

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

PROVINCIA DI RIMINI

19 - NORME URBANISTICHE

DI BUONA ESECUZIONE DEL PIANO PER ACCORDO OPERATIVO

(art. 38 della L.R. 24/2017)

INERENTE AD IMMOBILI AD USO ALBERGO, PUBBLICO ESERCIZIO E
COMMERCIALE DA DEMOLIRE PARZIALMENTE E RICOSTRUIRE AD USO
COMMERCIALE

IN VIA ADRIATICA N. 50-52-54-56

PROPRIETA':

- **Soc. RIVIERA S.R.L.**

FOGLIO 9 – P.LLE 54 – 399 – 2142 - 2286

- **Soc. EDIL MARE S.N.C. di BRONZETTI & C.**

FOGLIO 9 – P.LLA 2099

PROGETTO ARCHITETTONICO:

Ing. ENRICO MAGNANI

Febbraio 2026

INDICE

Art.1 Premessa

Art.2 Elaborati dell'Accordo Operativo

Art.3 Usi ammessi

Art.4 Potenzialità edificatoria e parametri di intervento

Art.5 Tipologie Costruttive

Art.6 Area di massimo ingombro

Art.7 Recinzioni

Art.8 Modalità di attuazione e validità dell'accordo operativo

Art.9 Norme finali

ART.1 PREMESSA

L'accordo operativo, prevede la disciplina urbanistico-edilizia di una zona urbana in Misano Adriatico collocata a monte della SS16, in prossimità del Rio Agina, di complessivi mq 3677 inserita in un contesto già edificato ed urbanizzato, individuata catastalmente:

- al foglio 9 particella 2099 (proprietà Edil Mare snc) mq 1.800;
- al foglio 9 particelle 54-399-2142-2286 (proprietà Riviera Srl) mq 1.877

ART.2 ELABORATI DELL'ACCORDO OPERATIVO

Gli elaborati, allegati all'Accordo Operativo, sono i seguenti:

TAV. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE;

TAV. 2 – RILIEVO PLANIMETRICO DELL'AREA (stato di fatto);

TAV. 3a – STRALCIO PUG TAVOLA 1c1 (vincoli ambientali e storico culturali e rispetti delle infrastrutture);

TAV. 3b – STRALCIO PUG TAVOLA 1c2 (vincoli vulnerabilità idrauliche e idrogeologiche);

TAV. 3c – STRALCIO PUG TAVOLA 1c3 (vincoli tutele paesaggistiche);

TAV. 4a – EDIFICI PREESISTENTI (ex albergo-ristorante "Rio Agina");

TAV. 4b – EDIFICI PREESISTENTI (casa ex Grossi);

TAV. 4c – EDIFICI PREESISTENTI (negozio sala da gioco);

TAV. 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA;

TAV. 6 – RELAZIONE DI MODELLAZIONE GEOLOGICA;

TAV. 7 – PLANIMETRIA DI PROGETTO;

TAV. 8 – SEZIONE E PROFILI;

TAV. 9/a – FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (planimetria stato di fatto);

TAV. 9/b – FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (planimetria stato di progetto);

TAV. 9/c – FOGNATURA ACQUE NERE E METEORICHE (relazione tecnica);

TAV. 10/a – DISTRIBUZIONE IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA (planimetria generale e particolari costruttivi);

TAV. 10/b – PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO (relazione specialistica impianto di illuminazione pubblica – disegni planimetrici con distribuzione impianto di illuminazione pubblica);

TAV. 11 – RELAZIONE PAESAGGISTICA;

TAV. 12 – VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO (DO.IM.A.);

TAV. 13 – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS – RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE;

TAV. 14 – AREA DI RICARICA INDIRETTA DELLA FALDA;

TAV. 15 – RENDERING;

TAV. 16 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER ACCORDO OPERATIVO;

TAV. 17 – DETTAGLIO PONTE CICLOPEDONALE E RAMPE DI RACCORDO;

TAV. 18 – RAPPRESENTAZIONE PROGETTUALE DELLE OPERE IN CESSIONE;

19 - NORME URBANISTICHE PER LA BUONA ESECUZIONE;

20 - TABELLA DI CONFRONTO DEGLI INDICI DI PROGETTO;

21a) - DICHIARAZIONE PER QUANTO ATTIENE ALLA QUALITA'DEL SUOLO (Società EDIL MARE S.N.C. di BRONZETTI & C.)

21b) - DICHIARAZIONE PER QUANTO ATTIENE ALLA QUALITA'DEL SUOLO (Società RIVIERA S.R.L.);

22 - RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA;

23 - SCHEMA DI CONVENZIONE;

ART.3 USI AMMESSI

I tipi di uso previsti sono i seguenti, ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001:

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

b5. Pubblici esercizi. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE

c7. Attività terziarie specializzate. Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici; case di cura; poliambulatori aventi una Su superiore a 300 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).

c8. Attività terziarie diffuse. Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi c7 e c9 e gli ambulatori fino a 300 mq. di Su.

D) FUNZIONI COMMERCIALI

d1. Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.

D2. Medio-piccole strutture di vendita. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq.. In particolare:

d2.n. Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

d6. Distribuzione carburanti per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

f6. Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.

f8. Reti tecnologiche e relativi impianti. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Nella misura in cui gli impianti relativi a dette reti siano di modesta dimensione, ossia aventi una superficie coperta non superiore a 40 mq, si considerano compatibili in ogni ambito del territorio comunale, fermi restando il rispetto dei vincoli di tutela di cui alla Carta dei Vincoli. Comprende inoltre gli impianti di trasmissione via etere (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

f10. Servizi della pubblica amministrazione, servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo.

ART. 4 POTENZIALITA' EDIFICATORIA E PARAMETRI DI INTERVENTO

SC max = 1252.80 mq di cui:

- 680 mq su area di proprietà Edil Mare snc;

- 572 mq su area di proprietà Riviera Srl.

(ripartizione indicativa che potrà variare nel rispetto della SC max)

SC calcolata come da Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2024 - ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI, 21-Superficie complessiva = Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

SU = calcolata come da Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2024 - ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI, 18 - Superficie utile.

SA = calcolata come da Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2024 - ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI, 19 - Superficie accessoria ad esclusione delle tettoie con profondità inferiore a m 3 che sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

Superfici escluse dalla SC come da Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2024 - ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI, 20 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA

N.P. = n. 1 + piano interrato all'interno nella sagoma del fabbricato.

H max = ml. 6.50 da misurarsi come definito dal Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2024 - ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI, voce 35-Altezza del fronte e voce 36-Altezza dell'edificio.

DISTANZE: come da Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2024 - CAPO VI –Elementi costruttivi e distanze minime in dettaglio:

- Art. 3.6.1 - Distanze minime dai confini;
- Art.3.6.2 - Distanza dal confine di proprietà;
- Art. 3.6.3 - Distanza dalle sedi stradali (D)
- Art. 3.6.4 - Distanza minima fra edifici;
- Art. 3.6.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici;
- Art. 3.6.6 - Deroghe alle distanze.

E' inoltre ammessa la riduzione della distanza a ml. 3.00 con aree confinanti delle stesse proprietà non facenti parte dell'Accordo Operativo.

Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità inferiore o uguale a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.

Le distanze dai confini indicate nella tavola 7 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) della sagoma di massimo ingombro del fabbricato sono da ritenersi indicative.

ART.5 TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

L'Accordo Operativo prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la ricostruzione di un fabbricato ad un unico piano fuori + eventuale piano interrato all'interno nella sagoma del fabbricato.

ART.6 AREA DI MASSIMO INGOMBRO

E' definita nell'elaborato "TAV. 7 – PLANIMETRIA DI PROGETTO" e si intende valida solo per i corpi di fabbrica, ad esclusione di aggetti, rampe e piattaforme di accesso ad eventuali piani interrati, sistemazione dell'area, altre strutture di carattere precario, ecc.

L'area di massimo ingombro è comunque indicativa e potrà variare nel rispetto della SC max. e delle distanze di cui al precedente all'art. 4.

ART.7 RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere costituite da un muretto di altezza massima di mt. 0,50 dal piano del marciapiede stradale e sovrastante recinzione trasparente per un'altezza complessiva non superiore a mt. 1,50. Sono preferibili recinzioni con siepi vive ed interposte reti metalliche. Le zone ad ingresso carrabile dovranno essere realizzate a norma del Codice della Strada e sui lati di ingresso saranno ammesse murature fino all'altezza di ml. 1.50 dal piano dei marciapiedi. E' ammesso, altresì, realizzare murette fino all'altezza di cm. 50, anche nel caso di recinzioni con siepi vive.

ART.8 MODALITA' DI ATTUAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO

L'edificazione, nelle aree individuate specificamente negli elaborati, è subordinata alla preventiva stipula della Convenzione, secondo lo schema tipo allegato all'accordo operativo.

La Convenzione definisce i rapporti con i proprietari delle aree in ordine a:

- redazione, presentazione e realizzazione dei progetti di urbanizzazione e relative garanzie finanziarie;
- tempi e modalità di presentazione delle domande di Concessione Edilizia e versamento dei contributi urbanistici, fermo restando che, per effetto della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte della ditta concessionaria, i contributi stessi saranno ragguagliati alla quota corrispondente alle opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione;
- tempi e modalità di esecuzione dei collaudi e della consegna e trasferimento al comune delle opere e delle aree a destinazione pubblica;
- termini di validità del Piano.

ART.9 NORME FINALI

Per quanto non previsto dalle presenti norme si fa riferimento al vigente PUG approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 14/12/2023, al Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/03/2024, ed alle vigenti disposizioni nazionali, e regionali in materia di urbanistica ed edilizia, di sicurezza ed igiene.