per le finalità di cui all'articolo 15 della L.R. n° 31/2002.
Le deroghe non possono essere esercitate al fine di modificare le delimitazioni delle zone omogenee e, riferendosi alle N.T.A. del P.R.G., non possono essere in contrasto con le previsioni e le normative tecniche dei piani sovraordinati (P.T.P.R., P.T.C.P., ecc.).
2. Ove le deroghe riguardino edifici od aree di proprietà privata, le deroghe stesse possono essere subordinate alla trascrizione nei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o di interesse pubblico che rende possibile le deroghe medesime.

ART. 1.8 – IMPATTO AMBIENTALE

1. I progetti da sottoporre a "Valutazione di impatto ambientale", le competenze e le procedure sono regolamentati dalla L.R. 18/05/1999 n°9 e s.m.i..

ART. 1.9 – QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA NORMATIVA ALLE SINGOLE ZONE

La edificabilità complessiva e le caratteristiche degli interventi per le singole zone derivano dalla applicazione coordinata di più articoli delle presenti norme. Il quadro di riferimento è leggibile nella tabella allegata alle presenti norme.



TITOLO 2° – DEFINIZIONI – REQUISITI

ART. 2.0 – RIFERIMENTI GIURIDICI NAZIONALI.

(abrogato)

ART. 2.1 – RIFERIMENTI GIURIDICI REGIONALI.

(abrogato)

ART. 2.2 – GLOSSARIO DELLE SIGLE.

1	PIANO REGOLATORE GENERALE 1999 (in oggetto)		P.R.G.
2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. 1999		N.T.A.
3	REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Santarcangelo di R.		R.E.
4	TERRITORIO URBANIZZATO	ART. 2.3 N.T.A.	TU.
5	TERRITORIO NON URBANIZZATO		TNU
6	TERRITORIO DA URBANIZZARE		TDU
7	SUPERFICIE TERRITORIALE	ART. 2 R.E.	S.t
8	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE		U.t
9	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE		I.t
10	SUPERFICIE FONDIARIA		S.f.
11	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA		U.f.
12	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA		I.f.
13	SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE (o edificata)		S.U
14	VOLUME EDIFICABILE	Ve	
15	STRUMENTI ATTUATIVI PREVENTIVI : elenco	ART. 3.0 N.T.A.	S.A.P.
16	STRUMENTI ATTUATIVI DIRETTI : elenco	ART. 3.0 N.T.A.	S.A.D.
17	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA	ART. 2 R.E.	SAU
18	UNITA' LAVORATIVA AGRICOLA	ART. 2 R.E.	U.L.
19	MONETIZZAZIONE	ART. 4.6 N.T.A.	



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

20	AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI	ART. 4.6 N.T.A.	P.O
21	PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	ART. 13.0 N.T.A. ART. 13.2 N.T.A.	P.1
22	PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		P.2
23	ALTEZZA (delle unità edilizie)	ART. 2 R.E.	H. max
24	DISTACCO DAL CONFINE DI PROPRIETA'		D.1
25	DISTACCO DAL LIMITE DI AZZONAMENTO	ART. 71 R.E.	D.2
26	DISTACCO DA ALTRA UNITA' EDILIZIA		D.3
27	SUPERFICIE DI VENDITA	ART. 2 R.E.	SV

ART. 2.3 – DEFINIZIONE DELLE ENTITA' URBANISTICO/TERRITORIALI.

1	<u>TERRITORIO URBANIZZATO</u> . parte del territorio comunale circoscritto dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi (art. 13 – punto 3 – L.R. n° 47/78), compresi i comparti C. 1-D. 2 (=strumenti attuativi in atto).	TU
2	<u>TERRITORIO NON URBANIZZATO</u> : parte del territorio comunale, escluso il TU, ove non si prevede nessun processo di urbanizzazione nell'ambito del P.R.G. e rimane destinato prevalentemente alla funzione primaria agricola.	TNU
3	<u>TERRITORIO DA URBANIZZARE</u> : parte del territorio comunale attualmente non urbanizzato (TNU) che si prevede di urbanizzare (TU) nell'ambito delle previsioni del P.R.G. (individuato sulle tavole di P.R.G. quale parte del territorio non compreso nel TU ed oggetto di previsione di zone omogenee C – D – F – G).	TDU
9	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA: definita dall'art. 2 R.E.; costituisce la superficie fondiaria delle aziende produttive agricole.	SAU
10	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA definita dall'art. 2 del Regolamento Edilizio	U.1
11	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: definita dall'art. 2 del Regolamento Edilizio	U.2

ART. 2.4 – DEFINIZIONE DELLE ENTITA' URBANISTICO/EDILIZIE.

1	UNITA' FONDIARIA : particella catastale, od insieme di particelle, appartenenti ad unica proprietà (medesima partita catastale) – edificata e non edificata – costituente una unica unità funzionale	
---	--	--



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

2	UNITA' EDILIZIA: entità edilizia configuratesi dal punto di vista storico, statico e funzionale come edificio a sé stante, anche se costruito in aderenza. Può essere costituita da una o più unità immobiliari ed avere area di pertinenza (unità fondiaria).	
3	UNITA' IMMOBILIARE : minima entità edilizia censita in catasto urbano, capace di assolvere autonomamente a funzione specifica secondo la categoria in cui è censita (appartamento, negozio, laboratorio, ecc.). Se l'unità immobiliare è edificio a sé stante (con o senza area di pertinenza) coincide con l'unità edilizia.	
6	UNITA FONDIARIA AGRICOLA: è costituita dall'insieme dei terreni e fabbricati formanti un'unità condotta da un imprenditore agricolo a titolo principale.	
7	MONETIZZAZIONE: pagamento di onere in luogo di diretta realizzazione di opera di urbanizzazione primaria e di cessione della relativa area, nei limiti di legge, così come definiti nella Circolare Ministeriale LL.PP. 28 ottobre 1967, n° 3210, dalle Leggi Regionali e dalle N.T.A.	
8	TITOLO O PROVVEDIMENTO ABILITATIVO: termine comprensivo di tutti gli atti rilasciati dal Comune od acquisiti per <u>D</u> enuncia di Inizio Attività – previsti e/o prescritti da Leggi, Decreti, Regolamenti, N.T.A. – che autorizzano interventi sulle unità fondiarie e/o edilizie, o l'uso delle stesse	
9	AREA DI PERTINENZA: area facente parte dello stesso mappale catastale dell'unità edilizia cui si riferisce; ovvero se censita con diverso mappale, fisicamente e funzionalmente connessa all'attività edilizia di riferimento (corte, giardino, piazzale, ecc.).	



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 2.5 – CARICO URBANISTICO

1. – DEFINIZIONE

Il Carico Urbanistico di un insediamento (unità fondiaria od edilizia) è dato dall'entità e dal tipo delle funzioni insediate, considerando i seguenti parametri:

- a – gruppo di appartenenza delle singole funzioni;
- b – S.U. delle singole funzioni;

– VARIAZIONE

Si ha variazione del Carico Urbanistico qualora venga alterato anche uno solo dei precedenti parametri, in quanto viene modificata l'incidenza dell'insediamento sulle opere di urbanizzazione primaria.

L'adeguamento alla dotazione dei parcheggi di pertinenza (P.O.) prevista dalle N.T.A. non altera il Carico Urbanistico.

– PARCHEGGI DI PERTINENZA

Ai sensi dell'articolo 4.6 (punto 4 tabella), delle presenti N.T.A. il numero di unità immobiliari è relazionato alla quantità di P.O. prescritti.

ART. 2.6 – REQUISITI URBANISTICI

1. – La classificazione di una unità fondiaria in zona funzionale ed omogenea edificabile ai sensi delle presenti N.T.A. previo strumento attuativo preventivo o diretto non dà diritto incontrovertibile di nuova edificazione se non sono rispettati anche i seguenti requisiti urbanistici:

- a – Pendenza superficiale naturale del terreno inferiore al 25%;
- b – L'analisi geognostica e la relazione geotecnica non rivelano la precaria staticità o l'eccessiva umidità del terreno, ovvero l'edificazione non comporta opere di consolidamento od impermeabilizzazione non compatibili e non suffragabili con il tipo e l'entità dell'intervento;
- c – Esistenza di opere di urbanizzazione primaria esterne all'area e di impianti a rete e/o viabilità con dimensionamento sufficiente anche per il nuovo insediamento, o con previsione di adeguamento nell'ambito di atti programmatori del Comune, ovvero con impegnativa da parte del richiedente il provvedimento abilitativo alla realizzazione o potenziamento delle stesse.
- d – I requisiti per interventi in zona funzionale ed omogenea E sono elencati agli articoli del Capo 10 delle N.T.A.; si richiama in particolare l'articolo 10.2 delle presenti N.T.A. relativamente agli eventuali frazionamenti successivi alla data di adozione del presente P.R.G.

2. - La utilizzazione territoriale massima prevista (U.t.) è realizzabile quando, sussistendo i precedenti requisiti urbanistici ed il rispetto delle N.A., è possibile la realizzazione della S.U. prevista per le singole funzioni sulla superficie fondiaria netta, nel rispetto dei requisiti edilizi (art. 2.7 N.T.A.).

ART. 2.7.- REQUISITI EDILIZI

1. – I requisiti edilizi prescritti per interventi concernenti unità edilizie sono:

- a – Rispetto della regolamentazione comunale, con particolare riferimento a:

1 – Norme di attuazione del P.R.G. (N.T.A.)



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

2. – Regolamento edilizio (R.E.)

b – Rispetto delle prescrizioni contenute in leggi, decreti e delibere nazionali e regionali, con particolare riferimento alle norme antisismiche (contenuti e procedure), essendo il territorio comunale in zona sismica di 2° grado ai sensi della Legge n° 64/1974 (e successive modifiche ed integrazioni).

c – Assenza di funzioni “non compatibili” di cui allo articolo 4.1 delle N.T.A.

2. – Per gli interventi di nuova edificazione l'utilizzazione fondiaria massima prevista dalle norme delle singole zone funzionali ed omogenee è realizzabile se sussiste il rispetto di tutti i requisiti edilizi.



TITOLO 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 3.0 – STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.:

1. Sono sottoposte a strumenti attuativi preventivi le aree individuate dal P.R.G. con appositi perimetri, oltre ai casi previsti dalle presenti Norme di Attuazione (articoli 6.2 – 7.0 – 9.0).
2. I principali comparti soggetti a strumenti attuativi preventivi (zone C.3 – D.3) sono corredati da specifiche schede relative a ciascun comparto: Allegato “A” e “B” alle Norme di attuazione.
3. Qualora le schede relative a ciascun comparto non specifichino l’esatto strumento attuativo preventivo, ovvero, in mancanza di dette schede, l’esatto strumento attuativo non sia specificato sugli elaborati di progetto, si intende che lo strumento attuativo preventivo sia di iniziativa privata
4. Gli strumenti attuativi preventivi possono essere sostituiti da provvedimento abilitativo integrato da <<Convenzione>> od <<Atto unilaterale d’obbligo>> nei casi di cui agli articoli 7.0 (punto 2) e 9.0 (punto 2) N.T.A.
5. Negli strumenti attuativi preventivi, anche se sostituiti da quanto previsto dal precedente punto 4 del presente articolo, deve comunque essere assicurata la dotazione di aree per funzioni (g):
 - Strumenti attuativi preventivi in TU: dotazione minima dei parcheggi pubblici (P.1) e di verde pubblico, di cui all’articolo 4.6 delle N.T.A. (fatta salva la eventuale monetizzazione, qualora ammessa);
 - Strumenti attuativi preventivi in TDU:
dotazione minima prescritta dall’articolo 4.6 N.T.A., o quelle prescritte dalle schede relative ai comparti C.3 e D.3.
6. L’elenco degli strumenti attuativi preventivi è contenuto nell’articolo 44 del Regolamento Edilizio.
7. L’elenco degli strumenti attuativi diretti (titoli abilitativi) e le norme relative sono contenuti nel Regolamento Edilizio.
8. Nel rispetto della capacità edificatoria derivante dall’attuazione del P.R.G. come vigente, è possibile modificare la disposizione planimetrica delle aree edificabili nelle zone B, C e D sia in presenza di strumenti attuativi diretti che preventivi, nel rispetto di quanto segue:
 - variazione massima di St contenuta nel 5% in aumento o in diminuzione;
 - le nuove aree coinvolte non devono essere interessate da vincoli di inedificabilità di qualunque tipo;
 - le nuove aree coinvolte non debbono essere interessate da vincoli preordinati all’esproprio o comunque da destinazioni di uso pubblico;
 - le nuove aree sia nella configurazione attuale che in quella modificata non devono rientrare all’interno dei perimetri delle tutele imposte dall’Art.22 del P.T.C.P. vigente
9. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere attuata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che il progetto sia conforme alle destinazioni d’uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni ed ai vincoli previsti dal P.R.G.;
 - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve esistere l’impegno del concessionario all’esecuzione delle medesime contemporaneamente all’esecuzione dell’intervento edilizio, ovvero, qualora le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il concessionario deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
 - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l’interento ricada in un’area soggetta a strumento attuativo preventivo;
 - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione , nel caso di intervento edilizio diretto.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 3.1– PIANO PARTICOLEGGIATO IN ATTO

1. Il P.R.G. individua i Piani Particolareggiati in atto (zone C.1 – D.2), e li recepisce.
2. I piani particolareggiati in atto vengono realizzati in base al progetto approvato e le relative Norme di Attuazione e Convenzioni stipulate.
Eventuali varianti ai P.P. in atto possono modificare solo il numero di unità immobiliari complessive previste nel PP originario approvato, con relativa modifica del numero di P.O. (parcheggi di pertinenza). Sono inoltre ammesse varianti ai P.P. in atto relative agli schemi planivolumetrici, purché le modifiche non incidano sui criteri distributivi delle urbanizzazioni primarie e sui punti e modalità di attacco con i TU circostante. ; possono comunque essere ampliati includendo aree comprese in zone omogenee A – B – C – G. Sono inoltre ammesse varianti al P.P. in atto per adeguarlo alle indicazioni del PRG, del RE o di altre normative nel frattempo intervenute.
3. Varianti ai piani particolareggiati in atto che non rientrano in quanto previsto ai precedenti punti 2 e 3 comportano specifica Variante al P.R.G., con adeguamento alle presenti Norme di Attuazione.
4. Gli articoli 8.1 e 9.4 delle presenti N.T.A. integrano le presenti prescrizioni relativamente alle zone C.1 e D. 2

ART. 3.2 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Le presenti N.T.A. ed i relativi allegati A e B individuano le aree da sottoporre a piano particolareggiato di iniziativa pubblica, da approvarsi con le modalità vigenti al momento della adozione del Piano Particolareggiato medesimo.
2. Sono sottoposti a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica le aree non individuate dal presente P.R.G., ma che rientrano nei casi previsti da normative sovraordinate alle presenti NTA..
3. Il P.P. deve comprendere l'intera area del comparto; previo individuazione di sub-comparti, il piano particolareggiato può essere attuato per stralci funzionali secondo quanto previsto dal progetto approvato e dalla relativa Convenzione, purché ogni stralcio funzionale sia comprensivo della quota-parte (proporzionale) di aree per servizi ed attrezzature pubbliche previste nell'ambito del P.P. stesso (zone omogenee F e G).
4. Il Consiglio Comunale può anche deliberare la modifica dei perimetri di P.P. individuati sugli elaborati cartografici del P.R.G., senza modificarne l'azonamento, purché rimanga inalterato il Carico Urbanistico (art. 2.5 N.T.A.), complessivo e la dotazione di aree per funzioni (f) e (g).
5. Nell'ambito dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica possono essere compresi i comparti finalizzati alla realizzazione di edilizia economica e popolare. La formazione, approvazione ed attuazione dei comparti PEEP sono regolamentati dalle specifiche leggi: in particolare dalla legge n° 167/62 e dall'art. 23 della L.R. n° 47/78 e ss.mm.ii.
6. Nell'ambito dei piano particolareggiati di iniziativa pubblica possono essere compresi i comparti finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi. La formazione, approvazione ed attuazione dei comparti PIP sono regolamentati dalle specifiche leggi: in particolare dalla legge n° 865/71 e dall'art. 24 della L.R. n° 47/78 e ss.mm.ii.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 3.3– PIANO PARTICOLEGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Il P.R.G. individua i perimetri delle aree da sottoporre a piano particolareggiato di iniziativa privata.
2. La formazione di P.P. è obbligatoria per interventi su superfici fondiarie di zone A – B – D se rientrano nei casi di cui agli articoli 7.0 e 9.0 N.T.A., anche se non espressamente individuate dal P.R.G.
3. E' facoltà dei privati cittadini di predisporre Piani Particolareggiati per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. in ogni parte del territorio comunale, anche in aree non espressamente individuate dal P.R.G.
La richiesta di redazione di P.P. deve essere preventivamente avanzata al Comune.
La formazione, approvazione ed attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata e la loro eventuale sostituzione con P.P. di iniziativa pubblica, sono regolamentate dall'articolo 25 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.
4. In sede di autorizzazione alla predisposizione del piano particolareggiato, qualora la richiesta di autorizzazione non sia sottoscritta da tutti i proprietari delle aree e degli immobili compresi entro il perimetro, il Comune invita contestualmente gli altri proprietari alla presentazione del Piano Particolareggiato.
5. Oltre a quanto previsto dal citato art. 25 della L.R. n° 47/78 e s.m.i. e dall'art. 23 della L. n° 1150/42, in caso di mancata adesione di parte dei proprietari, se la quota loro corrispondente non supera il 5% della superficie territoriale (e comunque non supera mq. 1.000), il Comune può procedere al deposito ed alla approvazione del P.P. ridotto di tale quota.
6. Il P.P. può essere attuato per stralci funzionali., secondo quanto previsto dal progetto approvato e dalla relativa Convenzione, purché ogni stralcio funzionale sia comprensivo della quota – parte (proporzionale) di aree per servizi ed attrezzature pubbliche previste nell'ambito del Piano Particolareggiato (zone omogenee F e G).

ART. 3.4– PIANO DI RECUPERO

1. Ai sensi dell'articolo 27 della legge n° 457/78 il Comune può individuare le unità fondiarie ed edilizie da sottoporre a Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.
2. I piani di recupero di iniziativa pubblica o privata sono regolati dal Titolo IV Legge n° 457/78.
3. Per le zone A è vincolante il rispetto delle categorie di intervento di cui all'art. 36 della L.R. n° 47/78 e successive modificazioni.

ART. 3.5– PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

1. Il Piano di sviluppo aziendale od interaziendale, è approvato in conformità alla L.R. n° 20/2000 come integrata dalla L.R. 34/2000 e ss.mm.ii.
2. Il PSA è redatto a cura del richiedente l'atto abilitativo nei casi previsti e prescritti dagli articoli dei Titoli 10 e 11 N.T.A. relativi alle zone omogenee E; gli elementi costitutivi del PSA sono sostanzialmente gli stessi previsti dalla Delibera di Consiglio Provinciale n° 52 del 09.09.96, adattati alla nuova modalità di approvazione; gli interventi previsti dal PSA dovranno essere oggetto, nei tempi previsti dal PSA medesimo, di strumenti attuativi diretti.

ART. 3.6 – STRUMENTI ATTUATIVI DIRETTI:

1. Il Regolamento Edilizio specifica l'oggetto (modalità d'intervento), procedure e documentazione relativi al rilascio degli specifici provvedimenti abilitativi relativi agli <<strumenti attuativi diretti>>



TITOLO 4 – DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO

ART. 4.0 – NORMA GENERALE

1. La destinazione d’uso in atto dell’unità edilizia o dell’unità immobiliare o fondiaria è quella stabilita dal provvedimento abilitativo rilasciato ai sensi di legge e, in assenza o in determinazione di tale atto, della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Qualsiasi intervento sulle unità edilizie soggetto a provvedimento abilitativo (con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro) comporta l’adeguamento delle destinazioni d’uso a quanto previsto dall’Art. 1.5 delle presenti N.T.A.

ART. 4.1 – FUNZIONI NON COMPATIBILI – DEFINIZIONI – DISCIPLINA

1. Si definiscono funzioni non compatibili con il Territorio Urbanizzato (T.U.) ed il Territorio da Urbanizzare (TDU), le attività e gli usi delle unità fondiari ed edilizie che possono porre in pericolo l’ecosistema territoriale e la comunità locale per:
 - a – Emissione di particelle solide, liquide e gassose inquinanti, sia per processi produttivi che per semplice deposito;
 - b – Emissione di suoni di frequenza, intensità e volume dannosi, o comunque non conformi al D.P.C.M. 14/11/1997;
 - c – Emissione di vibrazioni compromettenti la statica dei suoli e degli edifici;
 - d – Innesco di processi chimici o fisici di difficile controllo e tali da costituire pericolo;
 - e – Produzione o deposito di materiali di qualsiasi natura di difficile rimozione o smaltimento;
 - f – Detenzione di materiali infiammabili od esplosivi, esclusi gli usi domestici quali bombole per gas liquido, ecc.;
 - g – Induzione di traffico veicolare eccessivo per l’assetto urbano o le vie di comunicazione, con particolare riferimento al Centro Storico.
2. Si definiscono funzioni non compatibili con il Territorio Non Urbanizzato (T.N.U.) le attività e gli usi del precedente comma 1 e le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, ed inoltre:
 - a--Modificazioni delle caratteristiche orografiche del territorio non legate a necessità della produzione agricola od a funzioni legalmente concesse od autorizzate;
 - b--Apertura e coltivazione di cave fuori dalle aree specificatamente previste;
 - c – Alterazioni significative della flora con abbattimento od introduzione di essenze non produttive agricole estranee al contesto vegetale originario o consolidato; uso costante del territorio non legato alla produzione agricola od al mantenimento o fruizione dell’assetto naturale, al di fuori delle aree specificatamente previste dal P.R.G..
3. Si definiscono comunque non compatibili con il T.U. ed il T.N.U. le funzioni che, rientrando nelle categorie sopra espresse, non sono adeguate e conformi alle prescrizioni delle specifiche normative nazionali, regionali o comunali in materia.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 4.2 – CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI (<<DESTINAZIONI D'USO>>) COMPATIBILI

ELENCO DELLE FUNZIONI

Ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L.R. n. 46/1988 e s.m.i., ai fini dell'applicazione delle norme di detta legge al presente P.R.G., i gruppi di funzione sono i seguenti:

GRUPPO a FUNZIONE ABITATIVA PERMANENTE

0 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza degli alloggi

1 – Alloggi: le zone B e C sono soggette a limitazione della presenza di unità immobiliari con SU inferiore a mq 50,00

2 - Accessori: magazzini, depositi, lavanderie. Volumi tecnici: locali e volumi edilizi per impianti

GRUPPO b FUNZIONE ABITATIVA TEMPORANEA

0 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole funzioni; accessori e volumi tecnici relativi

1 - Alberghi e pensioni

2 - Case per vacanze – esercizi extra alberghieri – ostelli per la gioventù

3 - Campeggi

4 - Agriturismo

GRUPPO c FUNZIONE TERZIARIA PRIVATA: COMMERCIO E SERVIZI

0 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole funzioni; accessori e volumi tecnici relativi

1 – Esercizi di vicinato aventi superficie di vendita fino a mq. 250, Artigianato di servizio (fino a mq. 400)

2 - Pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)

3 - Produzioni artigianali di tipo manifatturiero/laboratoriale (massimo mq. 400)

4 - Commercio all'ingrosso (fino a mq. 400 complessivi)

5 - Distributori carburante per autotrazione (punti-chioschi)

6 - Studi professionali – uffici finanziari, assicurativi, commerciali (senza servizio di sportello)

7 - Uffici finanziari, assicurativi, commerciali (con servizio di sportello) – sportelli bancari; discoteche.

8 -Servizi privati: circoli di attività culturali, ricreative, politiche, sindacali; pubblici esercizi gestiti all'interno come attività secondaria di ristoro.

9 - Servizi privati: attività sanitarie, sportive, estetica del corpo.

10 - Lavaggio – autofficine – autorimesse di uso pubblico (massimo mq. 400)



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

GRUPPO d FUNZIONE SECONDARIA PRODUTTIVA/FUNZIONE TERZIARIA DI MEDIA-GRANDE DIMENSIONE

- 0 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole funzioni; accessori e volumi tecnici relativi
- 1 - Medio-piccole strutture di vendita. Si classificano come tali gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel DLGS 31.03.98 n°114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 mq.
- 2 - Attività ricreative – cinematografi – discoteche (superficie superiore a mq. 400)
- 3 - Produzioni manifatturiere artigianali e/o industriali (escluse c.3) – Autorimesse ed autofficine (superiori a mq. 400 S.U.)
- 4 - Commercio all'ingrosso (superficie complessiva superiore a mq. 400)
- 5 - Distributori carburanti per autotrazione (stazioni di rifornimento – stazioni di servizio)
- 6 - Strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio e delle produzioni agricole, non ad esclusivo uso di aziende (singola od associata): cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse macchine agricole in conto terzi, magazzini per derrate alimentari.
- 7.- Serre fisse industriali (non connesse allo sfruttamento del terreno agricolo)
- 8 - Allevamenti zootecnici di tipo agro-industriale (ed annessi fabbricati di servizio ed impianti)
- 9 - Depositi di materiale all'aperto, discarica, trattamento , riciclaggio o smaltimento materiali e rifiuti (solo per conformità urbanistica)
- 10 -Aziende di autotrasporti
- 11 - Medio-grandi strutture di vendita. Si classificano come tali gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti dal DLGS 3103/98 n°114 aventi superficie di vendita superiore a 1500mq e fino a 2500 mq.
- 12 - Grandi strutture di vendita. Si classificano come tali gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel DLGS 31/03/98 n°114 aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq fino a 4500 mq per quelle alimentari e fino a 10000 mq per le restanti.
- 13 - Grandi strutture di vendita di livello superiore. Si classificano come tali gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti dal DLGS 31/03/98 n°114 aventi superficie di vendita superiore a 4500 mq per quelle alimentari e 10000 mq per le restanti.

GRUPPO e FUNZIONE PRIMARIA AGRICOLA

- 0 - Autorimesse di pertinenza degli alloggi – parcheggi di pertinenza delle singole funzioni
- 1 - Alloggi per imprenditori agricoli a titolo principale (proprietari e affittuari coltivatori diretti – mezzadri – salariati fissi – proprietari ed affittuari conduttori in economica)
- 2 - Accessori degli alloggi: depositi, lavanderie, cantine – volumi tecnici: locali ed involucri edilizi per impianti relativi agli alloggi.
- 3 - Costruzioni rurali di servizio: a – fienili – depositi di prodotti agricoli – silos



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

b - ricoveri di macchine ed attrezzi agricoli per conto proprio e relativi accessori

c – ricoveri per allevamenti animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera)

4 - Allevamenti zootecnici aziendali

5 - Prima lavorazione, trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici aziendali (cantine, caseifici, oleifici) e relativi accessori ed impianti

6 - Serre fisse aziendali (legate allo sfruttamento del terreno agricolo)

7 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazione canali, arginature, opere di consolidamento terreni e di difesa idraulica)

GRUPPO f FUNZIONE INFRASTRUTTURALE PUBBLICA

0 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole funzioni

1 - Impianti tecnologici – impianti per servizi a rete (acquedotto, elettricità, gas, metano, telefono, posta, ecc.)

2 – Cimiteri

3 - Aree per emergenze (protezione civile) – spettacoli viaggianti – nomadi

4 - Impianti per la mobilità (strade ed opere connesse)

5 - Impianti sportivi di interesse generale

6 - Caserme per forze dell'ordine – impianti per protezione civile

GRUPPO g FUNZIONE TERZIARIA PUBBLICA: ATTREZZATURE E SERVIZI

0 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole funzioni

1 - Attività didattiche del ciclo pre-scolare, primario, secondario.
Pubblica Amministrazione – assistenza – sanità – attività culturali e ricreative – attrezzature sportive scoperte.

2 - Verde attrezzato – impianti sportivi scoperti – parcheggi, strade ed altre opere di urbanizzazione primaria.

3 - Luoghi di culto ed attività connesse: chiese, canoniche, opere parrocchiali, conventi.

ALTRE FUNZIONI

Le funzioni non contemplate nella Voci precedenti, vengono classificate in una delle precedenti categorie (gruppi) secondo un criterio di analogia:

a - pubblico o privato (proprietà e/o gestione)



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

b - settore di rilevamento censuario ISTAT (primario, secondario, terziario)

c - impatto sulla mobilità (addetti/utenti) d - impatto ambientale

ART. 4.3 – REQUISITI URBANISTICI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO

(abrogato)

ART. 4.4 – REQUISITI EDILIZI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO

1. La localizzazione delle destinazioni d’uso deve essere conforme alle norme del <<Regolamento Edilizio>> ed ai seguenti requisiti edilizi:

a - FUNZIONE ABITATIVA PERMANENTE

La realizzazione di residenza in zona omogenea D, qualora ammessa (proprietario, custode) è subordinata alla sussistenza del rispetto della legislazione vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico, prevenzione incendi e tutela sanitaria in genere.

b - FUNZIONE ABITATIVA TEMPORANEA

Le funzioni b.1 (alberghi e pensioni) vengono localizzate in unità edilizie ove non siano presenti funzioni del gruppo a-d-g e le funzioni C.3-4-5-10.

Le funzioni b.2, qualora inserite in unità edilizie con presenza di funzioni <<a>> (residenza permanente) debbono avere accesso e funzionamento autonomo.

La funzione b.3, qualora ammessa dalle presenti N.T.A., deve essere localizzata su suoli non umidi e comunque dichiarati conformi da specifiche indagine geologica.

La funzione b.4, qualora ammessa dalle presenti N.T.A., deve essere realizzata in unità edilizie separate da quelle destinate alla produzione agricola (funzione e.3-4-5).

c – FUNZIONE TERZIARIA PRIVATA: COMMERCIO E SERVIZI

Le funzioni c,1-2-4-5-7-8-10 debbono essere localizzate in unità immobiliari direttamente accessibili da suolo pubblico; ovvero da suolo privato aperto all’uso pubblico.

Dette funzioni, se inserite in unità edilizie con presenza di funzione <<a>> (residenza permanente), debbono avere accesso autonomo.

Le funzioni c.2-3-7-8-10, se inserite in unità edilizie con presenza di funzione <<a>> (residenza permanente), od in adiacenza ad esse, debbono inoltre svolgersi senza pregiudizio per la

La funzione c.7- discoteche è ammessa nelle zone omogenee diverse dalla zona D solo se preesistente, fermo restando e fatto salvo il rispetto di altre norme di legge che ne limitano o disciplinano l’attività e sempre che la stessa si svolga senza pregiudizio per la residenza.

La funzione c.9 deve svolgersi in unità edilizie separate rispetto alle destinazioni D.0-3-5-6-7-8-9-10; se prevista in unità edilizie adiacenti alle medesime destinazioni, deve svolgersi senza subire pregiudizio da dette destinazioni.

d - FUNZIONE SECONDARIA PRODUTTIVA – FUNZIONE TERZIARIA DI MEDIO-GRANDI DIMENSIONI

Le funzioni d.1-2-5 debbono essere localizzate in unità edilizie direttamente accessibili da suolo pubblico, ovvero da suolo privato aperto all’uso pubblico.

Le funzioni d.2-3-7-8 sono incompatibili con la funzione <<a>> (residenza permanente); pertanto, qualora ammessa, la residenza viene localizzata in separata unità edilizia.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

La funzione d.9 deve essere dotata sulla medesima area di pertinenza di uffici/o e servizi igienici, nella quantità massima prevista dalle norme di zona.

Tale dotazione non è prescritta quando l'area destinata a funzione d.9 è quota parte di area più vasta destinata a funzioni <<d>> appartenenti e funzionali alla medesima azienda.

ART. 4.5 – MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI D'USO: AMMISSIBILITA' E DISCIPLINA

(abrogato)



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 4.6 – QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARDS PUBBLICI E PRIVATI PRESCRITTI

1. – GENERALITA'

- a. Le aree e le opere di urbanizzazione sono di norma cedute dal soggetto attuatore al Comune. Nelle zone omogenee <<A>> e <>, negli interventi edilizi diretti, sono dovuti solo gli standard di parcheggio pubblico P.1.
- b. Nelle zone omogenee <<C>> e <<D>> i parcheggi pubblici vengono localizzati, realizzati e ceduti all'interno del perimetro del comparto di attuazione. Le altre aree prescritte per servizi pubblici possono essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal <<Piano dei Servizi>> e localizzate all'esterno del perimetro di altri comparti di attuazione. Gli elaborati costituenti lo strumento attuativo preventivo del comparto, ivi compresa la convenzione debbono includere anche le aree reperite all'esterno del comparto. Il reperimento all'esterno del comparto di attuazione di aree per servizi pubblici non aumenta la capacità edificatoria del comparto: le aree non destinate a servizi pubblici aumentano le superfici <<pertinenziali>> delle unità edilizie. Nei casi in cui il P.R.G. preveda contiguità tra zone di espansione residenziale C3 e C4 e insediamenti produttivi, esistenti o da insediare, o tra zone produttive D3 e D4 e insediamenti residenziali, esistenti o da insediare, ovvero preveda comunque contiguità tra nuovi insediamenti aventi valori limite superiori a 5dBA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L.447/95 e seguenti), il reperimento delle aree per la dotazione degli standards dovrà avvenire anche al fine di creare tra i predetti insediamenti una fascia cuscinetto inedificata la cui dimensione è in diretta connessione con le attività che si svolgono nelle zone D a comunque di ampiezza superiore a 20 m. o comunque ritenuta compatibile con le predette disposizioni di legge dai competenti Servizi AUSL-ARPA.
- c. Il Comune, al fine di realizzare idonee forme di gestione delle aree pubbliche, può stipulare, successivamente alla cessione di tali aree, una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi ai sensi del comma 8° dell'art. A-26 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. Per le quote di aree pubbliche eccedenti gli standards di legge, può essere convenzionato il mantenimento in proprietà privata, con istituzioni di servitù a favore del Comune.

2.– P.1 – PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- a. Nelle zone omogenee B la superficie minima dei parcheggi P.1 è la percentuale prescritta della S.U. calcolata in base alla superficie fondiaria al lordo dei P.1 stessi.
- b. In luogo della realizzazione diretta e cessione gratuita dei P.1, nelle zone A, B, C5, salvo espresso divieto nelle norme delle singole zone suddette, è ammessa la monetizzazione per interventi realizzati con strumento attuativo diretto e per unità edilizie destinate esclusivamente a funzione "a" (residenza) ed a funzione "c" (TERZ./COMM./SERV., con eccezione degli interventi ove siano localizzate funzioni c.7-8 <<servizi privati – discoteche>> con S.U. superiore a mq. 400), purché vi sia sufficienza di parcheggi pubblici nella zona oggetto dell'intervento (massimo ml. 300 di distanza stradale) e purché la superficie di parcheggio P.1 prescritto sia inferiore od uguale a mq. 120,00, e ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
- conguaglio per aumentato <<carico urbanistico>>;
 - indotta impossibilità di rispetto delle normative sismiche riguardo alle distanze;
 - accesso al parcheggio pubblico da strada di proprietà non pubblica (vicinale, ecc.);
 - difficoltà di realizzazione per caratteristiche orografiche, clivometriche o statica dei terreni;
 - pericolosità della possibile localizzazione in relazione alla circolazione veicolare circostante;
 - incompatibilità ambientale (zone omogenee <<A>>, ecc.).

La monetizzazione per superfici di parcheggio P1 prescritto superiori a 120,00 mq è autorizzabile solo nell'ambito di strumenti attuativi preventivi.

Negli interventi che interessano lotti edificabili formati da lottizzazioni convenzionate successivamente al 29.12.1987 (data di entrata in vigore del P.R.G.-1982) e siti in zona C1, C2, D1 o D2, gli standard P1 si intendono soddisfatti in base alla Convenzione, per le capacità edificatorie previste dal vigente P.R.G..



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

3.- P.0 – PARCHEGGI DI PERTINENZA PRIVATI

- a. Il presente articolo quantifica gli standards per parcheggi di pertinenza (P.0) prescritti per tutte le modalità di intervento in relazione alle funzioni insediate od insediabili; sono escluse le manutenzioni; e la zona omogenea <<A>> qualora la realizzazione non sia conforme alla modalità di intervento prescritta.
I parcheggi di pertinenza possono essere coperti (autorimesse, ecc.) o scoperti (posti auto, ecc.).
- b. L'esistenza dei parcheggi P.0. richiesti dalle presenti N.T.A. in quantità superiori ai minimi prescritti dall'articolo 2 della Legge n° 122/1989, essendo condizione necessaria per la localizzazione di funzioni (articoli del Titolo 4 delle presenti N.T.A.), deve essere opportunamente dimostrata e documentata da parte del privato, tanto più se trattasi di parcheggi non contenuti in involucri edilizi (posti auto, ecc.).
- c. Qualora le presenti N.T.A. ammettano la localizzazione esterna all'area di pertinenza, i P.0. possono essere realizzati in zone B – C – D e, previo convenzionamento, come "uso temporaneo di edifici ed aree", nei limiti e secondo le procedure di cui all'articolo 5.3 N.T.A., in zona F e G:

4.- VERDE ATTREZZATO ED IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI

- a. Le aree per verde attrezzato hanno valenza sia ambientale che funzionale: esse vanno realizzate in quantità non inferiore a quanto previsto o richiesto dalla legislazione vigente e dalle presenti N.T.A.
 - b. La localizzazione e la superficie delle aree, l'esatta definizione delle aree per verde attrezzato avviene in sede di progetto di strumento attuativo preventivo, rispettando i seguenti criteri:
 - Effettiva <<usabilità>> delle aree in relazione al nuovo insediamento ed alla zona circostante: pertanto non è ammessa la frammentazione delle aree e l'individuazione <<<a residuo>> rispetto alle aree edificabili;
 - Nelle zone C le aree per verde attrezzato hanno una valenza prevalentemente funzionale e quindi debbono avere una accessibilità diretta dalle abitazioni, eventualmente tramite percorsi pedonali protetti;
 - Nelle zone D le aree per verde attrezzato hanno una valenza prevalentemente ambientale, per cui sono da rispettare le indicazioni di costituzione di cortine arboree tra le nuove zone ed insediamenti pre-esistenti o previsti, a fronte di impianti stradali o ferroviari, o di supporto ad un migliore impatto ambientale dei nuovi insediamenti.
 - Nelle aree ricadenti all'interno del campo di applicazione dell'art. 22 del P.T.C.P., si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 del medesimo art. 22.
 - c. In luogo della realizzazione diretta e cessione gratuita delle aree per verde pubblico, nelle zone A, B, C5, salvo espresso divieto nelle norme delle singole zone suddette, è ammessa la monetizzazione per unità edilizie destinate esclusivamente a funzione "a" (residenza) ed a funzione "c" (TERZ./COMM./SERV., con eccezione degli interventi ove siano localizzate funzioni c.7-8 <<servizi privati – discoteche>> con S.U. superiore a mq. 400).
5. Le quantità minime prescritte per superfici da destinarsi a servizi pubblici (U.1/2) o privati (P.0) sono le seguenti:



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

FUNZIONE	P.0 (parch. pertinenza)	P.1 (parch. pubblici)	VERDE PUBBLICO O ALTRI SERVIZI
a	30% S.U. e comunque non meno di n° 1 posto auto per unità immobiliare	25% S.U.	75% S.U.

FUNZIONE	P.0	P.1	VERDE PUBBLICO O ALTRI SERVIZI
b-1	25 mq./stanza	40% S.U.	60% S.U.
2	25 mq./stanza	40% S.U.	60% S.U.
3	L.R. n. 9/1979	40% S.U.	60% S.U.
4	30% S.U.	25% S.U.	75% S.U.

FUNZIONE	P.0	P.1	VERDE PUBBLICO O ALTRI SERVIZI
c-1	100% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
2	100% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
3	60% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
4	60% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
5	100% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
6	100% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
7	100% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
8	100% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
9	100% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
10	60% S.U.	40% S.U.	60% S.U.

FUNZIONE	P.0	P.1	VERDE PUBBLICO O ALTRI SERVIZI
d-1 (*)	200-300% S.V	40% S.U.	60% S.U.
2	200% S.U.	40% S.U.	60% S.U.
3	60% S.U.	10% S.f.	10% S.f.
4 (*)	200% S.U.	10% S.f.	10% S.f.
5	100% S.U.	10% S.f.	10% S.f.
6	30% S.U.	10% S.f.	10% S.f.
7	30% S.U.	10% S.f.	10% S.f.
8	30% S.U.	10% S.f.	10% S.f.
9	30% S.U.	10% S.f.	10% S.f.
10	30% S.U.	10% S.f.	20% S.f.

FUNZIONE	P.0	P.1	VERDE PUBBLICO O ALTRI SERVIZI
e-1	30% S.U.	25% S.U.	75% S.U.

(*) Per gli esercizi commerciali con superficie di vendita (S.V.) superiore a mq. 400, è comunque da applicarsi, in relazione alle singole tipologie degli esercizi, lo <<standard>> minimo prescritto dall'allegato "C".



TITOLO 5° - NORME TRANSITORIE

ART. 5.0 – MISURE DI SALVAGUARDIA

1. A decorrere dalla data di adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G., il Sindaco sospende ogni determinazione sulle richieste di titolo abilitativo e sulle Denunce di Inizio Attività che comportino interventi di trasformazione del territorio (unità fondiaria e/o edilizie) in contrasto con il P.R.G. adottato, o che ne compromettano o rendano più onerosa l'attuazione.
2. In ogni caso le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

ART. 5.1 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

(abrogato)

ART. 5.2 – DELIBERE COMUNALI INTEGRATIVE

(abrogato)

ART. 5.3 – USO TEMPORANEO DI EDIFICI ED AREE

1. Le unità edilizie e fondiariae, anche di proprietà privata, possono essere utilizzate per funzioni diverse da quelle previste dal P.R.G., per un periodo di tempo determinato, per l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i parcheggi di pertinenza (P.O), purché il proprietario ed il gestore del servizio sottoscrivano una convenzione che preveda, tra l'altro, l'obbligo di ripristino della funzione originaria o l'insediamento di quella prevista dal P.R.G. alla scadenza del contratto. Detta possibilità non si applica alle <<zone di tutela>>.
2. L'uso temporaneo di edifici ed aree è ammesso anche sulle unità edilizie e fondiariae che il PRG prevede debbano essere acquisite al patrimonio pubblico in quanto destinate a servizi ed attrezzature pubbliche (zone territoriali omogenee <<F>> e <<G>>). In tale caso l'uso convenzionato ed il rilascio dei necessari provvedimenti abilitativi non debbono comportare aggravio per la successiva acquisizione da parte del Comune o di altro Ente pubblico.

ART. 5.4 – USO TEMPORANEO DI AREE PUBBLICHE – AREE PER EMERGENZE / PROTEZIONE CIVILE

1. Il Comune può concedere l'uso temporaneo di aree pubbliche a soggetti privati (persone fisiche o giuridiche) purché la fruizione insediabile sia a tempo determinato e non sia in contrasto con lo stato di fatto del territorio e/o le previsioni del P.R.G.: viabilità e parcheggi, compatibilità con le funzioni delle aree circostanti, rumori, inquinamento, ecc.
2. Le aree per emergenza e protezione civile sono destinate ad accogliere insediamenti provvisori, o centri di servizio, in occasione di pubbliche calamità.
3. Le aree per emergenze e protezione civile debbono avere le seguenti caratteristiche:
 - a – Mancanza di controindicazione geologiche e geotecniche (esondabilità, instabilità, ecc.);
 - b – Clivometria superficiale pianeggiante (pendenza media non superiore al 5%)
 - c – Facile accessibilità da strade pubbliche esistenti;



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- d – Facile ed economica possibilità di allaccio agli impianti per servizi a rete;
 - e – Assenza di attraversamento di impianti per servizi a rete (elettrodotti, metanodotti);
 - f – Assenza di colture fisse in elevazione (uliveti, frutteti, vigneti) o di gruppi boschivi od arbustivi, se non marginali.
4. Il Comune, in caso di necessità, individua con apposita delibera le aree geograficamente distribuite sul territorio e con superficie relazionata ai carichi urbanistici esistenti (prevalentemente residenziali) sia nel capoluogo che nelle frazioni, nell'ambito delle zone C.3 e D.3 non ancora attuate, E. 2 – 3, F – G.
5. La suddetta delibera viene integrata da apposito Regolamento, anche integrativo delle presenti N.T.A., che consenta al Comune di rilasciare provvedimenti abilitativi che non impediscano l'eventuale immediata disponibilità delle aree pur nel contesto di eventuali disposizioni legislative emanate a seguito di pubblica calamità.
6. L'eventuale individuazione di zone C.3 e D. 3 vale fino alla approvazione e convenzionamento degli strumenti attuativi preventivi.

ART. 5.5 – REGIME DELLE AREE ALLA SCADENZA DEI VINCOLI

Qualora le unità fondiariae ed edilizie, che il P.R.G. prevede vengano acquisite al patrimonio pubblico, non vengano acquisite e non siano state iniziate le procedure entro i termini previsti dalla legge, ed il privato proprietario chieda il rilascio di provvedimento abilitativo dopo la scadenza di detti termini:

a – T.U. (all'interno del Territorio Urbanizzato):

- 1) Unità fondiariae : modalità d'intervento prescritta : A. 2/5 = recupero e risanamento delle aree libere;
- 2) Unità edilizie: modalità autorizzabili : manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; senza cambio di destinazione d'uso.

b – TDU (Territorio da urbanizzare, esternamente a perimetri di comparti di attuazione attuabili previo strumento attuativo preventivo):

Unità fondiariae ed edilizie : quanto previsto dagli articoli del Titolo 10 ed 11 delle N.T.A. (zone produttive agricole)

c – TNU (Territorio non urbanizzato):

Unità fondiariae ed edilizie : quanto previsto dagli articoli del Titolo 10 ed 11 delle N.T.A. (zone produttive agricole).

**ART. 5.6 – NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E REGOLAMENTO EDILIZIO:
RIFERIMENTI TRANSITORI**

(abrogato)



**PARTE B – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU)
E DA URBANIZZARE (TDU)**

TITOLO 6° - ZONE CULTURALI AMBIENTALI / ZONE OMOGENEE <<A>>

ART. 6.0 – ZONE CULTURALI AMBIENTALI : ELENCO

1. Il P.R.G. definisce <<zone culturali ambientali>> - zone territoriali omogenee A – le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che investono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che sono considerate, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Le parti del territorio comunale considerate <<zone territoriali omogenee A>>, perimetrare con apposita simbologia negli elaborati cartografici del P.R.G., sono le seguenti:

A – Centro Storico del Capoluogo di Santarcangelo;

B – Nuclei abitati di origine storica, considerati a tutti gli effetti come zone omogenee territoriali <<A>>:

1 – San Vito (nucleo vecchio);

2 – Area compresa tra Via G.Pascoli e Via G. Da Serravalle
(Capoluogo);

3 – Area di via Piave (Capoluogo);

4 – Casale (Casale S.Ermete);

5 – S.Ermete – Fondo ();

6 – Cà Brandi (S.Ermete);

7 – La Bionda (Via Bionda);

C – Edifici isolati, perimetrati comprendendo l'area di pertinenza e/o l'area di pregio ambientale circostante;

D – Cappelle, Cellette, manufatti o impianti che rientrano negli oggetti di cui al comma 4 dell'articolo 32 del P.T.C.P., ancorché non specificatamente individuati dagli elaborati cartografici del P.R.G. (vedere art. 6.1 punto 4 N.T.A.)

ART. 6.1 – ZONE CULTURALI AMBIENTALI : NORMA GENERALE

1 – PRINCIPI GENERALI

A . Tutte le zone culturali ambientali sono patrimonio storico e culturale della collettività santarcangiolese, ed in quanto tali sono soggette e tutela, anche ai sensi degli articoli 33 e 36 della L.R. n° 47/1978 (e s.m.i.).



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

In particolare:

- 1 – Il Centro Storico di Santarcangelo, così come individuato e perimetrato dalle tavole del PRG, data l'omogeneità della struttura urbanistica ed architettonica, considerati i particolari valori storici, ambientali e paesistici, deve essere considerato un "Unico Monumento", sia per le parti in elevazione che per le strutture interrate.
- 2 – La tutela del "monumento" Centro Storico comporta sia la conservazione tramite e restauro e recupero di tutti i manufatti architettonici, dalle aree libere e degli arredi esterni; sia la conservazione ed il ripristino di una qualità d'uso che consenta una vita sociale integrata con corretto rapporto tra residenza, commercio, artigianato, servizi ed attrezzature – quantitativamente relazionate alle suscettibilità del sito ed al contesto dello intero capoluogo.
- 3 – Sono estranee ai principi informativi del PRG tutte le iniziative che, pur giuridicamente non in contrasto con il presente strumento urbanistico, tendano a trasformare il "Centro Storico" in una struttura "museo", meta solo per turisti, contenitore di attività non suffragate dalla storia della città o da un corretto rapporto con la struttura sociale della popolazione residente.

2 - MANUFATTI MINORI

Gli elaborati presentati per il rilascio di provvedimenti abilitativi debbono contenere la documentazione grafica e fotografica della eventuale presenza sull'unità edilizia, sull'area od in adiacenza ad essa di manufatti di valore storico – testimoniale di cui al quarto comma dell'articolo 32 del P.T.C.P. : negozi o botteghe storiche; fontane o fontanelle; cappelle, cellette e <<maestà>>; ponti e ponticelli; chiuse, molini, canali.

La prescrizione di cui al punto precedente vale per tutto il territorio comunale ed anche in assenza di intenzione di intervento su detti manufatti.

Il provvedimento abilitativo deve contenere le prescrizioni particolari tese al mantenimento ed al restauro dei suddetti manufatti ritenuti di valore storico – testimoniale.

In particolare la Celletta <<Roccari>> sita in via G.Pascoli e la Celletta <<Dell'Olio>>, ricompresa entro il perimetro della sottozona B.4 n° 2 (Art. 7.5 N.T.A.), sono soggetto a modalità d'intervento prescritta A.1 (Restauro Scientifico).

3 - LIMITAZIONI

Si richiama l'articolo 1.5 comma 1 delle presenti N.T.A. relativamente ad eventuali limitazioni nel rilascio di provvedimenti abilitativi dovuti a contrasto tra stato di fatto e previsioni di P.R.G. e gli articoli 2.5, 2.6 e 2.7 relativamente ai requisiti edilizi ed urbanistici.

ART. 6.2 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI TRAMITE STRUMENTO ATTUATIVO PREVENTIVO

Le tavole di progetto del PRG individuano le unità fondiari ed edilizie ove è prescritto lo strumento attuativo preventivo.

1. Lo strumento attuativo preventivo, anche se non individuato cartograficamente, può essere prescritto nei casi previsti dalla presente normativa (articoli del Titolo 6 N.T.A.).
2. I perimetri individuati dalle tavole di progetto del PRG sono le "Unità minime di intervento" per la redazione degli strumenti attuativi preventivi: essi possono essere attuati per stralci funzionali secondo quanto previsto dal progetto approvato e dalla relativa convenzione.
3. Nell'ambito degli strumenti attuativi preventivi si interviene secondo le modalità d'intervento prescritte.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

4. Lo strumento attuativo preventivo di iniziativa pubblica può modificare le unità minime di intervento di una o più unità edilizie comprese entro il perimetro, purché la modifica sia suffragata da sufficiente documentazione relativa alla stratigrafia storica ed allo stato di fatto delle unità edilizie interessate.
5. Gli strumenti attuativi preventivi sono costituiti dagli elementi e seguono le procedure di cui degli articoli da 44 a 48 del Regolamento Edilizio.
6. Sulle unità edilizie e fondiari soggette a strumenti attuativi preventivi, prima dell'approvazione di detti strumenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione, risanamento conservativo e restauro, eliminazione di barriere architettoniche, recinzioni e cancellate: non è ammesso mutamento delle destinazioni d'uso.
7. Gli elaborati cartografici del PRG relativi al Centro Storico, sulla base delle analisi di formazione storica dei tessuti e data la incongruità morfologica e tipologica delle unità edilizie esistenti, individuano comparti contraddistinti con la sigla "P.R." soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - a) Tutti gli interventi soggetti a provvedimento abilitativo debbono essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento ambientale nel contesto del Centro Storico, sulla base delle prescrizioni generali contenute nel presente Titolo 6 delle N.T.A.;
 - b) Senza "Piano di Recupero" redatto ai sensi dell'art. 3.4. delle presenti NTA, le unità edilizie comprese entro i perimetri possono essere soggette a tutte le modalità di intervento, compresa la "ristrutturazione edilizia", con i seguenti limiti:

Unità minima di intervento: ai sensi del successivo art.6.3 punto 1 N.T.A.; non sono ammessi interventi parziali tesi a modificare i presenti limiti;
Superficie Utile (S.U.) esistente: non superiore a mq.1000;
Volume esistente: non superiore a mq4000;
Non sono ammessi aumenti di S.U. o di volume;
Non è ammessa la demolizione totale dell'edificio;
Non sono ammessi interventi edificatori fuori dall'area di sedime esistente;
E' prescritta la quota di parcheggi di pertinenza P.0.
 - c) Gli interventi che superano i predetti limiti possono essere attuati solo previo <<Piano di Recupero>> esteso a tutto il perimetro individuato, redatto sulla base del punto A.4 dell'articolo 36 della L.R. n°47/1978 (e s.m.i.) secondo parametri volumetrici che tendano al ripristino della morfologia e tipologie originarie, con altezze non superiori all'altezza media degli edifici esistenti posti lungo il perimetro.
 - d) All'interno del Piano di Recupero indicato con il simbolo di asterisco, è ammesso l'intervento di ripristino tipologico sulla base della documentazione dell'organizzazione tipologica originaria; potranno essere ammessi modesti spostamenti del sedime per favorire la ricucitura con il tessuto edilizio come oggi costituito.

ART. 6.3 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI TRAMITE INTERVENTO DIRETTO

- 1 – Nell'ambito del PRG, ove non è prescritto l'intervento con strumenti attuativi preventivi, si interviene con strumenti diretti secondo le seguenti "Unità minime di intervento":
 - a – Unità edilizia con relativa area di pertinenza:

interventi di restauro scientifico (A.1), restauro e risanamento conservativo (A.2/1-2), ripristino tipologico (A2/3), ristrutturazione (A3/1);
 - b – Unità edilizia e/o unità fondiaria:

interventi soggetti a recupero e risanamento delle aree libere (A2/5), ripristino edilizio (A3/2);
 - c – Unità immobiliare:

interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, cambio di destinazione d'uso di sola unità immobiliare senza interventi edilizi.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- 2 – Gli elaborati cartografici del PRG individuano le unità edilizie e le relative aree di pertinenza: esse sono le <<unità minime di intervento>> prescrittive ai sensi di legge in relazione alle modalità d'intervento di cui al precedente punto 1.
Tuttavia esse possono essere modificate previo presentazione di documentata iconografia storica dimostrante diversa consistenza delle unità edilizie ed aree pertinenziali in periodo antecedente il 1900, prescindendo da frazionamenti od accorpamenti catastali successivi.
- 3 – Le tavole del PRG individuano i principali corpi edilizi soggetti a “demolizione” A. 2/4.
Gli elaborati relativi allo stato di fatto richiesti dal Regolamento Edilizio possono rivelare ulteriori corpi edilizi soggetti a demolizione in quanto “superfetazioni” unità edilizie non legali o non legalizzate.
- 4 – I corpi edilizi soggetti a “demolizione”, prima del rilascio del provvedimento abilitativo per lavori conformi alla modalità d'intervento prescritta dal P.R.G., possono essere soggetti ai soli interventi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo (manutenzione ordinaria ed eliminazione delle barriere architettoniche).
- 5 – Qualsiasi intervento su manufatti edilizi eseguiti in difformità del PRG, oltre ad essere soggetto alle prescrizioni dell'articolo 1.5 delle presenti N.T.A., deve essere finalizzato al miglioramento ambientale nel contesto del centro storico regolamentato dagli articoli del presente Titolo.
I corpi edilizi aggiunti in difformità del PRG, ancorché condonati, sono soggetti ai soli interventi di manutenzione, abbattimento delle barriere architettoniche, ristrutturazione (senza demolizione con ricostruzione), con mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

ART. 6.4 – MODALITA' D'INTERVENTO : CRITERI E PRESCRIZIONI

- 1 – Sulle unità immobiliari ed edilizie con modalità di intervento prescritta si interviene secondo le “Unità minime di intervento” di cui agli articoli 6.2 e 6.3 della presente normativa.
- 2 – Le modalità d'intervento prescritte sono elencate negli articoli del Titolo II del Regolamento Edilizio.
- 3 – Le modalità d'intervento prescritta permane anche in caso di crollo o demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso.
- 4 – In caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali o le stesse tecnologie, così come documentato dai rilievi dello stato di fatto di cui all'articolo 27 del Regolamento Edilizio.
- 5 – Due unità immobiliari anche appartenenti a distinte unità edilizie possono essere accoppiate e diventare una unica unità immobiliare, alle seguenti condizioni:
 - a – La modalità d'intervento prescritta non sia “restauro scientifico” (A.1).
 - b – Rispetto della modalità d'intervento prescritta con la sola apertura di un unico collegamento orizzontale (porta).
 - c – S.U. di una delle unità immobiliari non superiore a mq. 60 (esclusi i locali non abitabili).
 - d – S.U. finale della nuova unità immobiliare non superiore a mq. 150.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 6.5 – PARTICOLARE DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1 – Nelle zone culturali ambientali, come definite dall'articolo 6.0, sono ammesse le seguenti funzioni:

f(a) = RESIDENZA ;

f(b) = ABITAZIONE TEMPORANEA, limitatamente a:

1 – Alberghi e pensioni;

2 – Case per vacanze; esercizi extra – alberghieri;

f (c) = TERZ/COMM./SERV., oltre alle funzioni 1-2-3-6-8-9 ammesse fino a 250mq. di superficie di vendita ovvero aperte al pubblico, sussistono le seguenti limitazioni:

4 – Commercio all'ingrosso : solo se esistente e senza aumento di S.U.;

5 – Distributori carburanti (punti – chioschi) : NON AMMESSI

7 – Uffici finanziari, assicurativi commerciali (con servizio di sportello); discoteche:
solo se esistenti e senza aumento di S.U. Sportelli bancari solo se già esistenti in qualunque collocazione all'interno del perimetro del centro storico e solo per trasferimento di sportello e non nuova apertura.

10– Lavaggio, autofficina, ecc. solo se esistenti e senza aumento di S.U.;

f (d) = PROD./TERZ. : solo d.1 (medio piccole strutture di vendita) con le seguenti limitazioni:

L'allegato <<C>> alle N.T.A. individua gli immobili e le relative pertinenze nelle quali è possibile collocare la funzione d.1 ed impone le relative prescrizioni.

f (e) = PRODUZ. AGRICOLA

1 – Residenza per imprenditori agricoli (in T.N.U.)

f (g) = ATTREZZATURE E SERVIZI

2. Il P.R.G. recepisce le funzioni in atto purché <<compatibili>> (Art. 4.1 – 4.2 N.T.A.) e conformi alla modalità d'intervento prescritta sull'edificio.

Le unità immobiliari, edilizie e fondiari destinate a funzioni non conformi al precedente punto 1, anche se <<compatibili>>, sono soggette alle sole manutenzioni.

Qualsiasi provvedimento abilitativo per altre modalità d'intervento è ammesso solo previo modifica della funzione con adeguamento alle presenti normative secondo le procedure previste.

3. Le funzioni ammesse sono localizzate nelle unità edilizie e fondiari purché conformi alle modalità d'intervento prescritte ed alle prescrizioni dell'articolo 6.7 delle N.T.A. relativo allo "Abitato da consolidare" (in applicazione dell'articolo 29 del P.T.P.R.).



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

4. All'interno del Centro Storico "zona A" sono ammesse le destinazioni alberghiere, pensioni, case per vacanze (funzioni b.1-2); e terziarie private (funzioni c.1-2-3-6.8.9) fino a 250 mq. di vendita ovvero aperte al pubblico: ulteriori superfici sono utilizzabili solo come servizi dell'attività principale (dispense, bagni, magazzini, ecc.).
5. Nelle zone territoriali omogenee <<A>> la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P.1) può essere sostituita dalla monetizzazione secondo i limiti e le procedure di cui al punto 1 dell'articolo 4.6 N.T.A.
6. Nelle zone territoriali omogenee <<A>> la dotazione di parcheggi di pertinenza (P.O) è richiesta solo in caso di modalità di intervento "ristrutturazione edilizia", "ripristino edilizio" e "ristrutturazione urbanistica". In particolare nel Centro Storico di Santarcangelo può essere richiesta solo nel rispetto dell'articolo 6.7 delle N.T.A. e nel rispetto delle caratteristiche funzionali e morfologiche delle strade pubbliche (scalinate, larghezza e pendenza delle carreggiate), a prescindere dall'attuale regolamentazione del traffico.
7. L'ampliamento o la nuova localizzazione delle funzioni di cui al precedente punto 4 (destinazioni ricettive e terziario privato) comporta la dotazione dei parcheggi di pertinenza (P.O) nella quantità minima prescritta dall'articolo 4.6 N.T.A., localizzati anche su area esterna all'area di pertinenza ma ad una distanza massima di 500 ml. dal sito ove è localizzata la funzione
8. L'utilizzazione delle soffitte per funzioni residenziali è ammessa nei limiti e secondo le procedure di cui alla L.R. n° 11/1998. Non è ammessa l'utilizzazione delle soffitte nelle unità edilizie a modalità d'intervento A.1 – Restauro Scientifico e A.2/1 – Restauro e risanamento conservativo tipo A. La superficie delle prese di luce immesse non può essere superiore al 10% della superficie della relativa falda. Le prese di luce vanno preferibilmente localizzate nelle falde non aggettanti su spazi pubblici.
9. Le vetrine, le insegne, l'arredo esterno anteriori al 1945, sono vincolate alla conservazione ed al ripristino.

ART.6.6 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI PUBBLICI E PRIVATI
(Abrogato)

ART. 6.7. - APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 29 P.T.P.R.
<<ABITATO DA CONSOLIDARE>> PER IL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO – SOTTOSUOLO
E GROTTI

1. Il Centro Storico del Capoluogo di Santarcangelo è soggetto alla Legge 09/07/1908 n° 445 : <<abitato da consolidare>>.
2. Il perimetro dell'area soggetta a detta legge è stato determinato con delibera G.R.E.R. 11/11/1997 n° 2015, ed è rappresentata sugli elaborati cartografici del P.R.G.
3. All'interno di detto perimetro la regolamentazione integrativa è la seguente:

1) - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Sono ammessi gli interventi previsti all'art. 36 della L.R. 47/78 relativo alle modalità d'intervento; e più in particolare:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

Ad eccezione della ordinaria manutenzione tutti gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alle procedure regionali riguardanti l'art. 2 della Legge 64/74.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

Più in particolare nelle seguenti zone omogenee gli interventi sono così regolamentati:

Zona B1

Area urbanizzata ad elevata concentrazione di cavità collocate su più livelli (superficiali, medi e profondi) con diffusi ed estesi dissesti statici con disposizione della stratificazione a franapoggio e con moti di filtrazione delle acque nello stesso senso.

- Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- non sono consentiti gli interventi di ripristino tipologico ed edilizio.

Zona B2

Area urbanizzata e moderata distribuzione di cavità superficiali poste quasi sempre su un solo livello, con presenza diffusa di fratturazione e fagliazione nella roccia e con scarse venute d'acqua trattandosi di un versante di testata.

-interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ripristino tipologico ed edilizio;

Zona B3

Area urbanizzata pianeggiante con presenza di cavità prevalentemente cantine poste al disotto del sedime dei fabbricati, e grotte molto superficiali scavate entro i depositi alluvionali (ghiaie debolmente cementate in matrice sabbiosa). Alcune di queste presentano degrado diffuso: una in particolare presenta gravi problemi di stabilità.

-interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ripristino tipologico ed edilizio;

2) - MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

All'atto della presentazione dei progetti edilizi per atti abilitativi, il richiedente è tenuto a rappresentare graficamente ed alla scala adeguata cavità di qualsiasi natura (grotte, granai, pozzi, ecc.) sottostanti l'edificio oggetto della richiesta.

Ad eccezione che per interventi di ordinaria manutenzione e comunque quando si intervenga sulle strutture del fabbricato o venga cambiata la destinazione d'uso che comporti aumenti dei carichi di esercizio, dovranno essere predisposti specifici studi inerenti la stabilità delle cavità sottostanti estesi all'area di influenza del carico esercitato e trasmesso dall'edificio.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

3) - INTERVENTI SULLE GROTTES ESISTENTI

Gli interventi di manutenzione e/o consolidamento sulle grotte esistenti dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche del bene storico-testimoniale con uso di tecniche e materiali che non ne alterino gli aspetti tipologici e le condizioni microclimatiche interne.

Interventi di "tombamento" di cavità che non rivestono alcuna importanza di tipo storico-testimoniale sono consentiti e subordinati al reale effetto positivo sul complesso delle grotte e degli edifici soprastanti.

Tali interventi sono sempre soggetti a provvedimento abilitativo ed al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

Non è consentito ampliare le cavità esistenti o crearne di nuove.

4) - SCARICHI E REGIMENTAZIONE DELLE ACQUE

Non è consentito effettuare scarichi nel sottosuolo di acque luride e meteoriche ma è fatto obbligo essere allacciati alla pubblica fognatura secondo le modalità previste da apposita Ordinanza Comunale.

Nel corso di lavori edili o stradali devono essere evitate infiltrazioni di acque nel sottosuolo con l'utilizzo di manti impermeabili a copertura di scavi, trincee o quant'altro.

5) - AREE LIBERE

Le aree libere da fabbricati e lastricate dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione delle acque meteoriche da immettere nella rete fognaria.

Non sono consentite impermeabilizzazioni con manto bituminoso di aree attualmente permeabili, ma dovrà essere garantita la graduale e distribuita percolazione dell'acqua di precipitazione meteorica.

Nelle zone B1, B2, B3 non è consentita la piantumazione con essenze di alto fusto o dal consistente apparato radicale.

6) - USO DI MEZZI MECCANICI

Nel caso di opere di consolidamento o scavo dovranno essere usati mezzi meccanici di adeguate dimensioni (bob cat ecc.) privilegiando il più possibile il lavoro manuale, a meno di specifiche autorizzazioni degli Uffici Tecnici Comunali.



TITOLO 7° - ZONE URBANE A PREVALENZA DI USI RESIDENZIALI
ZONE OMOGENEE <>

7.0 - NORMA GENERALE

1. Nelle zone omogenee <> si interviene di norma tramite intervento diretto, previo ottenimento del <<provvedimento abilitativo>> previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Santarcangelo di Romagna. E' prescritto l'atto abilitativo integrato da <<convenzione>> o <<atto unilaterale d'obbligo>> regolamentante la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste e/o prescritte, per interventi aventi superficie fondiaria compresa tra mq 2.001,00 e mq. 4.000,00. E' prescritto lo strumento attuativo preventivo (P.P.-P.R.) per interventi aventi superficie fondiaria oltre mq. 4.000,00.
2. E' prescritto lo strumento attuativo preventivo (P.P.-P.R.) nelle aree specificatamente perimetrare come comparti sugli elaborati cartografici del P.R.G.: in tale caso l'azzonamento previsto è prescrittivo. Per interventi aventi superficie fondiaria compresa tra mq 2.001,00 e mq. 4.000,00, è possibile, su iniziativa dei soggetti che promuovono l'intervento, sostituire lo strumento attuativo preventivo con un atto abilitativo integrato da <<convenzione>> o <<atto unilaterale d'obbligo>> regolamentante la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste e/o prescritte. Non sono ammessi frazionamenti di terreno tesi alla ricomposizione fondiaria per costituire nuove aree edificabili, qualora tale operazione comporti il mancato rispetto dell'indice I.f. (U.f.) previsto nelle superfici fondiarie già edificate e della quantità di parcheggi di pertinenza (P.0) prescritti in relazione al carico urbanistico degli edifici esistenti (artt. 2.5-4.6 delle presenti N.T.A.).
3. Le unità edilizie comprese in zona <> sono di norma soggette a tutte le modalità di intervento compresa la demolizione con ricostruzione, sempre che gli elaborati cartografici del P.R.G. non prescrivano una precisa modalità di intervento. Il rilascio di provvedimento abilitativo per intervento su unità edilizie e fondiarie comporta la demolizione di tutti i manufatti edilizi non legali o non legalizzati insistenti sull'unità fondiaria: tali eventuali manufatti debbono essere rappresentati sugli atti tesi al rilascio del provvedimento abilitativo.
4. Gli articoli delle presenti N.T.A. relativi alle singole sottozone prescrivono le funzioni ammissibili e le relative quantità percentuali massime. Le unità immobiliari residenziali aventi SU inferiore o pari a mq 60,00 non possono rappresentare più del 30% della SU complessiva destinata a unità immobiliari residenziali, come derivante dalla applicazione degli indici di zona.
5. Qualunque intervento che riguardi funzioni c.1, d.1, d.11, d.12, d.13 è subordinato al rispetto di quanto previsto dalla L.R. 05/07/1999 n. 14 e relative normative collegate, tra cui in particolare la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253/99, ed al rispetto di quanto contenuto nell'allegato <<C>> alle N.T.A., come approvato dalla Conferenza dei Servizi istituita ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/1999.
6. Si richiama l'articolo 1.5 comma 1 delle presenti N.T.A. per eventuali limitazioni per il rilascio di provvedimenti abilitativi dovuti a contrasto tra stato di fatto e previsioni di P.R.G. e gli articoli 2.5, 2.6 e 2.7 relativamente ai requisiti edilizi ed urbanistici. ed il Titolo 4 relativo alla disciplina delle destinazioni d'uso.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 7.1 – ZONA B.0 – PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO

1 – AREE EDIFICATE IN TERRITORIO URBANIZZATO

INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA: I.f. = 1,5 mc./mq.

- VOLUME MASSIMO: = mc. 1.200. Sono fatti salvi eventuali volumi maggiori esistenti.

2 – FUNZIONI: f(a) = RESIDENZA : 60% - 100% S.U.

f(b) = ABIT/TEMPORAN.: 0% - 100% S.U.

f(c) = TERZ/COMM/SERV.: 0% - 40% S.U. (esclusa funzione c.5)

- In tutte le modalità di intervento sugli edifici esistenti, tranne la demolizione con ricostruzione, è sempre ammessa la funzione residenziale f.(a) anche se non possibile realizzare la quantità di parcheggi di pertinenza (P.0) prescritti per dimostrata impossibilità del contesto edilizio e fondiario.

3 – MODALITA' DI INTERVENTO: TUTTE (SALVO SPECIFICA MODALITA' PRESCRITTA)

4 – ALTEZZA MASSIMA: H. max = 10,00 ml.

5 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

a – PARCHEGGI PUBBLICI: (P.1): - f(a) residenza: 25 % S.U.
- f(b) abit./tempor.: 40 % S.U. (25 % se agriturismo)
- f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.

6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): - f(a) residenza: 30 % S.U.
- f(b) abit./tempor.: 25 mq/stanza (b.1-2)
L.R. n° 9/1979 (b.3)
30 % S.U. (b.4)
- f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.1-2-6-7-8-9)
60 % S.U.(c.3-4-10)

7 – SUPERFICI NON EDIFICATE IN TERRITORIO URBANIZZATO

- Le aree inedificate ricadenti entro il perimetro del Territorio Urbanizzato (T.U.), contraddistinte da specifico map-pale catastale alla data di adozione della Variante generale al P.R.G. (ossia al 9.04.1999), non pertinenti di unità edilizie adiacenti, possono essere edificate ad esclusivo uso residenziale con i seguenti limiti:
 - Superficie fondiaria minima: mq. 600;
 - Volume edificabile massimo: V.E.= mc. 750;
 - Rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle altre Norme delle presenti N.T.A.
- Sono escluse dai predetti interventi di nuova edificazione le aree interne al T.U. classificate in Zona B.0 che ricadono in zona di tutela fluviale di cui all'art. 22 del P.T.C.P. e che non risultano previgenti alla data di adozione del P.T.P.R., cioè non classificate nel P.R.G. vigente a tale data quali zone omogenee B. Tali aree sono individuate con apposita simbologia sulle tavole grafiche (aree B0/P).

ART. 7.2 - ZONE B.1 – PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1 – INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA: I.f = 1,55 mc./mq.

INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA: U.f. = 0,5 mq./mq.

2 – FUNZIONI: f.(a) = RESIDENZA : 60%-100% S.U.

f.(b) = ABITATIVA TEMPORANEA : 0% - 100 % S.U.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

f.(c) = TERZ/COMM/SERV: 0% - 40% S.U. (esclusa funzione c.5)

f (d) = PROD./TERZ. : solo d.1, d.11, d.12, d.13 con le seguenti limitazioni:

L'allegato <<C>> alle N.T.A. individua gli immobili e le relative pertinenze nelle quali è possibile collocare la funzione d.1, d.11, d.12, d.13 ed impone le relative prescrizioni.

– In tutte le modalità di intervento su tutti gli edifici esistenti, tranne la demolizione con ricostruzione, è sempre ammessa la funzione residenziale – f(a) – anche se non possibile realizzare la quantità di parcheggi di pertinenza (P.0) prescritti per dimostrata impossibilità del contesto edilizio fondiario.

3 – MODALITA' DI INTERVENTO: TUTTE (SALVO SPECIFICA MODALITA' PRESCRITTA)

Nelle aree interne al T.U. classificate in zona B1 che ricadono in zona di tutela fluviale di cui all'art. 22 del P.T.C.P. e che non risultano previgenti alla data di adozione del P.T.P.R., cioè non classificate nel P.R.G. vigente a tale data quali zone B, non sono consentiti interventi di nuova costruzione di edifici. Tali aree sono individuate con apposita simbologia sulle tavole grafiche.

4 – ALTEZZA MASSIMA: H. max = 10,0 ml., se conforme all'art. 69(???) del Regolamento Edilizio

5 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

a – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): - f(a) residenza: 25% S.U.
- f(b) abit./temp.: 40 % S.U. (25 % se agriturismo)
- f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.
- f(d) prod./terz.: vedere Allegato "C" alle N.T.A.-

6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): - f(a) residenza 30 % S.U.
- f(b) abit./ temp.: 25 mq/stanza (b.1-2)
L.R. n° 9/1979 (b.3)
30 % S.U. (b.4)
- f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.1-2-5-6-7-8-9)
60 % S.U. (c.3-4-10)

ART. 7.3 – ZONE B.2 – PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.

1 – INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA: I.f = 2.01 mc/mq
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA: U.f = 0,65 mq/mq

2 - FUNZIONI: f(a) = RESIDENZA: 60%-100% S.U.

f(b) = ABITATIVA TEMPORANEA : 0% - 100% S.U.

f(c) = TERZ/COMM/SERV: 0%-40% S.U. (esclusa funzione c.5)

f(d) = PROD./TERZ. : solo d.1 con le seguenti limitazioni:

L'allegato <<C>> alle N.T.A. individua gli immobili e le relative pertinenze nelle quali è possibile collocare la funzione d.1 ed impone le relative prescrizioni.

In tutte le modalità di intervento su tutti gli edifici esistenti, tranne la demolizione con ricostruzione, è sempre ammessa la funzione residenziale – f(a) – anche se non possibile realizzare la quantità di parcheggi di pertinenza (P.0) prescritti per dimostrata impossibilità del contesto edilizio fondiario.

3 – MODALITA' DI INTERVENTO: TUTTE (SALVO SPECIFICA MODALITA' PRESCRITTA)

4 - ALTEZZA MASSIMA: H.max = 10,00 ml., se conforme all'art. 69 (???)del regolamento edilizio.

5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

a – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): - f(a) residenza: 25 % S.U.
- f(b) abit./temp.: 40 % S.U. (25 % se agriturismo)
- f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.
- f(d) prod./terz.: vedere Allegato "C" alle N.T.A.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- 6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0):
- f(a) residenza: 30 % S.U.
 - f(b) abit./temp.: 25 mq/stanza (b.1-2)
L.R. n° 9/1979 (b.3)
30 % S.U. (b.4)
 - f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.1-2-6-7-8-9)
60 % S.U. (c.3-4-10)

7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

-All'interno del perimetro definito "CONSERVAZIONE TIPOLOGICA URBANISTICA" collocato su alcuni tratti della Via Mazzini, qualunque intervento di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione deve mantenere le caratteristiche planovolumetriche esistenti e cioè:

- mantenimento allineamenti preesistenti;
- mantenimento altezze preesistenti salvo modifiche marginali;
- mantenimento dei distacchi tra gli edifici inclusi entro il perimetro.

ART. 7.4 – ZONE B.3 – RESIDENZIALI E TERZIARIE

- 1 – INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA: I.f = 2,01 mc/mq
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA: U.f = 0,65 mq/mq

- 2 - FUNZIONI: f(a) = RESIDENZA: 0%-40% S.U.
f(b) = RICETTIVO (escluso b.3-4): 60%-100% S.U.
f(c) = TERZ/COMM/SERV: 60%-100% S.U. (esclusa funzione c.5).

- 3 – MODALITA' DI INTERVENTO: TUTTE (SALVO SPECIFICA MODALITA' PRESCRITTA)

- 4 - ALTEZZA MASSIMA: H.max = 10,00 ml., se conforme all'art. 68(???) del Regolamento Edilizio.

5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

- a – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1):
- f(a) residenza: 25 % S.U.
 - f(b) abit./temp.: 40 % S.U. (25% se agriturismo)
 - f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.

- 6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0):
- f(a) residenza: 30 % S.U.
 - f(b) abit./temp.: 25 mq/stanza (b.1-2)
L.R. n° 9/1979 (b.3)
30 % S.U. (b.4)
 - f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.1-2-6-7-8-9)
60 % S.U. (c.3-4-10)

7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

a . Per modalità di intervento: "demolizione con ricostruzione", "ampliamento", "nuova costruzione" sono sempre richiesti la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P.1).

Nei comparti perimetrati le precedenti modalità di intervento sono ammesse previo strumento urbanistico preventivo (P.R.-P.P.); in tale caso può essere modificato l'azzonamento interno purché non venga ridotta la superficie P.1 (parcheggi pubblici) già cartograficamente prescritta.

b -La dotazione dei parcheggi di pertinenza (P.0) è prescritta in tutti gli interventi di ristrutturazione, nuova costruzione, e comunque qualora venga modificato il carico urbanistico (art. 2.5 delle presenti NTA)



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

c -Sull'area contrassegnata da asterisco è ammesso un ampliamento di SU=mq.100 purché l'ampliamento non modifichi l'area di sedime, non alteri l'altezza massima dell'edificio esistente e sia correttamente inserito nel contesto architettonico dell'edificio.

ART. 7.5 – ZONE B.4 – SOGGETTE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. – Nelle zone soggette a ristrutturazione urbanistica si interviene di norma tramite strumento attuativo preventivo esteso a tutte le aree incluse entro il perimetro individuato sulla cartografia di P.R.G.
Per interventi aventi superficie fondiaria compresa tra mq 2.001,00 e mq. 4.000,00, è possibile, su iniziativa dei soggetti che promuovono l'intervento, sostituire lo strumento attuativo preventivo con un atto abilitativo integrato da <<convenzione>> o <<atto unilaterale d'obbligo>> regolamentante la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste e/o prescritte.

2 – Le opere di urbanizzazione primaria (U.1) prescritte debbono essere realizzate all'interno del comparto, qualora già indicate dagli elaborati grafici del P.R.G.
Per opere di urbanizzazione secondaria (U:2) è ammesso il reperimento in aree esterne al perimetro sottoposto a strumento attuativo preventivo purché ricomprese nel "Piano dei servizi", oppure la monetizzazione.

3 – Nelle singole sottozone si interviene come segue:

SOTTOZONA B.4 n° 1 (Capoluogo):

a – INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA: I.f = 2,01 mc/mq
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA: U.f = 0,65 mq/mq

b - FUNZIONI: f(a) = RESIDENZA: 50%-100% S.U.
f(c) = TERZ/COMM/SERV: 0%-50% S.U. (esclusa funzione c.5).

c - ALTEZZA MASSIMA: H.max = 10,00 ml.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

1 – PROLUNGAMENTO DI VIA G. BRUNO (da Via D. Felici a Via Montevicchi)
lunghezza ml. 12,0; superficie mq. 510 circa;

2 - PARCHEGGI PUBBLICI: f(a) residenza 25 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) residenza 30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.1-2-6-7-8-9)
60 % S.U. (c.3-4-10)

f - E' ammessa la costruzione in aderenza al filo stradale, purché la strada sia dotata di marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 2,50.

SOTTOZONA B.4 n° 2 (Celletta dell'Olio):

a – INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA = I.f = 1,55 mc./mq.
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA =U.f = 0,50 mq./mq.

b - FUNZIONI : f(a): RESIDENZA = 100% S.U.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

c – ALTEZZA MASSIMA: H.max = 7,0 ml

d – URBANIZZAZIONE PRIMARIA: come da cartografia P.R.G. in scala 1:2000

e - E' prescritta la demolizione dell'edificio esistente ed il restauro scientifico della "Celletta dell'olio" compresa entro il perimetro.

SOTTOZONA B.4 n° 3 (San Vito)

a – INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA: I.f = 2,01 mc./mq.
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA: U.f = 0,65 mq./mq.

b - FUNZIONI: f.(a) RESIDENZA = 50-100 % S.U.
f.(c) TERZ/COMM/SERV = 0-50% S.U., con esclusione della funzione c.5 ed i seguenti limiti:
c.1 + 2 + 6 + 7 = max. 30% S.U.

c - ALTEZZA MASSIMA: H.max = ml. 10,00

d - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1)

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): Art.4.6 n.t.a.: è prescritto l'accesso dalla strada interna di lottizzazione:

2 – VERDE PUBBLICO: cessione di mq.252,06 di superficie da destinarsi a Verde pubblico V.1

e - URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.2) :

- Realizzazione di manufatto edilizio grezzo SU = mq- 300 da destinarsi ad uso palestra per scuola elementare su area messa a disposizione dal Comune.

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) f(a) residenza 30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U.(c.1-2-6-7-8-9)
60 % S.U. (c.3-4-10)

g– PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1 - E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti con realizzazione di parcheggio e portico pubblico posto sotto il fabbricato residenziale.

2 - In sede di Piano Attuativo dovrà essere dimostrato, anche attraverso l'utilizzo di dati esistenti, lo spessore del deposito alluvionale al fine della corretta attribuzione del valore del coefficiente sismico di fondazione in base ai disposti del punto C.3 del D.M.16.01.1996.

SOTTOZONA B.4 n° 4 (S'Ermete)

a- il comparto è destinato alla conservazione degli edifici esistenti, così come risultanti dagli atti abilitativi, sia per quanto riguarda la superficie che il volume e le destinazioni esistenti.

b- sugli edifici e sulle aree esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SOTTOZONA B.4 n° 5 (Montalbano)

a - E' consentita la realizzazione di un edificio per civile abitazione con SU= mq.160 massimo, H max = 7,0 ml, previa demolizione dei capanni esistenti ricadenti in area della medesima proprietà.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA B.4 n° 6 (Montalbano)

a- La sottozona si attua tramite piano di recupero di iniziativa privata esteso a tutto il perimetro del comparto che preveda:

- 1 - Demolizione di tutti i capanni esistenti;
- 2 - Realizzazione di unità edilizie (massimo n.2) per civile abitazione;
- 3 - Indice di utilizzazione fondiaria= $U_f = mq.600$ SU ;
- 4 - Altezza massima: $H_{max} = 7,0$ ml;
- 5 - Superficie fondiaria << pertinenziale>> massima = mq.2000;
La restante superficie è destinata a zona produttiva agricola;
- 6 - Parcheggi pubblici (P.1): f(a) residenza 25 % S.U.
- 7 - Parcheggi di pertinenza (P.O.): f(a) residenza 30 % S.U
- 8 - Verde pubblico: realizzazione e cessione di cortina alberata sul fronte della S.P. n° 11 con profondità di ml. 10,0 rispetto al confine catastale;

SOTTOZONA B.4 n° 7 (Capoluogo)

a - La sottozona si attua tramite Piano di Recupero di iniziativa privata esteso a tutto il perimetro del comparto che preveda:

- 1 - Intervento di “ripristino tipologico” per l’edificio posto su via Piave, come da elaborati cartografici del P.R.G.; intervento di <<ristrutturazione edilizia>> per le altre unità edilizie, ivi compresa la totale demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime; deve comunque sempre essere rispettata la distanza minima di ml. 10,0 tra pareti finestrate;
- 2 - Indice di fabbricabilità fondiaria: I.F. = Ve esistente;
- 3 - Altezza massima: $H_{max} = 10,0$ ml., per edifici soggetti a ristrutturazione edilizia;
 $H_{max} =$ esistente per edificio soggetto a ripristino tipologico.
- 4 - DESTINAZIONI D’USO: f(a) residenza: 60% - 100%
f(b) abit./tepor.: 0 % - 100 %
f(c) terz./comm./serv.: 0 % - 40 % (esclusa funzione c.5)
f(d) prod./terz.: solo d.1 – d.11 – d.12 d.13 con le seguenti limitazioni:
L’allegato “C” alle N.T.A. individua gli immobili e le relative pertinenze nelle quali è possibile collocare le funzioni d.1 – d.11 – d.12 – d.13 ed impone le relative prescrizioni.
- 5 - PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) 25 % S.U.
f(b) 40 % S.U.
f(c) 40 % S.U.
f(d) vedere Allegato “C” alle N.T.A.
- PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O): f(a) 30 % S.U.
f(b) 25 mq/stanza
f(c) 100 % S.U. (c.1-2-6-7-8-9)
60 5 S.U. (c.3-4-10)

- Per tutti i parcheggi sono prescritti ingressi veicolari solo da Via Piave.

- 6 - VERDE PUBBLICO: Realizzazione e cessione dell’area prescritta (localizzazione e superficie) dagli elaborati cartografici del P.R.G..



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA B.4 n° 8 (Capoluogo) a - b

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: recupero della volumetria esistente con aumento massimo del 20% e comunque con limite S.U. (esistente + progetto) = mq 2300

Funzioni F(a) = residenza = 100% S.U.

ALTEZZA MASSIMA: Hmax 7.00 ml

URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) E SECONDARIE:

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1):	f(a) residenza:	25 % S.U.
2 – VERDE PUBBLICO (V.1):	f(a) residenza:	75 % S.U.

e- PARCHEGGI DI PERTINENZA (P0). f(a) residenza: 30 % S.U.

f- PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- 1 - Preliminarmente all'attuazione degli interventi edificatori dovranno essere valutate le caratteristiche geomecniche dei terreni di riporto presenti nell'area per definirne l'idoneità o meno a costituire terreni di fondazione e dovrà essere valutata la stabilità delle scarpate antropiche e naturali presenti nell'area e stabiliti gli accorgimenti tecnici da attuare al fine della mitigazione degli effetti della possibile amplificazione sismica provocata dalla presenza sia del terreno di riporto sia delle scarpate.
- 2 - L'area si attua tramite piano attuativo preventivo.
- 3 - Gli edifici dovranno essere contenuti entro l'area appositamente individuata con tratteggio nelle tavole di PRG, con l'interposizione di una fascia alberata di almeno 15 ml tra gli edifici e la zona D1/P.
- 4 - L'area esterna al tratteggio dovrà essere sistemata a parco verde, senza alcun tipo di recinzione ed arredo, fatto esclusione per i percorsi di servizio.
- 5 - Dovrà essere lasciata completamente libera l'area necessaria per la manutenzione lungo il fiume.
- 6 - Dovrà essere ceduta la porzione B4 n° 8/b all'Amministrazione Comunale, quale dotazione ecologica ed ambientale (Art.A-25 L.R.20/2000) con la modalità prevista dall'Art.A-26 comma 4 della L.R. 20/2000.
- 7 - Sulla porzione dell'area ricadente all'interno delle fasce esondabili con tempi di ritorno 200 anni post-interventi del P.A.I. del torrente Uso si applicano le disposizioni di cui all'art.9 delle N.T.A. del P.A.I. stesso.
- 8 - Ai sensi dell'art. 41 della L.R. n° 31/2002 e ss.mm.ii. , prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato Attuativo, deve essere acquisito il parere favorevole di A.U.S.L. ed Arpa sull'adeguatezza della profondità della fascia alberata di 15 ml. tra edifici della zona B4 n° 8 e la zona D1/P.

SOTTOZONA B.4 n° 9 (Capoluogo)

a – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA : If = 1,55 mc/mq.
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : Uf = 0,50 mq./mq.
(Superficie fondiaria : superficie retinata come zone <<B.1>> sugli elaborati cartografici del P.R.G.)

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 40% - 100% SU
f (c) = TERZ./COMM./SERV.: 0% - 40% SU, limitatamente a funzioni c. 1 – 2 – 6

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 6,50 ml.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1):	f(a) residenza:	25 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
2 – VERDE PUBBLICO (V.1):	f(a) residenza:	75 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	60 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 100% S.U.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.

SOTTOZONA B.4 n° 10 (Capoluogo)

a – INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE : It = 0,62 mc/mq.
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE : Ut = 0,20 mq./mq.
(Superficie fondiaria : 50% della Superficie territoriale)

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA : If = 1,55 mc/mq.
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : Uf = 0,50 mq./mq.DI

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 7,50ml.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) : Parcheggio Pubblico (P.1) = 25% S.t.
(in adiacenza al museo)

e – URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.2) : Verde pubblico (V.1) = 25% S.t.
(sul lato ferrovia)

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.

SOTTOZONA B.4 n° 11 (San Martino)

a – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA : If = Volume esistente + 1000 mc.
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : Uf = SU esistente + mq 300 SU
(Superficie fondiaria : superficie retinata come zona <<B.4>> sugli elaborati cartografici del P.R.G.)

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 6,50 ml.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) : cessione di aree per allargamenti stradali come da elaborati cartografici del P.R.G.

e – URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.2) : cessione di aree per verde pubblico (V.1) per una profondità di ml 10,0 in adiacenza al comparto C.1

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 delle N.T.A.

La realizzazione della nuova S.U. (Volume) prevista è subordinata alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA B.4 n° 12 (San Martino)

- a – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA : If = Volume esistente + 1000 mc.
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : Uf = SU esistente + mq 300 SU
(Superficie fondiaria : superficie retinata come zona <<B.4>> sugli elaborati cartografici del P.R.G.)
- b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU
- c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 6,50 ml.
- d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) : cessione di aree per allargamenti stradali come da elaborati cartografici del P.R.G.
- e – URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.2) : cessione di aree per verde pubblico (V.1) per una profondità di ml 10,0 in adiacenza al comparto C.1
- f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.
- g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – N.T.A.
La realizzazione della nuova SU (Volume) prevista è subordinata alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione.

SOTTOZONA B.4 n° 13 (Via Marecchiese)

- a.- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : Uf = S.U. esistente
- b.- FUNZIONI : f(a) = RESIDENZA : 100% S.U.
- c - ALTEZZA MASSIMA : H.max = 6,50 ml
- d.- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2): qualsiasi intervento di ampliamento è condizionato alla cessione sul fronte prospiciente la S.S. n° 258 di un'area avente profondità pari a ml. 10,00 da valere quale standard di parcheggio.

SOTTOZONA B.4 n° 14 (Via Emilia)

- a – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA : If = Volume esistente + 5%
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : Uf = S.U. esistente
- b – FUNZIONI : f(a) = RESIDENZA : 0% - 40 % S.U.
f(b) = RICETTIVO (solo b.1-2) : 60% - 100% S.U.
f(c) = TERZ/COMM/SERV : (c.0-2-8-9): 0% - 100% S.U.
- c – ALTEZZA MASSIMA : H.max = 6,50 ml
- d – URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) 25 % S.U.
f(b) 40 % S.U.
f(c) 40 % S.U.
- e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) 30 % S.U.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

f(b) 25 mq/stanza
f(c) 100 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI : l'area si attua con strumento attuativo preventivo ai sensi dell'art. 7.0 – NTA
Nel volume esistente si considera anche quello derivante dalle previsioni del piano particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 65 del 15/09/2000 ed in attuazione con Concessione del 05/12/2001 Rep. 14146. Tale volume non partecipa all'incremento del 5% previsto al punto a).

SOTTOZONA B.4 n° 15 (area CAMPANA)

- a – FABBRICABILITA' : 2800 mc ; 900 mq di S.U.
- b – FUNZIONI : f(a) = RESIDENZA : 100 % S.U.
- c – ALTEZZA MASSIMA : H. max = 6,50 ml
- d – URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.2) : Cessione di aree per verde pubblico e area scolastica, come da elaborati cartografici del PRG
- e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a): 30 % S.U.
- f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI : l'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'art. 7.0 – NTA.

SOTTOZONA B.4 n° 16 (Canonica)

- a – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : $U_f = S.U.$ esistente
- b – FUNZIONI : esistenti: f(a) – f(c.2).
- c – ALTEZZA MASSIMA : H. max esistente
- d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):
1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.
- e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza 30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U.
- f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI : l'area si attua con strumento attuativo diretto.

SOTTOZONA B.4 N° 17 (Capoluogo)

- a – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : $U_f = S.U.$ esistente con incrementi come per zone B0 e comunque per realizzare garage pertinenziali fino a $S.U. = mq\ 190$ per ciascuna area individuata.
- b – FUNZIONI: esistenti
- c – ALTEZZA MASSIMA: esistente per i fabbricati principali, $H_{max} = ml.2,70$ per i garage pertinenziali
- d – URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) 25 % S.U.
f(b) 40 % S.U.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

f(c) 40 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O): f(a) 30 % S.U.
f(b) 25 mq/stanza
f(c) 100 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I garage pertinenziali potranno essere realizzati a confine su tre lati.

SOTTOZONA B.4 N° 18

a – FABBRICABILITA': S.U. = 650 mq; V.E. = 2015 mc.

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 10,00 ml.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.

2. L'intervento dovrà prevedere specifiche cautele atte ad evitare l'insorgere di possibili problematiche derivanti dalla presenza dell'area produttiva a fianco.

SOTTOZONA B.4 N° 19

a – FABBRICABILITA': S.U. = 465 mc di V.E. oltre l'esistente; 150 mq di S.U. oltre l'esistente

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 10,00 ml. se conforme all' Art.69 del Regolamento Edilizio

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.

SOTTOZONA B.4 N° 20

a – FABBRICABILITA': S.U. esistente + 650 mq (fino ad un massimo di S.U. complessiva di 1240 mq)

E' possibile intervenire mediante demolizione e ricostruzione dei proservizi esistenti, riconvertendo le rispettive S.U. per un massimo di 100 mq in un unico edificio da destinare a residenza.

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = esistente



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):
PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f- URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.2): vedi punto g)

g- PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.
2. Obbligo di cedere un'area su lato di via Casale di 7 m di profondità da destinare a pista ciclabile e parcheggio.
3. L'intervento dovrà prevedere specifiche cautele atte ad evitare l'insorgere di possibili problematiche derivanti dalla presenza delle aree produttive e per attività estrattive poste nelle immediate vicinanze.
4. La parte ricadente in zona esondabile è subordinata all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 14.2 della presente normativa.

SOTTOZONA B.4 N° 21

a –FABBRICABILITA': S.U. esistente + ampliamento strettamente necessario per l'adeguamento dell'edificio alla normativa igienica e tecnologica e comunque non superiore a 20 mq

b – FUNZIONI: esistenti

c – ALTEZZA MASSIMA . esistente

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo diretto.
2. L'intervento dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 457/1998 relativamente all'inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario.

SOTTOZONA B.4 N° 22

a –FABBRICABILITA': è ammesso l'aumento della S.U. esistente destinata a residenza fino ad un massimo di mq 80 per l'aumento e mq 290 per il complesso della destinazione ; l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente dovrà avvenire esternamente alla fascia di rispetto dell'elettrodotto da 132 KV cartografata nella tavola TP1 del P.R.G.

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 10,00 ml. se conforme all' Art.69 del Regolamento Edilizio

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.
2. Su tale area sono ammessi, oltre agli interventi di recupero, solo interventi di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità alle disposizioni del comma 4 lettera a) dell'art.22 del P.T.C.P.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA B.4 N° 23

a –FABBRICABILITA': S.U. =250 mq

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 10,00 ml. se conforme all' Art.69 del Regolamento Edilizio

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):
PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f - URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.2): vedi punto g)

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.
2. Obbligo di cessione al patrimonio comunale della particella n° 465 da destinare a Verde Pubblico.
3. L'intervento dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 457/1998 relativamente all'inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario.

SOTTOZONA B.4 N° 24

a –FABBRICABILITA': S.U. = esistente + 250 mq (per un massimo di S.U. complessiva di 500 mq)

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = esistente

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.
2. L'intervento dovrà prevedere specifiche cautele atte ad evitare l'insorgere di possibili problematiche derivanti dalla presenza dell'area produttiva a fianco.

SOTTOZONA B.4 N° 25

a –FABBRICABILITA': S.U. esistente

b – FUNZIONI: esistenti

c – ALTEZZA MASSIMA . esistente

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo diretto
2. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA B.4 N° 26

a -FABBRICABILITA': S.U. = 1569 mq; V.E. = 4852,14 mc.

b – FUNZIONI: f(a) = RESIDENZA ammesso l'aumento della S.U. esistente destinata a residenza fino ad un massimo di mq 80 per l'aumento e mq 290 per il complesso della destinazione, potendosi attuare interventi di recupero sulle eventuali quote di S.U. residenziale preesistenti eccedenti i 290 mq; in assenza di residenziale esistente è consentito ricavare, con intervento di recupero o ampliamento, un alloggio di servizio-custodia alle attività realizzabili nella sottozona di S.U.max = 110 mq;

f(b) = RICETTIVO (escluso b.3 e b.4): 60% - 100% S.U.

f(c) = TERZ/COMM/SERV : (esclusa c.5): 0% - 100% S.U.

c – ALTEZZA MASSIMA : H.max = 10,00 ml se conforme all'Art.69 del Regolamento Edilizio

d – URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) 25 % S.U.
f(b) 40 % S.U.
f(c) 40 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) 30 % S.U.
f(b) 25 mq/stanza
f(c) 100 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.
2. La sistemazione della strada e del parcheggio dovrà essere realizzata con materiali e tecniche tali da preservare l'assetto idrogeologico, paesaggistico e naturalistico dell'area. La strada ed il parcheggio privato sono assoggettati a vincolo di destinazione.
3. Su tale area sono ammessi, oltre agli interventi di recupero, solo interventi di ampliamento degli edifici esistenti, al fine di aumentare la S.U. delle attività e funzioni preesistenti entro i limiti di cui alla precedente lettera b).
4. Su tale area valgono le disposizioni di cui all'art.5 delle n.t.a. dell'integrazione del P.A.I.

SOTTOZONA B.4 N° 27

a -FABBRICABILITA': S.U. = 350 mq.

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 7,00 ml.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.
2. Obbligo di cedere ad uso pubblico l'area individuata dal mappale 283 del Foglio 10 su cui verrà costruita parte della viabilità di accesso al comparto C2 ed alla stessa B4 n° 27.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA B.4 N° 28

a – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : $U_f = S.U.$ esistente con incrementi come per zone B0

b – FUNZIONI: $f(a) = \text{RESIDENZA}$ 40% - 100 % S.U.
 $f(c) = \text{TERZ/COMM/SERV}$: (esclusa c.5): 0% - 60% S.U.

c – ALTEZZA MASSIMA: 10,00 ml.

d – URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): $f(a)$ 25 % S.U.
 $f(c)$ 40 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): $f(a)$ 30 % S.U.
 $f(c)$ 100 % S.U.

SOTTOZONA B.4 N° 29

a – FABBRICABILITA' : S.U. esistente + 250 mq in ampliamento dell'edificio esistente posto sui mappali 538, 688 e 889 del Foglio 11

b – FUNZIONI: $f(a) = \text{RESIDENZA}$ 100 % S.U.

c – ALTEZZA MASSIMA: 10,00 ml.

d – URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): $f(a)$ 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): $f(a)$ 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'intera area dovrà avere ingresso unico su Viale Mazzini;

L'edificio esistente sul mappale 348 puo' essere soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

L'area scoperta, fatta eccezione per quella interessata dall'intervento di ampliamento, potrà essere soggetta ad interventi di manutenzione ordinaria con conservazione delle essenze arboree esistenti.

SOTTOZONA B.4 N° 30

a – FABBRICABILITA': S.U. = 850 mq; V.E. = 2635 mc.(compreso l'esistente)

b – FUNZIONI: $f(a) = \text{RESIDENZA}$: 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : $H_{max} = 10,00$ ml.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): $f(a)$ residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : $f(a)$ residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

1. L'area si attua tramite strumento attuativo preventivo ai sensi dell'articolo 7.0 – punto 2 – N.T.A.
2. L'intervento dovrà prevedere specifiche cautele atte ad evitare l'insorgere di possibili problematiche derivanti dalla presenza dell'area produttiva a fianco.

SOTTOZONA B.4 N° 31

a –FABBRICABILITA': If = 3,56 mc/mq; SU = esistente + 65,00 mq (max 700,00 mq)

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 0-30 % S.U.
f (b) = RICETTIVO (escluso b.3-4) : 0-30 % S.U.

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = esistente

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a): 25 % S.U.
f(b): 40 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a): 30 % S.U.
f(b) 25 mq/stanza

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. Parcheggio pubblico da realizzare sull'area posta di fronte al lotto B4 n° 31 (distinta al N.C.T. al foglio 11 mappale 598) di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Qualunque intervento di ampliamento è subordinato alla realizzazione di standard a P1 e P0 adeguati all'intera struttura.
2. L'area si attua tramite strumento attuativo diretto.
3. E' possibile ridurre la distanza dai confini fino a ml.4,00. La distanza minima dai confini deve comunque garantire il rispetto delle visuali libere previste dalla vigente regolamentazione; sono ammesse distanze inferiori in presenza di interventi attuati con P.U.A.

SOTTOZONA B.4 N° 32

a –FABBRICABILITA': S.U. = 250 mq.

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 7,00 ml.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- L'area si attua tramite strumento attuativo diretto



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA B.4 n° 33

a – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA : S.U. = 1141 mq complessivi

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 10,00 ml

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) :
PARCHEGGI PUBBLICI: P.1 = f(a) residenza 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area si attua tramite strumento attuativo diretto.
2. L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto.

SOTTOZONA B.4 n° 34

a – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: If = 1,55 mc/mq; Uf= 0,50 mq/mq;

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 7,50 ml

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) :
PARCHEGGI PUBBLICI: P.1 = f(a) residenza 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- 1 - L'area si attua tramite strumento attuativo diretto.
- 2 - L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

SOTTOZONA B.4 n° 35

a – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: If = 1,55 mc/mq; Uf= 0,50 mq/mq;

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : H max = 7,50 ml

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) :
PARCHEGGI PUBBLICI: P.1 = f(a) residenza 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

1 - L'area si attua tramite strumento attuativo diretto.

2 - L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

SOTTOZONA B.4 n° 36

a – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: $I_f = 1,55 \text{ mc/mq}$; $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$;

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) :
PARCHEGGI PUBBLICI: P.1 = f(a) residenza 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1- L'area si attua tramite strumento attuativo diretto.

2- L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbrerie alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, ed all'esecuzione dei relativi lavori.

SOTTOZONA B.4 N° 37

a – FABBRICABILITA': S.U. = 250 mq

b – FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA : 100% SU

c – ALTEZZA MASSIMA : $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$.

d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

e – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'area puo' essere attuata anche tramite strumento attuativo diretto previa cessione anticipata delle aree a parcheggio come individuate al punto 2.
2. Obbligo di cedere le aree destinate a parcheggio pubblico individuate come B4 n° 37/b e distinte al Foglio 20 mappale 489 e 498 di mq 750 circa.
3. In considerazione del fatto che l'area rientra in Classe Acustica IV, si dovrà prestare particolare attenzione nella redazione della valutazione previsionale del clima acustico.

SOTTOZONA B.4 N° 38

a – FABBRICABILITA': S.U.esistente + mq 72,50 (al piano terra) e mq 172 (al piano terzo)

b – FUNZIONI: f(b) = RICETTIVO (escluso b.3 e b.4) : 25% - 100% S.U.
f(c) = TERZ/COMM/SERV : (limitatamente alla funzione c.2): 0% - 25% S.U.

c – ALTEZZA MASSIMA : H_{max} = esistente con gli adeguamenti necessari per collocare la funzione alberghiera



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'ampliamento al piano terra potrà consistere in strutture facilmente rimovibili a servizio delle attività già esistenti e potranno anche occupare gli spazi compresi tra l'edificio ed i confini di proprietà; l'ampliamento al terzo piano potrà consistere in mq 150 circa di nuova costruzione e mq 22 circa di recupero di volumi esistenti.
2. E' ammessa deroga alle norme sulle distanze fino a ml.4,00 dalla strada per la sopraelevazione e fino a confine per le strutture rimovibili al piano terra; la distanza minima dai confini deve comunque garantire il rispetto delle visuali libere previste dalla vigente regolamentazione; sono ammesse distanze inferiori in presenza di interventi attuati con P.U.A.
3. L'intero piano di copertura potrà essere interessato da elementi di arredo a completamento dell'edificio.
4. L'area puo' essere attuata anche tramite strumento attuativo diretto previa cessione anticipata delle aree destinate a controviale, come individuate al punto 2.
5. Obbligo di cedere le aree destinate a controviale parallelo alla via Emilia comprese all'interno del perimetro di comparto.
6. L'area di mq.900 circa posta sul fronte di via Panzacchi dovrà essere destinata a parcheggio privato, con vincolo di destinazione.
7. In considerazione del fatto che l'area rientra in Classe Acustica IV, si dovrà prestare particolare attenzione nella redazione della valutazione previsionale del clima acustico.

SOTTOZONA B.4 N° 39

1 –FABBRICABILITA': S.U.= 72,75 mq; V.E. = 216,60 mc

2 – FUNZIONI: f(a) = RESIDENZA: 100% S.U.

3 – MODALITA' DI INTERVENTO: TUTTE

4 - ALTEZZA MASSIMA : H.max = 10,00 ml.

5 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

a – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25% S.U.

6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) residenza: 30% S.U.

7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- a) L'area si attua tramite strumento attuativo diretto.
- b) Se all'interno dell'area perimetrata come B4 non risultasse possibile allocare la cubatura consentita nel rispetto delle distanze previste dalle norme del R.E.C., la proprietà potrà presentare un Piano Particolareggiato esteso alle proprietà dalle quali si chiede deroga alle distanze come previsto dall'art.3.3 comma 3 delle n.t.a. del P.R.G.; in tale caso i vani utili degli stabili limitrofi all'area d'intervento, per effetto delle opere di progetto, dovranno mantenere un fattore di luce naturale medio diurno (FLDm) non inferiore al 2% qualora il FLDm sia già inferiore a tale limite non potrà essere ulteriormente diminuito.
- c) In tutte le modalità di intervento è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici.
- d) In tutte le modalità di intervento è ammessa la funzione residenziale anche se non è possibile realizzare la quantità prescritta di parcheggi di pertinenza.
- e) In tutte le modalità di intervento è necessario verificare il rispetto dei limiti relativi al rumore stradale ai sensi del D.P.R. 142/2004 e dell'art.8 comma 1 dello stesso decreto.
- f) I locali dello stabile da erigere dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione igienico edilizia con particolare attenzione alle superfici finestrate aeroilluminanti, caratteristiche delle scale, ecc.
- g) In caso di demolizione delle strutture costituite anche solo in parte da fibre di asbesto (amianto) dovranno osservarsi gli obblighi e prescrizioni previsti dal D.L. 15.08.1991 n.277.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA B.4 N° 40

- 1 – FABBRICABILITA': If= 1.339,50 mc (compresi edifici esistenti) sull'intera area B4;
- 2 – FUNZIONI AMMESSE: : f(a) = RESIDENZA
- 3 - ALTEZZA MASSIMA : esistente
- 4 – MODALITA' DI INTERVENTO: intervento diretto.
- 5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):
 - a – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25% S.U.
- 6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) residenza: 30% S.U.
- 7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
 - a) Dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali;
 - b) Dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art.11 comma 3 lettera ai) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacinò (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
 - c) Dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
 - d) In fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

SOTTOZONA B.4 N° 41

- 1 – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: Uf = S.U. esistente
- 2 – FUNZIONI: esistenti : f(a) = RESIDENZA
- 3 - ALTEZZA MASSIMA : esistente
- 4 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):
 - a – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25% S.U.
- 5 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) residenza: 30% S.U.
- 6– PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
 - a) L'area si attua tramite strumento attuativo diretto.
 - b) Sull'edificato esistente sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SOTTOZONA B.4 N° 42

- 1 – EDIFICABILITA': Su esistente
- 2 - FUNZIONI AMMESSE: f(a) residenza



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

3 - ALTEZZA MASSIMA: esistente

4 - MODALITÀ DI INTERVENTO: intervento diretto.

5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1):

a) PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

6) PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) residenza 30 % SU.

7) PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- e) Dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali;
- f) Dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art.11 comma 3 lettera ai) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacinò (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
- g) Dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
- h) In fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

SOTTOZONA B4 n.43

1 - EDIFICABILITÀ: $U_f = 0,50$ mq./mq.; $I_f = 1,55$ mc./mq.

2 - FUNZIONI AMMESSE: f(g.1) scuola –funzione attuale
f(a) residenza -a seguito della realizzazione della nuova sede scolastica di San Bartolo

3 - ALTEZZA MASSIMA: 10,00 m

4 - MODALITÀ DI INTERVENTO: intervento diretto.

5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1):

a) PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25 % S.U.

6) PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) residenza 30 % SU.

7) PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali;
- b) dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacinò (PAI) così come recepito dall'art.2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
- c) dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

pioggia e di lavaggio aree esterne” approvata con DGR n. 286/2005 e dalle “linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005” approvate con DGR n. 1860/2006;

- d) in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

SOTTOZONA B4 n.44

1 – INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: $I_f = 2,01$ mc./mq.
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: $U_f = 0,65$ mq/mq

2 - FUNZIONI AMMESSE: f(a) residenza: 60% - 100% S.U.
f(b) abitativa temporanea: 0-100% S.U.
f(c) Terz./Comm./Serv: 0%-40% S.U. (esclusa funzione c.5)

3 - MODALITÀ DI INTERVENTO: intervento diretto, con prescrizione relativa alla coerenza dell'intervento con il contesto, salvaguardando un varco trasversale di 10 m tra la Via D. Di Nanni ed il comparto C3 n° 16, da destinare a Parcheggio Pubblico e Strada.

4 - ALTEZZA MASSIMA: 10,00 m

5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1):

a) PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25% S.U.
f(b) abit./tempor.: 40% S.U. (25 % se agriturismo)
f(c) terz./comm./serv.: 40% S.U.

6 - PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): f(a) residenza 30% S.U.
f(b) abit./tempor.: 25 mq/stanza (b.1-2)
L.R. n° 9/1979 (b.3);
30 % S.U. (b.4)
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.1-2-6-7-8-9)
60 % S.U.(c.3-4-10)

7 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- a) In sede di progettazione attuativa dovrà essere verificato il clima acustico dell'area, onde verificare il rispetto dei limiti previsti per le zone residenziali
- b) Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:
1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali
 2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art.11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
 3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla “Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne” approvata con DGR n. 286/2005 e dalle linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005” approvate con DGR n. 1860/2006;
 4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 7.6 – ZONE B.5 – RESIDENZIALI A BASSA EDIFICABILITA'

1. Gli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G. individuano e perimetrano all'interno del Territorio Urbanizzato(TU) aree che possono essere edificate tramite intervento edilizio diretto accompagnato da atto unilaterale d'obbligo contenente la prescrizione di uso esclusivamente residenziale, alle seguenti condizioni e secondo i seguenti parametri:

a - Area contraddistinta da specifico mappale alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. (ossia al 9.04.1999), non pertinenziale di unità edilizie adiacenti ; oppure tale che, scorporato il fabbricato esistente con area di pertinenza tale che Uf sia minore o uguale a 0,50 mq/mq, la rimanente superficie fondiaria non sia inferiore a mq 500.

b - SUPERFICIE FONDIARIA minima : mq.500 (inedificata o derivante dallo scorporo di cui al punto a);

c - CAPACITA' EDIFICATORIA: S.U. mq.250;
Volume edificabile: mc 750;

d - ALTEZZA MASSIMA: H. max = ml 6,50;

e - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U. 1/2): PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): 25 % S.U.

f - PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): 30 % S.U.

g - MODALITA' DI INTERVENTO: TUTTE (salvo specifica modalità prescritta)

2 - Gli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G. individuano e perimetrano la "zona B.5/a" esclusivamente residenziale. La perimetrazione non costituisce obbligo di strumento attuativo preventivo.

Nelle aree edificate permangono i parametri edificatori originari:

SUPERFICIE FONDIARIA minima : mq 3.000
VOLUME EDIFICABILE : mc 1.500 (S.U. = mq 500)
ALTEZZA MASSIMA – H.max : ml 6,50

Nelle aree inedificate contraddistinte da specifico mappale alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G., non pertinenziali di unità edilizie adiacenti, si può costruire secondo i seguenti parametri edificatori:

SUPERFICIE FONDIARIA minima : mq 1.500
VOLUME EDIFICABILE : mc 750 (S.U. = mq 250)
ALTEZZA MASSIMA – H.max : ml 6,50

In presenza di piu' lotti limitrofi aventi Superficie Fondiaria complessiva minima pari a multipli di mq 1500, che presentino contemporaneamente e congiuntamente la richiesta di atto abilitativo, è ammessa la ripartizione della capacità edificatoria complessiva (V.E. = mc.750; S.U.= mq 250 per ogni lotto), con lievi trasferimenti di capacità edificatoria fra i lotti, nel rispetto di S.U. max = 300 mq, S.U. min. = 200 mq per ogni lotto).

3 - Gli elaborati cartografici della Variante generale al P.R.G. individuano e perimetrano la "zona B.5/b" esclusivamente residenziale.

L'area si attua con strumento attuativo preventivo esteso a tutto il perimetro individuato secondo i seguenti parametri:

SUPERFICIE FONDIARIA minima : mq 1.500 da attribuirsi anche agli edifici residenziali esistenti
VOLUME EDIFICABILE : mc 750 (S.U. = mq 250) per ogni superficie fondiaria, salvo maggiori quantità esistenti

ALTEZZA MASSIMA – H.max : ml 6,50

URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): 25 % S.U.

2 – VERDE PUBBLICO: 75 % S.U.

PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0): 30 % S.U.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 7.7 – ZONE B.6 – PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO CON PARTICOLARI CONDIZIONI DI VINCOLO

1 - Gli elaborati cartografici della variante generale al PRG individuano e perimetrano all'interno del territorio urbanizzato (TU) aree edificate per le quali particolari condizioni di vincolo non consentono nuove edificazioni o ampliamenti di quelle esistenti .

In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico e con la sola finalità di ridurre i contrasti con le condizioni di vincolo
- mantenimento o riduzione del rapporto aree impermeabili/ aree totali
- conservazione o riduzione della SU totale e del volume totale.

ART. 7.8 – ZONE B/GH - <<GHETTI>>

Nelle zone B/GH <<GHETTI>>, elencati in calce al presente articolo, si può intervenire per “intervento diretto” oppure per “strumento attuativo preventivo”.

A – INTERVENTO DIRETTO

1. **INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA:** U.f = S.U. esistente, salvo quanto specificato nel successivo punto 7.c

2. **FUNZIONI:** esistenti salvo completa conversione a residenza: f(a)

3. **MODALITA' D'INTERVENTO:** TUTTE (SALVO SPECIFICA MODALITA' PRESCRITTA)
(vedere successivi punti 7.b-c)

4. **ALTEZZA MASSIMA:** H.max = 7,0 ml., o superiore (se esistente) e comunque non superiore a ml. 10,0.

5. **URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):**

a – **PARCHEGGI PUBBLICI (P.1):**

f(a) residenza:	25 % S.U. (vedere punto 7.e)
f(c) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
f(d) prod./terz.:	vedere art. 4.6 punto 4

6. **PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0):**

f(a) residenza:	30 % S.U. (vedere punto 7.d)
f(c) terz./comm./serv.:	100 % S.U. (c.1-2-5-6-7-8-9)
	40 % S.U. (c.3-4-10)
f(d) prod./terz.:	vedere art. 4.6 punto 4

7. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

a – Non è ammesso l'aumento di unità edilizie né di unità immobiliari a destinazione residenziale rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G..

b – Sono ammessi gli interventi tesi all'adeguamento dell'altezza interna dei vani abitabili a ml. 2,70 con aumento dell'altezza complessiva alle condizioni di cui alla successiva lettera c) del presente punto, paragrafi 2-3.

c – Sono ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione parziale o totale del corpo principale e/o pertinenze, su medesima area di sedime (tranne modifiche marginali) e sopraelevazione dei corpi di fabbrica costituiti da unico piano abitabile di altezza non superiore a ml. 5,0 alle seguenti condizioni:



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- 1 – Accorpamento dei volumi legali e/o legalizzati in unico corpo edilizio;
 - 2 – Rispetto dei punti c.2-c.3-c.4 del D.M. 16/01/1996 (norme antisismiche);
 - 3 – In caso di documentata impossibilità di rispetto degli artt. 70-71 del regolamento edilizio all'interno del perimetro di zona B/GH, nel rispetto delle norme del Codice Civile (articoli del Libro III, Sezioni VI, VII e VIII) permane l'obbligo di distanza di ml. 10,0 tra pareti finestrate.
 - 4 – U.f = S.U. esistente, oppure max mq. 110 per alloggio + 30% S.U. per autorimessa (S.U.) + 10% S.U. per accessori;
 - 5 – Possibilità di S.U. maggiore di mq. 110 per alloggio utilizzando la eventuale maggiore S.U. esistente (=legale) non destinata a residenza (accessori, garages, ecc.); è comunque prescritto il mantenimento del 30% S.U. per autorimessa + 10% S.U. per accessori;
 - 6 – I.f. (U.f) comunque non superiore a 4,5 mc./mq. (1,5 mq./mq.).
- d – In tutte le modalità di intervento sugli edifici esistenti, tranne la demolizione con ricostruzione, è sempre ammessa la funzione residenziale f(a), anche se non possibile realizzare la quantità di parcheggi di pertinenza (P.0) prescritti per dimostrata impossibilità del contesto edilizio e fondiario.
- e – In luogo della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria (U.1), ai sensi del comma 9 dell'art. 46 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i. è possibile la monetizzazione, nei limiti e secondo le procedure di cui all'art. 4.6 delle presenti N.T.A..

B – INTERVENTO TRAMITE STRUMENTO ATTUATIVO PREVENTIVO

- 1 – La perimetrazione di zona B/GH <<Ghetti>> viene operata anche ai sensi e per le finalità dell'art. 37 (2° comma, lettera e) della L.R. n. 47/1978, ovvero degli articoli. del titolo IV della Legge n. 457/1978: individuazione delle zone di recupero.
- 2 – Il perimetro dell'area da sottoporre a <<Piano di recupero>>, anche in variante alla perimetrazione complessiva di zona B/GH viene deliberata dal Consiglio. Talora detta perimetrazione costituisca variante al P.R.G. la delibera del Consiglio Comunale ha oggetto specifico e segue le procedure di cui agli artt. 15 e 21 della L.R. n. 47/1978.
- 3 – E' facoltà dei privati interessati proporre << Piani di recupero>> di iniziativa privata, alle seguenti condizioni:
 - a – Dimensione minima dell'area da sottoporre a <<Piano di recupero>>: due unità edilizie con rispettive aree di pertinenza; ovvero una unità edilizia con rispettiva area di pertinenza ed una superficie fondiaria non edificata (non pertinenziale), adiacente alla precedente, appartenente alla medesima proprietà dell'unità edilizia, anche parzialmente o totalmente esterna al perimetro di zona B/GH ma non ricadente in zone omogenee A-F-G od in aree di tutela di strumenti sovraordinati (P.T.P.R.- P.T.C.P.) o soggetti a vincoli di legge (limiti di tutela stradale, elettrodotti, ecc.).
 - b – In caso di modifica della perimetrazione nella zona B/GH, è prescritta la richiesta di << parere preventivo>> ai sensi degli artt. 22, 23 e 24 del regolamento edilizio.
 - c – Il <<Piano di recupero>> anche se limitato ad una porzione dell'agglomerato, deve contribuire al risanamento complessivo della zona e non fungere da ulteriore elemento di saturazione o di disordine urbanistico (ulteriore compromissione della situazione igienico-sanitaria di terzi o della accessibilità o mobilità interna).
 - d – Il <<Piano di Recupero>> può prevedere la ricomposizione fondiaria (= catastale) dell'area.
 - e - Non è ammessa la demolizione senza ricostruzione di unità edilizie costruite in schiera multipla, specie se localizzate in posizione intermedia.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

4 – Il <<Piano di Recupero>> può prevedere:

- a – Gli interventi di cui alla precedente lettera A del presente articolo, con le seguenti modifiche:
 - 1 – S.U. = esistente, o massimo mq. 125 per alloggio + 30% S.U. per autorimessa + 10% S.U. per accessori;
 - 2 – I.f (U.f) comunque non superiore a 5,0 mc./mq. (1,65 mq./mq.)
- b-. L'aumento di una unità immobiliare per le unità edilizie costituite da una unica unità immobiliare alla data di adozione del presente P.R.G.. In tale caso S.U. = esistente, o max mq 220 complessivi + 30% per autorimessa (P.0) + 10% S.U. per accessori. Per il raggiungimento dei limiti massimi di U.f previsti dal presente articolo è ammessa la costruzione di un nuovo edificio su area di sedime in parte o tutta nuova, individuata secondo i criteri di cui al precedente punto 3. La nuova area deve avere la superficie minima per poter realizzare l'intervento secondo le prescrizioni previste per le zone B.2 (articolo 7.3 delle presenti N.T.A.).
- c – Il <<Piano di Recupero>> può prevedere la localizzazione di funzioni secondo le prescrizioni previste per le zone B.2 (articolo 7.3 N.T.A.); in tal caso non è ammesso l'aumento di unità immobiliari destinate a residenza; pertanto non è applicabile il soprastante punto <>.
- d – E' comunque prescritto il riaccorpamento dei volumi con demolizione senza ricostruzione dei manufatti edilizi non legalizzati.

C – ELENCO DEI <<GHETTI>>

Le zone B/GH sono individuate negli elaborati grafici del P.R.G. con la seguente numerazione:

- 1 - CASALE (S. VITO)
- 2 - BARGELLONA
- 3 - BOTTONE
- 5 - COVIGNANO
- 10 – CASALE (S. ERMETE)
- 12 – S. MARTINO DEI MULINI
- 13 – S. ERMETE FONDO
- 14 – LA BALDUCCIA
- 15 – PLATONE
- 17 – FABBRERIE
- 18 – LO STRADONE
- 19 – VENEZIA
- 20 – S. MARTINO
- 22 – LA GIOLA
- 24 – S. MICHELE
- 25 – CASETTE
- 26 – GAIOFANA
- 27 – CASALE S. VITO
- 28 – PEDRIZZO

ART. 7.9 – ZONE A VERDE PRIVATO

Gli elaborati cartografici della variante generale al P.R.G. individuano e perimetrano all'interno del Territorio Urbanizzato (TU), aree non edificate da destinare a pertinenza di edifici.

In tali aree sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti e la pavimentazione in misura non superiore al 20% dell'intera superficie; le aree possono essere recintate in continuità con le recinzioni circostanti.



TITOLO 8° – NUOVE ZONE A PREVALENZA DI USI RESIDENZIALI
ZONE OMOGENEE <<C>> (T.D.U.)

ART. 8.0.- NORMA GENERALE

- 1 – Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano e perimetrano le zone omogenee <<C>>
- 2 – Le zone C si attuano solo tramite strumento attuativo preventivo esteso a tutte le aree incluse entro il perimetro.
- 3 – L’attuazione delle zone C è condizionata all’inserimento dei comparti di iniziativa pubblica nel Programma triennale delle opere pubbliche oppure, per i comparti di iniziativa privata, all’invito od all’autorizzazione da parte del Comune alla presentazione dei relativi Piani Particolareggiati.
- 4 – Ogni stralcio <<funzionale>>, o sub-comparto, deve includere, oltre alle superfici funzionali edificabili, aree per opere di urbanizzazione primaria (U.1) e secondaria (U.2) ed eventuali aree per infrastrutture di interesse generale (zone F) in misura percentuale non inferiore a quella prevista per l’intero comparto.
- 5 – Lo strumento attuativo preventivo determina l’esatta modalità d’intervento, qualora non già prescritta, nelle unità edilizie incluse entro i perimetri dei comparti (ivi compresa l’eventuale demolizione con o senza ricostruzione), le funzioni insediabili e la superficie <<pertinenziale>> .
Prima dell’approvazione dello strumento attuativo preventivo sugli edifici esistenti sono ammesse le sole modalità d’intervento <<manutenzione ordinaria e straordinaria>>, <<restauro>> e <<risanamento>>, senza aumento di S.U. e modifica di destinazioni d’uso.
Altre modalità d’intervento soggette a provvedimento abilitativo (ivi compresa la parziale demolizione con ricostruzione) sono ammesse previo delibera di Consiglio Comunale in caso di conseguenza di pubbliche calamità o documentata asseverata necessità connessa alla pubblica incolumità od all’igiene dell’unità edilizia.
In ogni caso il V.e. esistente è aggiuntivo rispetto all’indice I.t. previsto nel comparto, con le limitazioni di cui all’articolo 4.0 delle presenti NTA.
- 6.– In sede di strumento attuativo preventivo possono essere derogate le prescrizioni degli articoli 70, e 71 (relativamente ai distacchi D.1 – D.2) del Regolamento Edilizio, pur nel rispetto delle norme di leggi nazionali e/o regionali esistenti.
7. – Le superfici fondiarie comprese entro i perimetri di strumenti attuativi preventivi non possono essere calcolate come (S.A.U.) ai fini dell’applicazione delle norme relative alla zona omogenea <<E>>.
8. - Le unità immobiliari residenziali aventi SU inferiore o pari a mq 50,00 non possono rappresentare più del 30% della SU complessiva come derivante dalla applicazione degli indici di zona.
- 9.- Si richiamano l’articolo 1.5 comma 1 delle presenti N.T.A. per eventuali limitazioni per il rilascio di provvedimenti abilitativi dovuti a contrasto tra stato di fatto e previsioni di P.R.G., gli articoli 2.5, 2.6 e 2.7 relativamente ai requisiti edilizi ed urbanistici ed il Titolo 4 relativo alla disciplina delle destinazioni d’uso.

ART. 8.1. – ZONE C.1 – DI ESPANSIONE IN ATTO.

- 1 – Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano i comparti di zone soggette a strumento attuativo preventivo totalmente o parzialmente attuativa; se non attuate, già autorizzate e convenzionate.
- 2 – Nei comparti completamente attuati, ove le opere di urbanizzazione sono già state cedute al Comune, si interviene nel rispetto delle presenti N.T.A. e del Regolamento Edilizio.
In particolare sulle unità edilizie private si interviene nel rispetto dell’articolo 7.1 (zone B.O), punto uno, <<caso generale>>.
Sono comunque richiesti i parcheggi di pertinenza P.0 prescritti per Legge.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

Eventuali superfici fondiari non ancora edificate sono edificabili secondo l'indice U.f. e tutte le altre prescrizioni contenute sugli elaborati cartografici, le Norme e la Convenzione (ancorchè scaduta), costituenti lo strumento attuativo preventivo approvato.

- 3.- Nei comparti non completamente attuati, ove sia già scaduta la <<convenzione>>, e non ancora cedute al Comune le previste opere di urbanizzazione, ogni intervento soggetto a provvedimento abitativo è ammesso solo previo stipula di nuova Convenzione che preveda modalità e tempi per la cessione delle opere di urbanizzazione non ancora cedute; gli interventi di completamento sono ammessi solo se conformi allo strumento attuativo originariamente approvato. In alternativa si procede alla approvazione di nuovo strumento attuativo preventivo <<stralcio>>, e relativa convenzione, purché carico urbanistico (art. 2.5. N.T.A.) complessivo previsto dallo strumento attuativo preventivo originariamente approvato non venga aumentato.
- 4 – Nei comparti in corso di attuazione con Convenzione vigente si interviene secondo le prescrizioni degli elaborati cartografici, delle Norme e della Convenzione costituenti lo strumento attuativo preventivo approvato, e dei provvedimenti abilitativi già rilasciati.
- 5 – L'Allegato <<C>> alle presenti norme individua la possibile localizzazione di attività soggette alla L.R. n°14/1999 (funzioni d.1)

ART. 8.2. - ZONE C.2 D'ESPANSIONE

1. Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano le zone C.2 di espansione, già previste dal P.R.G. pre-vigenti e non ancora attuate.
2. Le zone C.2 si attuano previo strumento attuativo preventivo nel rispetto delle norme generali di cui al precedente articolo 8.0 delle presenti N.T.A.
3. Il <<volume edificabile>> (V. e) è prescritto per ogni comparto sugli elaborati cartografici; ove non prescritti, l'edificabilità si determina sulla base dei seguenti indici:
Indice di fabbricabilità territoriale: I.t.= 1,0 mc/mq.
Indice di utilizzazione territoriale: U.t= 0,33 mq./mq.

4.- FUNZIONI

f(a) = RESIDENZA : 60% - 100%
f(c) TERZ./COMM./SERV.: 0% - 40% (escluso funzione c.5 e c.7- discoteche)

5 – ALTEZZA MASSIMA : H max = 10 ml.

6.- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2) :

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.0)	: f(a) residenza:	25 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
2 – VERDE PUBBLICO:	f(a) residenza	75 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	60 % S.U.
7 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O) :	f(a) residenza:	30 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	100 % S.U.(c.1-2-6-8-9) 60 % S.U.(c.3-4-10)

ART. 8.3 – ZONE C.3 – DI ESPANSIONE (PEREQUATE)

1 - Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano e perimetrano le nuove zone di espansione C.3: a ciascun comparto è attribuito un numero cui corrisponde una scheda specifica (allegato <<A>> alle N.T.A.)



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

In tali zone il P.R.G. si attua per Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, avente per oggetto l'intero comparto così come delimitato nelle tavole di PRG, da redigersi nel rispetto delle quantità di edificazione massime consentite nella specifica scheda di comparto e delle indicazioni contenute nel Piano dei servizi.

La capacità edificatoria complessiva dei comparti è $U_t = 0,25$ mq/mq., di cui $U_t = 0,15$ mq/mq. di competenza privata e $U_t = 0,10$ mq/mq di competenza pubblica calcolata sul valore della superficie territoriale individuata dalla scheda, indipendentemente dalla superficie reale dell'area.

Gli interventi sono altresì subordinati alla stipula della convenzione di cui al successivo punto 5.

Le aree incluse entro il perimetro dei comparti, eccedenti rispetto alla superficie territoriale su cui è stato calcolato il suddetto indice $U_t = 0,25$ mq./mq., sono cedute gratuitamente al Comune e sono riservate ai medesimi interventi pubblici individuati al comma 3 seguente.

2 - Ai titolari delle aree comprese nei comparti di nuova urbanizzazione di cui al presente articolo compete, indipendentemente dalle specifiche destinazioni individuate nelle tavole del Piano dei Servizi, la capacità edificatoria di $U_t = 0,15$ mq/mq. calcolata sul valore della superficie territoriale individuata dalla scheda, indipendentemente dalla superficie reale dell'area.

Tale quantità di edificazione è utilizzabile, secondo lo schema di massima del Piano dei Servizi, con le seguenti modalità di intervento:

- Destinazione d'uso: $f(a) = \text{RESIDENZA: } 60\% - 100\%$ // $f(c) = \text{TER2/COMM/SERV: } 0\% - 40\%$ o secondo le prescrizioni della specifica scheda di comparto, esclusa la funzione C.7 – discoteche.
- $U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria = $0,50$ mq/mq
- Altezza massima: $H. \max = 10,0$ ml., e comunque nella media delle altezze degli edifici circostanti.
- E' inoltre consentita, nelle aree individuate nell'allegato "A", una destinazione a funzione "abitativa temporanea" aggiuntiva rispetto agli indici di cui sopra, sia privati che pubblici. Le quantità di edificazione e le modalità attuative sono precisate nell'allegato "A"

3 - Detratta la quota di competenza privata, l'area territoriale rimanente compresa nei comparti di cui al presente articolo è ceduta gratuitamente al Comune ed è riservata ai seguenti interventi pubblici:

servizi pubblici previsti dal P.R.G.

insediamento residenziali PEEP o di edilizia pubblica convenzionata o sovvenzionata, fino alla concorrenza di $U_t = 0,10$ mq/mq. per ciascun comparto, in parte già localizzata sugli elaborati grafici del Piano dei servizi.

Permute finalizzate alla acquisizione pubblica di immobili secondo le previsioni del PRG od alla realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento.

4 - L'attuazione degli interventi privati di nuova costruzione volti ad utilizzare la capacità edificatoria determinata ai sensi del precedente punto 2 avviene nei tempi stabiliti da apposita delibera consiliare ed è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

- la localizzazione delle aree riservate all'intervento privato;
- la cessione gratuita al Comune delle aree rimanenti, comprese nel comparto, riservate agli interventi pubblici di cui al precedente punto 3;
- l'impegno del Comune a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a servizio delle aree come sopra acquisite e l'impegno dei privati a realizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie (strade, reti tecnologiche e standards urbanistici) a servizio delle aree di loro esclusiva proprietà;
- nei casi in cui il P.R.G. non prevede la possibilità di localizzare gli interventi privati su aree individuate all'interno delle proprietà interessate, l'impegno del Comune a cedere in permuta, a parità di S_u e edificabile, aree edificabili situate possibilmente nello stesso comparto di attuazione o nell'ambito del comparto più prossimo.

5 - I comparti C.3 possono essere assoggettati a "Programmi integrati di intervento" di cui agli articoli 20 e 21 della L.R. 06/1995: le schede relative a ciascun comparto (allegato "A" alle N.T.A.) individuano i comparti ove tale procedura è



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

prescritta. In ragione delle particolari caratteristiche che assumono le aree C.3, per alcune di esse l'obiettivo della perequazione viene ottenuto con la introduzione di standards o prescrizioni superiori ai minimi di legge, in misura comunque tale da consentire una razionale edificabilità.

- 6 - In sede di approvazione del "Programma integrato di intervento" la cessione di aree di interesse pubblico eccedente la superficie minima prescritta dall'articolo 46 della L.R. n°47/1978 e s.m.i. può essere sostituita da:
- Altre aree non comprese in comparti C.3 o D.3 purché destinate a servizi pubblici (funzioni "g" od "f"), giusti il comma 9 del suddetto articolo 46 della L.R. 47/1978 e l'articolo 4.6 delle caratteristiche urbanistiche che assumono le aree nel comparto di obbligazione e che avevano nella nuova localizzazione.
 - Realizzazione di opera pubblica di iniziativa comunale; in questo caso il valore dell'opera è quello che deriva dal quadro economico del progetto esecutivo dell'opera pubblica. Il valore dell'opera pubblica sarà rapportato alla superficie, alla destinazione ed alle caratteristiche urbanistiche che assumono le aree nel comparto di obbligazione. Il progetto esecutivo sarà redatto nel rispetto della legislazione vigente al momento della approvazione del Piano Integrato.
 - Monetizzazione del valore delle aree che si sarebbe dovuto cedere; il valore sarà rapportato alla superficie, alla destinazione ed alle caratteristiche urbanistiche che assumono le aree nel comparto di obbligazione.
 - Combinazione delle tre possibilità di cui sopra.

ART. 8.4 – ZONE C.4 – DI ESPANSIONE CON AZZONAMENTO INTERNO PREFISSATO

- 1 - Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano e perimetrano le zone di espansione "C.4".

In tali zone il P.R.G. si attua tramite Piano particolareggiato di iniziativa privata, avente come oggetto l'intero comparto così come delimitato nelle tavole di P.R.G., da redigersi nel rispetto delle quantità di edificazione massime consentite e nel rispetto degli azzonamenti e della distribuzione delle aree pubbliche come pre-individuate, salvo modifiche marginali da motivarsi in relazione allo stato di fatto fisico e/o giuridico delle aree.

- 2 - Le zone C.4, salvo diverse indicazioni del comma 5 del presente articolo, sono destinate ad esclusiva funzione residenziale "f (a)": la Convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato deve contenere tale prescrizione.

- 3 - ALTEZZA MASSIMA: H. max. = ml 6,50, salvo maggiori altezze consentite dal comma 5;

- 4 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):

come da elaborati cartografici del P.R.G., e comunque in quantità non inferiore a quanto prescritto dall'ART. 4.6.

- 5 - CAPACITA' EDIFICATORIA:

C.4 n°1 : mq 484,50 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc. 1.500

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per l'ampliamento della via Rio Salto compreso all'interno del comparto ed all'esecuzione dei relativi lavori.

C.4 n°2 : mq 1050 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc 3.255

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbriere alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, dell'area necessaria per l'ampliamento della via Bionda compreso all'interno del comparto, dell'area necessaria per la realizzazione del verde pubblico previsto all'interno del comparto, dell'area necessaria per la realizzazione dei parcheggi pubblici previsti all'interno del comparto ed all'esecuzione dei relativi lavori, sia per le opere stradali che per il verde.

C.4 n°3 : mq 750 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc 2.300

C.4 n°4 : mq 1.000 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc 3.100

C.4 n°5 : mq 1.300 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc 4.030



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale delle aree individuate sugli elaborati come C4 n° 5/b e C4 n° 5/c, necessarie per interventi di sistemazione idraulica ed ambientale, per le finalità di cui all'art.A-25 della L.R.20/2000 e con le modalità previste dall'art. A-26 comma 4 della medesima legge. Su tale area trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.9 delle N.T.A. del P.A.I.

C.4 n°6 : mq 806,00 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc 2.500

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione all'Amministrazione Comunale delle aree individuate sugli elaborati come C4 n° 6/b e C4 n° 6/c, pari a mq.9.500,00 circa, necessarie per interventi di sistemazione idraulica ed ambientale, per le finalità di cui all'art.A-25 della L.R.20/2000, non utilizzabili ai fini del conteggio delle aree U.1 e U. 2 previste dall'art.4.6 delle presenti n.t.a. ed ai fini dello scomputo del contributo di costruzione dovuto in base al vigente Regolamento Comunale.

Sull'area C4 n° 6/a, n° 6/b e n° 6/c

trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 5 delle n.t.a. dell'integrazione P.A.I.

C.4 n°7 : mq 1.500 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc. 4.650

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione all'Amministrazione Comunale:

- di aree per standard all'interno della zona C4 n° 7/a, per un complesso massimo di mq 800,00 dei quali mq 600,00 circa sistemati a parcheggio pubblico, verde pubblico e zona per sosta sul fronte di via Martella, da utilizzarsi ai fini del conteggio delle aree U.1 e U.2 previste dall'art.4.6 delle presenti n.t.a. ed ai fini dello scomputo del contributo di costruzione dovuto in base al vigente Regolamento Comunale;

- di aree per dotazioni territoriali per la realizzazione della centrale di sollevamento del Rio di Casale individuate sugli elaborati come C4 n° 7/b, necessarie per interventi di sistemazione idraulica ed ambientale, per le finalità di cui all'art. A-25 della L.R.20/2000, non utilizzabili ai fini del conteggio delle aree U.1 e U.2 previste dall'art.4.6 n.t.a.delle presenti n.t.a. ed ai fini dello scomputo del contributo di costruzione dovuto in base al vigente Regolamento Comunale;

Sulle aree C4 n° 7/a e n° 7/b trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 5 delle n.t.a. dell'integrazione P.A.I.

Nell'area C4 n° 7/b sono attuabili esclusivamente interventi volti alla mitigazione della pericolosità idraulica della zona causata dal Rio Mavone e dal suo affluente Rio Casale .

L'attuazione della zona C4 n° 7 comporta inoltre l'obbligo a sistemare a parcheggio-piazza l'area di proprietà comunale di circa mq.180,00 limitrofa alla zona C4 n° 7/a, posta all'angolo tra le vie Martella e Casale e dei relativi raccordi con la viabilità esistente, scomputabile del contributo di costruzione dovuto in base al vigente Regolamento Edilizio.

C.4 n°8 : mq 765,50 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc. 2.370

Le superfici ed i volumi sopra individuati sono aggiuntivi rispetto all'esistente.

La collocazione degli edifici dovrà essere tale da garantire una adeguata area di salvaguardia rispetto al nuovo asse stradale.

L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione alla Amministrazione Comunale dell'area necessaria per la realizzazione del nuovo asse stradale che collega la via Fabbriere alla via Bionda, per il tratto compreso all'interno del comparto, dell'area necessaria per l'ampliamento della via Rio Salto compreso all'interno del comparto, dell'area necessaria per la realizzazione del verde pubblico previsto all'interno del comparto ed all'esecuzione dei relativi lavori, sia per la strada che per il verde

C.4 n°9 : Superficie utile privata = 4.985 mq; Superficie fondiaria privata= 6905 mq

- Superficie utile pubblica = 1350 mq riservata ad interventi pubblici di cui al comma 3 dell'art.8.3 delle presenti norme;

- L'attuazione dell'area dovrà portare alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area territoriale rimanente dalla detrazione della Superficie Fondiaria privata e dei relativi standard. Tale area è riservata ad interventi pubblici di cui al comma 3 dell'art.8.3 delle presenti norme;

- H max = 10,00 ml

- Destinazione d'uso: f(a) = RESIDENZA: 60% - 100% S.U.

f(c) = TERZ/COMM/SERV: 0-40% S.U., escluse le funzioni c.5 e c.7

- Standard: 1- PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): f(a) residenza: 25% S.U.

f(c) terz/comm/serv 40% S.U.

2 – VERDE PUBBLICO (V.1): f(a) residenza: 75% S.U.

f(c) terz/comm/serv 60% S.U.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- L'edificio insistente sul mappale 13 del foglio n.26 è assoggettato a demolizione e fedele ricostruzione, come definita dall'art.8 del vigente R.E.C. utilizzando ove possibile materiali di recupero risultante dalla demolizione, a parità di S.U.; la superficie ed il volume di tale fabbricato sono aggiuntivi rispetto alle quantità edificatorie di cui sopra.
- Occorre assicurare un collegamento ciclo-pedonale fra la zona sportiva e via Fabbriere.
- L'attuazione dell'area dovrà comportare la contemporanea cessione all'Amministrazione Comunale dell'area destinata dal P.R.G. a scuola per l'infanzia e strada per un complesso di mq.5168,50 individuati al Foglio catastale n.26 mappale 1123 (parte);
- L'attuazione dell'area dovrà comportare la contemporanea realizzazione e cessione alla Amministrazione Comunale di tutti gli standards dovuti a verde pubblico e parcheggi pubblici relativi alle superfici utili private e pubbliche.

C.4 n°10 : mq 1660 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc. 5.810

- L'altezza massima è Hmax= 10,00 ml

- Le funzioni ammesse sono le seguenti:

f(a) = RESIDENZA :20% -100% S.U.

f(c) = TERZ/COMM/SERV : 0-80% S.U. con l'esclusione delle funzioni c.5 e c.7
(per le sole discoteche)

ART. 8.5 – ZONE C.5 – DI ESPANSIONE (DI RIDOTTA ENTITA')

- 1 . Gli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G. individuano e perimetrano le zone di espansione "C.5", di ridotta entità.
- 2 . In tali zone il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto integrato da Convenzione regolamentante la cessione delle aree per opere di urbanizzazione individuate sugli elaborati cartografici, e la prescrizione per uso esclusivamente residenziale "f (a)" degli edifici.
- 3 . URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE U.1-2):

1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.0): 25 % S.U.

2 – VERDE PUBBLICO: 75 % S.U.

Qualora le aree per opere di urbanizzazione individuate sugli elaborati cartografici siano inferiori alle quantità prescritte dall'articolo 4.6, oltre alla possibile applicazione di quanto ammesso dal punto 3 del citato articolo è ammessa la monetizzazione riferita al conguaglio dovuto.

4 . ALTEZZA MASSIMA: H. max = ml 6,50

5 . CAPACITA' EDIFICATORIA MASSIMA : mq 250 S.U. – VOLUME EDIFICABILE: mc 775



TITOLO 9° - ZONE A PREVALENZA DI USI PRODUTTIVI E/O TERZIARI
ZONE OMOGENEE <<D>>

ART. 9.0 – NORMA GENERALE

1. Nelle zone omogenee <<D>> si interviene sia tramite intervento diretto, previo ottenimento del <<provvedimento abilitativo>> previsto dal Regolamento Edilizio; sia tramite strumento attuativo preventivo. Gli articoli relativi alle singole sottozone specificano modalità e procedure di intervento. E' comunque prescritto lo strumento attuativo preventivo (P.P. – P.R.) qualora la superficie fondiaria dell'intervento superi i mq. 6.000
2. E' prescritto lo strumento attuativo preventivo (P.P. – P.R.) nelle aree specificatamente perimetrare come comparti sugli elaborati cartografici del P.R.G.: in tale caso l'azzonamento previsto è prescrittivo. Per interventi su superficie fondiaria inferiore a mq. 6.000,00 su iniziativa dei soggetti che promuovono l'intervento, lo strumento attuativo preventivo può essere sostituito da provvedimento abilitativi integrato da <<Convenzione>> o <<Atto Unilaterale d'Obbligo>> regolamentante la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste e/o prescritte
3. Non sono ammessi frazionamenti di terreni tesi alla ricomposizione fondiaria per costituire nuove aree edificabili, qualora tale operazione comporti il mancato rispetto dell'indice U.f. previsto nelle superfici fondiarie già edificate e della quantità di parcheggi di pertinenza (P.O) prescritti in relazione al carico urbanistico degli edifici esistenti (articoli 2.5 – 4.6 delle presenti N.T.A.).
4. Le unità edilizie comprese in zona <<D>> sono di norma soggette a tutte le modalità d'intervento, compresa la demolizione con ricostruzione.
Si richiamano gli articoli 3 e 4 del Regolamento Edilizio relativamente alla definizione di <<Manutenzione Ordinaria>> e di <<Manutenzione Straordinaria>>. per insediamenti produttivi. Il rilascio di provvedimento abilitativo per intervento su unità edilizie e fondiarie comporta la demolizione di tutti i manufatti edilizi non legali o non legalizzati esistenti sull'unità fondiaria: tali eventuali manufatti debbono essere rappresentati sugli atti tesi al rilascio del provvedimento abilitativo.
5. Gli articoli delle presenti N.T.A. relativi alle singole sottozone prescrivono le funzioni ammissibili e le relative quantità percentuali massime.
6. Qualunque intervento, ove riguardi funzioni c.1 e d.1, è subordinato al rispetto di quanto previsto dalla L.R. 05/07/1999 n. 14 e relative normative collegate, tra cui in particolare la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253/'99, ed al rispetto di quanto contenuto nell'allegato <<C>> alle N.T.A., come approvato dalla Conferenza dei Servizi istituita ai sensi / dell'art. 7 della L.R. n° 14/1999
7. Si richiamano l'articolo 1.5 comma 1 delle presenti N.T.A. per eventuali limitazioni per il rilascio di provvedimenti abilitativi dovuti a contrasto tra stato di fatto e previsioni di P.R.G., gli articoli 2.5, 2.6 e 2.7 relativamente ai requisiti edilizi ed urbanistici ed il Titolo 4 relativo alla disciplina delle destinazioni d'uso.
8. Fanno parte delle zone <<D>> le aree soggette a PAE regolamentate dal successivo titolo 16.

ART. 9.1 – ZONE D.0 - DI CONTENIMENTO

1 – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: Uf = S.U. esistente

2 – FUNZIONI: f(a) = RESIDENZA: è ammesso un solo alloggio con S.U. non superiore a mq 110 se la S.U. complessiva è uguale o superiore a mq 1000; sono fatte salve maggiori superfici di alloggi esistenti.

f(c) = TERZ/COMM/SERV: solo c.3 – 4 – 10



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

f(d) = PRODUTT/TERZ:solo d.1 – 2 –3 – 4 – 6; d.9 (depositi materiali: solo complementari ad unità esistente)

3 – MODALITA' DI INTERVENTO: TUTTE.

4 – ALTEZZA MASSIMA: H max = esistente.

5 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) :

a – PARCHEGGI PUBBLICI:

f(a) residenza:	25 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
f(d) prod./terz.:	40 % S.U. (d.1-2)
	10 % S.f. (d.3-4-6-9)

6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) :

f(a) residenza:	30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.:	60 % S.U.
f(d) prod./terz.:	vedere Art. 4.6 punto 4

7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a – Gli interventi di ristrutturazione debbono essere finalizzati anche a migliorare l'assetto ambientale: pertanto nel provvedimento abilitativo possono essere imposte prescrizioni aggiuntive finalizzate a tale scopo.
- b – Non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza.
- c – In caso di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione comportanti aumento di <<carico urbanistico>>, è prescritta la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P.1.) e la realizzazione di parcheggi di pertinenza (P.0) nella quantità minima prevista., salvo specifiche diverse prescrizioni dell'Allegato "C" alle N.T.A.

ART. 9.2 – ZONE D.0/S.P. – PRODUTTIVE A REGIME SPECIALE (T.N.U.)

Le zone <<D.0/SP>> riguardano gli insediamenti produttivi esterni al territorio urbanizzato (T.N.U.) ricadenti in fascia di tutela fluviale (art. 22 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

In esse si interviene con intervento edilizio diretto, oppure attivando le procedure previste dal comma 6 dell'articolo 22 delle N.T.A. del P.T.C.P. e precisamente:

"(P) Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale ed i processi, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi."

A – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO:

1 – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: Uf = S.U. esistente

2 – FUNZIONI: f(a) = se esistente
f(d) =:solo d.3 ; d 9 (dep. materiali): solo complementari ad altra attività ed esistente.

3 – MODALITA' DI INTERVENTO : solo manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamento alle normative vigenti degli impianti a rete e tecnologici, senza occupazione di nuove aree esterne all'area di pertinenza esistente (vedere punto 4 dell'art. 9.0 N.T.A.).

4 – ALTEZZA MASSIMA: H max = esistente.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

5 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) :

– PARCHEGGI PUBBLICI (P.1)	f(a) residenza:	25% S.U.
	f(d.1) prod./terz.:	40 % S.U.
	f(d.9) prod./terz.:	10 % S.f.

6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : f(d.3): 60 % S.U.; f(d.9): 30 % S.U.

B – ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE previste dall'articolo 22 comma 6 del P.T.C.P. vigente.

Qualunque intervento eccedente le modalità previste al precedente comma 3 sarà approvato in variante al P.R.G. secondo le procedure vigenti al momento dell'approvazione. Qualunque intervento è comunque soggetto al rispetto delle prescrizioni derivanti dal Piano Stralcio di Difesa Idrogeologica (P.A.I.) e successive integrazioni. Nella porzione di zona D0/Spin evidenziata nelle tavole di P.R.G. non sono ammessi nuovi interventi edificatori e non si applica l'indice $U_f = 0,33$ mq/mq di cui alla successiva lett. b-.

Pur attivando le procedure di cui all'art.22 comma 6 del P.T.C.P., non possono essere superati i seguenti limiti:

1 – $U_f = 0,33$ mq/mq., fatte salve maggiori S.U. esistenti;

2– FUNZIONI: f (a) = RESIDENZA: massimo mq.110 S.U, salvo maggiori S.U. esistenti;
f (c) = TERZ/COMM/SERV: limitatamente a funzioni c.1 -3 se conformi all'applicazione delle norme regionali e se preesistenti;
f (d) = PRODUTTIVO: solo d.3-6; d.9 (depositi materiali, solo complementari ad altra attività esistente, con esclusione di discarica e trattamento).

3 – MODALITA' DI INTERVENTO . tutte, comprese ristrutturazione edilizia ed ampliamento nei limiti della U_f massima ammessa nel presente punto;

4 - ALTEZZA MASSIMA: H max = esistente, salvo volumi tecnici connessi ad impianti e non contenuti in involucri edilizi;

5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) :

a – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1)	f(a) residenza:	25% S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	10 % S.f.

La realizzazione dei parcheggi pubblici deve limitare l'impatto ambientale: i P.1 non sono monetizzabili

6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : f(a) residenza: 30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.1)
60 % S.U. (c.3)
f(d) prod./terz.: 60 % S.U.(d.3)
30 % S.U. (d.6-9)

La realizzazione dei parcheggi di pertinenza deve limitare l'impatto ambientale.

ART. 9.3 – ZONE D.1 – ESISTENTI

1 – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: $U_f = 0,50$ mq./mq

2– FUNZIONI: f (a)= RESIDENZA:

è ammesso un solo alloggio con S.U. non superiore a mq. 110, se la S.U. complessiva è uguale o superiore a mq. 1.000, sono fatte salve maggiori superfici per alloggi, esistenti.

f (c)= TERZ/COMM/SERV : esclusa funzione c.5



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

f (d)=:PRODUTT/TERZ : (escluse funzioni d.5 – 7 –8 – 10);
d 9 (dep. materiali): solo complementari ad altra attività ed esistente.

3 – MODALITA' DI INTERVENTO : TUTTE.

4 - ALTEZZA MASSIMA: H max = 10,0 ml; 7,0 ml. per la zona compresa tra la S.S. n° 9 Emilia e Via A. Costa.

5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1) :

a – PARCHEGGI PUBBLICI	: f(a) residenza:	25 % S.U.
	f(b) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	40 % S.U. (d.1-2)
		10% Sf (d.3-4-6-9-10)

6 – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.O)	: f(a) residenza:	30 % S.U.
	f(b) terz./comm./serv.:	100 % S.U. (c.1-2-6-7-8-9)
		60 % S.U. (c.3-4-10)
	f(d) prod./terz.:	vedere Art. 4.6 punto 4

7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

a – L'introduzione della funzione (c), se non già esistente, è soggetta a titolo abilitativo anche in assenza di interventi edilizi in quanto viene modificato il <<carico urbanistico>> (Art. 2.5 N.T.A.e Art. 23 del Regolamento Edilizio).

b – In caso di rilascio di titolo abilitativo per aumento di <<carico urbanistico>>, è prescritta la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici (P.1.) e la realizzazione di parcheggi di pertinenza (P.0) nella quantità minima, salvo specifiche diverse prescrizioni dell'Allegato "C" alle N.T.A.

c – Nelle Zone D1, evidenziate con la lettera /p, in quanto comprese nei perimetri di cui all'art. 22, comma 4, lettera a) del P.T.C.P., l'indice di edificabilità consentito potrà essere utilizzato esclusivamente per ampliare le funzioni ammesse purché le stesse funzioni siano legittimamente esistenti ovvero fossero già consentite e previste, per le rispettive zone, dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.T.P.R. (29.06.1989);

ART. 9.4 – ZONE D.2 – DI ESPANSIONE IN ATTO (T.D.U.)

1 – Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano i comparti di zone soggette a strumento attuativo preventivo totalmente o parzialmente attuate; o, se non attuate, già autorizzate e convenzionate.

2 – Nei comparti completamente attuati, ove le opere di urbanizzazione sono già state cedute al Comune, si interviene nel rispetto delle presenti N.T.A. e del Regolamento Edilizio.

In particolare sulle unità edilizie si interviene nel rispetto dell'articolo 9.1 (zone D.O), ad eccezione del punto 7 lettere "a-b" non applicabili; sono ammesse tutte le funzioni (c), eccetto la c.5 (distribuzione carburanti).

Eventuali superfici fondiarie non ancora edificate o parzialmente edificate sono edificabili secondo l'indice U.f. e tutte le altre prescrizioni contenute sugli elaborati cartografici, le Norme e la Convenzione (ancorché scaduta) costituenti lo strumento attuativo preventivo approvato, e comunque comprese entro la quantità edificatoria originariamente prevista.

3 – Nei comparti non completamente attuati, ove sia già scaduta la <<convenzione>>, e non ancora cedute al Comune le previste opere di urbanizzazione, ogni intervento soggetto a provvedimento abilitativo è ammesso solo previo stipula di nuova Convenzione che preveda modalità e tempi per la cessione delle opere di urbanizzazione non ancora cedute; gli interventi di completamento sono ammessi solo se conformi allo strumento attuativo originariamente approvato.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

In alternativa si procede all'approvazione di nuovo strumento attuativo preventivo <<stralcio>>, e relativa Convenzione, purché il <<carico urbanistico>> (art. 2.5 N.T.A.) complessivo previsto dallo strumento attuativo preventivo originariamente approvato, non venga aumentato.

- 4 – Nei comparti in corso di attuazione con convenzione vigente si interviene secondo le prescrizioni degli elaborati cartografici, delle Norme e della Convenzione costituenti lo strumento attuativo preventivo attuato e dei provvedimenti abilitativi già rilasciati
- 5 – Nelle zone D.2 individuate nell'allegato <<C>> alle N.T.A. ed in deroga a quanto previsto, ai commi 2, 3-secondo capoverso e 4 del presente articolo, è possibile, con una apposita variante al piano particolareggiato ove la convenzione sia ancora valida, ovvero con provvedimento abilitativo diretto in caso di convenzione scaduta ed a piano completamente attuato, introdurre la funzione d.1 (medio-piccole strutture di vendita) di cui all'art. 4.2 delle presenti N.T.A.
- 6 – Nelle Zone D2, evidenziate con la lettera /p, in quanto comprese nei perimetri di cui all'art. 22, comma 4, lettera a) del P.T.C.P., l'indice di edificabilità consentito potrà essere utilizzato esclusivamente per ampliare le funzioni ammesse purché le stesse funzioni siano legittimamente esistenti ovvero fossero già consentite e previste, per le rispettive zone, dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.T.P.R. (29.06.1989);

ART. 9.5 – ZONE D.3 – DI ESPANSIONE PREVISTE (T.D.U.)

- 1 – Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano e perimetrano le nuove zone di espansione D.3: a ciascun comparto è attribuito un numero cui corrisponde una scheda specifica. (allegato <> alle N.T.A.).
- 2 – In tali zone il P.R.G. si attua per Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (salvo specifica prescrizione della scheda) avente per oggetto l'intero comparto così come delimitato nelle tavole del P.R.G., da redigersi nel rispetto delle quantità di edificazione massime consentite nelle specifica scheda di comparto e delle indicazioni contenute nel Piano dei servizi.
- 3 – L'attuazione delle zone D.3 è condizionata all'inserimento dei comparti di iniziativa pubblica (P.I.P.) nel Programma triennale delle opere pubbliche oppure, per i comparti di iniziativa privata, all'invito od all'autorizzazione da parte del Comune alla presentazione dei relativi Piani Particolareggiati. Può essere prevista l'attuazione di sole quote-parti dei comparti purché sia stato approvato il P.P. relativo a tutte le aree comprese entro il perimetro e la quota-parte costituisca stralcio <<funzionale>> dell'intera area.
- 4 – Ogni stralcio <<funzionale>>, o sub-comparto, deve includere, oltre alla superficie fondiaria edificabili, aree per opere di urbanizzazione primaria (U.1) e secondaria (U.2) ed eventuali aree per infrastrutture di interesse generale (zone F) in misura percentuale non inferiore a quella prevista per l'intero comparto.
- 5 – Lo strumento attuativo preventivo determina l'esatta modalità di intervento, qualora non già prescritta, sulle unità edilizie incluse entro i perimetri dei comparti (ivi compresa l'eventuale demolizione con o senza ricostruzione), le funzioni insediabili e la superficie <<pertinenziale>>.
 - Prima dell'approvazione dello strumento attuativo preventivo sugli edifici esistenti sono ammesse le sole modalità di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di S.U. e modifica di destinazione d'uso.
 - La modalità d'intervento di ristrutturazione è ammessa previo delibera di Consiglio Comunale, in caso di conseguenza di pubbliche calamità o documentata asseverata necessità connessa alla pubblica incolumità od all'igiene dell'unità edilizia.
 - In ogni caso il V.e. esistente è aggiuntivo rispetto all'indice I.t. previsto nel comparto Con le limitazioni di cui all'articolo 1.5 delle presenti NTA.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- In sede di strumento attuativo preventivo possono essere derogate le prescrizioni degli articoli 70, e 71 (relativamente ai distacchi D.1 – D.2), pur nel rispetto delle norme di leggi nazionali e/o regionali esistenti.
- 6 – Le superfici fondiarie comprese entro i perimetri di strumenti attuativi preventivi non possono essere calcolate come S.A.U. ai fini dell'applicazione delle norme relative alla zona omogenea <<E>>.
- 7 – Sono ammesse le seguenti funzioni :
 - d.-1-11-12-13-14 (nei limiti e secondo le prescrizioni di cui all' Allegato <<C>>)
 - d. 5 (se esistenti)
 - d. 0-2-3-4-6-9-10.
 - c. solo se previste nelle schede dell' Allegato <>

ART. 9.6 – ZONE D.4 – SOGGETTE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- 1 – Nelle zone soggette a ristrutturazione edilizia si interviene tramite strumento attuativo preventivo; è ammesso l'intervento diretto integrato da <<Convenzione>> od <<Atto unilaterale d'obbligo>> nei casi previsti dal punto 2 dell'articolo 9.0 delle presenti N.T.A.
- 2 – Lo strumento attuativo preventivo deve comprendere tutte le aree incluse entro il perimetro del Comparto individuato sulla cartografia del P.R.G.
3. – Le opere di urbanizzazione primaria (U.1) prescritte debbono essere realizzate all'interno del comparto, qualora già indicate dagli elaborati cartografici del P.R.G.
A scomputo degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria (U.2) è ammesso quanto previsto dall'articolo 4.6 delle presenti N.T.A.
- 4 – Nelle singole sottozone si interviene come segue:

SOTTOZONA D.4 n° 1 (San Bartolo)

A – SUB COMPARTO <<A>> COMPRESO TRA S.S. N° 9 <<EMILIA>> E VIA A.COSTA

- a – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq./mq. + S.U. esistente
(superficie fondiaria : come da Piano dei Servizi, escluso zona <<A>> pertinenziale alle unità edilizie esistenti)
- b. – MODALITA' D'INTERVENTO : prescritta A. 2/3 (ripristino tipologico) su unità edilizia esistente.
- c – FUNZIONI : f (c) : TER/COMM/SERV: limitatamente a c.2 – 3 – 4 – 8 – 9
f (d) : PRODUTT/TERZ: limitatamente a d.2 – 3 – 4.
- d – ALTEZZA MASSIMA . H. max = ml. 7,0
- e – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1): come da Piano dei Servizi, e comunque non inferiori a:
 - 1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.
f(d) prod./terz.: 40 % S.U. (d.2)
10 % S.f. (d.3-4)
 - 2– VERDE PUBBLICO : f(c) terz./comm./serv.: 60 % S.U.
f(d) prod./terz.: 60 % S.U. (d.2)
10 % S.f. (d.3-4)
- f. – PARCHEGGI DI PERTINENZA : f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.2-8-9)
60 % S.U. (c.3-4)
f(d) prod./terz.: vedere Art. 4.6 punto 4



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- g. – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
- Azzonamento del Piano dei Servizi : prescrittivo.
- Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari sulla S.S. n° 9 <<Emilia>> e da Via A. Costa.

B – SUB COMPARTO <> COMPRESO TRAVIA A.COSTA E VIA SAN BARTOLO

- a – INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE : U.t = 0,33 mq./mq.
- b. – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f = 0,50 mq/mq.
- c - FUNZIONI : f (d) : PRODUTT/TERZ
d.9 (deposito materiali) solo se complementare a funzione d.3 esistente, e su medesima area pertinenziale
- d – ALTEZZA MASSIMA . H. max = ml. 7,0, salvo maggiori altezze esistenti
- e – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1): : come da scheda allegata, e comunque superficie non inferiore a:
- | | | |
|--------------------------------|-------------------|-----------|
| 1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): | f(d) prod./terz.: | 10 % S.f |
| 2. – VERDE PUBBLICO: | f(d) prod./terz.: | 10 % S.f. |
- g – URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.2) :
Valori parametrici per definire l'onere complessivo del concorso alle dotazioni territoriali³ (cessione di aree aggiuntive e realizzazione della palestra della nuova scuola elementare da definire in sede di Convenzione)
- valori indicativi: 31 € di opere per mq di SU produttiva realizzata
- usi f(d)

- h. – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : f(d) prod./terz.: vedere Art. 4.6 punto 4

i – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- 1) L'attuazione è possibile attraverso due stralci, perimetrati dalla variante:
sub-comparto D4 n.1b/1 (nord) St1=25.071 mq
sub-comparto D4 n.1b/2 (sud) St2=9.934 mq
Le SU sono rispettivamente:
SU1 = 8.723 mq
SU2 = 3.278 mq

- 2) Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari su Via A.Costa.
- 3) Per le fasce non prospicienti Via A. Costa e Via S. Bartolo, il Comune può convenzionare con il privato in luogo della cessione, il mantenimento e l'uso delle aree.
- 4) In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art.11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Baccino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;

³ Valore immobiliare edificabilità usi produttivi (valori ICI 2008):384 €/mq di SU
Percentuale del valore immobiliare che costituisce contributo alle dotazioni territoriali extrastandard per aree già presenti nel PRG: 40%
Contributo alle dotazioni territoriali extrastandard: 384 x 0,2 x 0,4 = 31 €/mq di SU produttiva



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- b) dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
- c) in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
- d) In sede di progettazione attuativa dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie.

SOTTOZONA D.4 N° 2 (S.S. 258 Marecchiese).

a. – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq.

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c - FUNZIONI :

f (a) : RESIDENZA :	come per zona D.1 (art. 9.3)
f (c) : TERZ/COMM/SERV.:	limitatamente a c.2 – 3 – 10 .
f (d) : PRODUTT/TERZ :	limitatamente a d. 2 – 3 – 4 – 6; d.9 (deposito materiali) solo complementari ad attività esistente.

d – ALTEZZA MASSIMA . H. max = ml. 10,0;

– URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

– PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) :

f(a) residenza:	25 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
f(d) prod./terz.:	40 % S.U. (d.2) 10 % S.f. (d.3-4-6-9)

– VERDE PUBBLICO :

f(a) residenza:	75% S.U.
f(c) terz./comm./serv.:	60 % S.U.
f(d) prod./terz.:	60 % S.U. (d.2) 10 % S.f. (d.3-4-6-9)

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) :

f(a) residenza:	30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.:	100 % S.U. (c.2) 60 % S.U. (c.3-10)
f(d) prod./terz.:	vedere Art: 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari sulla S.S. 258 <<Marecchiese>>.
- Qualunque intervento edilizio, escluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, comporta l'adeguamento a quanto prescritto dall'articolo 4.6 N.T.A. relativamente alle opere di urbanizzazione primaria (U.1).
- Qualunque intervento soggetto a provvedimento abilitativo è subordinato alla costituzione di sub-comparto la cui superficie territoriale comprenda l'intera proprietà oggetto di intervento e tutte quelle necessarie a garantire l'accesso della stessa proprietà sulla s.s. n°258 Marecchiese. Tale sub-comparto dovrà essere attuato con strumento attuativo preventivo, che preveda la realizzazione di <<strada di servizio>> parallela alla S.S. n° 258 <<Marecchiese>> con riduzione, razionalizzazione e coordinamento degli accessi veicolari, e la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA D.4 N° 3 (Oleificio Brasini).

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq.

b – MODALITA' D'INTEVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c – FUNZIONI :
f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (c) : TERZ/COMM/SERV.: limitatamente a c.2 – 3 - 10.
f (d) : PRODUTT/TERZ : limitatamente a d. 2 – 3 - 4 – 6;
d.9 (deposito materiali) solo complementari ad attività esistente.

d – ALTEZZA MASSIMA . H. max = ml. 10,0;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : f(a) residenza: 25 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.
f(d) prod./terz.: 40 % S.U. (d.2)
10 % S.f. (d.3-4-6-9)

2. – VERDE PUBBLICO : f(a) residenza 75 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 60 % S.U.
f(d) prod./terz.: 60 % S.U. (d.2)
10 % S.f. (d.3-4-6-9)

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : f(a) residenza 30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.2)
60 % S.U. (c.3-10)
f(d) prod./terz.: vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento, con esclusione della demolizione con ricostruzione, e nuova costruzione; e qualora vengano confermate le destinazioni ammesse del gruppo <<d>>.
- E' prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.P.-P.R.) per interventi di demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, introduzione delle funzioni annesse del gruppo <<c>>.

SOTTOZONA D.4 N° 4 (S.S. n°9 Emilia).

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq (vedere successivo punto <<g>>).

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c - FUNZIONI :
f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (c) : TERZ/COMM/SERV.: c.1 – 3 (massimo mq.400);
f (d) : PRODUTT/TERZ : d. 3 – 4;
d.9 (deposito materiali) solo complementari ad attività esistente.

d – ALTEZZA MASSIMA . H. max = ml. 10,0;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : f(a) residenza: 25 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.
f(d) prod./terz.: 10 % S.f.

2. – VERDE PUBBLICO : f(a) residenza: 75 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 60 % S.U.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

f(d) prod./terz.: 10 % S.f.

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : f(a) residenza: 30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.1) – 60 % S.U. (c.3)
f(d) prod./terz.: vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Si considera Superficie Fondiaria il 65% della Superficie Territoriale (superficie retinata <>)
- Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento, con esclusione della demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione; e qualora vengano confermate le destinazioni ammesse dal gruppo <<d>>.
- In tale caso sono dovuti i soli standards di cui il precedente punto <<e.1>> (parcheggi pubblici) ed <<f>>.
- E' prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.R.-P.P.) per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione; con tale procedura è ammessa anche l'introduzione delle funzioni del gruppo <<c>> annesse.
- Non sono ammessi nuovi accessi carrabili dalla S.S. n°9 <<Emilia>>.
- L'indice di edificabilità consentito potrà essere utilizzato esclusivamente per ampliare le funzioni ammesse, purché le stesse funzioni siano legittimamente esistenti ovvero fossero già consentite e previste, per le rispettive zone, dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.T.P.R. (29.06.1989).

SOTTOZONA D.4 N° 5 (Cartiera).

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq. (vedere successivo punto <<g>>)

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c - FUNZIONI : f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (d) = PRODUTT/TERZ : limitatamente a d. 3 - 4;
d.9 (deposito materiali) solo complementari ad attività esistente.

d – ALTEZZA MASSIMA . H. max = ml. 10,0; salvo maggiori altezze per impianti tecnologici.

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : f(a) residenza. 25 % S.U.

f(d) prod./terz.: 10 % S.f.

2. – VERDE PUBBLICO : f(a) residenza: 75 % S.U.

f(d) prod./terz.: 10 % S.f.

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : f(a) residenza: 30 % S.U.

f(d) prod./terz.: vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- La Superficie Fondiaria è considerata pari al 65% della Superficie Territoriale perimetrata.
- Per intervento edilizio diretto sono ammesse le manutenzioni, gli adeguamenti tecnologici ed igienico sanitario, e le ristrutturazioni a parità di S.U. ed area di sedime.
In tale caso sono dovuti solo gli standards di cui al precedente punto <<e.1>> (parcheggi pubblici) ed <<f>>.
- E' prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.P.-P.R.) per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.
- Si applicano le prescrizioni di cui all'art. 15.1 delle presenti N.T.A. per la presenza delle zone di rispetto di un pozzo acquedottistico.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA D.4 N° 6 (Ca' Fabbri).

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq.

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c - FUNZIONI :
f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (c) : TERZ/COMM/SERV.: limitatamente a c.1- 2- 3- 4- 6- 8- 9- 10.
f (d) : PRODUTT/TERZ : limitatamente a d. 2- 3- 4- 6;

d – ALTEZZA MASSIMA . H. max = ml. 10,0;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) :	f(a) residenza:	25 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	40 % S.U. (d.2)
		10 % S.f. (d.3-4-6)
2. – VERDE PUBBLICO :	f(a) residenza:	75 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	60 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	60 % S.U. (d.2)
		10 % S.f. (d.3-4-6)

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) :
f(a) residenza: 30 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U. (c.2-6-8-9)
60 % S.U. (c.3-4-10)
f(d) prod./terz.: vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento, con esclusione della demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.
In tale caso sono dovuti solo gli standards di cui al precedente punto <<e.1>> (parcheggi pubblici) ed <<f>>.
- E' prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.P.-P.R.) per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.
- Non sono ammessi nuovi passi carrabili sulla S.S. n°9 <<Emilia>>.

SOTTOZONA D.4 N° 7 (via Pradazzi S. Ermete).

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq. (vedere successivo punto <<g>>)

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c - FUNZIONI :
f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (c) : TERZ/COMM/SERV.: limitatamente a c. 2 - 3 - 10.
f (d) : PRODUTT/TERZ : limitatamente a d. 2 - 3 - 4 - 6;

d – ALTEZZA MASSIMA : H. max = ml. 10,0;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) :	f(a) residenza:	25 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	40 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	40 % S.U. (d.2)
		10 % S.f. (d.3-4-6)
2. – VERDE PUBBLICO :	f(a) residenza:	75 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	60 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	60 % S.U. (d.2)
		10 % S.f. (d.3-4-6)
f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) :	f(a) residenza:	30 % S.U.
	f(c) terz./comm./serv.:	100 % S.U. (c.2)
		60 % S.U. (c.3-10)
	f(d) prod./terz.:	vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- La Superficie Fondiaria è considerata pari al 65% della Superficie Territoriale perimetrata.
- Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento, con esclusione della demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione; e senza aumento delle S.U. per le funzioni del gruppo <<c>> ammesse. In tale caso sono dovuti solo gli standards di cui al precedente punto <<e.1>> (parcheggi pubblici) ed <<f>>.
- Negli altri casi è prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.P.-P.R.).
- Non sono ammessi nuovi passi carrabili sulla S.S. n°258 <<Marecchiese>>

SOTTOZONA D.4 N° 8 (Antica Emilia).

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq. (vedere successivo punto <<g>>)

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c - FUNZIONI :
f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (d) : PRODUTT/TERZ : limitatamente a d. 3– 4– 6;
d.9 (deposito materiali) solo complementari ad attività esistente.

d – ALTEZZA MASSIMA : H. max = ml. 10,0;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) :	f(a) residenza:	25 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	10 % S.f.
2. – VERDE PUBBLICO :	f(a) residenza:	75 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	10 % S.f.
f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) :	f(a) residenza:	30 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Si considera Superficie Fondiaria il 65% della Superficie Territoriale (superficie retinata <<D>>).
- Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento, a parità di S.U. esistente, tranne la demolizione con ricostruzione.
In tale caso sono dovuti i soli standards di cui al precedente punto <<e.1>> (parcheggi pubblici) ed <<f>>.
- E' prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.R.-P.P.) per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

SOTTOZONA D.4 N° 9 <<S.S. n°9 Emilia>>.

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq.

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c – FUNZIONI : f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (d) : PRODUTT/TERZ : limitatamente a d. 3;

d – ALTEZZA MASSIMA : H. max = ml. 10,0;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) :	f(a) residenza:	25 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	10 % S.f.
2. – VERDE PUBBLICO :	f(a) residenza	75 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	10 % S.f.
f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) :	f(a) residenza:	30 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	60 % S.U.

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento che non comportano aumento della S.U. esistente, tranne la demolizione con ricostruzione.
Su tale caso sono dovuti i soli standards di cui al precedente punto <<e.1>> (parcheggi pubblici) ed <<f>>.
- E' prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.R.-P.P.) per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.
- Ogni intervento deve comunque essere finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'intero comparto.

SOTTOZONA D.4 N° 10 (via Canonica).

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq.

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c - FUNZIONI : f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (d) : PRODUTT/TERZ : limitatamente a d. 3- 4- 6;
d.9 (deposito materiali) solo complementari ad attività esistente.

d – ALTEZZA MASSIMA: H. max = ml. 10,0;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) :	f(a) residenza:	25 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	10 % S.f.
2. – VERDE PUBBLICO :	f(a) residenza:	75 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	10 % S.f.
f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) :	f(a) residenza:	30 % S.U.
	f(d) prod./terz.:	vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento a parità di S.U. esistente, tranne la demolizione con ricostruzione.
In tale caso sono dovuti solo gli standards di cui al precedente punto <<e.1>> (parcheggi pubblici) ed <<f>>.
- E' prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.R.-P.P.) per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

SOTTOZONA D.4 N° 11 <<SP TRASVERSALE MARECCHIA>>.

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : volume esistente

b – MODALITA' D'INTERVENTO : vedere successivo punto <<f>>

c – FUNZIONI :
f (b) : RICETTIVO (escluso b3 -4) : 0% - 100%
f (c) : TERZ/COMM/SERVIZI : 0% - 100% (escluso c.5)

d. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : f(b) ricettivo: 40 % S.U.
f(c) terz./comm./serv.: 40 % S.U.

e.– PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : f(b) ricettivo: 25 mq/stanza
f(c) terz./comm./serv.: 100 % S.U (c.1-2-6-7-8-9)
60 % S.U. (c.3-4-10)

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Ogni intervento deve comunque essere finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'intero comparto.
- Non sono ammessi incrementi di volume
- Il fabbricato esistente è soggetto a ripristino tipologico

SOTTOZONA D.4 N° 12 <<Via Emilia>>.

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = 0,50 mq/mq.

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte (vedere successivo punto <<g>>)

c - FUNZIONI :
f (a) : RESIDENZA : come per zona D.1 (art. 9.3)
f (d) : PRODUTT/TERZ : limitatamente a d. 3– 4– 6;

d – ALTEZZA MASSIMA : H. max = ml. 10,0;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : f(a) residenza: 25 % S.U.
f(d) prod./serv.: 10 % S.f.
2. – VERDE PUBBLICO : f(a) residenza: 75 % S.U.
f(d) prod./terz.: 10 % S.f.

(vedere successivo punto <<g>>)

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : f(a) residenza: 30 % S.U.
f(d) prod./terz.: vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Per intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le modalità d'intervento a parità di S.U. esistente, tranne la demolizione con ricostruzione.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

In tale caso sono dovuti solo gli standards di cui al precedente punto <<e.1>> (parcheggi pubblici) ed <<f>>.

- E' prescritto lo strumento urbanistico preventivo (P.R.-P.P.) per interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.
- Non sono ammessi nuovi passi carrai suilla Via Emilia;
- Le aree a verde saranno preferibilmente collocate a ridosso della Via Emilia e della casa colonica classificata "A"

SOTTOZONA D.4 N° 13 <<Via Emilia>>.

a – INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.f. = S.U. esistente

b – MODALITA' D'INTERVENTO : tutte

c - FUNZIONI :
f (a) : RESIDENZA : vedere punti g.1-2
f (c) : TERZ/COMM/SERV : solo c. 3- 4- 10;
f (d) : PRODUTT/TERZ : solo d. 1- 2- 3- 4- 6; d.9 solo complementari ad altra unità esistente

d – ALTEZZA MASSIMA : H. max = esistente;

e. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : vedi punto g.4

f(a) residenza:	25 % S.U.
f(c) terz/comm/serv.:	40 % S.U.
f(d) prod./serv.:	vedere Art.4.6 punto 4

f – PARCHEGGI DI PERTINENZA (P.0) : vedi punto g.5

f(a) residenza:	30 % S.U.
f(c) terz/comm/serv.:	60 % S.U.
f(d) prod./terz.:	vedere Art. 4.6 punto 4

g – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- E' ammesso il mantenimento della quota di residenza esistente
- Fra la residenza ed i fabbricati a destinazione produttiva deve essere mantenuta una fascia verde alberata di distacco pari ad almeno 40 m
- Non è ammessa ulteriore impermeabilizzazione della superficie fondiaria di pertinenza
- In caso di rilascio di atti abilitativi con aumento di carico urbanistico è prescritta la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici P.1 nella quantità prevista dall'art. 4.6 e con le caratteristiche di cui all'Art.4.3 punto 2 n.t.a.
- In caso di rilascio di atti abilitativi con aumento di carico urbanistico, è prescritta la disponibilità di parcheggio pertinenziale P.0 nella quantità minima prevista dall'art. 4.6 n.t.a.

SOTTOZONA D.4 N°14

Qualsiasi provvedimento abilitativo deve riguardare l'intera superficie dell'area a <<funzione specifica prescritta>>, rispettare contenuti e procedure previsti da leggi nazionali e/o regionali e dalle presenti N.T.A. (con particolare riferimento all'articolo 9.0 "Norma generale per le zone produttive").

a. – Le aree sono destinate al rimessaggio di veicoli per autotrasporti e relativi uffici e servizi.

E' altresì ammessa la funzione d.9 (deposito di materiali all'aperto) per i materiali oggetto di trasporto e di transbordo tra veicoli : detta funzione è intesa con fase lavorativa della funzione principale (d.10) e non economica (deposito conto terzi, ecc.).

b.- Dato l'evidente impatto ambientale il provvedimento abilitativo può contenere prescrizioni particolari in relazione al sito dell'area ed alla dimensione dell'attività.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- La mancanza di prescrizioni particolari di tipo ambientale deve essere sufficientemente motivata.
- c.- Non è ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli superiore al 60% della superficie fondiaria.
- d.- Indice di utilizzazione fondiaria : $U_f = S.U.$ esistente più ampliamento per un massimo di 685 mq complessivi compreso eventuale alloggio per custode
 $f(a) = \text{RESIDENZA: MASSIMO MQ. 110 su.}$
- e.- Altezza massima : $H. \text{ max} = 6,5 \text{ ml.}$
- f.- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
 - 1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : $f(a)$ 25 % S.U.
 $f(d.10)$ 10 % S.f.
 - 2 – VERDE PUBBLICO : $f(a)$ 75 % S.U.
 $f(d.10)$ 20 % S.f.

SOTTOZONA D.4 N° 15 <<STRADONE>>.

- a – Capacità edificatoria : $S.U. = 800 \text{ mq}$ oltre alla superficie esistente
- b. – Modalità di intervento: vedere punto f) successivo
- c - FUNZIONI : $f(a)$: RESIDENZA : come per zona D1 (Art.9.3 n.t.a.)
 $f(d)$: PRODUTT/TERZ: limitatamente a d.3-4-6
- d – URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U.1):
 - 1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): vedi art.4.6 n.t.a.
- e - PARCHEGGI PERTINENZIALI (P.0): vedi art.4.6 n.t.a.
- f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
 - 1) L'area si attua tramite intervento diretto.
 - 2) Ogni intervento deve essere comunque finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'intero comparto ed essere riferito all'intera area D4 n.15
 - 3) Gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento e ristrutturazione edilizia
 - 4) Nell'attuazione del comparto devono essere applicate le disposizioni di cui all'art.3.5 n.t.a. del P.T.C.P. 2007 della Provincia di Rimini in merito alla mitigazione del rischio idraulico ed alla tutela quali-quantitativa della risorsa idrica.
 - 5) Non è ammessa la realizzazione di piani interrati per gli edifici esistenti o di progetto.
 - 6) In sede di richiesta di permesso di costruire si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - 1. Dovranno essere valutati gli eventuali impatti atmosferici e acustici dell'intervento che possono determinarsi sulle residenze circostanti e mettere in atto le misure di mitigazione eventualmente necessarie;
 - 2. Dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art.11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;

3. Dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. Dovrà essere allegata una specifica relazione geologica che attesti la non esondabilità dell'area alla luce degli interventi realizzati dal Consorzio di Bonifica;
5. In fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

SOTTOZONA D.4 N° 16 <<CASALE SAN VITO>>.

a – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : superficie utile realizzabile pari a mq 2730,00

b. – MODALITA' DI INTERVENTO: intervento edilizio diretto esteso all'intera sottozona

c - FUNZIONI : f (a) : RESIDENZA : è ammesso un solo alloggio con SU non superiore a mq.110,00 se la SU complessiva è uguale o superiore a mq.1000,00; sono fatte salve maggiori superfici per alloggi esistenti;

f (c) : TERZ/COMM/SERV: tutte le funzioni esclusa funzione c.5;

f (d) : PRODUTT/TERZ: tutte le funzioni, esclusa funzione d5, d7, d8, d10 con la limitazione della funzione d9 (deposito materiali) solo se complementare ad altra attività esistente

d – URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U.1):

1. – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1): vedi art.4.6 n.t.a.

e - PARCHEGGI PERTINENZIALI (P.0): vedi art.4.6 n.t.a.

f – PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- 1) Qualunque intervento edilizio che preveda nuova costruzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, è subordinato alla demolizione dell'edificio posto a ridosso della Via Antica Emilia;
- 2) In sede di presentazione degli atti abilitativi edilizi Piani Urbanistici Attuativi, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art.11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
 - b) Dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- c) In fase di di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

ART. 9.7 – ZONE D A FUNZIONE SPECIFICA PRESCRITTA: D.c.9 – SERVIZI PRIVATI (zona Balduccia)

Qualsiasi provvedimento abilitativo deve riguardare l'intera superficie dell'area a <<funzione specifica prescritta>>, rispettare contenuti e procedure previsti da leggi nazionali e/o regionali e dalle presenti N.T.A. (con particolare riferimento all'articolo 9.0 "Norma generale per le zone produttive").

- a – L'area è destinata ad attività di assistenza sociale e culturale per categorie protette: produzione agricola e artigianale; attrezzature per cultura, svago e tempo libero.
- b – Indice di utilizzazione fondiaria: $U.f = 0,10$ mq/mq.
- c – Altezza massima : H. max = 15,00 ml.
- d – Qualunque intervento di ampliamento dell'esistente, sia riguardo a fabbricati che alle aree esterne utilizzate, dovrà essere preceduto da un piano attuativo esteso all'intero perimetro della zona D.c.9., integrato da una convenzione che definisca il vincolo di destinazione per almeno 10 anni dall'ottenimento del certificato di conformità dei locali e delle aree e le modalità di accesso alle strutture realizzate da parte di utenti esterni. Il piano attuativo dovrà comprendere anche gli interventi di sistemazione ambientale complessiva delle intere aree e le opere necessarie a smaltire le acque reflue alle reti comunali esistenti. Tutti gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche formali locali.

ART. 9.8 – ZONE D A FUNZIONE SPECIFICA PRESCRITTA: D. d.5 – DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Qualsiasi provvedimento abilitativo deve riguardare l'intera superficie dell'area a <<funzione specifica prescritta>>, rispettare contenuti e procedure previsti da leggi nazionali e/o regionali e dalle presenti N.T.A. (con particolare riferimento all'articolo 9.0 "Norma generale per le zone produttive").

- a.- Le aree sono destinate alla funzione di distribuzione carburanti per uso di autotrazione.
Sono altresì ammesse funzioni complementari come esercizi di vicinato e pubblici esercizi (c.1-2-10 / Art. 4.2 N.T.A.) nell'ambito e nei limiti consono alla specifica tipologia dell'esercizio, di cui alla L.R. n° 33/1994; e la residenza, se già esistente. Non sono ammessi <<punti isolati>> e <<punti appoggiati>>.
- b.- L'attività <<distribuzione carburanti per uso di autotrazione>> è regolamentata dai combinati disposti del D.Lgs n° 32/1998 e della L.R. n° 33/1994: la presente normativa regola esclusivamente le compatibilità e gli aspetti urbanistici ed edilizi.
- c.- Le unità edilizie ammesse debbono essere localizzate esternamente al limite di rispetto stradale (ove prescritto dagli elaborati cartografici del P.R.G.); all'interno dei limiti di rispetto stradale sono ammessi solo gli impianti sotterranei, le colonnette di distribuzione e relative tettoie o pensiline di copertura, purché comunque ad una distanza non inferiore a ml. 10,0 dal limite catastale della strada pubblica.
- d.- Il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo teso al potenziamento dell'impianto, ivi compreso il cambio di tipologia, è condizionato all'adeguamento, o quanto meno al sostanziale miglioramento, dell'accesso all'area dalla strada pubblica come previsto dal Regolamento di attuazione del nuovo <<Codice della Strada>> (D.P.R. n° 495/1992).
- e.- Indice di utilizzazione fondiaria : Uf:



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- 1 – Stazioni di servizio : 0,15 mq./mq. SU
- 2 – Stazioni di rifornimento : 0,10 mq./mq. SU
- 3 – Chioschi : 60 mq. SU

Sono fatte salve maggiori SU esistenti.

Eventuali unità edilizie esistenti destinate a residenza e/o funzioni del gruppo (c) sono regolamentate dall'articolo 7.1 (Zone B.0) delle presenti NTA.

f.- Altezza massima : H max = 6,50 ml.

g.- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2) :

- 1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : 10 % S.f.
- 2 – VERDE PUBBLICO : 10 % S.f.

h - Gli impianti esistenti non individuati dalla cartografia del PRG come <<zone D. d5>> sono soggetti ad interventi di sola manutenzione, in quanto considerati <<urbanisticamente>> non compatibili.

Art. 9.9 – ZONE D A FUNZIONE SPECIFICA PRESCRITTA: D. d.9–DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO- DISCARICA, TRATTAMENTO, RICICLAGGIO O SMALTIMENTO MATERIALI E RIFIUTI

1. Qualsiasi provvedimento abilitativo deve riguardare l'intera superficie dell'area a <<funzione specifica prescritta>>, rispettare contenuti e procedure previsti da leggi nazionali e/o regionali e dalle presenti N.T.A. (con particolare riferimento all'articolo 9.0 "Norma generale per le zone produttive").
2. Area individuata <<zona D.d9>> in località Ciola, già sede di cava lapidea:
 - a) L'area è considerata sito di recupero da attività estrattiva dismessa ad attività agricola.
 - b) Gli interventi di recupero di cui al punto a) possono essere attuati mediante Permesso di Costruire od atto abilitativo edilizio equivalente esteso perlomeno all'intera perimetrazione dell'area D.d.9.
 - c) La destinazione finale è quella agricola o assimilabile e può essere ottenuta sia mediante la risagomatura delle pareti esistenti che mediante il riporto di materiale adeguato per l'uso agricolo nel rispetto delle vigenti normative.
 - d) Le aree incluse possono essere computate nel calcolo della superficie agricola ai fini dell'applicazione delle n.t.a. del P.R.G. relative al sistema ambientale agricolo (Titoli 10 e 11) per il calcolo degli indici relativi alle sottozone di appartenenza, purchè il provvedimento abilitativo prescriva il recupero dei siti contestualmente alle altre operazioni contenute nel provvedimento. Ai fini di cui al presente punto, le aree sono considerate equivalenti alla zona agricola E2 e tale equivalenza è applicabile anche per il recupero del patrimonio edilizio o per la eventuale nuova realizzazione od ampliamento edilizio.
3. Tutte le altre aree individuate sulla cartografia come D.d.9. esclusa l'area individuata <<zona D. d.9>> in località Ciola, già sede di cava lapidea.
 - a) Le aree sono destinate a deposito all'aria aperta di materiali oggetto di commercio e pertanto non destinati a permanenza a tempo indeterminato, purchè compatibili con quanto definito e prescritto dall'articolo 4.1 delle presenti N.T.A.
 - b) Dato l'evidente impatto ambientale, il provvedimento abilitativo deve contenere prescrizioni particolari in relazione al sito dell'area ed alla specificità dei materiali depositati: realizzazione di cortine arboree, tipi di recinzione, ecc. L'eventuale <<non necessità>> di interventi di tipo ambientale deve essere sufficientemente argomentata.
 - c) Non è ammessa l'impermeabilizzazione del suolo superiore al 30% della superficie fondiaria.
 - d) Qualora l'area sia complementare e pertinenziale di attività produttiva o commerciale esistente, la superficie fondiaria della zona <<D. d.9>> non può essere calcolata ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria dell'altra zona D a funzione non prescritta
 - e) Qualora l'area costituisca una unità fondiaria autonoma da altre attività produttive e commerciali, è prescritta la realizzazione d'ufficio, servizi igienici e locali complementari nella quantità massima sotto definita.
 - f) Indice di utilizzazione fondiaria : U.f = 0,02 mq/mq.
 - g) Altezza massima : H max : 6,5 ml.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- h) URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
- a. 1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : 10 % S.f.
 - b. 2 – VERDE PUBBLICO : 10 % S.f.

Art. 9.10 – ZONE D A FUNZIONE SPECIFICA PRESCRITTA: D. d.10– AZIENDE AUTOTRASPORTATORI

Qualsiasi provvedimento abilitativo deve riguardare l'intera superficie dell'area a <<funzione specifica prescritta>>, rispettare contenuti e procedure previsti da leggi nazionali e/o regionali e dalle presenti N.T.A. (con particolare riferimento all'articolo 9.0 "Norma generale per le zone produttive").

- a. – Le aree sono destinate al rimessaggio di veicoli per autotrasporti e relativi uffici e servizi.
E' altresì ammessa la funzione d.9 (deposito di materiali all'aperto) per i materiali oggetto di trasporto e di transbordo tra veicoli : detta funzione è intesa con fase lavorativa della funzione principale (d.10) e non economica (deposito conto terzi, ecc.).
- b.- Dato l'evidente impatto ambientale il provvedimento abilitativo può contenere prescrizioni particolari in relazione al sito dell'area ed alla dimensione dell'attività.
- La mancanza di prescrizioni particolari di tipo ambientale deve essere sufficientemente motivata.
- c.- Non è ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli superiore al 60% della superficie fondiaria.
- d.- Indice di utilizzazione fondiaria : $U_f = 0,15 \text{ mq./mq.}$, compreso eventuale alloggio per custode f (a) = RESIDENZA: MASSIMO MQ. 110 su.
- e.- Altezza massima : $H. \text{ max} = 6,5 \text{ ml.}$
- f.- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (U.1/2):
- | | | |
|--------------------------------|---------|-----------|
| 1 – PARCHEGGI PUBBLICI (P.1) : | f(a) | 25 % S.U. |
| | f(d.10) | 10 % S.f. |
| 2 – VERDE PUBBLICO : | f(a) | 75 % S.U. |
| | f(d.10) | 20 % S.f. |



TITOLO 10° - NORMATIVA DEL SISTEMA AMBIENTALE AGRICOLO

ART. 10.1 – ZONE DEL SISTEMA AMBIENTALE AGRICOLO

1. Sono definite zone ambientali agricole tutte le parti del territorio extraurbano caratterizzate da prevalente uso agricolo del suolo. Il territorio extraurbano del Comune di Santarcangelo di Romagna è stato classificato prevalentemente agricolo, vista la presenza diffusa di aziende agricole, anche in quelle zone sottoposte a tutela dal P.T.C.P., denominate “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” (Art.22 delle Norme del P.T.C.P.) e “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” (Art. 20 delle Norme del P.T.C.P.), denominate rispettivamente nella seguente normativa zone E1, E2; le zone a prevalenza di usi agricoli pregiate e non, sono state denominate rispettivamente E3 e E4. L’obiettivo del P.R.G. è di mantenere e tutelare il sistema agricolo produttivo del territorio e, nello stesso tempo, di tutelare e valorizzare tutti gli elementi strutturali e naturali di valore storico-testimoniale e ambientale.
2. Sono vietati nel territorio agricolo nuove attività ritenute non idonee, non esistenti alla data di adozione delle presenti norme ad eccezione di quanto stabilito negli articoli seguenti.
3. La classificazione E1, E2, E3, E4, delle sottozone é derivata da una combinazione e sovrapposizione di usi del territorio, di caratteristiche naturalistiche, tipi di vegetazione, tipi di colture, tutele storico-paesaggistiche e rispecchia sostanzialmente le zone del PTCP.
4. L’attuazione delle previsioni per le singole sottozone definite ai titoli 10 e 11 delle presenti NTA è subordinata al rispetto delle prescrizioni derivanti dai titoli 14 e 15 delle presenti NTA riguardanti i vincoli di tutela e le norme di corretto uso del suolo.
5. La sottozona E1 (artt. 22 delle Norme del P.T.C.P. variante) comprende:
 - l’area di tutela dei caratteri ambientali del fiume Rubicone, situata ad Ovest del territorio comunale, a Nord rispetto alla frazione di Montalbano, confinante con il territorio del Comune di Longiano;
 - l’area di tutela dei caratteri ambientali dello scolo del Rio Salto, situata vicino alla frazione di Montalbano, sempre nella zona Ovest del territorio comunale, in area collinare ;
 - l’area di tutela dei caratteri ambientali del fiume Uso, che si divide in due parti, quella a Nord del territorio comunale, che parte dalla frazione di San Vito e prosegue verso Sud, passando a ridosso del centro urbano e lambendo il parco dei Cappuccini, fino ad arrivare al limite del confine comunale delimitato dalla via Fosso Aserbi, e quella che si sviluppa a Sud-Ovest del territorio comunale confinante con la frazione di Stradone, la Sp n. 13 dell’Uso e il territorio del Comune di Poggio Berni;
 - l’area di tutela dei caratteri ambientali del fiume Marecchia, attraversata dalla SP n. 49 Trasversale Marecchia, che si sviluppa ad Est del territorio Comunale al confine con il territorio del Comune di Rimini, prosegue a Sud del centro urbano, fino ad arrivare ad Ovest al confine con il territorio del Comune di Verrucchio, posta tra la frazione di San Michele e la frazione di San Martino dei Molini;
 - l’area di tutela dei caratteri ambientali del fiume Mavone Grande, posta a Sud del territorio comunale tra la frazione di San Martino dei Molini e la frazione di Casale Sant’Ermete;
 - l’area di tutela dei caratteri ambientali del fiume Mavone Piccolo, posta a Sud del territorio comunale al confine con il territorio del Comune di Rimini;
6. La sottozona E2 (art. 28 e 20 delle Norme del P.T.C.P. variante) comprende:
 - L’area di particolare interesse paesaggistico-ambientale, posta a Sud del territorio comunale in località La Balduccia e compresa tra la SS n. 258 Marecchiese, la frazione di San Martino dei Molini e l’area di tutela del fiume Mavone Grande, confinante con il territorio del Comune di Rimini verso il quale poi prosegue.
 - L’area di Ciola Corniale , escluse le aree normate dall’art. 27 bis ;
 - Una piccola area a ridosso della fornace RipaBianca , comporta entro i limiti del sistema collinare;
 - Una piccola porzione di Montalbano , compresa tra due zone normate dall’art. 27 bis;
 - L’area di S.Ermete , esclusa una piccola parte normata dall’art. 27 bis.
7. La sottozona E3 (art. 30 delle Norme del P.T.C.P. variante) comprende:
 - l’area posta ad Ovest del territorio comunale, divisa in due parti dall’area di tutela dello scolo del Rio Salto, confinante a Nord con il territorio del Comune di Savignano e a Sud con l’area di tutela del fiume Uso e la frazione di



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- Stradone. Tale zona è caratterizzata dalla presenza di seminativo e frutteti a Nord, da oliveti e vigneti a Sud nell'area collinare attorno a Ciola Corniale;
- l'area posta a Sud del centro urbano di Santarcangelo, a ridosso delle ultime edificazioni, coltivata in prevalenza a seminativo e frutteti con la presenza di alcuni vigneti, si sviluppa fino alla frazione di San Michele, è delimitata in parte dalla ex ferrovia e lambisce l'area di tutela del fiume Marecchia;
 - l'area situata a Sud del territorio comunale confinante con l'area di tutela del fiume Marecchia, si sviluppa attorno alla frazione di San Martino dei Molini e a quella di Casale Sant'Ermete. Si trova in area pianeggiante ed è caratterizzata dalla presenza di seminativo e frutteti;
 - l'area situata sempre a Sud del territorio comunale delimitata dall'area di tutela del Mavone Grande, da quella del Mavone Piccolo e dal confine con il territorio del Comune di Rimini. E' caratterizzata dalla presenza di vigneti e frutteti e si trova nell'area dei primi fronti collinari.
8. La sottozona E4 (art. 27bis delle Norme del P.T.C.P. variante) comprende le rimanenti parti del territorio comunale quali:
- l'area posta ad Ovest del territorio comunale delimitata dall'area di tutela del fiume Rubicone, da quella dello scolo del Rio Salto e a Sud da quella del fiume Uso, confinante a Nord con il territorio del Comune di Savignano, a Ovest con il territorio dei Comuni di Longiano e Borghi, comprende a Nord anche l'area del Poggetto, è caratterizzata dalla presenza di frutteti, oliveti e vigneti e parzialmente nelle zone pianeggianti da seminativo;
 - la grande area di pianura confinante a Nord con il territorio del Comune di San Mauro Pascoli e a Sud con quello del Comune di Poggio Berni, compresa tra la zona di tutela dello scolo del Rio Salto e quella del fiume Uso, comprendente la frazione di Canonica, caratterizzata in prevalenza da seminativo, ortaggi e frutteti;
 - la piccola area di pianura posta a Nord del territorio comunale tra la frazione di San Vito, il centro abitato e l'area di nuova espansione a ridosso dell'area industriale, caratterizzata dalla presenza di seminativo, coltura di tipo tradizionale e non pregiato;
 - l'area posta a Sud del territorio urbanizzato del centro urbano confinate con l'area di tutela del fiume Marecchia, interclusa con la sottozona E3 prima descritta sempre a ridosso del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di seminativo e frutteti;
 - l'area pianeggiante attorno alla frazione di San Martino dei Molini caratterizzata dalla presenza di seminativo e frutteti;
 - l'area posta all'estremo Sud del territorio comunale al confine con il Comune di Rimini, in area collinare caratterizzata dalla prevalenza di seminativo e vigneti.

ART. 10.2 - STATO DI FATTO, FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI, MESSA IN MAPPA.

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data di adozione del P.R.G. variante, così come risulta dai documenti catastali.
2. Gli appoderamenti ed i frazionamenti, compresi tutti i fabbricati esistenti, che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del P.R.G. variante, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PRG vigenti al momento della sua esecutività. Il titolo 14° delle previste N.T.A. stabilisce alcune situazioni di non compatibilità delle aree ai fini della perimetrazione della superficie massima di intervento
3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.R.G. variante, possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:
 7. non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata (S.A.U.) inferiore a 3 Ha.
 8. non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi – urbanistici previsti per le singole situazioni.
4. Al fine di un più efficace controllo dell'attuazione del P.R.G., l'Ufficio Tecnico Comunale cura l'annotazione e l'aggiornamento degli interventi di ogni tipo che vengono effettuati sul territorio agricolo, con la seguente procedura:
 - in forma provvisoria all'atto della approvazione del provvedimento abilitativo dell'intervento;



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- in forma definitiva dopo che l'intervento è stato effettivamente realizzato sulla base della relativa agibilità od abitabilità.
- 5. Quando viene consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici asserviti ad unità poderali agricole alla data di adozione della presente variante, questo preclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.
- 6. Il cambio d'uso da residenza a manufatto di servizio preclude la possibilità di costruzione di nuovi edifici con la stessa destinazione d'uso di cui è chiesto il cambiamento nella medesima unità agricola.
- 7. Per le aziende agricole estese su più zone, la possibilità di intervenire in tutti i casi ove le presenti norme prevedano una superficie minima di intervento è subordinata al rispetto della seguente prescrizione:
 $Sa1/Sm1+Sa2/Sm2+Sa3/sm3+.....+San/Smn \geq 1,00$
Dove **Sa1.....San** è la superficie della azienda ricadente nelle singole zone **E1,E2,E3,E4**
Dove **Sm1.....Smn** è la superficie minima prescritta per lo specifico intervento nelle singole zone **E1,E2,E3,E4**.
- 8. La capacità edificatoria complessiva nelle singole funzioni per aziende agricole estese su più zone è data dalla somma delle quote di capacità derivanti dai terreni posti nelle singole zone; il limite superiore di tale capacità edificatoria per le singole funzioni, è direttamente proporzionale alla percentuale della superficie complessiva detenuta nelle varie zone; si ha cioè:
 $Sa1 \times SM1/St + Sa2 \times SM2/St + + San \times SMn/St = SM$
Dove **Sa1.....San** è la superficie della azienda ricadente nelle singole zone **E1,E2,E3,E4**
Dove **SM1.....SMn** è la superficie massima edificabile nelle singole zone e **SM** è la superficie massima edificabile per il caso in esame;
Dove **St** è la somma delle quote da **Sa1** a **San**;
- 9. Particolari limitazioni al calcolo della superficie dell'azienda agricola possono derivare dalla presenza di tutele o vincoli; come definiti ai titoli 14 e 15 cui si rimanda..
- 10. - Si richiamano l'articolo 1.5 comma 1 delle presenti N.T.A. per eventuali limitazioni per il rilascio di provvedimenti abilitativi dovuti a contrasto tra stato di fatto e previsioni di P.R.G., gli articoli 2.5, 2.6 e 2.7 relativamente ai requisiti edilizi ed urbanistici ed il Titolo 4 relativo alla disciplina delle destinazioni d'uso.

ART. 10.3 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI CHE PRESENTANO CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALI O DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

1. Sono stati tutelati e classificati :

- E01: gli edifici di valore architettonico-storico-testimoniale , sia ben conservati che pesantemente ristrutturati, per impedirne in futuro un ulteriore stravolgimento
- E02: gli edifici che conservano ancora solo in parte gli elementi di interesse storico-testimoniale, per poterli ripristinare
- E03: gli edifici molto degradati e fatiscenti, utilizzati per servizi agricoli o abbandonati, per imporre un ripristino tipologico di valore testimoniale e conservare queste ultime testimonianze.

2. Gli interventi ammessi negli edifici tutelati sono i seguenti, come definiti dall'art. 36 della LR 47/78:

- E01: restauro e risanamento conservativo di Tipo A
- E02: ristrutturazione edilizia
- E03: ripristino tipologico

3. Negli edifici E01 non sono ammissibili gli interventi in aderenza. In tutti gli edifici tutelati gli eventuali nuovi usi devono essere compatibili con le caratteristiche morfologiche, architettoniche e distributive dell'edificio.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

4. Gli interventi di recupero di edifici tutelati devono riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza; il rilievo dello stato di fatto deve comprendere tutti gli altri edifici della medesima area di pertinenza, le alberature e tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti.
5. L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti e alla dotazione di nuovi impianti negli edifici deve avvenire in modo da limitarne al massimo la visibilità. Nelle aree di pertinenza degli edifici E01 ed E02 le recinzioni sono ammesse solo nel rispetto di materiali e tecnologie ascrivibili all'epoca di originale realizzazione dell'edificio.
6. I fabbricati E01, E02, E03 potranno essere destinati a residenza civile, indipendentemente dalla loro collocazione o funzionalità alla azienda agricola, secondo le seguenti modalità:
 - Fino al 100% della SUL contenuta nella struttura edilizia tutelata e classificata del fabbricato, se già utilizzato a residenza per almeno il 50% della stessa struttura edilizia tutelata e classificata alla data di adozione delle presenti norme
 - Fino a SUL =240 mq nella struttura edilizia tutelata e classificata, se non usato a residenza od usato per meno del 50% della stessa struttura edilizia tutelata e classificata.
 - Nei casi in cui i cambi di destinazione avvengano in azienda agricola, la SU destinata a residenza non viene computata ai fini della determinazione dell'indice solo se esista già un fabbricato destinato a residenza avente SU a residenza maggiore di 120,00 mq.
7. Non è ammessa la costruzione di una nuova abitazione nelle aziende che dopo la data di adozione delle presenti norme abbiano destinato a civile abitazione tutta o una parte dei loro fabbricati E01, E02, E03.

ART. 10.4 - MODI DI ATTUAZIONE

1. Nella zona ambientale agricola si procede mediante intervento edilizio diretto, secondo le modalità definite dal REC.
2. Sono ammessi interventi in deroga agli indici di edificabilità, come stabiliti dal successivo titolo 11, nelle sole zone E3 ed E4; si dovrà ricorrere al P.S.A semplificato con approvazione comunale. Il Piano di Sviluppo Agricolo è definito dall' Art.40 della L.R. 47/78 e smei e dal R.E.
3. Gli incrementi ottenibili nelle zone E3 ed E4, di cui al comma 2 precedente rispetto agli indici di PRG, dovranno essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda agricola, non potranno riguardare la dimensione minima dell'azienda e la residenza e dovranno comunque essere contenuti entro il 15% degli indici ammessi.
4. Oltre al P.S.A. altri strumenti gestionali possono essere:
 - Contratti di protezione ambientali
 - Convenzioni
 - Atti d'obbligo
5. Gli interventi di qualsiasi tipo nelle zone ambientali agricole possono essere effettuati solamente sulla base di un'attenta verifica della loro opportunità in rapporto agli obiettivi programmatici del P.R.G., del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano di Sviluppo Agricolo, conformemente alla legislazione vigente in materia.
6. Gli indici edificatori consentiti per la costruzione di edifici destinati a funzioni agricole nelle varie sottozone sono utilizzabili una sola volta e vanno riferiti ciascuno all'unità fondiaria agricola così come individuata alla data di adozione delle presenti norme; devono essere considerati comprensivi della superficie complessiva di tutti gli edifici esistenti (anche non utilizzati) nella medesima unità fondiaria agricola.
7. Oltre alla documentazione richiesta dal REC, quando si preveda l'utilizzo degli indici edificatori di cui alle tabelle allegate, dovrà essere presentata una dichiarazione della proprietà e del tecnico progettista, che registri tutti gli interventi edilizi e le modificazioni che hanno interessato quell'unità fondiaria agricola nei 10 anni precedenti quello della richiesta.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

8. Per ogni intervento si richiede la sottoscrizione di un atto nel quale il proprietario si impegni alla contestuale realizzazione di un progetto di riqualificazione ambientale (demolizione di baracche, tettoie, costruzioni improprie; nuova piantumazione con specie autoctone, manutenzione di drenaggi e reti di scarico superficiale, adeguamento degli scarichi alle norme di legge)
9. Sia per le abitazioni che per gli annessi rustici i materiali e le tipologie devono essere conformi ai caratteri tradizionali degli edifici rurali.
10. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche, proservizi di altezza inferiore a ml 2,50 ed ogni altro manufatto precario che non sia stato oggetto di precedente concessione/provvedimento abilitativo/prevventiva od in sanatoria.
11. Per ogni nuovo intervento di NC, AM, RI deve essere prevista la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree autoctone.
12. In tutte le zone agricole sono ammessi costruzione, ricostruzione e ampliamento di reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili.
13. Non sono ammesse nuove strade se non quelle previste nel nuovo piano della viabilità e quelle indispensabili per collegare gli edifici alle strade preesistenti.

ART. 10.5 - NORMATIVA SPECIFICA PER ABITAZIONI DI IMPRENDITORI AGRICOLI

1. Possono essere realizzate nuove abitazioni od ampliamenti di quelle esistenti quando non sia esaurita per questa destinazione d'uso la quantità di edificabilità ammessa, così come prevista per le singole sottozone dalla tabella allegata. Non è ammessa la costruzione di una nuova abitazione su aziende che dopo la data di adozione delle presenti norme abbiano destinato a civile abitazione tutta o una parte del loro patrimonio edilizio.
- 1.bis Ferme restando le disposizioni del precedente punto 1 e tutte le altre disposizioni del presente titolo 10, nelle aziende agricole sprovviste di fabbricati residenziali, di cui alla colonna C delle schede allegate alle N.T.A., la richiesta del provvedimento abilitativo per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola deve essere corredata da Relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa Dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, (allegate alle norme del P.T.C.P. nell'Appendice n. 2) in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta Dichiarazione.
2. Devono prioritariamente essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - a) se nell'unità agricola esistono edifici di servizio tutelati e trasformabili ad uso abitativo, la necessità di residenza va soddisfatta prioritariamente attraverso il recupero di tali edifici.
 - b) quando si preveda il cambio di destinazione da residenza ad annessi rustici e la contemporanea edificazione di nuova residenza, gli atti che autorizzano il cambio di destinazione sono subordinati alla sottoscrizione di appositi impegni registrati e trascritti sui registri immobiliari sul mantenimento della nuova destinazione ed alla costituzione di una apposita cauzione, per la durata di almeno cinque anni, determinata in base al valore del costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata.
3. Le nuove costruzioni abitative devono essere realizzate all'interno di un cerchio di diametro ml 50 comprendente l'edificio esistente e servite dalle strade esistenti fatto salvo il rispetto di norme più restrittive. E' ammessa una altezza massima pari a ml. 7.00, fatte salve altezze maggiori preesistenti.
4. E' ammessa la costruzione di collegamenti per le nuove edificazioni alle strade esistenti.
5. La superficie minima di intervento e la quantità di edificazione sono indicate nella tabella per le singole zone; nelle sezioni di tale tabella la residenza è sempre indicata come quota della SU derivante dalla applicazione dell'indice previsto per le superfici non residenziali. E' comunque ammessa la edificazione prevista per il primo scaglione delle tabelle per aziende, in qualunque zona collocate, che alla data del 05.04.1999 avessero dimensione minima, in unico corpo, pari a mq 30.000 in proprietà.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

6. Gli ampliamenti derivanti dalla applicazione dell'indice sono possibili in contemporanea ai cambi di destinazione previsti all'ultimo comma dell'articolo 10.3 solo se la SU destinata a residenza in edifici non classificati E.01, E.02, E.03 è pari perlomeno a mq 120,00.
7. Eventuali superfici già esistenti ed utilizzate eccedenti l'indice potranno essere conservate se già legali o legalizzate a residenza agricola.
8. Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati E01, E02, E03, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà:
 - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa;
 - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie e degli elettrodotti secondo la vigente normativa;
 - Il fabbricato sia compreso in area soggetta a condizioni di particolare degrado geomorfologico (frane, smottamenti);
9. Se l'applicazione delle normative relative alla zona consente interventi più ridotti rispetto a quelli consentiti nella stessa zona per le residenze non funzionali alla attività agricola (art. 10.8), si potranno comunque applicare le normative più favorevoli previste all'art. 10.8.

ART. 10.6 - NORMATIVA SPECIFICA PER ANNESSI RUSTICI

10.6.1. Serre

1. La costruzione di serre fisse, per qualunque produzione, è subordinata ai seguenti indici:
 - Superficie minima dell'area interessata = 10.000mq nelle zone E3 ed E4;
 - Superficie minima dell'area interessata = 30.000mq nelle zone E1 ed E2;
 - $U_f = 4000$ mq/ettaro
 - Distanza minima dai confini = ml 5,00
 - Visuale libera pari a 1 per altezze superiori a ml 5,00
 - Distanza da strade come da normativa del codice della strada e del PRG
2. La costruzione di serre fisse, per qualunque produzione, è subordinata alle seguenti prescrizioni:
il soggetto richiedente sia un IATP
istituzione di un atto unilaterale trascritto nei registri immobiliari riguardo ai tempi di smontaggio ed alle prescrizioni esecutive
garanzia fidejussoria per il rispetto dei tempi di smontaggio e sulle prescrizioni esecutive.

10.6.2. Altri annessi rustici

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
costruzioni rurali di servizio esclusivo dell'azienda, funzionali al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e associate, quali fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari, sementi, fertilizzanti; lavorazione, trasformazione, conservazione prodotti dell'azienda; ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli; ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo e comunque le funzioni e3, e4, e5 di cui all'articolo 4.2.
Vasche ad uso irriguo e di contenimento dei liquami di produzione dell'azienda; per queste ultime è prescritta una distanza minima di 300 ml. dagli insediamenti residenziali ricompresi entro il perimetro del Territorio Urbanizzato;
Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo
Attività agrituristiche nel rispetto delle normative vigenti (funzione b4 articolo 4.2).
2. Le superfici complessive ammesse sono specificate nelle sezioni della tabella relative alle varie sottozone; sono fatte salve maggiori superfici esistenti. E' comunque ammessa la edificazione prevista per il primo scaglione delle tabelle per a-



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ziende, in qualunque zona collocate, che alla data del 05.04.1999 avessero dimensione minima, in unico corpo, pari a mq 30.000 in proprietà.

3. Per le attività di 1 ^ lavorazione di prodotti agricoli :

- distanza minima dai confini di proprietà = ml 10,00
- altezza massima escluso silos e fienili = ml 5,00
- Altezza massima per i silos e fienili = ml 7,00

4. Il soddisfacimento della quantità di edificazione derivante dagli indici o dai PSA deve avvenire prioritariamente attraverso il recupero dei fabbricati a qualunque titolo detenuti dall'azienda; per i fabbricati per i quali non si prevede il riutilizzo dovrà prevedersi la demolizione contestuale al rilascio dell'atto abilitativo o idonea garanzia fidejussoria.

10.6.3. Allevamenti industriali già in atto

1. non sono ammessi ampliamenti di superficie per le destinazioni ad allevamenti industriali e tutte quelle ad essa connesse e dipendenti (uffici, silos, servizi,);
2. non sono ammessi ampliamenti delle aree scoperte funzionalmente asservite agli edifici;
3. qualunque intervento sugli edifici diverso da manutenzione ordinaria e straordinaria è soggetto a Piano di Sviluppo Aziendale.

ART. 10.7 - RECUPERO DI EDIFICI ED IMPIANTI GIÀ DESTINATI AD ATTIVITÀ NON FUNZIONALI A QUELLE AGRICOLE.

10.7.1 Allevamenti industriali

1. Per i fabbricati di allevamenti industriali esistenti, sia in uso che dismessi, è consentito il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con gli usi agricoli e con l'ambiente.
2. Il cambio di destinazione d'uso può prevedere:
 - tutte le funzioni connesse alla produzione agricola
 - ristorazione, assistenza sociale, sport e turismo ambientale e culturale
 - attività di prima lavorazione di prodotti agricoli
 - attività di servizio alla produzione agricola
 - residenza nel limite di 300mq di SUL o esistente se maggiore.
- Funzioni c3 di cui all 'art. 4.2
3. Qualsiasi intervento è condizionato al miglioramento della situazione ambientale dell'area: lo strumento attuativo deve specificare motivazioni, strumenti ed obiettivi.
4. Non è ammessa impermeabilizzazione di suoli in misura superiore alla preesistente.
5. Per il cambio di destinazione d'uso, qualora i fabbricati ricadano in:
zona E.1
 - a) si attuano le procedure di cui al comma 6 dell'articolo 22 delle NTA del PTCP, ancorchè non ricadenti nelle zone di tutela regolamentate dal suddetto articolo di normativa; i cambi di destinazione d'uso si attuano, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 22, comma 8, lettere h), i) del P.T.C.P., tramite variante specifica al P.R.G.;
 - b) è prescritta l'approvazione di specifico strumento attuativo preventivo convenzionato (piano particolareggiato);
gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla adozione di specifiche varianti al P.R.G..



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

zona E.2

- a) in zona E2 non è ammesso il cambio d'uso e gli interventi si attuano tramite variante specifica ai sensi dell'ultimo capoverso del comma 5 dell'art. 26 del P.T.C.P.;

zona E3. – E.4:

- a) Il P.R.G. si attua tramite Piano particolareggiato o Piano di recupero da approvarsi in variante al P.R.G. osservando le relative procedure di legge;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla adozione di specifiche varianti al P.R.G..

10.7.2. Altri fabbricati non destinati a residenza

1. Per i fabbricati esistenti in zona agricola nei quali alla data di adozione delle presenti norme siano insediate attività non funzionali ad aziende agricole, siano già separati funzionalmente dalle aziende agricole e costituiscano unità catastale indipendente, sono consentiti i seguenti interventi:

- nelle zone E1 sono consentiti tutti gli interventi di recupero;
- nelle zone E2 sono consentiti tutti gli interventi di recupero ed ampliamento fino al 5% della SUL esistente ai soli fini dell'adeguamento alle norme di sicurezza e per gli impianti; gli ampliamenti sono subordinati alla presentazione di Piano Urbanistico Preventivo esteso all'intera area interessata
- nelle zone E3 ed E4 sono consentiti tutti gli interventi di recupero ed ampliamento fino al 10% della SU esistente alle seguenti condizioni:
 - funzione esistente o cambio verso una delle destinazioni previste al punto 10.7.1. esclusa la residenza;
 - superficie SU massima dopo l'ampliamento non superiore a mq 750,00;
 - area di pertinenza da anettere all'uso del fabbricato tale che l'indice Uf non sia superiore a 0,30 mq/mq.

ART. 10.8 - NORMATIVA SPECIFICA PER LA RESIDENZA NON FUNZIONALE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Sugli edifici esistenti non classificati E01, E02, E03 destinati a residenza per almeno il 50% della loro SUL, qualora alla data di adozione delle presenti norme siano separati funzionalmente dalla azienda agricola e costituiscano unità catastali indipendenti e la loro separazione sia avvenuta nel rispetto delle normative vigenti al momento della separazione o con il condono di cui alle leggi 47/85 e 724/94, sono consentiti i seguenti interventi, secondo le modalità specificate al titolo 11° seguente; è ammessa una altezza massima pari ml. 7.00 fatte salve altezze maggiori preesistenti:

- Per i soli adeguamenti igienici e tecnologici è ammesso un ampliamento non superiore a mq 20,00 purché avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio
- E' ammessa la demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime per inderogabili motivi statici o motivi igienici, senza aumento di cubatura.
- Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati E01, E02, E03; è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà:
 - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa;
 - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie e degli elettrodotti secondo la vigente normativa;
 - Il fabbricato sia compreso in area soggetta a condizioni di particolare degrado geomorfologico (frane, smottamenti);
- E' ammesso l'aumento della SUL destinata a residenza fino ad un massimo di mq 80 per l'aumento e mq 290 per il complesso della destinazione. L'ampliamento dovrà avvenire in aderenza all'edificio che contiene la destinazione da ampliare. Se sulla proprietà interessata dall'intervento il rapporto tra SUL a residenza e totale è inferiore al 50%, l'aumento della destinazione a residenza deve avvenire con cambi di destinazione della SUL



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

esistente non destinata a residenza. Nell'edificio oggetto dell'intervento di ampliamento il numero delle abitazioni potrà essere incrementato di non più di una unità rispetto al numero delle abitazioni esistenti.

- Per gli edifici pertinenziali rispetto al fabbricato principale, ai fini dell'accorpamento in unico edificio e della riduzione della superficie di sedime dei fabbricati è ammessa la demolizione e ricostruzione anche in altro sedime, con recupero della cubatura esistente e con tipologie e materiali tradizionali degli edifici rurali. La demolizione e ricostruzione dovrà prevalentemente avvenire a favore dell'accorpamento al fabbricato principale e comunque a favore della riduzione del sedime esistente. Dovranno essere fornite idonee garanzie per la demolizione.

2. La variazione d'uso è ammessa solo per adeguare usi non ammessi con usi ammessi, in zona agricola, dalle presenti norme.
3. L'area di pertinenza annessa al fabbricato deve essere tale che il rapporto U_f tra la SU del fabbricato e l'area non sia inferiore a 0,30 mq/mq

ART. 10.9- AMBITI PER LA RICOLLOCAZIONE DI EDIFICI SOGGETTI AD ESPROPRIO

1. All'interno delle porzioni delle zone agricole E2, E3, E4 perimetrata come "Ambiti per la ricollocazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche", e nel rispetto dei vincoli e delle tutele esistenti, è possibile trasferire edifici, di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 1 della L.R.1.12.1998 n.38 che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche e per i quali non sia stata possibile una collocazione alternativa nell'ambito del territorio comunale. Dovranno essere verificate prioritariamente le possibili collocazioni in territorio urbanizzato e comunque le seguenti due alternative:
 - a. trasferimento dell'immobile arretrandolo fuori dalla fascia di rispetto della nuova viabilità che si realizza con l'intervento espropriativo, applicando l'art.12.3 delle NTA del PRG;
 - b. trasferimento dell'edificio all'interno di una superficie fondiaria di competenza pubblica e nella disponibilità del comune nell'ambito di una zona residenziale di espansione C3 prevista nel P.R.G. vigente;
2. Gli atti abilitativi relativi agli edifici ricostruiti a parità di superficie sono rilasciati a titolo gratuito
3. Il trasferimento all'interno degli ambiti definiti al comma 1 potrà avvenire incrementando la superficie attuale dell'edificio demolito a condizione che non vengano superati i limiti dimensionali fissati per gli edifici e per gli eventuali ampliamenti, nelle singole zone E2, E3 ed E4. Al nuovo edificio potrà essere annessa una superficie fondiaria tale che l'indice U_f non sia superiore a 0,30 mq/mq. La realizzazione dell'edificio dovrà rispettare tutte le prescrizioni formali impartite dal R.E.C. per la zona agricola.
4. Le funzioni ammesse per gli edifici trasferiti all'interno degli ambiti di cui al comma 1 sono tutte quelle esistenti nell'edificio da demolire purchè consentite dal P.R.G. per la zona agricola. Dovranno essere realizzati gli standard a parcheggio pubblico previsti dall'art.4.6 delle presenti n.t.a. per le funzioni cui è destinato l'edificio che verrà realizzato.



TITOLO 11° - NORMATIVA SPECIFICA PER LE SOTTOZONE AMBIENTALI AGRICOLE E1, E2, E3, E4.

ART. 11.1 - ZONA E1

11.1.1. Tipi di intervento ammessi :

1. aree comprese entro una fascia di ml 10,00 dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua. In tali aree è vietata l'attività agricola e la realizzazione di:

- Nuove costruzioni, comprese strutture precarie di servizio all'attività agricola;
- Impianti tecnici anche di modesta entità;
- Nuove strade poderali od interpoderali, nonché piste di esbosco;
- Rimboschimenti a scopo produttivi e impianti per l'arboricoltura da legno.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. aree esterne alla fascia di ml 10,00 dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) Parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
- b) Percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
- c) Corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
- d) Chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero.
- e) tutti gli interventi di nuova edificazione e modifica dell'edificato esistente, previsti dalla allegata scheda E1
- f) Realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti.
- g) Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica.
- h) Impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
- i) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete

11.1.2. Modi di attuazione :

1. Intervento edilizio diretto con le quantità indicate nella tabella allegata, ove previsto , per gli interventi e), f), g), h), i). Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale ,) nonché al rispetto delle procedure di legge e prescrizioni di cui ai commi 5, 10 e 11 dell'art. 22 del P.T.C.P..
2. Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o miste pubblico- private per gli interventi a), b), c), d) da approvarsi in variante al P.R.G., osservando le relative procedure di legge. Gli strumenti sono soggetti alle eventuali , ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale,)
3. Intervento edilizio diretto ad iniziativa pubblica per tutti gli interventi, con le quantità indicate nelle tabelle allegate, ove previste. Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale,)

11.1.3. Vincoli e prescrizioni:

1. Per qualsiasi intervento i materiali utilizzati devono essere di tipo tradizionale (vedi R.E. art.81 3b)
2. Gli spostamenti di attività in altre aree più idonee richiedono la rinaturalizzazione del terreno.
3. I nuovi interventi devono armonizzarsi con l'ambiente e con l'edilizia agricola tradizionale.
4. Nelle strade panoramiche i nuovi interventi devono essere situati in posizione tale da non compromettere il paesaggio e il cono visuale del panorama.
5. E' vietata la soppressione di fossati, alberature e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione e di scolo.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

11.1.4. Destinazioni d'uso ammesse:

1. Tutti gli usi in atto ad esclusione di quelli incompatibili con l'ambiente;
2. Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni come previsti dagli articoli del titolo 10 e dalla tabella E1.

ART. 11.2 - ZONA E2

11.2.1. Tipi di intervento ammessi :

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
- b) Percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
- c) Corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
- d) Chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero.
- e) tutti gli interventi di nuova edificazione e modifica dell'edificato esistente, previsti dalla allegata scheda E2 con esclusione delle nuove costruzioni residenziali di cui alla colonna "C".
- f) Realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti.
- g) Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica.
- h) Impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
- i) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete
- l) Ricollocazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, all'interno della perimetrazione di cui all'art.10.9 delle presenti norme.

11.2.2. Modi di attuazione :

1. Intervento edilizio diretto con le quantità indicate nella tabella allegata, ove previsto , per gli interventi e), f), g), h), i), l). Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale ,) nonché al rispetto delle procedure di legge e prescrizioni di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art. 20 del P.T.C.P.
2. Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o miste pubblico- private per gli interventi a), b), c), d) da approvarsi in variante al P.R.G. osservando le relative procedure di legge. Gli strumenti sono soggetti alle eventuali , ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale,)
3. Intervento edilizio diretto ad iniziativa pubblica per tutti gli interventi, con le quantità indicate nelle tabelle allegate, ove previste. Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale,).

11.2.3. .Vincoli e prescrizioni :

1. Per qualsiasi intervento i materiali utilizzati devono essere di tipo tradizionale (vedi R.E. art.81 3b)
2. Gli spostamenti di attività in altre aree più idonee richiedono la rinaturalizzazione del terreno.
3. I nuovi interventi devono armonizzarsi con l'ambiente e con l'edilizia agricola tradizionale.
4. Nelle strade panoramiche i nuovi interventi devono essere situati in posizione tale da non compromettere il paesaggio e il cono visuale del panorama.
5. E' vietata la soppressione di fossati, alberature e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione e di scolo.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

11.2.4. Destinazioni d'uso ammesse :

1. Tutti gli usi in atto ad esclusione di quelli incompatibili con l'ambiente;
2. Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni come previsti dagli articoli del titolo 10 e dalla tabella E1.

Art. 11.3 Zona E3

11.3.1. Interventi ammessi :

1. sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
- b) Percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
- c) Corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
- d) Chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero.
- e) tutti gli interventi di nuova edificazione e modifica dell'edificato esistente, previsti dalla allegata scheda E3
- f) Realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti.
- g) Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica.
- h) Impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
- i) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete
- l) Ricollocazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, all'interno della perimetrazione di cui all'art.10.9 delle presenti norme.

11.3.2. Modi di attuazione :

1. Intervento edilizio diretto con le quantità indicate nella tabella allegata, ove previsto , per gli interventi e), f), g), h), i), l). Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale ,)
2. Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o miste pubblico- private per gli interventi a), b), c), d) da approvarsi in variante al P.R.G. osservando le relative procedure di legge. Gli strumenti sono soggetti alle eventuali , ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale,)
3. Intervento edilizio diretto ad iniziativa pubblica per tutti gli interventi, con le quantità indicate nelle tabelle allegate, ove previste. Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale,)
4. Piano di Sviluppo Aziendale per il superamento delle quantità previste nella tabella E3. Le deroghe alle quantità previste dalla tabella E3 dovranno essere comunque contenute entro il 15% per tutte le . esclusa la residenza, per la quale non sono ammesse deroghe.

11.3.3. Vincoli e prescrizioni:

1. Per qualsiasi intervento i materiali utilizzati devono essere di tipo tradizionale (vedi R.E. art.81 3b)
2. Gli spostamenti di attività in altre aree più idonee richiedono la rinaturalizzazione del terreno.
3. I nuovi interventi devono armonizzarsi con l'ambiente e con l'edilizia agricola tradizionale.
4. Nelle strade panoramiche i nuovi interventi devono essere situati in posizione tale da non compromettere il paesaggio e il cono visuale del panorama.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

5. E' vietata la soppressione di fossati, alberature e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione e di scolo.

6. Nelle aree ricadenti all'interno delle "fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica" dell'integrazione P.A.I. valgono le disposizioni dell'art. 5 delle n.t.a. dell'integrazione al P.A.I..

11.3.4. Destinazioni d'uso ammesse :

1. Tutti gli usi in atto ad esclusione di quelli incompatibili con l'ambiente;

Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni come previsti dagli articoli del titolo 10 e dalla tabella E1.

Art. 11.4 Zona E4

11.4.1. Tipi di intervento ammessi :

1. Sono ammessi i seguenti interventi.

- a) Parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
- b) Percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
- c) Corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
- d) Chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero.
- e) tutti gli interventi di nuova edificazione e modifica dell'edificato esistente, previsti dalla allegata scheda E4
- f) Realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti.
- g) Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica.
- h) Impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
- i) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete
- l) Ricollocazione di edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, all'interno della perimetrazione di cui all'art.10.9 delle presenti norme.

11.4.2. Modi di attuazione:

1. Intervento edilizio diretto con le quantità indicate nella tabella allegata, ove previsto , per gli interventi e), f), g), h), i), l). Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale ,)
2. Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o miste pubblico- private per gli interventi a), b), c), d) da approvarsi in variante al P.R.G. osservando le relative procedure di legge. Gli strumenti sono soggetti alle eventuali , ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale,)
3. Intervento edilizio diretto ad iniziativa pubblica per tutti gli interventi, con le quantità indicate nelle tabelle allegata, ove previste. Gli interventi sono subordinati alle eventuali ulteriori normative di settore (N.O. idraulico, valutazione impatto ambientale,)
4. Piano di Sviluppo Aziendale per il superamento delle quantità previste nella tabella E4. Le deroghe alle quantità previste dalla tabella E4 dovranno essere comunque contenute entro il 15% per tutte le destinazioni esclusa la residenza.

11.4.3. Vincoli e prescrizioni:

1. Per qualsiasi intervento i materiali utilizzati devono essere di tipo tradizionale (vedi R.E. art.81 3b)
2. Gli spostamenti di attività in altre aree più idonee richiedono la rinaturalizzazione del terreno.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

3. I nuovi interventi devono armonizzarsi con l'ambiente e con l'edilizia agricola tradizionale.
4. Nelle strade panoramiche i nuovi interventi devono essere situati in posizione tale da non compromettere il paesaggio e il cono visuale del panorama.
5. E' vietata la soppressione di fossati, alberature e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione e di scolo.

11.4.4. Destinazioni d'uso ammesse :

tutti gli usi in atto ad esclusione di quelli incompatibili con l'ambiente;

Cambi di destinazione ed ampliamento con nuove funzioni come previsti dagli articoli del titolo 10 e dalla tabella E1.



PARTE C – ATTREZZATURE E SERVIZI

TITOLO 12° - ATTREZZATURE E SERVIZI URBANI E TERRITORIALI ZONE OMOGENEE <<F>>

ART. 12.0 – NORMA GENERALE

1. Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano le aree destinate o da destinarsi ad <<attrezzature e servizi urbani e territoriali>> (zone territoriali omogenee <<F>>, ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.).
2. Qualora non esista esatta corrispondenza tra insediamenti esistenti, ampliamenti o nuovi insediamenti urgentemente programmabili e realizzabili, ed elaborati cartografici e N.T.A. del P.R.G., è applicabile la <<deroga>> nei limiti e secondo le procedure di cui all'articolo 1.7. N.T.A.
3. Gli impianti per la telefonia mobile e per la emittenza radio e televisiva sono sottoposti alle norme di legge vigenti e non sono compresi nelle prescrizioni di cui al presente titolo.
Si rimanda agli specifici piani di settore per le norme di dettaglio (PLERT, PLIT, ecc.).
4. Gli elaborati cartografici del P.R.G. rappresentano i limiti di rispetto da impianti per servizi a rete prescritti da leggi e decreti nazionali e/o regionali: per gli impianti stradali vedere art. 12.3 e per gli altri impianti vedere Titolo 14 e 15 delle presenti N.T.A.
5. In caso di dimostrata necessità, per manufatti edilizi di ridotte dimensioni necessari per impianti di servizi a rete (cabine, armadi, ecc.) sono derogabili i distacchi previsti dall'articolo 71 del Regolamento Edilizio, pur nel rispetto delle norme del Codice Civile (articoli del Libro III, sezioni VI – VII – VIII).
6. Gli impianti tecnologici possono essere realizzati anche in zona C.1 – C.2 – C.3, D./SP – D.2 – D.3 – D.4, purché previsti nello strumento attuativo preventivo approvato o da approvarsi.
7. Gli impianti per servizi a rete possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale, tenendo tuttavia conto degli aspetti culturali, ambientali e morfologici dei siti.
8. I servizi a rete nell'ambito del TU e del TDU dovranno essere preferibilmente interrati e comunque collocati in modo da ridurre ai livelli minimi l'impatto ambientale.

ART. 12.1 – AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI IMPIANTI PER SERVIZI A RETE

1. Gli impianti tecnologici e gli impianti per servizi a rete costituiscono la funzione f.1 di cui all'articolo 4.2 N.T.A.: centrali e cabine per servizi a rete, impianti di depurazione, depositi di automezzi per trasporto e/o manutenzione, ecc, servizi a rete di fognatura, acquedotto, metanodotto, elettricità, telefonia, ecc.
2. Gli impianti tecnologici sono di norma realizzati in zone omogenee <<F>>, con i seguenti parametri:
 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA : U.F. = 0,65 mq/mq.
(gli impianti non contenuti in involucri edilizi chiusi non costituiscono S.U. = Superficie Utile).
 - ALTEZZA MASSIMA : H. max = 10,0 ml. in T.U. - T.D.U.;
7,0 ml. in T.N.U; campanili, antenne, impianti non contenuti in involucri edilizi: ml 15,0.
 - DISTACCHI : Art. 71 del Regolamento Edilizio



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 12.2 – CIMITERI (AREE E LIMITI DI RISPETTO)

1. La costruzione, ampliamento, gestione e controllo dei cimiteri sono regolamentati da norme nazionali: in particolare dal Titolo IV del R.D. 27/07/1934 n° 1265 e del D.P.R. 10/09/1990 n° 285 (e s.m.i.).
2. Ad integrazione delle predette norme, nell'ampliamento dei cimiteri deve essere posta la massima attenzione al rispetto dei valori storico – testimoniali ed architettonici delle strutture esistenti, e dei valori ambientali complessivi.
3. L'ampliamento dei cimiteri è condizionato alla realizzazione di parcheggi pubblici (P.2) in misura non inferiore al 5% della superficie complessiva finale del cimitero(area recintata).
4. Gli elaborati cartografici del P.R.G. rappresentano i limiti di rispetto cimiteriale: ogni modifica a detti limiti costituisce variante al P.R.G., ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 15 della L.R. n° 47/1978 (e s.m.i.).
5. Ai sensi dell'articolo 338 del R.D. n° 1265/1934 e s.m.i. all'interno dei limiti di rispetto cimiteriale non sono ammessi nuovi edifici a qualsiasi funzione destinati. Gli edifici inclusi entro il perimetro di rispetto cimiteriale sono soggetti, salvo maggiori restrizioni dovute alle norme di zona, a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione), ed ampliamento nella misura massima del 10% della SU esistente.
6. All'interno del perimetro di rispetto cimiteriale il Comune può autorizzare l'installazione precaria di manufatti per funzioni legate al Cimitero (vendita fiori, ecc.).
7. Apposito Regolamento Comunale norma l'attività edilizia all'interno dei cimiteri (Cappelle familiari, loculi, ecc.).
8. Per il Cimitero di Ciola Corniale valgono le seguenti ulteriori specifiche prescrizioni:
 - la realizzazione di nuovi interventi edificatori connessi al cimitero al di fuori dell'attuale cinta muraria è interdetta per una fascia di profondità di almeno 20 mt. a partire dal ciglio superiore della scarpata che delimita l'area di zona "F" ed identificata come "area interessata da potenziale movimento di massa" e la cui entità dovrà comunque essere definita in sede di indagine geologica da produrre per la progettazione esecutiva;
 - preliminarmente all'esecuzione degli interventi edificatori dovranno essere effettuati interventi di bonifica e di regimazione delle acque per un adeguato intorno dell'area a valle del comparto di zona "F" interessato da diffusi dissesti, finalizzati prioritariamente ad evitare lo sviluppo retrogressivo degli stessi. I movimenti di terra dovranno essere contenuti, compatibili con l'assetto geomorfologico e supportati da verifiche di stabilità, le fondazioni dei manufatti e delle eventuali opere di sostegno dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto;
 - dovranno essere realizzate le opportune indagini per la caratterizzazione dei parametri necessari alla valutazione della risposta sismica locale ai sensi del D.M. 14.09.2005 e della Delibera di G.R. n° 1677 del 24.10.2005.

ART. 12.3 – IMPIANTI STRADALI
AREE E LIMITI DI RISPETTO

(A) IMPIANTI STRADALI ESTERNI AL <<CENTRO ABITATO>>

1. Gli impianti stradali esterni ai <<Centri abitati>> sono regolamentati dal D. Lgs 30/04/1992 n° 285 (e s.m.i.) e del relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.).
2. Parcheggi pubblici od altre attrezzature e servizi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G., siti lungo impianti stradali esterni ai <<centri abitati>> debbono avere accessi conformi a quanto previsto dai citati decreti.
3. La realizzazione della "strada gronda" collegante la Via "Bornaccino" e "Trasversale Marecchia" è soggetta alle seguenti prescrizioni
 - in fase di progetto dovrà essere caratterizzato il sottosuolo con un'analisi qualitativa e quantitativa, verificando puntualmente i parametri geomeccanici con ulteriori indagini e prove di laboratorio, in accordo con il D.M. 11/03/1988;



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- in fase di progetto esecutivo dovrà essere attentamente calcolata la sezione di tombinamento dello scolo Budriolo e dovranno essere individuati gli accorgimenti tecnici per evitare il rischio di esondabilità dello stesso;
 - in fase di progetto esecutivo, in corrispondenza dei termini granulari, dovrà essere calcolato il potenziale liquefacibile per ovviare con bonifiche o quant'altro ad eventuali fenomeni di liquefazione in caso di sisma;
 - in fase di progetto esecutivo, in corrispondenza del sottopasso previsto dovranno essere approfondite le problematiche connesse alla presenza di falda;
 - per l'approvvigionamento idrico è da evitarsi la perforazione di nuovi pozzi e si ritiene quindi necessario prevedere all'uso di acque superficiali o l'allacciamento alla rete acquedottistica;
 - per il ripristino delle eventuali aree di cantiere si riutilizzerà il terreno vegetale proveniente dallo scotico, che si avrà cura di accumulare, separatamente dalle altre tipologie di materiale, in spessori adeguati e di provvedere alla sua manutenzione per evitarne la morte biologica;
 - per limitare, in fase di cantierizzazione, le emissioni diffuse e puntuali di polveri derivanti dalla movimentazione dei materiali da costruzione, dall'esercizio di impianti fissi e dalla movimentazione dei mezzi si ritiene necessario:
 1. per l'eventuale impianto di betonaggio e altri impianti fissi, prevedere sistemi di abbattimento per le polveri in corrispondenza degli sfiati da serbatoi e miscelatori durante il carico, lo scarico e la lavorazione;
 2. prevedere l'umidificazione dei depositi temporanei di terre, dei depositi di materie prime ed inerti e delle vie di transito da e per i cantieri, soprattutto quando queste si trovino nelle vicinanze dell'aggregato urbano;
 - dovrà essere redatto un progetto contenente le misure da adottare per la protezione del reticolo idrografico, in caso di eventuali sversamenti accidentali, sia in fase di cantierizzazione sia in fase di esercizio, che dovrà essere approvato dall'Amministrazione provinciale di Rimini;
 - si prescrive il rispetto dei limiti di pressione sonora, previsti dal D.P.C.M. 01/03/1991 e successive modifiche per le abitazioni presenti, nelle adiacenze dell'infrastruttura progettata, al di fuori della fascia di rispetto laterale, come indicato nella Circolare regionale n. 7 del 01/03/1993; in particolare tali aree, vanno considerati appartenenti alla II classe (area prevalentemente residenziale) con limite diurno pari a 55 dB (A) e limite notturno pari a 45 dB (A);
 - le eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere ricoperte di rivestimenti vegetali con specie autoctone e/o naturalizzate, che garantiscono un maggior successo d'impianto;
 - le prescrizioni, prima elencate, dovranno essere verificate attraverso una campagna di monitoraggio strumentale da realizzarsi durante la realizzazione dell'opera, ad opera e mitigazioni realizzate e, sulla base dei risultati ottenuti, dovranno essere assunte le necessarie determinazioni conseguenti;
 - studiare soluzioni per la rotonda intersecante Via Bornaccino (ad esempio riduzione del diametro della rotonda), concordate con gli enti interessati, al fine di limitare l'impatto acustico delle abitazioni vicine.
4. Per la realizzazione dell'intervento di razionalizzazione dell'incrocio fra la Ss.258 "Marecchiese" e la S.P. "Traversale Marecch", in fase di progettazione attuativa dovrà essere predisposta la valutazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/1995 art. 8 comma 2. Si dovranno inoltre verificare le eventuali ricadute ambientali negative sui recettori esistenti nonché prevedere in caso di necessità le eventuali e adeguate opere di mitigazione.
5. Per la realizzazione della messa in sicurezza degli incroci fra via F.lli Cervi, via Europa e via Alessandrini, in fase di progettazione attuativa dovrà essere predisposta la valutazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/1995 art. 8 comma 2. Si dovranno inoltre verificare le eventuali ricadute ambientali negative sui recettori esistenti nonché prevedere in caso di necessità le eventuali e adeguate opere di mitigazione.

(B) LIMITI DI RISPETTO

1. Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano le categorie delle singole strade (Art. 2 del Codice della strada) ed i limiti di rispetto stradale (art. 2.6 del D.P.R. 16/12/1992 n° 495 come modificato dall'articolo 24 del D.P.R. 16/09/1996 n° 610).
- I limiti di rispetto stradale sono indicativi: le esatte misure sono da calcolarsi ai sensi delle normative dei citati decreti.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

2. Gli edifici esistenti entro i limiti di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo.
3. Ai sensi dell'articolo 45 della L.R. n° 47/1978 (e s.m.i.), gli edifici non soggetti a modalità d'intervento prescritto distanti almeno ml 0,50 dalle strade vicinali ed almeno ml. 3,0 dalla sede stradale e che non costituiscano pericolo o limitazione di visibilità, possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento sul lato opposto rispetto alla sede stradale nei limiti delle previsioni e prescrizioni delle presenti N.T.A.

Se le precedenti condizioni, relativamente al rapporto con la strada, non sussistono, è ammessa la totale demolizione con ricostruzione su nuova unità fondiaria (lotto) arretrata e posta sulla stessa perpendicolare rispetto alla strada, alle seguenti condizioni:

- a - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (S.U/VOL.): esistenti
ALTEZZA MASSIMA (H. max.): secondo le norme di zona;
- b – Il lotto deve avere un lato sul limite di rispetto stradale ed una superficie tale che $U_f = 0,50$ mq/mq.;
- c – La nuova localizzazione non deve ricadere entro altri limiti di rispetto, o in zone omogenee A – C – F – G od in zona E. 1 – E. 2;
- d – La nuova superficie fondiaria non deve avere controindicazioni idrogeologiche.

All'interno delle fasce di rispetto stradale si possono collocare costruzioni ed impianti che godano di particolari deroghe derivanti da normative regionali o nazionali, nel rispetto comunque di quanto previsto dalle norme di cui al precedente comma 1

(C) DIVIETO DI <<COLLOCAZIONE FABBRICATI>>

- L'area definita " divieto di collocazione di fabbricati" viene localizzata per consentire la salvaguardia di percorsi stradali di possibile futura individuazione. Le aree comprese entro tale perimetro sono computabili ai fini del calcolo degli indici di zona agricola. All'interno del perimetro non si possono realizzare nuovi fabbricati o manufatti privati di alcun genere.
- I fabbricati esistenti possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(D) IMPIANTI STRADALI ENTRO IL <<CENTRO ABITATO>>

1. Anche all'interno dei <<centri abitati>> gli impianti stradali debbono rispettare le norme di cui al D. Lgs n° 285/1992, D.P.R. n° 495/1992 e D.P.R. n° 610/1996 (e s.m.i.).
2. Gli elaborati cartografici del P.R.G. prescrivono limiti di rispetto stradale all'esterno dei <<centri abitati>>. All'interno dei centri edificati valgono le norme del Regolamento Edilizio od altre più restrittive derivanti dalla specifica legislazione in materia.
3. A prescindere dalla individuazione cartografica, le nuove edificazioni non possono distare meno di ml. 10,0 dalla proprietà catastale di strade statali o provinciali; o di strade comunali di larghezza complessiva (proprietà catastale) superiore a ml. 15,0.
4. Fanno parte degli impianti stradali esistenti e/o previsti anche i percorsi pedonali e le piste ciclabili, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 della L.R. n° 47/1978 (e s.m.i.) e delle presenti N.T.A.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ART. 12.4 - IMPIANTI SPORTIVI DI INTERESSE GENERALE

1. Le aree per impianti sportivi di interesse generale sono destinate prevalentemente ad impianti sportivi scoperti.
2. Dette aree debbono essere dotate di parcheggi pubblici (P.2) in misura non inferiore a mq. 12,5 per ogni potenziale utilizzatore praticante la disciplina sportiva o per ogni spettatore previsto in strutture fisse (tribuna, gradinate) dichiarate agibili dalle competenti autorità.
3. Tutte le superfici non destinate ad impianti sportivi <<disciplinati>>, a parcheggi pubblici od a servizi complementari, debbono essere sistemate a verde attrezzato.
4. All'interno degli impianti sportivi di interesse generale possono essere localizzate attività di supporto alle attività agonistiche, quali bar, ristoranti, negozi (funzioni c. 1 – 2) e relativi parcheggi pubblici (P.1 – art. 4.6 N.T.A.) con superficie complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria.
5. Indice di utilizzazione fondiaria : U. f. = 0,1 mq./mq. complessivi
(funzione f 5 + eventuali funzioni c.1 – 2)

ART. 12.5 – ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI DI INTERESSE GENERALE (PUBBLICA AMMINISTRAZIONE – CULTURA – ASSISTENZA – SANITA – FIERE E COMMERCIO)

1. Le aree per attrezzatura civica sono destinate allo insediamento di unità edilizie per la attività di pubblica amministrazione, assistenza, attività culturali, attività ricreative, attrezzature , servizi sanitari, fiere e commercio di livello comunale e/o di interesse sovracomunale; possono essere attuate anche in concessione dal privato in diritto di superficie.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature civiche, con eccezione delle attrezzature e dei servizi sanitari, sono preferibilmente sistemate in modo da poter essere utilizzate come verde attrezzato anche indipendentemente dalle specifiche funzioni insediate nelle unità edilizie.
3. Utilizzazione fondiaria : U.f = 0,65 mq./mq. (vedere successivo punto 5)
4. Parcheggi pubblici (P.2) : 20% S.U.
5. Parcheggi di pertinenza (P.O) : 30% S.U.
6. Nell'area "Fiere e commercio" sono ammesse soltanto unità edilizie da destinarsi a servizi (tecnici, igienici, ecc.) previsti e/o prescritti dalla legislazione e dai regolamenti vigenti per le funzioni da insediarsi, con indice massimo U.f. = 0,05 mq./mq.

ART. 12.6 – AREE INTERESSATE DA INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1. Nelle aree individuate come "interessate da invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua", sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
 - opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi terzo, decimo, undicesimo, quarto per le lettere c., e. ed f. dell'art.22 del PTCP vigente. Per le infrastrutture lineari e gli impianti non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale.
 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.
 - L'effettuazione di opere idrauliche sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
 - Estrazione di materiali litoidi come disciplinate dall'art.2 della L.R. 18/07/1991 n°17.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- Interventi necessari per il mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica e per garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione, come precisati al comma 3 dell'art.21 del PTCP vigente.
- Nella zona interna, formata dall'alveo di piena ordinaria, è vietato estendere le superfici destinate a coltivazione già esistenti alla data del 28.11.2002 di adozione della Variante che ha introdotto la presente modifica. Tale zona interna è destinata all' funzione idraulica propria del relativo corpo idrico ed a sede di opere e manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture dsì atteraversamernto. Essa è inoltre regolamentata dal RD 25.01.1904 n° 523 sulle opere e la pulizia idraulica.
- La superficie delle aree individuate al presente articolo non è computabile ai fini del dimensionamento dell'azienda agricola

ART. 12.7 – AREE PER IMPIANTI FERROVIARI

1. Nelle aree individuate come “aree per impianti ferroviari” sono prescritti progetto unitari che saranno predisposti dal proprietario o dal gestore delle aree e degli impianti, in accordo con l'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle procedure previste dalle norme vigenti al momento della presentazione del progetto.
2. Sui fabbricati e manufatti esistenti sono comunque consentiti, nel rispetto delle procedure vigenti al momento della presentazione del progetto, tutti gli interventi di recupero delo patrimonio edilizio.



TITOLO 13° - ATTREZZATURE E SERVIZI LOCALI
ZONE OMOGENEE <<G>>

ART. 13.0 – NORMA GENERALE – PIANO DEI SERVIZI

(A)– NORMA GENERALE

1. Gli elaborati cartografici del P.R.G. individuano le aree destinate o da destinarsi ad <<Attrezzature e servizi locali>> (zone territoriali omogenee <<G>>, ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.).
2. Le aree per <<Attrezzature e servizi locali>> costituiscono opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 31 della L.R. n° 47/1978 (e s.m.i.).
3. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria di cui al primo comma lettera (a) – strade e spazi di sosta e parcheggio – del citato articolo 31 della L.R. n° 47/1978, sono compresi a tutti gli effetti i percorsi pedonali e le piste ciclabili.
4. Trattandosi di attrezzature e servizi pubblici, le prescrizioni degli articoli del presente Titolo delle N.T.A. sono derogabili nei limiti e secondo le procedure di cui all'articolo 1.7 delle N.T.A ed all'articolo 37 del Regolamento Edilizio.
5. Nelle zone omogenee F e G la superficie indicata dalle N.T.A. per la realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P.2 si calcola in base alla superficie fondiaria al lordo dei P.2 stessi, e della relativa S.U. edificabile.

(B) – PIANO DEI SERVIZI

1. Gli elaborati cartografici del P.R.G. sono costituiti anche dal <<Piano dei Servizi>> relativo all'intero territorio comunale.
2. Il <<Piano dei Servizi>> individua le aree da destinarsi ad attrezzature e servizi pubblici secondo due distinti criteri:
 - a – Individuazione <<fissa>>, relativa alle aree già destinate ad attrezzature e servizi pubblici, ovvero di previsione all'esterno dei comparti di attuazione soggetti a strumento attuativo preventivo;
 - b – Individuazione <<parametrica>>, cioè indicativa, per le aree comprese entro comparti di attuazione soggetti a strumento attuativo preventivo (Allegati A e B alle presenti N.T.A.).
3. Le aree con individuazione <<fissa>> debbono essere realizzate secondo le indicazioni di massima previste; le modifiche saranno giustificate in sede di piano attuativo.
 - Qualora il Piano dei Servizi non attribuisca una destinazione specifica ad un'area, detta destinazione specifica viene stabilita in sede di progetto di attuazione, nel rispetto dell'articolo 46 della .R. n° 46/1978 (e s.m.i.).
 - Le aree con individuazione <<fissa>> sono soggette alla possibilità di uso transitorio convenzionato (ART. 5.3 N.T.A.) ed alla scadenza dei vincoli (ART. 5.5. N.T.A.).
4. L'esatta localizzazione, dimensione e destinazione specifica delle aree od individuazione <<parametrica>> viene stabilita in sede di strumento attuativo preventivo, nel rispetto tuttavia delle quantità minime prescritte dalle leggi e dalle presenti N.T.A. (e relativi allegati A e B).
5. In ogni caso la localizzazione, la dimensione e la morfologia delle aree per attrezzature e servizi pubblici debbono essere conformi alle prescrizioni del presente titolo della N.T.A.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

Art. 13.1 – PIANO DEI SERVIZI

(abrogato)

ART. 13.2 – PARCHEGGI PUBBLICI (E PRIVATI)

1. Il P.R.G. definisce i seguenti tipi di parcheggi:

P.0 – Autorimesse e parcheggi relativi alle singole unità edilizie ed immobiliari, localizzati sulla medesima unità fondiaria (area di pertinenza) e prescritti dall'art. 2 della Legge n° 122/1989.

P.1 – Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, da realizzarsi e cedere gratuitamente – di norma – da parte dei privati concessionari.

P.2 – Parcheggi di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi direttamente da parte dell'ente pubblico.

2. Gli articoli relativi alle singole zone prescrivono le quantità minime di parcheggi da realizzarsi in relazione alle funzioni insediate o da insediarsi ed alle modalità di intervento concesse: in particolare gli articoli del Titolo 4 delle presenti N.T.A. definiscono quantità e caratteristiche dei parcheggi, in aggiunta alle norme specifiche del Regolamento Edilizio.

3. Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, fiumi e corsi d'acqua, i parcheggi dovranno essere realizzati adottando obbligatoriamente soluzioni che non comportano impermeabilizzazione dei suoli.

ART. 13.3 – ATTREZZATURE SCOLASTICHE

1. Le aree per attrezzature scolastiche sono destinate principalmente a plessi scolastici del ciclo pre-primario, primario e secondario.
2. In relazione allo specifico tipo di scuola, sono ammessi anche locali da destinarsi ad attività culturali, sociali e sportive anche ad uso non esclusivo degli insegnanti degli addetti e degli allievi.
3. La superficie dell'area di pertinenza non può essere inferiore a quella prescritta dalle norme nazionali in materia di edilizia scolastica.
4. Le aree di pertinenza delle attrezzature scolastiche del ciclo pre-primario e primario sono preferibilmente sistemate in modo da essere utilizzate come verde attrezzato nei periodi non occupati dall'attività scolastica.
5. Indice di utilizzazione fondiaria : $U.f = 0,65 \text{ mq./mq.}$.
6. Parcheggi pubblici (P.2) : 20% S.U.
7. Parcheggi di pertinenza (P.0) : 30% S.U.

ART. 13.4 – ATTREZZATURA CIVICA (PUBBLICA AMMINISTRAZIONE– CULTURA–ASSISTENZA– SANITA')

1. Le aree per attrezzatura civica sono destinate allo insediamento di unità edilizie per la attività di pubblica amministrazione, assistenza, attività culturali, attività ricreative e sportive, attrezzature e servizi sanitari e possono essere attuate anche in concessione dal privato in diritto di superficie.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

2. Le aree di pertinenza delle attrezzature civiche, con eccezione delle attrezzature e dei servizi sanitari, sono preferibilmente sistemate in modo da poter essere utilizzate come verde attrezzato anche indipendentemente dalle specifiche funzioni insediate nelle unità edilizie.
3. Utilizzazione fondiaria : U.f = 0,65 mq./mq.
4. Parcheggi pubblici (P.2) : 20% S.U.
5. Parcheggi di pertinenza (P.O) : 30% S.U.

ART. 13.5 – ATTREZZATURE RELIGIOSE ED ATTIVITA' CONNESSE

1. Le aree per attrezzature religiose sono destinate a luoghi di culto, residenza dei religiosi e persone di servizio, servizi culturali, sociali e ricreativi : il tutto dimensionato in rapporto alla popolazione della parrocchia (con esclusione dei complessi conventuali esistenti).
2. Pertanto qualsiasi intervento che per dimensione complessiva esuli dal suffragabile ambito parrocchiale, pari a mq. 2,0 di S.U. per abitante (con esclusione dell'edificio per il culto), è soggetto a strumento attuativo preventivo.
3. Indice di utilizzazione fondiaria : U.f. = 0,65 mq./mq.
4. Parcheggi pubblici (P.2) : 20% S.U per interventi di ampliamento e nuova costruzione.
5. Parcheggi di pertinenza (P.O) : 30% S.U per interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.

ART. 13.6 - VERDE ATTREZZATO ED IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (E PRIVATI)

1. Le zone per verde attrezzato ed impianti sportivi pubblici non comprese entro perimetri di aree sottoposte a strumenti attuativi preventivi sono individuate dalla cartografia di P.R.G.:

V.1 – Spazi pubblici attrezzati a verde e/o parco;
V.2 – Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

Il progetto per l'attuazione delle aree può modificare la specifica individuazione

2. Le zone per verde attrezzato ed impianti sportivi pubblici compresi entro i perimetri di aree sottoposte a strumenti attuativi preventivi sono normati dall'articolo 4.6 N.T.A.
3. Negli impianti sportivi di interesse locale (funzione g. 2) ,indicati con V.3 nella cartografia del piano, si applicano i punti 1 – 2 – 3 dell'articolo 12.4 N.T.A.:

- Indice di utilizzazione fondiaria : Uf = 0,05 mq./mq.

- Altezza massima :H max = ml. 7,0

- L'Uf = 0,05 mq/mq può essere utilizzato solo per gli impianti sportivi e per i servizi connessi agli stessi di cui all'art. 12.4 punti 1.2 3, quali spogliatoi, servizi igienici, chiosco bar, ristorazione e per un eventuale alloggio per custode di Su non superiore a 110 mq. da ricavarsi solo quale ampliamento di edifici esistenti nelle aree ricadenti nelle zone di tutela fluviale di cui all'art. 22 del P.T.C.P. e comunque prioritariamente con il recupero di edifici esistenti.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- Qualsiasi intervento soggetto a provvedimento abilitativo è subordinato all'approvazione di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area perimetrata, ovvero da un Piano Particolareggiato di iniziativa privata, integrato da <<convenzione>> od <<atto unilaterale d'obbligo>> in cui sono stabiliti:
 - le destinazioni d'uso (funzioni), ammesse dal presente articolo o eventualmente preesistenti in virtù di precedenti NTA e/o di specifici provvedimenti abilitativi;
 - le modalità d'accesso agli impianti;
 - la realizzazione e cessione degli standards di urbanizzazione previsti e prescritti dalle presenti NTA del PRG.



PARTE D – VINCOLI E TUTELE

TITOLO 14 – AMBITI DI TUTELA ORIGINATI DAL PTCP.

ARTICOLO 14.0. NORMA GENERALE.

1. Il PRG della città di Santarcangelo di Romagna si compone essenzialmente di due serie di elaborati, cui fanno riferimento anche le NTA: la prima serie riguarda la zonizzazione con le varie destinazioni (da “A” a “G”) che coprono l’intero territorio; la seconda serie riguarda i vincoli e le tutele che gravano su una parte del territorio e che derivano dalla applicazione di analisi locali o di disposizioni più generali quali il PTCP, normative regionali o nazionali.
2. Il titolo 14° individua gli ambiti di tutela derivanti dalla applicazione delle norme di PTCP rielaborate sulla base delle indagini effettuate a livello locale.
3. Le norme di cui al presente titolo si sovrappongono a quelle dei restanti titoli e prevalgono sulle previsioni di edificabilità che derivano dalle zone. Le disposizioni riportate al presente titolo si applicano alle aree cartografate nelle Tavole TP1, TP2 e TP3 del P.R.G..
4. Le prescrizioni derivanti dalla relazione geologica allegata al presente PRG sono vincolanti in sede esecutiva per tutte le aree interessate dagli articoli compresi nel presente titolo 14°

ARTICOLO 14.1. AREE INTERESSATE DA MOVIMENTI GRAVITATIVI ATTIVI O RECENTI.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “interessate da movimenti gravitativi attivi o recenti”, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture.
2. In tali zone sono consentiti, previa autorizzazione, gli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.
3. In tali zone è vietata la lavorazione a rittochino; è obbligatoria una adeguata regimazione delle acque e dovranno essere autorizzati:
 - lo scasso dei terreni;
 - le gradonature a scopi agricoli;
 - le rusature profonde oltre 50 cm;
 - la lavorazione agraria dei terreni franosi;
 - il dissodamento dei terreni nudi e saldi o boscati.
4. Sugli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere volte al consolidamento strutturale di emergenza di manufatti lesionati, volte alla salvaguardia della pubblica incolumità.
5. La superficie delle aree individuate al presente articolo non è computabile ai fini del dimensionamento dell’azienda agricola.

ARTICOLO 14.2. AREE ESONDABILI ED AREE DI TUTELA DAL RISCHIO IDRAULICO.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “esondabili”, è vietata la realizzazione di:
 - nuove costruzioni, comprendenti anche strutture precarie di servizio all’attività agricola, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni.
 - impianti tecnici anche di modesta entità;
 - nuove strade poderali od interpoderali nonché piste di esbosco;
 - rimboschimenti a scopo produttivo e impianti per l’arboricoltura da legno;
2. Per gli edifici esistenti nelle aree esondabili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “aree di tutela dal rischio idraulico”, gli interventi diversi dal recupero del patrimonio esistente sono subordinati all’avvenuta realizzazione delle opere di regimazione dei corsi d’acqua che allo stato attuale provocano le esondazioni.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ARTICOLO 14.3. AREE INTERESSATE DA MOVIMENTI GRAVITATIVI QUIESCENTI O ANTICHI.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “interessate da movimenti gravitativi quiescenti od antichi”, non sono ammesse nuove edificazioni, fatta salva la realizzazione di opere pubbliche per le quali sia dimostrata la impossibilità di alternative di localizzazione e per le quali risulti positiva la verifica volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.
2. Sui fabbricati esistenti individuate al presente articolo sono ammessi solo interventi di recupero.
3. La superficie delle aree individuate al presente articolo non è computabile ai fini del dimensionamento dell’azienda agricola.

ARTICOLO 14.4. AREE INTERESSATE DA POTENZIALI MOVIMENTI DI MASSA.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “interessate da potenziali movimenti di massa” ogni trasformazione è subordinata alla verifica positiva conseguente ad un rilevamento geologico di dettaglio ed indagini geognostiche appropriate che chiariscano gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici dell’intorno. Se la verifica è negativa, valgono le prescrizioni di cui al precedente articolo 14.1.
2. Sono comunque ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. In tali zone è vietata la lavorazione a rittochino; è obbligatoria una adeguata regimazione delle acque e dovranno essere autorizzati:
 - lo scasso dei terreni;
 - le gradonature a scopi agricoli;
 - le rusature profonde oltre 50 cm;
 - la lavorazione agraria dei terreni franosi;
 - il dissodamento dei terreni nudi e saldi o boscati.

ARTICOLO 14.5. AREE A VULNERABILITA' MEDIA.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “a vulnerabilità media” sono vietati:
 - gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
 - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua;
 - la ricerca di acque sotterranee e l’escavo di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell’articolo 95 del RD 11.12.1933 n° 1775;
 - la realizzazione e l’esercizio di nuove discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l’esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria di tipo A, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali in materia;
 - l’interramento, l’interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

ARTICOLO 14.6. AREE A VULNERABILITA' ELEVATA.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “a vulnerabilità elevata” sono vietati:
 - gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del RD 11.12.1933 n° 1775;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.



TITOLO 15 – ALTRI VINCOLI E TUTELE.

ARTICOLO 15.0. NORMA GENERALE.

Il PRG della città di Santarcangelo di Romagna si compone essenzialmente di due serie di elaborati, cui fanno riferimento anche le NTA: la prima serie riguarda la zonizzazione con le varie destinazioni (da “A” a “G”) che coprono l’intero territorio; la seconda serie riguarda i vincoli e le tutele che gravano su una parte del territorio e che derivano dalla applicazione di analisi locali o di disposizioni più generali quali il PTCP, normative regionali o nazionali.

Il titolo 15° individua gli ambiti di tutela e di vincolo derivanti dalla applicazione delle seguenti normative:

- impianti acquedottistici;
- cavità sotterranee
- tutela paesaggistica
- tutela dall’inquinamento elettromagnetico
- zone sismiche
- altre tutele minori

Le norme di cui al presente titolo si sovrappongono a quelle dei restanti titoli e prevalgono sulle previsioni di edificabilità che derivano dalle zone. Le disposizioni riportate al presente titolo si applicano alle aree cartografate nelle tavole TP1, TP2 TP3 del P.R.G.

Le prescrizioni derivanti dalla relazione geologica allegata al presente PRG sono vincolanti in sede esecutiva per tutte le aree interessate dagli articoli compresi nel presente titolo 15°

ARTICOLO 15.1. FASCIA DI RISPETTO DA IMPIANTI ACQUEDOTTISTICI.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “fasce di rispetto di impianti acquedottistici”, operano le prescrizioni di cui all’art. 6 del DPR 236/88 così come modificato dall’art. 21 del DL 152 del 11.05.1999 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.
2. Non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi comprese le infrastrutture.

ARTICOLO 15.2. AREA CON PRESENZA DI CAVITÀ SOTTERRANEE.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “area con presenza di cavità sotterranee” operano le prescrizioni di cui alla legge 09.07.1908 n° 445 e di cui alla Delibera di GR n° 2015/1997, come specificato dall’art 6.7 delle presenti NTA.

ARTICOLO 15.3. AREE CON PRESENZA DI VINCOLI DI CUI AL DLGS 42 DEL 2004

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “area con presenza di Vincoli di cui al DLGS 42/2004” operano le prescrizioni di cui al DLGS 42/2004 e s.m.i.

ARTICOLO 15.4. AREA CON PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTI DA LINEE ELETTRICHE, IMPIANTI TRASMISSIONE RADIOTELEVISIVA, IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE.

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “area con presenza di vincoli derivanti da linee elettriche, impianti di trasmissione radiotelevisiva, impianti per la telefonia mobile” operano le prescrizioni di cui alla legge Regionale n° 30/2000 ed alle restanti norme regionali e statali in materia. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di qualità sono da considerarsi gli immobili e le loro pertinenze (balconi, giardini, ecc...). In particolare valgono le norme seguenti:



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

15.4.1 fasce di tutela per le aree esterne al TU ed al TDU

1. sono definite fasce di tutela di linee ed impianti elettrici di tensione superiore a 15 kV, le aree individuate da apposita grafia sul PRG e comprese entro i seguenti limiti:
 - linea 380 kV: fascia pari a ml 100,00;
 - linea 220 kV: fascia pari a ml 70,00;
 - linea 132 kV: fascia pari a ml 50,00;
 - linea 132 kV a doppia terna ottimizzata: fascia pari a ml 40,00;
 - linea 132 kV a doppia terna non ottimizzata: fascia pari a ml 70,00;La fascia si intende misurata per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea.
2. All'interno di tali fasce di rispetto la attività edificatoria prevista dalla zonizzazione del PRG, è sottoposta alle seguenti limitazioni:
 - a) È vietata la collocazione di nuovi asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di qualunque nuovo edificio che abbia una destinazione d'uso che comporti o preveda la presenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere;
 - b) gli edifici esistenti non classificati E01, E02, E03, che abbiano destinazioni d'uso che prevedano la presenza di persone superiore a 4 ore giornaliere potranno ottenere la demolizione e ricostruzione fuori area di sedime alle seguenti condizioni:
 - la demolizione deve riguardare l'intero edificio;
 - la nuova localizzazione non deve ricadere entro altri limiti di rispetto o zone non edificabili a qualunque titolo;
 - la SU, il volume e l'altezza massima devono essere compatibili con la nuova localizzazione
 - la ricostruzione dovrà avvenire prevalentemente in posizione arretrata e sulla stessa perpendicolare del fabbricato demolito rispetto all'elettrodotto.
 - c) gli edifici esistenti non potranno essere oggetto di alcun aumento di superficie per le destinazioni d'uso che prevedano la presenza di persone superiore a 4 ore giornaliere; potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la conservazione della destinazione, da tutti gli interventi sull'esistente ammessi dalla specifica normativa di zona e dai cambi di destinazione che prevedano l'introduzione di funzioni che comportino o prevedano la presenza di persone inferiore a 4 ore giornaliere. Sono fatte salve prescrizioni più restrittive previste da normative di livello superiore.

15.4.2 fasce di tutela per le aree esterne al TU ma interne al TDU.

1. sono definite fasce di tutela di linee ed impianti elettrici di tensione superiore a 15kV, le aree individuate da apposita grafia sul PRG e comprese entro i seguenti limiti:
 - linea 380 kV: fascia pari a ml 100,00;
 - linea 220 kV: fascia pari a ml 70,00;
 - linea 132 kV: fascia pari a ml 50,00;
 - linea 132 kV a doppia terna ottimizzata: fascia pari a ml 40,00;
 - linea 132 kV a doppia terna non ottimizzata: fascia pari a ml 70,00;La fascia si intende misurata per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea.
2. All'interno di tali fasce di rispetto la attività edificatoria prevista dalla zonizzazione del PRG, è sottoposta alle seguenti limitazioni
 - a) è vietata la collocazione di nuovi asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di qualunque nuovo edificio che abbia una destinazione d'uso che comporti o preveda la presenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere;
 - b) gli edifici esistenti non potranno essere oggetto di alcun aumento di superficie per le destinazioni d'uso che prevedano la presenza di persone superiore a 4 ore giornaliere; potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la conservazione della destinazione, da tutti gli interventi sull'esistente ammessi dalla specifica normativa di zona e dai cambi di destinazione che prevedano l'introduzione di funzioni che comportino o prevedano la presenza di persone inferiore a 4 ore giornaliere. Sono fatte salve prescrizioni più restrittive previste da normative di livello superiore.

15.4.3 fasce di tutela per le aree interne al TU e per i piani urbanistici attuativi in corso.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

1. sono definite fasce di tutela di linee ed impianti elettrici di tensione superiore a 15kV, le aree individuate da apposita grafia sul PRG e comprese entro i seguenti limiti:
 - linea 380 kV: fascia pari a ml 65,00;
 - linea 220 kV: fascia pari a ml 50,00;
 - linea 132 kV: fascia pari a ml 30,00;
 - linea 132 kV a doppia terna ottimizzata: fascia pari a ml 25,00;
 - linea 132 kV a doppia terna non ottimizzata: fascia pari a ml 45,00;La fascia si intende misurata per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea.
2. All'interno di tali fasce di rispetto la attività edificatoria prevista dalla zonizzazione del PRG, è sottoposta alle seguenti limitazioni
 - a) è vietata la collocazione di nuovi asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di qualunque nuovo edificio che abbia una destinazione d'uso che comporti o preveda la presenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere;
 - b) gli edifici esistenti non potranno essere oggetto di alcun aumento di superficie per le destinazioni d'uso che prevedano la presenza di persone superiore a 4 ore giornaliere; potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la conservazione della destinazione, da tutti gli interventi sull'esistente ammessi dalla specifica normativa di zona e dai cambi di destinazione che prevedano l'introduzione di funzioni che comportino o prevedano la presenza di persone inferiore a 4 ore giornaliere. Sono fatte salve prescrizioni più restrittive previste da normative di livello superiore;

15.4.4 fasce di tutela per le aree interessate da elettrodotti pari a 15kV

1. sono definite fasce di tutela di linee ed impianti elettrici di tensione pari a 15kV, le aree individuate da apposita grafia sul PRG e comprese entro i seguenti limiti:
 - linea 15 kV aerea in conduttori nudi: fascia pari a ml 20,00;
 - linea 15 kV aerea in conduttori nudi a doppia terna ottimizzata: fascia pari a ml 12,00;
 - linea 15 kV aerea in conduttori nudi a doppia terna non ottimizzata: fascia pari a ml 28,00;
 - cavo aereo e interrato: fascia pari a ml 3,00;
 - cavo aereo o interrato in doppia terna o non ottimizzato: fascia pari a ml. 4,00;
 - cabine MT/bt: fascia pari a ml 3,15.La fascia si intende misurata per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea.
2. All'interno di tali fasce di rispetto la attività edificatoria prevista dalla zonizzazione del PRG, è sottoposta alle limitazioni dei punti 15.4.1, 15.4.2, 15.4.3, per i casi specifici riferiti al TU ed al TDU.
3. E' ammessa la possibilità di tenere conto di minori dimensioni della fasce di rispetto a seguito di modifiche apportate alla configurazione dell'impianto o della linea, conseguenti a modifica delle caratteristiche o trasferimento in aree individuate da appositi corridoi. Tale possibilità è ammessa con il rilascio della provvedimento abilitativo della provvedimento abilitativo ad attuare il Piano attuativo, se la modifica dell'impianto o della rete comporta una semplice riduzione della fascia di rispetto e non provoca aggravii di imposizioni ad alcuna altra area. Tale possibilità è subordinata alla attuazione delle procedure per i corridoi di fattibilità previste dalle presenti NTA e dalla LR 30/2000 e successive modifiche ed integrazioni, per le modifiche che comportino una nuova collocazione dell'impianto o della rete.
4. E' ammessa la possibilità di tenere conto di minori dimensioni della fasce di rispetto a seguito di modifiche apportate alla configurazione dell'impianto o della linea, conseguenti a modifica delle caratteristiche o trasferimento in aree individuate da appositi corridoi. Tale possibilità è subordinata alla attuazione delle procedure per i corridoi di fattibilità previste dalle presenti NTA e dalla LR 30/2000 e successive modifiche ed integrazioni, per le modifiche che comportino una nuova collocazione dell'impianto o della rete.

15.4.5 corridoi di fattibilità

sono definiti corridoi di fattibilità i tracciati e le aree più idonee per localizzare e realizzare gli impianti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica
nel territorio comunale non sono individuati nuovi corridoi di fattibilità, per cui eventuali future esigenze dovranno portare alla individuazione dei corridoi attraverso le procedure previste dalla LR 30/2000 e relativi provvedimenti attuativi.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

non comportano la preliminare individuazione di nuovi corridoi di fattibilità, gli spostamenti e la nuova collocazione delle linee in cavo e degli impianti a 15 kV effettuati nell'ambito delle aree edificabili per le quali la collocazione degli edifici tiene già conto della presenza di tali linee ed impianti ed a vantaggio delle quali è effettuato lo spostamento o la nuova collocazione.

15.4.6 impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva

(soppresso)

15.4.7. impianti per telefonia mobile

(soppresso)

ARTICOLO 15.5. AREA CON PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTI DALLA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE COME ZONA SISMICA DI SECONDA CATEGORIA.

1. Tutto il territorio comunale è classificato zona sismica di seconda categoria ed è sottoposto alle prescrizioni di cui all' Art.83 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii..
2. In tutti gli interventi di cui ai titoli 6,7,8,9,10,11,12,13 vanno rispettate le eventuali disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica relazione geologica della presente Variante ed elaborati integrativi.
3. In sede di progettazione esecutiva degli interventi previsti dalla presente Variante, vanno osservate le disposizioni del DM 11.03.1988 relativamente alla indagine geologica ed alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.
4. Tutte le disposizioni di cui ai titoli 6,7,8,9,10,11, concernenti distacchi e altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al Comune di Santarcangelo.

ARTICOLO 15.6 AREA CON VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI RETI ACQUEDOTTISTICHE

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come " area con presenza di vincoli derivanti da reti acquedottistiche " non sono ammesse costruzioni di qualsiasi opera stabile o ampliamento di costruzioni esistenti.
2. Per qualunque intervento compreso entro l'area individuata dovrà essere ottenuto il preventivo nulla-osta della società titolare della condotta.

ARTICOLO 15.7 AREA CON VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI METANODOTTI

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come "area con presenza di vincoli derivanti da reti di metanodotti" operano le prescrizioni di cui al DM 24/11/1994, pubblicato sul S.O. alla G.U. n°12 del 15/01/1985 a s.m.i.
2. Per qualunque intervento compreso entro l'area individuata dovrà essere ottenuto il preventivo nulla-osta della società titolare della condotta.

ARTICOLO 15.8 AREA INTERESSATA DA PREVISIONI PIAE

(soppresso)

ARTICOLO 15.9 AREA INTERESSATA DA PREVISIONI PAE

(soppresso)



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ARTICOLO 15.10 AREA CON ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Nelle aree che le tavole del PRG individuano come “area con elementi di interesse archeologico” possono essere attuate le previsioni urbanistiche subordinatamente alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
2. Sono esclusi dalle prescrizioni del comma precedente i soli interventi sui fabbricati esistenti che non prevedano modifiche del sedime dei fabbricati e della sistemazione delle aree scoperte.

ARTICOLO 15.11 AREA DI TUTELA DEL SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO

1. Nelle aree che le tavole del P.R.G. individuano come “area con elementi di interesse forestale e boschivo”, sono ammessi esclusivamente:
 - a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell'articolo 3 della Legge 8 novembre 1986, n° 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale, ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della Legge Regionale 4 settembre 1980, n° 30;
 - b) gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31 della Legge n° 457/78, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal Decreto Legislativo del 29/10/1999, n° 490;
 - c) le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a);
 - d) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a);
 - e) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
2. Gli esemplari arborei, gruppi o filari cartograficamente individuati non potranno essere danneggiati e/o abbattuti e potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone e di cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi (potatura, puntellamento, ed eccezionalmente abbattimento) sugli esemplari arborei, i gruppi o i filari di cui al comma 1 non strettamente necessari alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi sono sottoposti ad apposito provvedimento abilitativo da parte della Provincia e Comunità Montana nei terreni soggetti alle Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale (P.M.P.F.) e, nel restante territorio, da parte del Comune competente. Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppi o in filare tutelati con specifico decreto regionale ai sensi della L.R. 2/1997 dovranno rispettare le prescrizioni ivi contenute.
3. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del P.T.C.P. o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali per quanto riguarda le linee di comunicazione e gli impianti di risalita, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che gli impianti di risalita ed i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

4. Le opere di cui al comma 3, nonché quelle di cui alla lettera a) del comma 1, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

ARTICOLO 15.12 - AREA DI TUTELA DERIVANTI DAL PIANO STRALCIO DI TUTELA IDROGEOLOGICA DEI BACINI ROMAGNOLI

Nelle aree che le tavole del P.R.G. individuano come "aree soggette all'autorità dei Bacini Regionali Romagnoli" operano le prescrizioni di cui al Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n° 350 del 17.03.2003 ed in particolare:

1. Le estrazioni di materiali litoridi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991 n° 17, fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione planoaltimetrica degli alvei, l'esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.
2. A tutti gli alvei dei corsi d'acqua del territorio dei Bacini Romagnoli si applicano i criteri e gli indirizzi per la disciplina dei capanni per la pesca sportiva e ricreativa di cui ai "Criteri e indirizzi per i programmi ittici provinciali e la disciplina dei capanni per la pesca sportiva e ricreativa nel parco regionale del Delta del Po" approvato dall'Assemblea del Consorzio del Parco Regionale del Delta del Po con Delibera n° 2 della seduta del 10 febbraio 1999, contenuti negli articoli da 5 a 8 del documento citato.
3. Gli interventi attuati all'interno dell'alveo che provochino una modifica della morfologia dello stesso od occupazione di spazio interessabile dalle acque, devono essere sottoposti ad adeguate verifiche idrauliche preliminari, da compiersi in base alle norme tecniche di cui al comma 4 dell'art.7 della normativa di Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.
4. L'Autorità di Bacino prescrive le portate minime di riferimento per la progettazione degli attraversamenti secondo i metodi di cui agli Allegati 2 e 3 della Relazione Tecnica – Rischio Idraulico del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico di cui sopra, salvo diverso avviso, da motivarsi in relazione a specifiche condizioni locali. Le Autorità idrauliche competenti verificano il rispetto della portata di riferimento nel progetto degli attraversamenti e subordinano l'autorizzazione a tale verifica.
5. L'Autorità idraulica competente provvede a segnalare all'Autorità di Bacino gli attraversamenti che, per la possibilità di configurare situazioni di rischio, siano da sottoporre a verifica idraulica sulla base dei valori della portata di riferimento, qualora essi non siano già individuati nella Relazione Tecnica – Rischio Idraulico del piano ai fini dell'adeguamento. L'Autorità Idraulica Competente valuta caso per caso le esigenze di intervento.
6. I nuovi attraversamenti realizzati devono essere compatibili con la piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino.
7. L'Autorità di Bacino, con il progredire delle conoscenze idrologiche, approva un documento di norme tecniche relative al calcolo delle portate di riferimento per il progetto degli attraversamenti, alla esecuzione delle verifiche idrauliche e degli studi di compatibilità idraulica. A far data dall'adozione di detto documento da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, che viene prontamente trasmesso alle Autorità idrauliche competenti, la progettazione dovrà attenersi alle norme tecniche in esso contenute.
8. Nuovi attraversamenti di qualunque tipo interessanti il tratto arginato non devono avere comunque la quota di sottotrave al di sotto della quota di sommità arginale ed altresì devono prevedere, in maniera commisurata al tipo di attraversamento, opere atte a massimizzare il grado di sicurezza di un significativo tratto del corso d'acqua indicato dall'Autorità idraulica competente.
9. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento, nei comuni il cui territorio ricade nelle aree di pianura l'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di inter-



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

venti compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 mc per ogni ettaro di terreno drenato ed al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, espresso sulla base di un'ideale documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente comma. Ai fini dell'applicazione del presente comma, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

10. Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa. Al fine di garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche, è prescritto di realizzare un volume minimo d'invaso atto alla laminazione delle piene, da collocarsi, in ciascuna area in cui si verifichi un aumento delle superfici impermeabili, a monte del punto di scarico dei deflussi nel corpo idrico recettore. Detto volume minimo d'invaso deve essere realizzato in ogni intervento che modifichi le condizioni preesistenti del sito in termini di permeabilità delle superfici. Per interventi diffusi su interi comparti urbani, i proponenti la trasformazione che comporta un aumento di impermeabilizzazione dei suoli possono concordare la realizzazione di volumi al servizio dell'intero comparto urbano, di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi e collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale. Il volume minimo di cui sopra deve essere calcolato secondo la procedura riportata nell'allegato n° 6 della Relazione Tecnica – Rischio idraulico del Piano di Bacino, in cui vengono fissati anche i criteri per considerare nel computo del volume richiesto anche il contributo delle reti fognarie. Il Comune, nell'approvare gli interventi dal P.R.G. e dal R.E.C. verifica la rispondenza dei piani attuativi e dei progetti ai requisiti di volume di invaso.
11. Per le aree di trasformazione urbanistica che portino ad una impermeabilizzazione superiore al 30% della superficie territoriale, nei soli casi in cui la superficie territoriale complessiva dell'area di trasformazione disciplinata da un medesimo piano attuativo sia superiore ai 10 ha, è richiesto di verificare con un apposito modello previsionale, da valutarsi in accordo con l'autorità idraulica competente sul recapito del drenaggio dell'area, che non si abbia un aggravio alla piena del corpo idrico recettore nemmeno a seguito della laminazione operata attraverso i volumi prescritti ai sensi del comma precedente.
12. La norma dei commi 10 e 11 si applica anche a tutti gli interventi di impermeabilizzazione che comportino un ampliamento netto delle superfici coperte da pavimentazioni o da volumi edilizi. Non possono essere in nessun caso considerati a tal fine tetti con copertura a verde ed aree in cui siano presenti manufatti che intercettano l'acqua infiltrata in profondità nel sottosuolo, quali i volumi edilizi interrati anche se ricoperti superiormente da terreno naturale.
13. Possono essere adottate soluzioni alternative a quella della realizzazione del volume d'invaso di cui ai commi precedenti, purchè si dimostri la pari efficacia in termini di mantenimento dei colmi di portata di piena ai valori precedenti l'impermeabilizzazione. A tal fine il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ad idraulica che dovrà essere accettata dai soggetti che rilasciano l'autorizzazione all'intervento.
14. Per una distanza dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua principali di pianura, come definiti dalla Normativa di Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, pari a metri 30, è vietata ogni nuova costruzione. In tale fascia di rispetto sono consentiti unicamente gli interventi di cui al 4° comma dell'art.3 della suddetta Normativa.
15. Ogni modificazione delle caratteristiche delle portate immesse nel reticolo idrografico principale, minore e di bonifica, indotta da interventi antropici, è subordinata al parere favorevole dell'autorità idraulica competente.
16. Le manovre d'invaso a fini irrigui del reticolo idrografico minore e di bonifica non devono indurre nel territorio idrografico principale livelli idrometrici rispetto al fondo dell'alveo superiori al 60% dei livelli massimi ritenuti ammissibili che, per la parte arginata del reticolo idrografico, sono da considerarsi pari all'80% della ltezza della sommità arginale più bassa.
17. Le modalità di funzionamento e di manutenzione delle opere idrauliche facenti parte del reticolo idrografico principale e non gestite direttamente dall'Autorità idraulica competente, devono essere concordate e definite con l'Autorità idraulica medesima mediante apposita convenzione.
18. Ai fini del buon assetto idrogeologico dei bacini, è prescritto che, in relazione alle condizioni locali di pendenza, litologia, pedologia e clima, vengano adottati tutti gli accorgimenti atti alla limitazione dell'erosione del suolo e alla regimazione delle acque, in particolare:
 - limitare l'aratura dei terreni a profondità tali da non compromettere la stabilità dei versanti e l'accelerazione dei processi erosivi, e in ogni caso non superiori ai 50 cm;
 - predisporre sistemi di scoline e fossi in modo da contenere la lunghezza del pendio su cui può svilupparsi il ruscellamento;
 - mantenere una distanza sufficiente dai cigli di scarpata in modo da evitare l'apporto di detrito e sedimenti alle proprietà contermini;



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

- mantenere ovunque possibile un soddisfacente grado di protezione antierosiva attraverso la preservazione della copertura erbosa nei terreni sottoposti a colture arboree o arbustive, e adottando per le colture seminate ed erbacee accorgimenti come strisce vegetate in permanenza, siepi e filari in modo da prevenire la perdita di sedimento;
- adottare il più possibile sistemi di concimazione con prodotti arricchenti il terreno in sostanza organica.

ARTICOLO 15.13 - AREA DI TUTELA DERIVANTE DAL PIANO STRALCIO DI TUTELA IDROGEOLOGICA DEL BACINO CONCA MARECCHIA

Nelle aree che le tavole del P.R.G. individuano come “aree soggette all’autorità dei Bacini Conca e Marecchia” operano le prescrizioni di cui al Piano di Bacino per l’assetto idrogeologico e delle successive integrazioni al medesimo definite “Fasce di territorio di pertinenza dei corsi d’acqua ad alta vulnerabilità idrologica e assetto idraulico torrente Uso” approvati con Delibere di G.R.n°229 e n°232 del 14.02.2005.

ARTICOLO 15.14 - AREA DI TUTELA DELL'IMPIANTO DI TIRO A SEGNO

1. Nelle aree che le tavole del P.R.G. individuano come “aree di tutela dell’impianto di tiro a segno” è vietata la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto; gli edifici esistenti sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, in base alle possibilità individuate dalle specifiche norme di zona.
2. Eventuali interventi ulteriori rispetto a quelli previsti al comma precedente potranno essere autorizzati, nel rispetto delle specifiche norme di zona, con la esplicita autorizzazione del proprietario dell’impianto e secondo le limitazioni stabilite dalle specifiche norme che regolano l’esercizio dell’impianto.

ARTICOLO 15.15 – AREE SIC

Nelle aree che le tavole del P.R.G., individuano come “Aree SIC” operano le prescrizioni valide per i siti della “Rete Natura 2000” approvate con Delibera di Giunta Regionale dell’Emilia Romagna n° 167/06 del 13.02.2006 e ss.mm.ii. come valide al momento dell’applicazione della norme.

ARTICOLO 15.16 – AREE PERCORSE DAL FUOCO

Nelle aree che le tavole del P.R.G. individuano come “Aree percorse dal fuoco”, operano le prescrizioni valide per i soprastanti percorsi dal fuoco di cui all’art.10 della Legge 21.11.2000 n.353 e ss.mm.ii.

TITOLO 16 - PIANO ATTIVITA' ESTRATTIVE.

ARTICOLO 16.1 - OGGETTO DEL P.A.E.

Nelle aree che le tavole di P.R.G. individuano come “Piano per le Attività Estrattive”, l’attuazione delle previsioni è subordinata alla definitiva approvazione del Piano per le Attività Estrattive adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 30.07.2002. Fino alla definitiva approvazione di tale Piano, le aree e gli edifici compresi all’interno della perimetrazione possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

Tabelle per la zona agricola



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
 Provincia di Rimini

E1 ¹	CONDUZIONE FONDO ED ESERCIZIO ATTIVITA'					PATRIMONIO ESISTENTE NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE ED ALL'ESERCIZIO	
	SERRA	NUOVA COSTRUZIONE IN AZIENDA SPROVVISTA		NUOVA COSTRUZIONE / AMPLIAMENTO IN AZIENDA CON PATRIMONIO		NON RESID. F	RESID. G
	A	NON RESID. B	RESID. C	NON RESID D	RESID. E ²		
≤ 1.50	NA (Non Ammessa)	NA	NA	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più 20mq una tantum 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3	SU esistente con destinazione stato di fatto o a favore di colonna G	1) SU esistente già destinata più 20mq una tantum 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03
1.51 - 3.00	NA	NA	NA	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più 20mq una tantum 2) SUL esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3		
3.01 - 5.00	Art.10.6.1	NA	NA	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E più ampliamento fino a 0.01mq/mq Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a 65% max.200mq Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3		
5.01 - 10.00	Art.10.6.1	Uf=0.01 mq/mq Art.10.6.2	Max 30% e 250 mq di Colonna B Art.10.5	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E più ampliamento fino a Uf= 0,01mq/mq Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 50% e 250mq Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3	Art.10.3 Art.10.8 Normativa specifica per Art.10.7.1-10.7.2	Art.10.3-10.8
≥10.00	Art.10.6.1	Uf=0.01 mq/mq Max1000mq Art.10.6.2	Max 30% e 250 mq Colonna B Art.10.5	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E più ampliamento fino a Uf=0.01mq/mq Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 30% e 250 mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.3-10.5		

¹ Superficie minima dell'azienda in ettari.

² Superficie massima conseguibile con l'intervento di ampliamento / nuova costruzione.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
 Provincia di Rimini

E2 ¹	CONDUZIONE FONDO ED ESERCIZIO ATTIVITA'					PATRIMONIO ESISTENTE NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE ED ALL'ESERCIZIO			
	SERRA	NUOVA COSTRUZIONE IN AZIENDA SPROVVISTA		NUOVA COSTRUZIONE / AMPLIAMENTO IN AZIENDA CON PATRIMONIO		NON RESID. F	RESID. G		
	A	NON RESID. B	RESID. C	NON RESID D	RESID. E ²				
≤ 1.50	NA (Non Ammessa)	NA	NA	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più 20mq 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.3-10.5	SU esistente con destinazione stato di fatto o a favore di colonna G Art.10.3 Art.10.8	1) SU esistente già destinata più 20mq una tantum 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03		
1.51 - 3.00	NA	NA	NA	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più 20mq 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.3-10.5				
3.01 - 5.00	Art.10.6.1	NA	NA	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Uf=0.01 mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a 65% max.200mq Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.3-10.5				
5.01 - 10.00	Art.10.6.1	Uf=0.01 mq/mq Art.10.6.2	NA	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Uf=0.01 mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 50% e 250mq Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.3-10.5			Normativa specifica per Art.10.7.1-10.7.2	Art.10.3-10.8
≥10.00	Art.10.6.1	Uf=0.01 mq/mq Max1000mq Art.10.6.2	NA	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a Uf=0.01 mq/mq max1000mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 30% e 250mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.3-10.5				

¹ Superficie minima dell'azienda in ettari.

² Superficie massima conseguibile con l'intervento di ampliamento / nuova costruzione.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
 Provincia di Rimini

E3 ¹	CONDUZIONE FONDO ED ESERCIZIO ATTIVITA'					PATRIMONIO ESISTENTE NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE ED ALL'ESERCIZIO	
	SERRA	NUOVA COSTRUZIONE IN AZIENDA SPROVVISTA		NUOVA COSTRUZIONE / AMPLIAMENTO IN AZIENDA CON PATRIMONIO		NON RESID. F	RESID. G
	A	NON RESID. B	RESID. C	NON RESID D	RESID. E ²		
≤ 1.50	Art.10.6.1	NA (Non Ammesso)	NA	SU esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq di colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3	SU esistente con destinazione stato di fatto o a favore di colonna G Art.10.3 Art.10.8 Normativa specifica per Art.10.7.1-10.7.2	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.3-10.8
1.51 - 3.00	Art.10.6.1	NA	NA	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.015mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq di colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3		
3.01 - 4.00	Art.10.6.1	Uf=0.015 mq/mq Art.10.6.2	NA	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.015mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290 mq di colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.6-10.8		
4.01 - 5.00	Art.10.6.1	Uf=0.015 mq/mq Art.10.6.2	Max 200 mq di Colonna B Art.10.5	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.015mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290 mq di colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.6-10.8		
5.01 - 10.00	Art.10.6.1	Uf=0.015 mq/mq Art.10.6.2	Max 200 mq di Colonna B Art.10.5	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.015mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq di Colonna F 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.8-10.6		
≥10.00	Art.10.6.1	Uf=0.015 mq/mq max 1200mq Art.10.6.2	Max 200 mq di Colonna B Art.10.5	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.015mq/mq max1200mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290 mq di Colonna F 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.6-10.8		

¹ Superficie minima dell'azienda in ettari.

² Superficie massima conseguibile con l'intervento di ampliamento / nuova costruzione.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
 Provincia di Rimini

E4 ¹	CONDUZIONE FONDO ED ESERCIZIO ATTIVITA'					PATRIMONIO ESISTENTE NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE ED ALL'ESERCIZIO	
	SERRA	NUOVA COSTRUZIONE IN AZIENDA SPROVVISTA		NUOVA COSTRUZIONE / AMPLIAMENTO IN AZIENDA CON PATRIMONIO		NON RESID. F	RESID. G
	A	NON RESID. B	RESID. C	NON RESID D	RESID. E ²		
≤ 1.50	Art.10.6.1	NA (Non Ammessa)	NA	SUL esistente con qualunque destinazione se non usata nella colonna G Art.10.9.2-10.6	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290 mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3	SU esistente con destinazione stato di fatto o a favore di colonna G Art.10.3 Art.10.8 Normativa specifica per Art.10.7.1-10.7.2	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max.290mq. 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.3-10.8
1.51 - 3.00	Art.10.6.1	NA (Non Ammessa)	NA	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.02mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3		
3.01 - 4.00	Art.10.6.1	Uf=0.02 mq/mq Art.10.6.2	NA	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.02mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3		
4.01 - 5.00	Art.10.6.1	Uf=0.02 mq/mq Art.10.6.2	Max 250mq Colonna B Art.10.5	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.02mq/mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3		
5.01 - 10.00	Art.10.6.1	Uf=0.02 mq/mq Max 1200mq Art.10.6.2	Max 250mq Colonna B Art.10.5	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.02mq/mq max1200mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3		
≥10.00	Art.10.6.1	Uf=0.02 mq/mq Max 1200mq Art.10.6.2	Max 250mq Colonna B Art.10.5	SU esistente con qualunque destinazione e ampliamento fino a 0.02mq/mq max1200mq se non usata nella colonna E Art.10.6.2-10.3	1) SU esistente già destinata più ampliamento fino a max 290mq di Colonna D 2) SU esistente con qualunque destinazione in fabbricato E01 E02 E03 Art.10.5-10.3		

¹ Superficie minima dell'azienda in ettari.

² Superficie massima conseguibile con l'intervento di ampliamento / nuova costruzione.



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
 Provincia di Rimini

QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA NORMATIVA ALLE SINGOLE ZONE (ART.1.9)

ZONA A

	PRINCIPI GENERALI						DEFINIZIONI						STRUMENTI		DESTINAZIONI D'USO					DISCIPLINA SPECIFICA								ATTREZZATURE E SERVIZI		VINCOLI E TUTELE		
	1.0	1.2	1.3	1.5	1.6	1.8	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	3.0	3.4	4.0	4.1	4.2	4.4	4.6	5.5	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.7	All. C	12.0	13.0	14.0	15.0
A	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆

ZONA B

	PRINCIPI GENERALI						DEFINIZIONI						STRUMENTI				DESTINAZIONI D'USO					DISCIPLINA SPECIFICA			ATTREZZATURE E SERVIZI		VINCOLI E TUTELE		
	1.0	1.2	1.3	1.5	1.6	1.8	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	3.0	3.2	3.3	3.4	4.0	4.1	4.2	4.4	4.6	5.5	7.0	◆	All. C	12.0	13.0	14.0	15.0
B.0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	7.1		◆	◆	◆	◆
B.1	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	7.2	◆	◆	◆	◆	◆
B.2	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	7.3		◆	◆	◆	◆
B.3	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	7.4		◆	◆	◆	◆
B.4	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	7.5		◆	◆	◆	◆
B.5	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	7.6			◆	◆	◆
B.6	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	7.7			◆	◆	◆
B/Gh	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	7.8			◆	◆	◆



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
 Provincia di Rimini

ZONA C

	PRINCIPI GENERALI						DEFINIZIONI						STRUMENT				DESTINAZIONI D'USO					DISCIPLINA SPECIFICA				ATTREZZATURE E SERVIZI		VINCOLI E TUTELE		
	1.0	1.2	1.3	1.5	1.6	1.8	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	3.0	3.1	3.2	3.3	4.0	4.1	4.2	4.4	4.6	5.5	8.0	◆	All. A	All. C	12.0	13.0	14.0	15.0
C.1	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	8.1		◆	◆	◆	◆	◆
C.2	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	8.2			◆	◆	◆	◆
C.3	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆			◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	8.3	◆	◆	◆	◆	◆	◆
C.4	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆			◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	8.4			◆	◆	◆	◆
C.5	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆			◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	8.5			◆	◆	◆	◆

◆ : articolo applicabile



REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
 Provincia di Rimini

ZONA D

	PRINCIPI GENERALI						DEFINIZIONI						STRUMENTI				DESTINAZIONI D'USO				
	1.0	1.2	1.3	1.5	1.6	1.8	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	3.0	3.1	3.2	3.3	4.0	4.1	4.2	4.4	4.6
D.0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
D.1	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
D.2	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
D.3	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
D.4	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
Dc9	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
Dd5	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
Dd9	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
Dd10	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
D0p	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆

DISCIPLINA SPECIFICA														ATTREZZATURE E SERVIZI		VINCOLI E TUTELE	
5.5	9.0	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	9.10	All.B	All.C	12.0	13.0	14.0	15.0
	◆	◆											◆	◆	◆	◆	◆
	◆			◆									◆	◆	◆	◆	◆
	◆				◆								◆	◆	◆	◆	◆
◆	◆					◆						◆	◆	◆	◆	◆	◆
	◆						◆							◆	◆	◆	◆
	◆							◆						◆	◆	◆	◆
	◆								◆					◆	◆	◆	◆
	◆									◆				◆	◆	◆	◆
	◆										◆			◆	◆	◆	◆
	◆		◆											◆	◆	◆	◆

◆ : articolo applicabile