



Il nuovo Piano Urbanistico

PER UNA MISANO PIU' SOSTENIBILE E ACCOGLIENTE



misano
adriatico

Premessa

Il PUG: per una Misano sempre più sostenibile e accogliente

Il percorso verso l'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale, così come definito dalla L.R.24/2017, è uno degli obiettivi prioritari di questa amministrazione. Bisogna dire che non è un'impresa semplice. Occorre definire un quadro conoscitivo chiaro, avere individuato i punti di forza e di debolezza del nostro territorio, contemperare le diverse tutele ambientali e sociali con le legittime esigenze dei cittadini e delle imprese.

Approdare alla scrittura conclusiva, o quasi, del Piano è un lavoro, da un lato impegnativo, ma dall'altro estremamente entusiasmante. Vuol dire immaginare la Misano del futuro, delinearne le strategie e le modalità di attuazione.

In questo percorso abbiamo cercato di tenere presente i tanti e differenti interessi che la città ha manifestato negli incontri, nei dibattiti, nei percorsi partecipativi, nelle riunioni del Consiglio comunale.

Questa sintetica pubblicazione vuole essere uno strumento agile, ma al tempo stesso rigoroso per favorire una facile lettura del Piano così come è ora.

Sappiamo bene che questa non è ancora la stesura definitiva, perché deve affrontare l'esame del Consiglio, approdare alla nuova fase delle osservazioni dei cittadini, per poi essere adottato e infine affrontare l'esame da parte di Provincia e Regione, per arrivare finalmente all'approvazione.

Abbiamo, tuttavia, la consapevolezza di aver fatto un buon lavoro, avendo individuato gli obiettivi strategici per contribuire a rendere Misano Adriatico un territorio sempre più sostenibile, accogliente ed ospitale.

Solo così possiamo pensare di garantire un futuro giusto, da molti punti di vista, alla nostra comunità.

E' questo l'obiettivo che come amministrazione comunale ci poniamo e sul quale lavoriamo ogni giorno.

Buona lettura!

Il Sindaco
Dott. Fabrizio Piccioni



Indice

UNA PREMESSA AL PIANO URBANISTICO GENERALE

• Le innovazioni della Lr 24/2017.....	6
• Il Piano Urbanistico Generale.....	8
• Il percorso verso il Piano Urbanistico Generale di Misano: focus sulla partecipazione.....	10
• Misano in trasformazione.....	12

UNA VISIONE PER MISANO

• Le sfide del PUG.....	14
• Misano Città-Territorio.....	16
• Misano Resiliente e Sostenibile.....	18
• Misano Attraente e Accogliente.....	20
• Unità territoriale A – PARCO DEL CONCA.....	22
• Unità territoriale B – COLLINA.....	26
• Unità territoriale C – PARCO CAMPAGNA.....	30
• Unità territoriale D – COSTA.....	34

INDICAZIONI PROGETTUALI

• Azioni e progetti per il territorio.....	40
• Valorizzazione del paesaggio rurale del Rio Agina.....	42
• Riqualficazione della porzione litorale nord di Misano.....	42
• Riconnessione dei “tre paesaggi”.....	43
• Riqualficazione del lungomare e Portoverde.....	43
• Riqualficazione delle diverse porzioni degli ambiti urbanizzati.....	44

GUIDA AL PIANO

• I documenti del PUG.....	46
• Indirizzi per la rigenerazione urbana.....	48

Le innovazioni della l.r. 24/2017

UNA LEGGE A DIFESA DEL SUOLO PER LA RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Nel 2017 la Regione Emilia-Romagna ha approvato una legge urbanistica (legge regionale n.24) capace di rispondere ai nuovi scenari globali e alle mutate esigenze dei territori, dotandosi di una pianificazione urbanistica volta a:

> aumentare l'**attrattività e vivibilità delle città**, con politiche di **rigenerazione urbana**, arricchendo i servizi e le funzioni strategiche, la **qualità ambientale**, la resilienza ai cambiamenti climatici, la sicurezza sismica, ecc.

> contenere il **consumo del suolo** introducendo il principio del **consumo del suolo a saldo zero**

> accrescere la **competitività del sistema regionale**, con la **semplificazione** del sistema dei piani e con una maggiore **flessibilità** dei loro contenuti con meccanismi procedurali adeguati ai tempi di decisione delle imprese e alle risorse della pubblica amministrazione.

La Legge si distingue per la volontà di cambiare i tradizionali strumenti di pianificazione territoriale, basati su un approccio conformativo che assegna diritti edificatori ai suoli, adottando un

nuovo **approccio strategico** finalizzato al raggiungimento di **obiettivi qualitativi e prestazionali** che possano valorizzare le specificità locali preservando il territorio rurale.

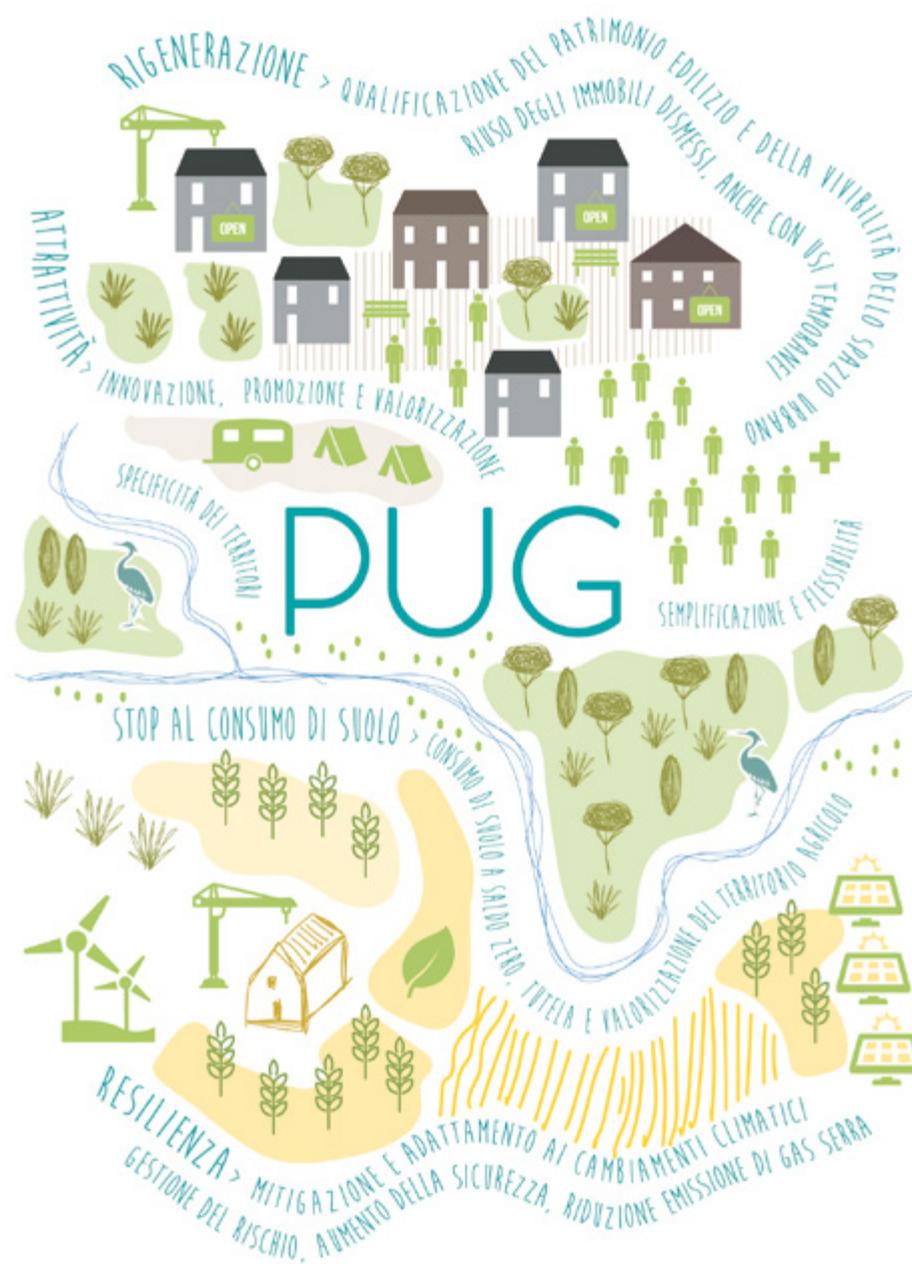
A partire da questo concetto, il Comune di Misano ha elaborato un piano che risponde ai temi centrali della Legge:

> il recepimento degli **obiettivi globali di sostenibilità** in tutte le fasi di pianificazione (analisi conoscitiva, strategia, valutazione di sostenibilità e monitoraggio)

> la definizione di una "**visione**" su cui costruire azioni che possano indirizzare la fase di negoziazione degli accordi operativi e il coordinamento delle politiche pubbliche

> il riconoscimento dell'**Ufficio di piano** come principale gestore del processo di pianificazione e del coordinamento delle diverse politiche territoriali

> l'attivazione di **processi di partecipazione** per la formazione degli obiettivi e dei contenuti del piano



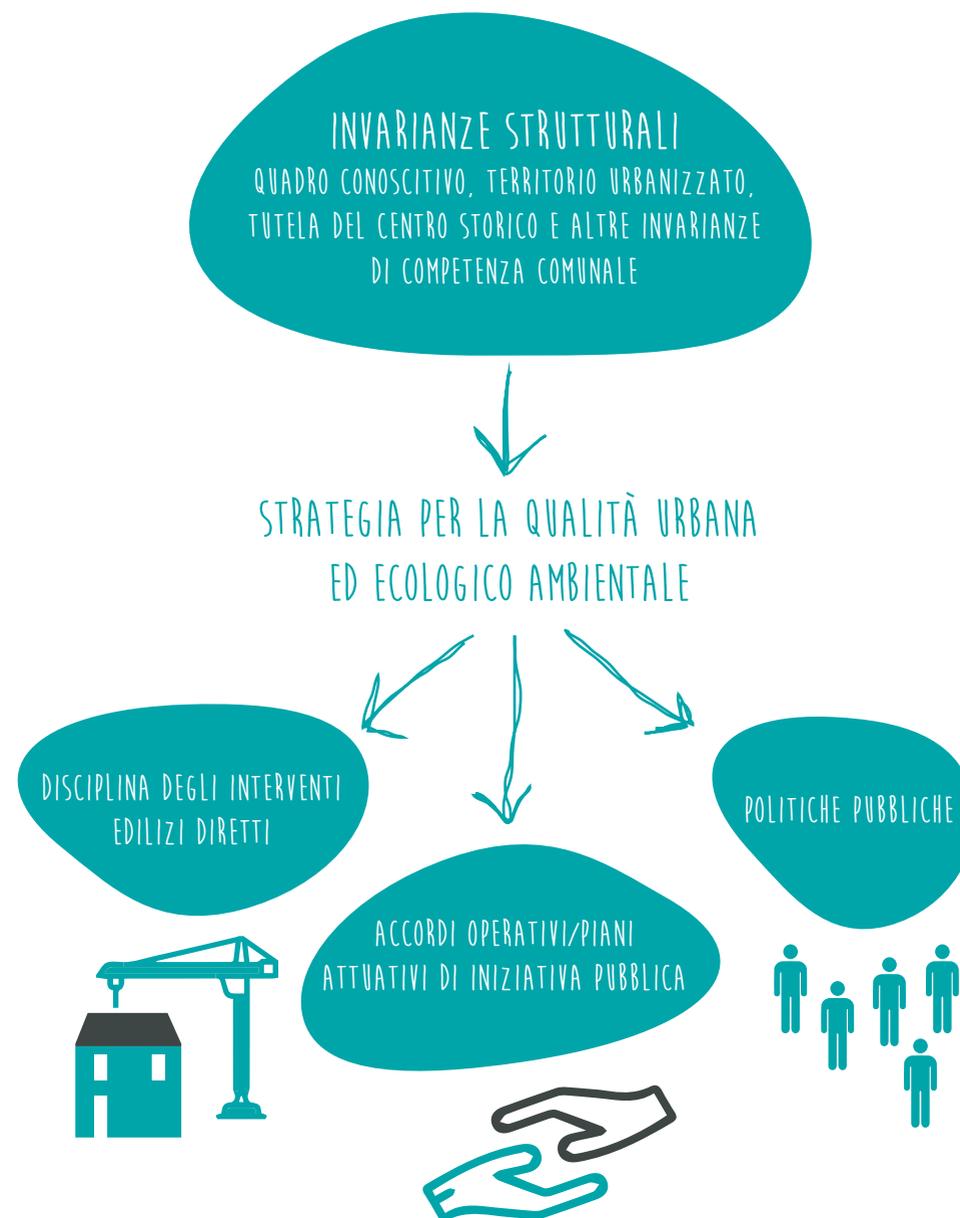
Il Piano Urbanistico Generale (PUG)

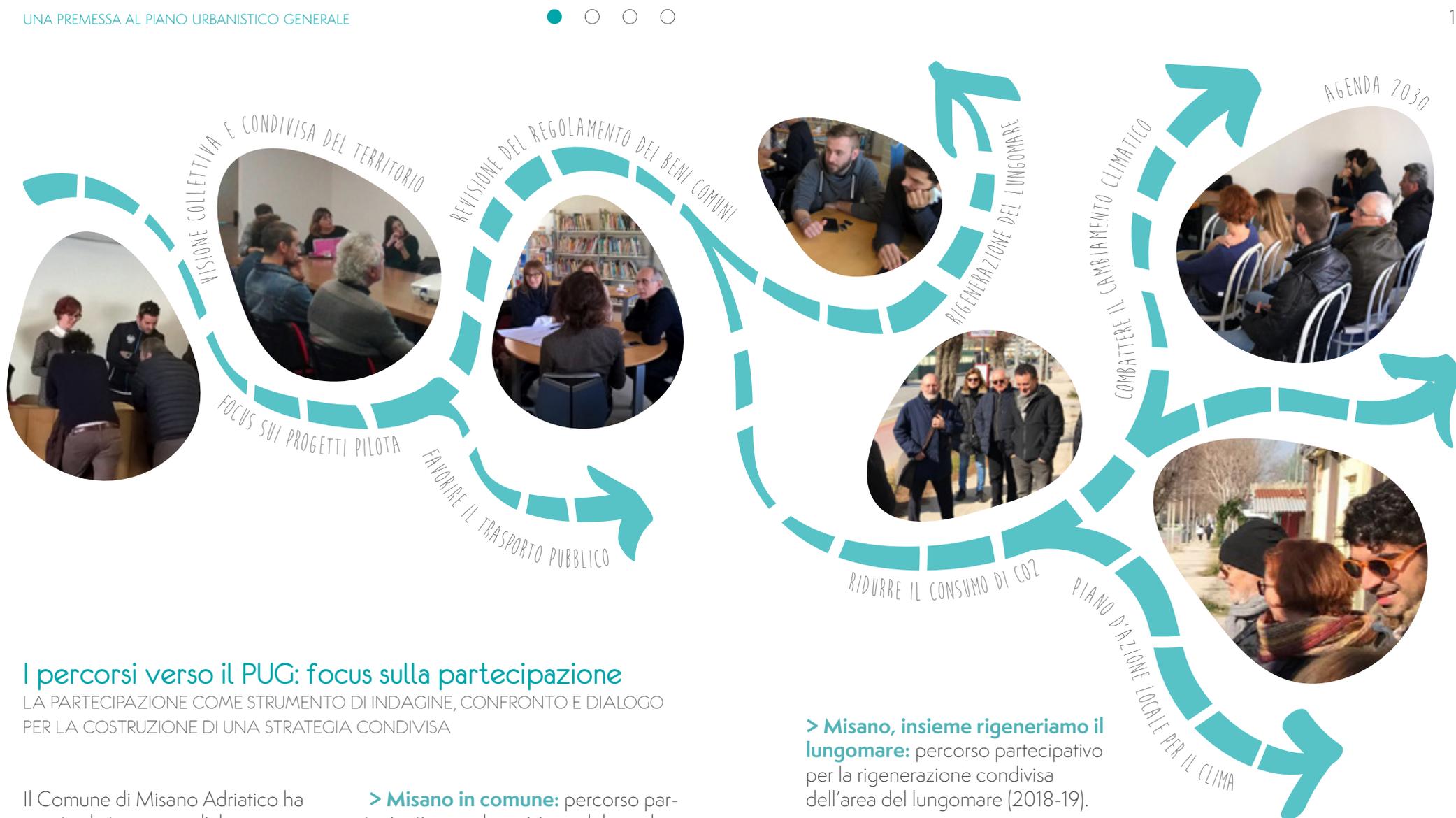
UN PIANO CHE SUPERA GLI INDICI EDIFICATORI PER INCENTIVARE LA QUALITÀ ECOLOGICO-AMBIENTALE DEL TERRITORIO

La legge urbanistica 24/2017 dell'Emilia-Romagna introduce un unico **Piano Urbanistico Generale (PUG)**, strumento d'assetto che orienta le trasformazioni del territorio comunale alla sostenibilità ambientale e ai processi di riuso e di rigenerazione urbana.

Documento fondamentale del PUG è la **Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA)**, elaborata a partire dal **Quadro conoscitivo diagnostico**, dagli indirizzi forniti dalla **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale** e dai **percorsi partecipativi** avviati con i cittadini e i portatori di interesse. Alla SQUEA compete l'individuazione dei servizi, delle reti e degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, lo sviluppo della mobilità sostenibile, la dotazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, il miglioramento delle componenti e del benessere ambientali e l'incremento della resilienza del sistema insediativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.

Al PUG si affiancano gli **accordi operativi**, che disciplinano nel dettaglio le trasformazioni in forma negoziale con i privati, sostituendo i piani urbanistici attuativi, e i **piani attuativi di iniziativa pubblica**. Secondo questa struttura il PUG non attribuisce capacità edificatoria alle aree urbane, ma **indirizza in chiave strategica la trasformazione del territorio**, la cui puntuale specificazione avviene negli accordi operativi, frutto di patti fra i portatori di interesse pubblici e privati.





I percorsi verso il PUG: focus sulla partecipazione

LA PARTECIPAZIONE COME STRUMENTO DI INDAGINE, CONFRONTO E DIALOGO PER LA COSTRUZIONE DI UNA STRATEGIA CONDIVISA

Il Comune di Misano Adriatico ha aperto da tempo un dialogo con la propria comunità con l'obiettivo di definire strategie condivise per il territorio. Negli ultimi anni sono stati intrapresi **5 percorsi** che, affrontando temi diversi, hanno costituito un significativo apporto per l'elaborazione del nuovo piano urbanistico:

> **Misano in comune:** percorso partecipativo per la revisione del regolamento dei beni comuni (2016-17).

> **P.u.m.s. di Misano Adriatico:** percorso partecipativo per la definizione del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (2017).

> **Misano, insieme rigeneriamo il lungomare:** percorso partecipativo per la rigenerazione condivisa dell'area del lungomare (2018-19).

> **Misano, per un commercio vicino e sostenibile:** percorso partecipativo per il rilancio delle attività commerciali di vicinato e di iniziative pubblico-private, per promuovere la resilienza, il commercio a km zero e l'economia circolare (2019-20).

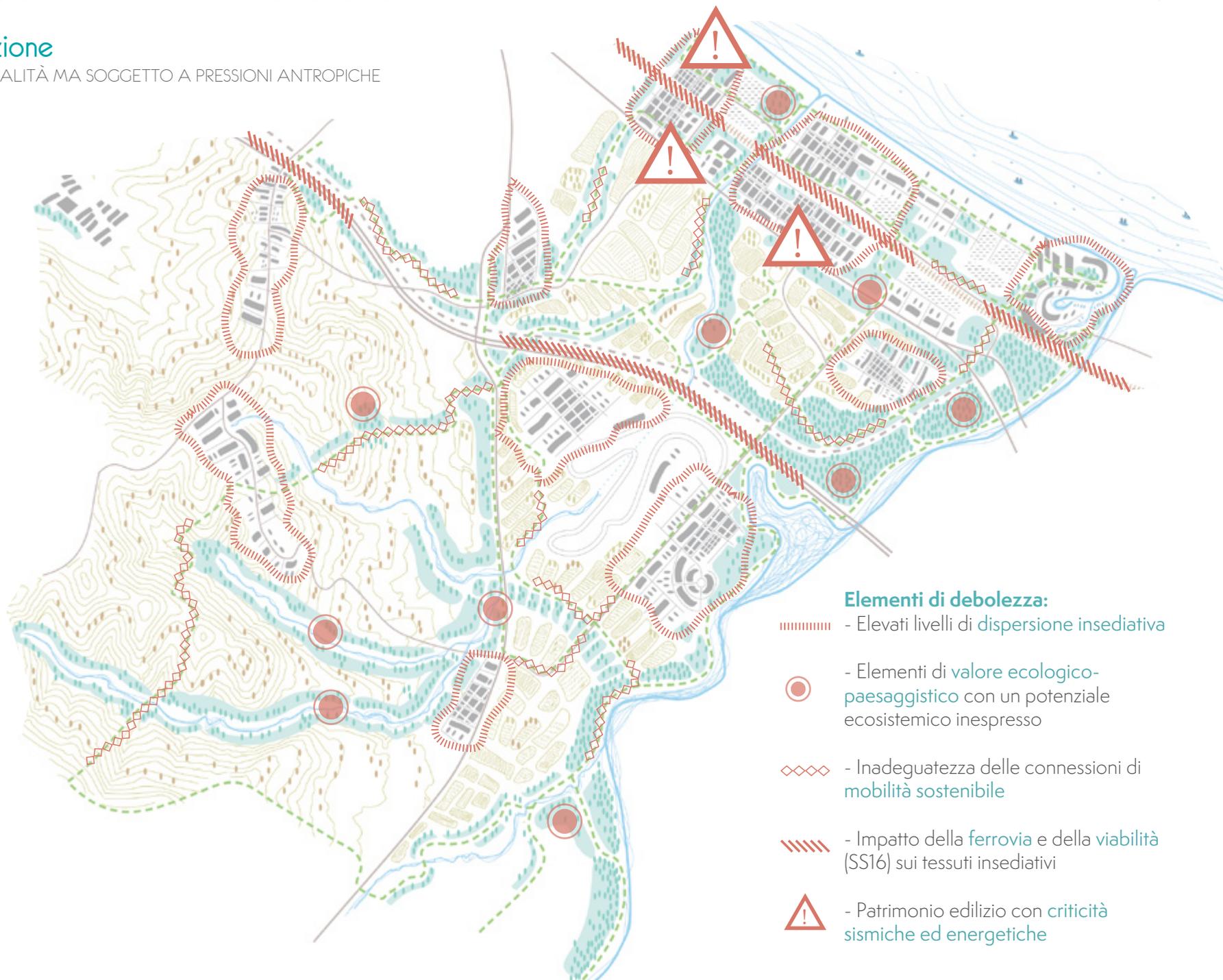
> **Misano 2030 Green:** percorso partecipativo sul cambiamento climatico e sugli obiettivi dell'Agenda 2030 (2020-21).

Misano in trasformazione

UN TERRITORIO CON TANTE QUALITÀ MA SOGGETTO A PRESSIONI ANTROPICHE

Punti di forza:

- Adeguato livello di dotazioni territoriali, anche nei centri minori
- Importante presenza di attrezzature e spazi dedicati all'attività sportiva
- Ampia offerta ricettiva, seppur di medio livello
- Significativa presenza di spazi ineditati, specie nel litorale
- Assenza di particolari criticità di tipo geologico o idraulico
- Reti infrastrutturali adeguate



Elementi di debolezza:

- Elevati livelli di dispersione insediativa
- Elementi di valore ecologico-paesaggistico con un potenziale ecosistemico inespreso
- Inadeguatezza delle connessioni di mobilità sostenibile
- Impatto della ferrovia e della viabilità (SS16) sui tessuti insediativi
- Patrimonio edilizio con criticità sismiche ed energetiche

Le sfide del PUG

SUPERARE LA FRAMMENTAZIONE E VALORIZZARE I VUOTI, PER FAVORIRE LO SVILUPPO DI UNA CITTÀ-TERRITORIO DELL'ACCOGLIENZA E DELLO SPORT

La visione elaborata dal PUG si propone di andare oltre le politiche per le singole parti urbane attraverso la **ridefinizione complessiva di Misano** e rafforzare l'identità territoriale attraverso la **valorizzazione delle sue diverse specificità**.

Misano evidenzia un **territorio eterogeneo**, caratterizzato da una significativa peculiarità: un comune **litoraneo** che comprende un'ampia porzione di **entroterra**, che si protende fino alla **collina**, in cui convivono **emergenze paesaggistiche** e **poli attrattivi** scarsamente interconnessi.

Per dare attuazione alla Visione territoriale sono state elaborate 3 "Strategie di Piano":

- **Misano Città-Territorio**: strategia volta alla **tutela e valorizzazione** degli **elementi identitari** e di **valore ambientale e paesaggistico** del territorio.

- **Misano Resiliente e Sostenibile**: strategia volta alla **riduzione della pressione sul sistema ambientale** e all'**incremento della resilienza** del territorio rispetto agli impatti attuali e prevedibili.

- **Misano Attraente e Accogliente**: strategia finalizzata all'ulteriore

incremento del livello di **attrattività e competitività** del territorio.

La strategia individua:

- > gli **indirizzi** e le **condizioni di sostenibilità** sia per l'attuazione delle **politiche urbane**, sia per le trasformazioni da assoggettare ad **accordi operativi**
- > le **prescrizioni** per gli **interventi edilizi diretti**
- > le **indicazioni di monitoraggio**

Ogni strategia viene declinata all'interno di **4 unità territoriali** che si differenziano per vocazione e valori paesaggistici:

Unità territoriale A: **Parco del Conca**

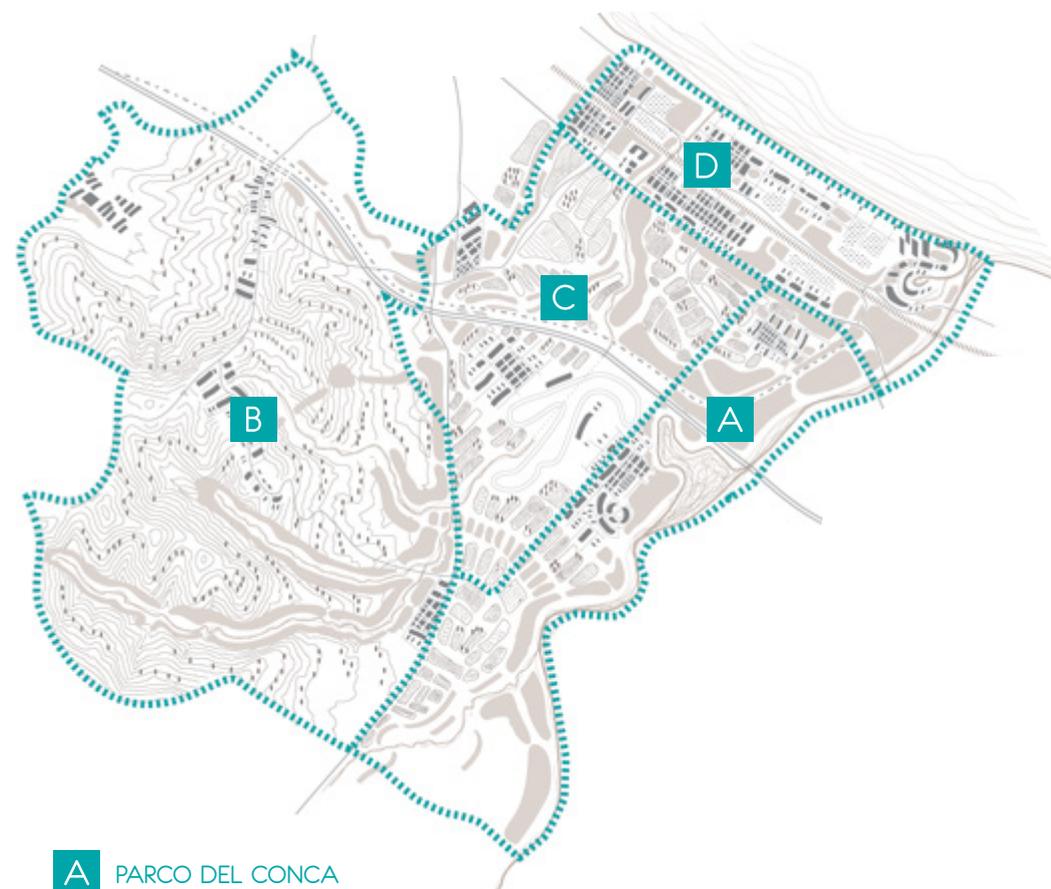
Unità territoriale B: **Collina**

Unità territoriale C: **Parco Campagna**

Unità territoriale D: **Costa**

e contiene:

- > gli **indirizzi e condizioni di sostenibilità** per le **politiche urbane** e per gli **interventi urbanistici**
- > le **prescrizioni** per gli **interventi edilizi diretti**
- > gli **indirizzi e le condizioni di sostenibilità** per le diverse **categorie funzionali**
- > gli **indicatori di monitoraggio locali**.



A PARCO DEL CONCA

B COLLINA

C PARCO CAMPAGNA

D COSTA

Misano Città-Territorio

VALORIZZARE LE IDENTITÀ PAESAGGISTICHE, TUTELARE LE AREE AGRICOLE E IMPLEMENTARE L'ABITABILITÀ DEL TERRITORIO

IL PIANO PROMUOVE

il miglioramento e la realizzazione di connessioni ecologico-ambientali tra gli elementi di maggiore valore ambientale e le aree verdi minori



la realizzazione di una contestuale rete di percorsi pedonali/ciclabili per incrementare la fruizione del patrimonio ambientale



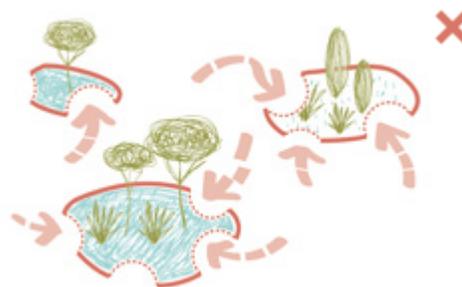
l'attivazione di interventi di rinaturalizzazione del territorio coerenti con il progetto di infrastrutturazione verde e blu



gli interventi a sostegno alle attività agricole, in particolare a favore delle colture tipiche e biologiche, e ad esse complementari



IL PIANO VUOLE EVITARE



l'alterazione degli elementi identitari e di valore paesaggistico-ambientale

il consumo di suolo e l'insediamento di funzioni che potrebbero trovare più opportuna localizzazione all'interno del territorio urbanizzato



i fenomeni di dispersione insediativa, interventi non adiacenti al perimetro del territorio urbanizzato e quelli localizzati negli ambiti di discontinuità/varchi ecologico-ambientali

l'alterazione della trama agricola esistente e l'inserimento di elementi incongrui rispetto al territorio agricolo e alla sua fruizione



PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

✓ accompagnare le trasformazioni con azioni di potenziamento dell'infrastruttura verde-blu

✗ limitare gli interventi di nuova costruzione in territorio rurale, favorendo un corretto inserimento paesaggistico

Misano Resiliente e Sostenibile

RIDURRE LA PRESSIONE AMBIENTALE, AFFRONTARE LE SFIDE DEL CAMBIAMENTO CLIMATICO E LA SICUREZZA DEL TERRITORIO

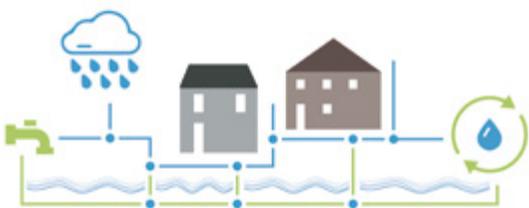
IL PIANO PROMUOVE

la riqualificazione sismica dell'edificato, con particolare attenzione agli ambiti di criticità



la riqualificazione energetica delle porzioni urbane, l'incremento della massa arborea e la riduzione del fenomeno "isola di calore"

la produzione di energie da fonti rinnovabili



il contenimento dei consumi idrici, agendo sulle soluzioni impiantistiche degli edifici ed incentivando il riuso dell'acqua per usi non potabili

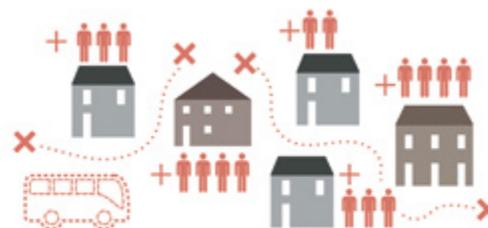
le azioni di contrasto al cambiamento climatico



l'incremento della mobilità sostenibile e dolce, con particolare attenzione all'area di costa e alla riconnessione delle principali frazioni

IL PIANO VUOLE EVITARE

l'ulteriore impermeabilizzazione di suolo agricolo o non edificato, favorendo interventi di desigillazione



l'incremento dei carichi insediativi in ambiti non serviti dal trasporto pubblico e dalla rete di mobilità dolce

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

- ✓ favorire il recupero del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale, incentivando il miglioramento sismico ed energetico e contenendo la dispersione insediativa
- ✓ prevedere incentivi per la rigenerazione energetica e sismica del patrimonio edilizio
- ✗ l'incremento della popolazione esposta ai rischi di alluvioni marine frequenti

Misano Attraente e Accogliente

RISPONDERE ALLE ESIGENZE DEL TERRITORIO, SVILUPPARE LE ECCELLENZE E INCREMENTARE L'ATTRATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVA

IL PIANO PROMUOVE

il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo del sistema dei servizi e delle dotazioni esistenti



la valorizzazione dei centri di aggregazione e delle polarità commerciali presenti nelle frazioni

politiche residenziali per le fasce sociali meno abbienti (edilizia pubblica e sociale)



la riqualificazione del sistema ricettivo (sicurezza sismica, efficienza energetica, quantità dei servizi, dimensione delle camere)

la diversificazione del sistema ricettivo, con alternative alla tradizionale domanda balneare



lo sviluppo e la valorizzazione delle eccellenze del territorio: l'Autodromo, il polo produttivo di Raibano, l'area commerciale Bandieri, Portoverde, le aree di campeggio

IL PIANO VUOLE EVITARE

l'incremento dei carichi insediativi in ambiti non direttamente serviti dal sistema dei servizi di base



la riduzione dell'offerta ricettiva tradizionale (con una maggiore capacità di risposta alla domanda turistica come alberghi, campeggi, ecc.).

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

- ✓ garantire la funzionalità delle strutture ricettive, ristorative, sportive e ricreative del territorio rurale e con esso compatibili;
- ✓ garantire la conservazione del patrimonio identitario storico e prevedere norme a supporto della qualità estetica
- ✓ favorire usi insediativi flessibili e assicurare un pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente
- ✗ ridurre le funzioni turistico-ricettive e la qualificazione dell'offerta
- ✓ assicurare un adeguato livello di dotazioni territoriali nelle aree di nuova trasformazione

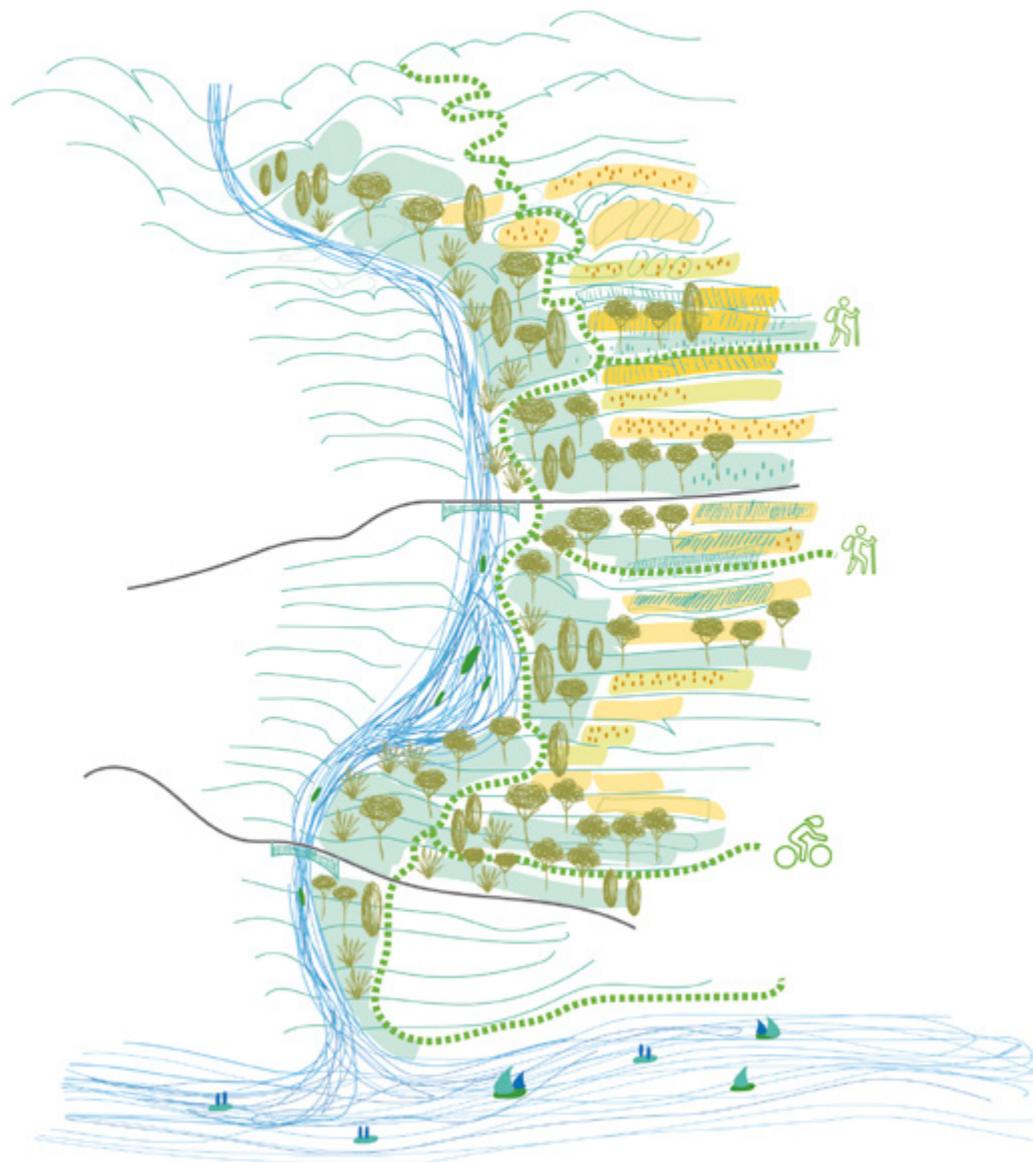
Unità territoriale A - PARCO DEL CONCA

UN'AREA AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE, CON PERCORSI CICLO-PEDONALI DA COMPLETARE E CON IMPATTI ANTROPICI GENERATI DALLE INFRASTRUTTURE E DAGLI INSEDIAMENTI PRESENTI

L'unità corrisponde alla fascia posta in adiacenza al corso del Conca, a monte del tracciato della SS16-Ferrovia e presenta:

aree agricole, fluviali e perfluviali ad alto valore ambientale, ma discontinue e non sufficientemente valorizzate; un progetto approvato di variante alla SS16 nella porzione settentrionale e una rete di percorsi ciclo-pedonali incompleta; una forte pressione insediativa dettata dagli abitati di Santa Monica e Belvedere, con importanti dotazioni territoriali.

L'Unità è indirizzata alla valorizzazione paesaggistica e allo sviluppo di ricettività complementare a quella balneare.



Strategie:

SLA.1: Conservazione dell'attuale livello di naturalità

- promozione dell'attività agricola e della ricettività agrituristica
- trasformazione di aree esterne al territorio urbanizzato
- EVITARE l'incremento del carico urbanistico nel territorio urbanizzato



SLA.2: Valorizzazione dell'accessibilità al Parco del Conca

- nuovi percorsi ciclo-pedonali di connessione con il litorale, il futuro Parco-campagna del rio Agina, le aree collinari
- valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico
- NON minacciare la tutela e la conservazione della biodiversità del corridoio ecologico del fiume Conca



SLA.3: Miglioramento delle situazioni di maggiore criticità

- mitigazione degli impatti elettromagnetici dell'elettrodotto ad alta tensione nell'area di Belvedere
- tenere debitamente conto della tessitura prevalentemente limoso-argillosa dei suoli per evitare i problemi di deflusso



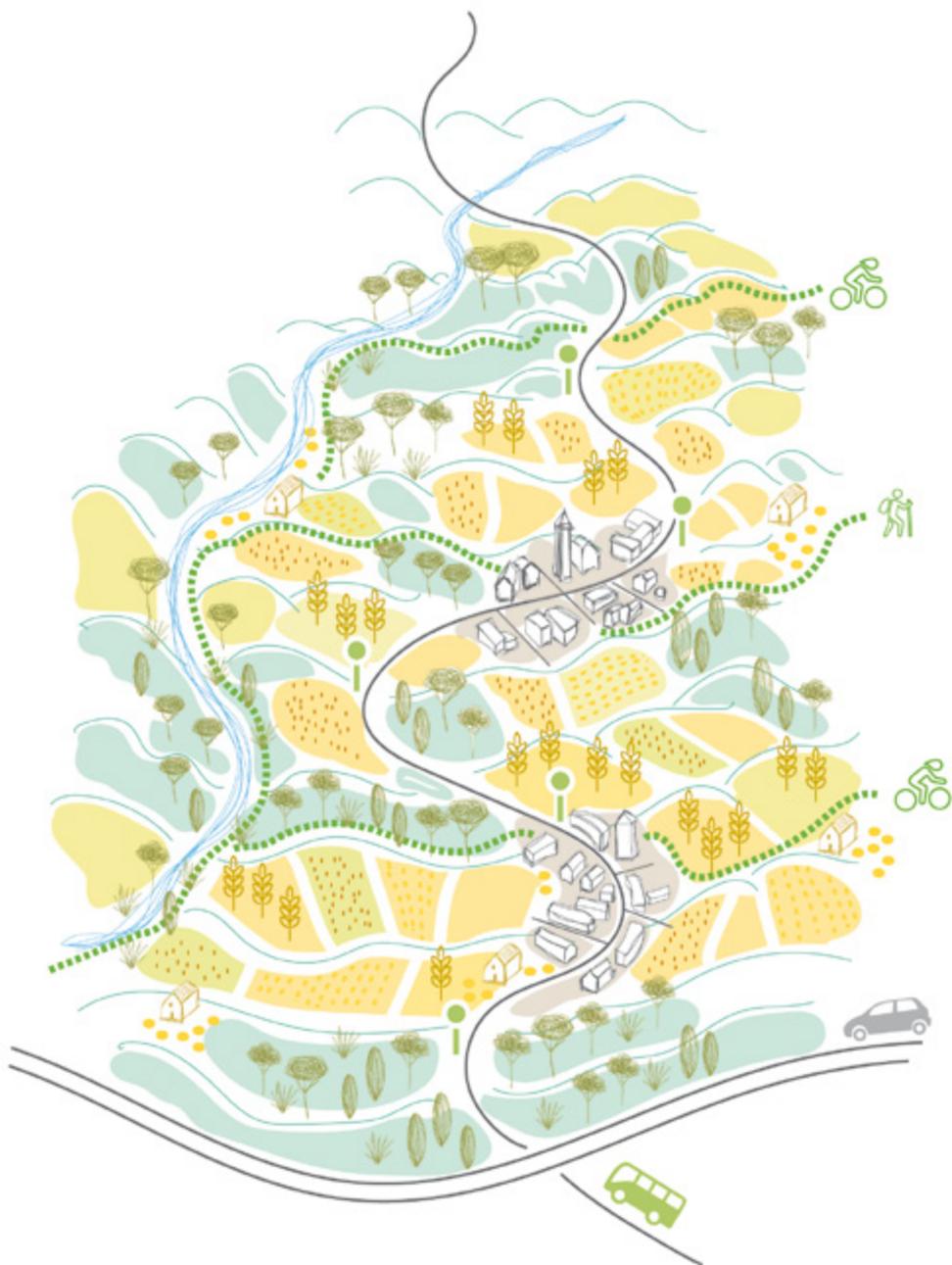
SLA.4: Valorizzazione delle dotazioni territoriali sotto-utilizzate

- interventi per rifunzionalizzare, potenziare, migliorare l'accessibilità delle dotazioni territoriali attualmente sotto-utilizzate, favorendo una fruizione locale e territoriale



USI COMPATIBILI NELL'UNITÀ TERRITORIALE





Unità territoriale B - COLLINA

UN'AREA DI VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE CON FENOMENI DI DISPERSIONE INSEDIATIVA, CONNESSIONI ECOLOGICHE FRAMMENTATE E UN SISTEMA DI MOBILITÀ DOLCE DA PROGETTARE

L'unità comprende la porzione collinare del territorio di Misano e presenta:

aree prevalentemente rurali, con elementi di valore ecologico e paesaggistico, alcuni insediamenti residenziali consolidati (Scacciano e Misano Monte) e di più recente sviluppo (Cella); la porzione misanese del polo produttivo di Raibano e diversi tratti di viabilità extraurbana, tra cui l'autostrada e la realizzazione della sua complanare.

L'Unità è indirizzata alla conservazione dell'attuale livello di naturalità dell'ambito e al rafforzamento della connessione dell'infrastruttura verde e blu (comprensiva della rete della mobilità lenta) con gli ambiti limitrofi.



Strategie:

SLB.1: Salvaguardia e valorizzazione del paesaggio collinare

- recupero e riqualificazione del paesaggio e dei manufatti tradizionali
- sviluppo di percorsi ciclo-pedonali, specie di connessione con il parco del Conca e del Parco-campagna del rio Agina
- valorizzazione dell'alto corso del rio Agina e del corso del rio Alberello
- valorizzazione dei punti panoramici
- EVITARE di interferire con gli elementi di valore paesaggistico



SLB.2: Rafforzamento delle connessioni tra il Capoluogo e le frazioni

- realizzazione dei percorsi ciclabili di connessione
- miglioramento del trasporto pubblico



SLB.3: Consolidamento dell'attuale offerta dei servizi e valorizzazione delle dotazioni territoriali

- rifunzionalizzazione, potenziamento e miglioramento dell'accessibilità territoriale all'area verde adiacente l'ambito Camilluccia
- consolidamento e sviluppo del tessuto commerciale di vicinato
- consolidamento delle attuali dotazioni di servizi (pubblici e privati)



SLB.4: Sviluppo di una ricettività complementare al turismo balneare

- insediamento di attività agrituristiche integrate nel paesaggio con priorità al territorio urbanizzato e al riuso e al recupero di edifici rurali dismessi (anche con interventi di demolizione/ricostruzione)



SLB.5: Completamento e ulteriore sviluppo del polo produttivo sovracomunale di Raibano

- completamento del polo produttivo come previsto dalla variante urbanistica
- eventuale sviluppo, integrazione e rafforzamento del polo produttivo



USI COMPATIBILI NELL'UNITÀ TERRITORIALE





Unità territoriale C - Parco campagna

UN'AREA CENTRALE, RICCA DI FUNZIONI E SPAZI INEDIFICATI, DA VALORIZZARE CON UNA NUOVA IDENTITÀ E DA CONNETTERE CON IL TERRITORIO CIRCOSTANTE

L'unità occupa la zona centrale del territorio di Misano, fungendo da cerniera tra le altre porzioni territoriali e presenta:

funzioni fortemente eterogenee (agricole, artigianali, residenziali), il polo funzionale e di eccellenza dell'Autodromo, porzioni inedificate caratterizzate da trame agricole (ortive e a seminativo) e architetture identitarie di pregio; una frattura determinata dal tracciato autostradale (e dalla variante alla SS16, prevista come sua complanare).

L'Unità è indirizzata al rafforzamento delle connessioni tra la fascia costiera e l'entroterra a ad una maggiore sinergia tra aree antropizzate e aree inedificate.



Strategie:

SLC.1: Mantenimento e ripristino dei varchi inedificati

- assicurare la salvaguardia dei varchi: Misano-Mare e campagna; Villaggio Argentina-area produttiva adiacente l'Autodromo; area a nord dell'abitato di Cella
- completare e rafforzare le connessioni ecologiche e di mobilità dolce
- riqualificazione del territorio rurale, anche attraverso azioni compensative con trasferimento di volumi in aree esterne



SLC.2: Realizzazione del parco-campagna del Rio Agina e valorizzazione del Rio Alberello

- riqualificazione ecologica dei corsi d'acqua rafforzandone il ruolo di connessione ecologica e ciclo-pedonale
- riqualificazione di insediamenti incongrui, attraverso una loro delocalizzazione o riprogettazione organica
- **NON interferire** con il progetto di realizzazione della rete verde e blu



SLC.3: Riqualificazione dell'asse della SS16

- miglioramento degli attraversamenti ciclabili sulla SS16
- rifunzionalizzazione (con eventuale ampliamento) degli edifici presenti lungo la SS16
- riprogettazione dell'attuale SS16 con interventi a favore della mobilità lenta e la riduzione dell'effetto isola di calore
- **EVITARE** di interferire con i varchi ineditati e compromettere la permeabilità tra edificato e campagna
- **EVITARE** di interferire con la presenza della paleofalesia



SLC.4: Miglioramento delle maggiori criticità riscontrate

- tutela dei pozzi acquedottistici
- il miglioramento del deflusso delle acque meteoriche in corrispondenza dei tombinamenti



SLC.5: Mitigazione degli impatti dell'autodromo

- misure per ridurre l'impatto acustico e l'effetto isola di calore
- interventi di forestazione in adiacenza dell'Autodromo e dell'asse Autostrada-SS 16



SLC.6: Sviluppo e potenziamento dell'autodromo

- rispetto del varco di continuità ecologica
- consolidamento e ulteriore sviluppo dell'autodromo, con funzioni di servizio complementari

SLC.7: Consolidamento dell'attuale offerta dei servizi

- consolidamento dei servizi pubblici e privati nella frazione di Villaggio Argentina

SLC.8: Sviluppo di funzioni complementari al turismo balneare

- insediamento di agriturismi, aree per la ristorazione, attività outdoor, aree camper compatibili col contesto paesaggistico



USI COMPATIBILI NELL'UNITÀ TERRITORIALE





Unità territoriale D - COSTA

UN'AREA AFFACCIATA SUL MARE, ACCESSIBILE E RICCA DI FUNZIONI E SERVIZI, CON SPAZI INEDIFICATI DA VALORIZZARE E UN TESSUTO INSEDIATIVO DA RIGENERARE E CONNETTERE CON UNA NUOVA RETE DI MOBILITÀ LENTA

L'unità corrisponde alla porzione litoranea del territorio di Misano, a valle dell'attuale tracciato della SS 16 e presenta al suo interno:

le principali funzioni turistico-ricettive, commerciali (Polo commerciale Bandieri) e residenziali, importanti spazi inedificati, il tracciato della ferrovia e la stazione FS.

L'Unità territoriale è indirizzata al consolidamento della struttura urbana e al suo completamento e/o riqualificazione, in un'ottica di sviluppo della residenzialità e della ricettività.



Strategie:

SLD.1: Mantenimento dei varchi ed aumento delle connessioni di mobilità dolce

- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione con il Parco del Conca e il futuro Parco-campagna del rio Agina
- **NON compromettere i varchi** residui fra il mare, la costa e la campagna



SLD.2: Rigenerazione edilizia delle porzioni urbane a rischio di potenziale liquefazione sismica

- interventi per l'adeguamento e il miglioramento sismico delle aree a rischio (Brasile e Misano Mare), con l'eventuale possibilità di localizzare parte della potenzialità edificatoria premiale in idonee aree inedificate tra la ferrovia e la costa



SLD.3: Mitigazione delle situazioni di maggiore criticità ambientale

- tutela dei pozzi acquedottistici
- mitigazione della ferrovia e riprogettazione della mobilità ciclo-pedonale (asse Via Verdi-Via Matteotti)
- mitigazione degli impatti elettromagnetici dell'elettrodotto (area Brasile)



SLD.4: Implementazione degli interventi di moderazione del traffico e a sostegno della mobilità lenta

- implementazione delle politiche di moderazione del traffico e di mobilità sostenibile previste dal PUMS (TRC, ciclabili urbane, zone 30 km/h, nuove aree pedonali)
- completamento della **riqualificazione del Lungomare**
- incremento dell'accessibilità all'area di Portoverde e di Brasile verso Misano Mare.



SLD.5: Riqualficazione dell'attuale asse della SS16 a seguito della realizzazione della variante

- miglioramento degli attraversamenti ciclabili della SS16 e realizzazione di un passaggio presso il rio Agina
- rifunzionalizzazione degli edifici lungo l'asse stradale, anche con eventuali interventi di ampliamento per funzioni compatibili di tipo non residenziale
- riprogettazione dell'asse stradale in un'ottica di moderazione del traffico
- miglioramento dei percorsi, degli attraversamenti ciclo-pedonali e dell'arredo urbano
- NON interferire con i varchi ineditati residui lungo la SS16 e ridurre la permeabilità tra edificato e campagna



SLD.6: Valorizzazione dei vuoti urbani e maggiore integrazione tra le porzioni urbane, al fine di rafforzare la città pubblica

- maggiore efficienza, in termini di connessioni ciclo-pedonali e coesione funzionale, tra le diverse porzioni urbane (Brasile-Misano Mare-Portoverde)
- utilizzo dei vuoti urbani ancora presenti in ambito urbano per rafforzare il sistema dei servizi minimizzando l'impermeabilizzazione
- completamento del Parco Mare Nord, riqualficazione del percorso lungo il rio Agina e valorizzazione della paleofalesia
- insediamento di nuove attrezzature sportive con funzioni culturali- ricreative



SLD.7: Riqualficazione e sviluppo dell'offerta ricettiva e commerciale

- riqualficazione delle strutture esistenti, con incremento della dimensione media delle camere e dei servizi
- realizzazione di nuove strutture per ampliare l'offerta alberghiera di qualità
- mantenimento e potenziamento dell'area destinata a campeggio con nuove funzioni accessibili anche ad una utenza esterna
- riqualficazione e destagionalizzazione dell'offerta commerciale in particolare a Portoverde



SLD.8: Riqualficazione e sviluppo del polo commerciale sovracomunale Bandieri

- ampliamento dell'offerta commerciale; la riqualficazione dell'area esistente e della sua accessibilità con un sistema a "pettine" e una nuova rete di percorsi ciclabili

USI COMPATIBILI NELL'UNITÀ TERRITORIALE



Azioni e progetti per il territorio

PROPOSTE E INDICAZIONI CONTESTUALI PER INDIRIZZARE LA RIGENERAZIONE URBANA A PARTIRE DALLA "RICUCITURA" DEL TERRITORIO

Il Piano contiene **indicazioni di massima**, coerenti con gli obiettivi della SQUEA e le valutazioni ambientali, che possano **stimolare e indirizzare gli interventi di trasformazione** del territorio da sottoporre, con le necessarie specificazioni e integrazioni, a Piani di iniziativa pubblica o accordi operativi con i privati. Le azioni elaborate si concentrano su **porzioni omogenee particolarmente significative** che interessano **unità territoriali diverse**, intercettando le diverse strategie del piano.

Nello specifico sono state riconosciute:

- > Valorizzazione del paesaggio rurale del **Rio Agina**
- > Riquilificazione della porzione **litorale nord di Misano** attraverso la rifunzionalizzazione dei "vuoti"
- > Riconnesione dei **"tre paesaggi"**
- > Riquilificazione del **lungomare** e valorizzazione di **Portoverde**
- > Riquilificazione delle diverse porzioni degli **ambiti urbanizzati**



1

VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO RURALE DEL RIO AGINA

2

RICUALIFICAZIONE DELLA PORZIONE LITORALE NORD DI MISANO



3

RICONNESSIONE DEI TRE PAESAGGI

4

VALORIZZAZIONE DEL LUNGOMARE E PORTOVERDE



Valorizzazione del paesaggio rurale del Rio Agina

Unità territoriali interessate:
Collina, Costa, Parco Campagna,
Parco del Conca

Strategie interessate:
>SLA.1, SLB.1, SLC.1, SLC.2, SLD.1
>SLB.3

Il rio Agina diventa elemento con cui **ricucire paesaggisticamente** il territorio rurale attraverso una **valorizzazione dei vuoti** in chiave **ecologico-naturalistica ed estetica**. I suoi argini sono immaginati come supporto per un **percorso ciclo-pedonale** su cui innestare la rete di **mobilità lenta** esistente, favorendo la **funzionalità idraulica ed ecologica**, la fruizione e la **ricettività del territorio**.

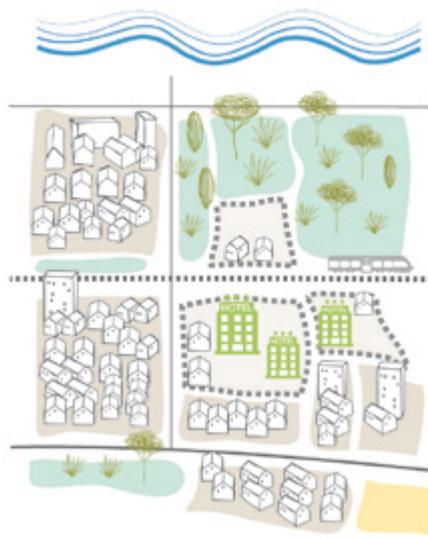


Riqualficazione della porzione litorale nord di Misano

Unità territoriali interessate:
Costa

Strategie interessate:
>SLD.3, SLD.4, SLD.5
>SLD.6, SLD.7

Progetto che vuole **valorizzare** la zona di **Brasile Misano**, completando il **parco Mare Nord**, e rigenerando le aree inedificate attraverso l'inserimento di **servizi** e nuove **strutture ricettive** di qualità. È prevista una nuova rete di **mobilità dolce** che connetta l'area al resto del territorio.



Riconnessione dei "tre paesaggi"

Unità territoriali interessate:
Costa, Parco Campagna, Parco del Conca

Strategie interessate:
>SLA.1, SLA.2, SLC.1, SLD.1
>SLA.4, SLD.6, SLD.8

La connessione tra costa, campagna e fiume **Conca** permette di raggiungere molteplici obiettivi: potenziare la **rete ecologica** con interventi di **rinaturalizzazione** e sistematizzazione delle **infrastrutture verdi e blu**; implementare l'**attrattività** e la **fruizione del territorio** da abitanti e turisti attraverso la **mobilità dolce**; **rigenerare le porzioni inedificate** del tessuto tra Ferrovia e SS16.



Valorizzazione del lungomare e Portoverde

Unità territoriali interessate:
Costa, Parco del Conca

Strategie interessate:
>SLD.2, SLD.4
>SLD.6, SLD.7

La rigenerazione del lungomare costituisce l'occasione per rafforzare le **connessioni di mobilità dolce** tra Misano e Portoverde. Il progetto prevede la **valorizzazione delle aree inedificate** in chiave pubblica con l'insediamento misurato di **funzioni complementari all'offerta turistica** (in una logica di destagionalizzazione), la sostituzione degli edifici a parità di volume e lo **sviluppo delle attività** presenti, compreso l'Istituto San Pellegrino.



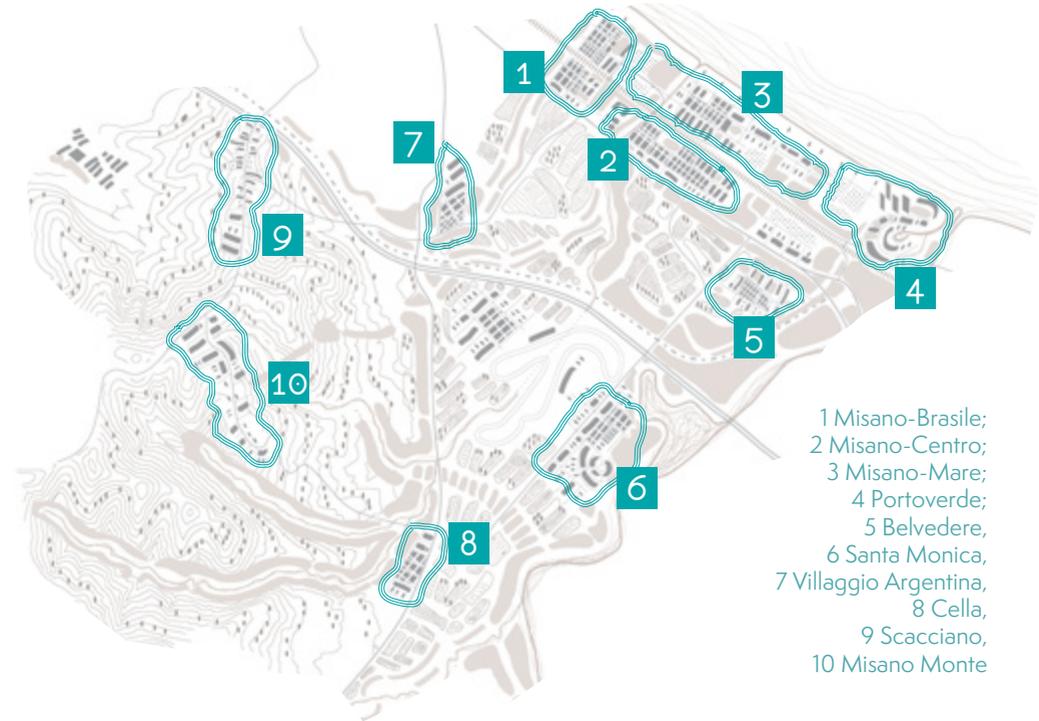
Riquilibrare le diverse porzioni degli ambiti urbanizzati

Per disciplinare correttamente l'assetto del territorio e indirizzare gli interventi di rigenerazione urbana il Pug riconosce nel territorio urbanizzato le seguenti zone omogenee dal punto di vista morfologico, funzionale, ambientale e storico-culturale:

- 1 Misano-Brasile; 2 Misano-Centro;
- 3 Misano-Mare; 4 Portoverde;
- 5 Belvedere, 6 Santa Monica,
- 7 Villaggio Argentina, 8 Cella,
- 9 Scacciano, 10 Misano Monte

In un quadro di generale adeguatezza dei tessuti esistenti, sono identificati, a partire dalle criticità rilevate, ulteriori indirizzi e indicazioni di sostenibilità per le politiche urbane e gli interventi urbanistici in relazione a:

Mobilità
Dotazioni pubbliche
Infrastrutture verdi e blu
Tessuti edilizi



MOBILITÀ

inserimento zone trenta		<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>5</td></tr><tr><td>7</td><td></td></tr></table>	1	2	3	5	7			
1	2									
3	5									
7										
potenziamento dei percorsi ciclabili		<table border="1"><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>7</td><td>8</td></tr><tr><td>9</td><td>10</td></tr></table>	3	4	5	6	7	8	9	10
3	4									
5	6									
7	8									
9	10									
valorizzazione attraversamenti e sottopassi		<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>8</td></tr><tr><td>9</td><td>10</td></tr></table>	1	2	3	8	9	10		
1	2									
3	8									
9	10									

DOTAZIONI PUBBLICHE

sistemazione arredo urbano e verde		<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr></table>	1	2	3	4		
1	2							
3	4							
riqualificazione con nuovo commerciale		<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>7</td><td>8</td></tr></table>	1	2	5	6	7	8
1	2							
5	6							
7	8							
potenziamento escursionismo ed ecoturismo		<table border="1"><tr><td>4</td><td>5</td></tr><tr><td>6</td><td>8</td></tr><tr><td>9</td><td>10</td></tr></table>	4	5	6	8	9	10
4	5							
6	8							
9	10							

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

interventi di naturalizzazione		<table border="1"><tr><td>2</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>8</td><td>10</td></tr></table>	2	4	5	6	8	10		
2	4									
5	6									
8	10									
riqualificazione sponde fluviali		<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>6</td></tr><tr><td>7</td><td>8</td></tr><tr><td>10</td><td></td></tr></table>	1	2	3	6	7	8	10	
1	2									
3	6									
7	8									
10										
potenziamento rete ecologica		<table border="1"><tr><td>2</td><td>5</td></tr><tr><td>6</td><td>7</td></tr><tr><td>8</td><td>10</td></tr></table>	2	5	6	7	8	10		
2	5									
6	7									
8	10									

TESSUTI EDILIZI

interventi di sostituzione edilizia		<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	1	2	3					
1	2									
3										
implementazione dell'offerta turistica		<table border="1"><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>8</td><td>9</td></tr><tr><td>10</td><td></td></tr></table>	3	4	5	6	8	9	10	
3	4									
5	6									
8	9									
10										
interventi di mitigazione infrastrutture		<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>4</td><td>5</td></tr><tr><td>6</td><td>8</td></tr></table>	1	2	4	5	6	8		
1	2									
4	5									
6	8									

I documenti del PUG...

UNA SERIE DI ELABORATI PER NORMARE IL TERRITORIO E DISCIPLINARE IL SUO ASSETTO STRATEGICO

Il PUG è composto da testi e immagini combinati tra loro per descrivere il territorio, raccontare le azioni e stabilire le regole di sviluppo:

> **Quadro Conoscitivo Diagnostico analisi ambientale e territoriale** che fornisce una **interpretazione funzionale** e una **valutazione dello stato di fatto** del territorio e della città, delle loro **vulnerabilità** e della loro **capacità di adattamento e risposta alle calamità naturali**

> **Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA) strategie e indicazioni generali per le trasformazioni della città e del territorio**, in coerenza sia con il quadro conoscitivo e le politiche ambientali, sia con le politiche di sviluppo socio-economico

> **Disciplina degli interventi diretti** parte del Piano di carattere più prescrittivo, costituita da:

- **Norme di Attuazione degli interventi diretti** (regolamentazione degli interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo diretto e con permesso di costruire convenzionato)
- **Tavola Disciplina degli interventi edilizi diretti** (cartografie geometri-

che, che si occupano delle trasformazioni ammissibili per il patrimonio esistente)

> **Rapporto ambientale (Valsat) strumento di valutazione, integrato nello sviluppo dei processi decisionali** che accompagnano l'elaborazione e l'attuazione delle strategie

> **Tavola e Scheda dei vincoli vincoli e prescrizioni sull'uso o sulla trasformazione del territorio**, derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, o da atti amministrativi

> **Regolamento edilizio** disciplina dell'**attività edilizia che non è parte del Piano ma ne è importante complemento** in quanto definisce i requisiti prestazionali o dimensionali degli interventi relativi a nuova costruzione, facciata, involucro e miglioramento sismico, riportando definizioni e procedure per consentire la realizzazione

I documenti sono consultabili al sito: www.comune.misano-adriatico.rn.it Servizi>> Abitare>> Strumenti urbanistici>> Piano Urbanistico Generale

...e a chi interessano

	associazione e/o comitato	Proprietario di edificio	Investitore immobiliare	Impresa e organizzazione privata	Amministrazioni Pubbliche
Quadro Conoscitivo Diagnostico	X		X	X	X
Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale	X	X	X	X	X
Disciplina degli interventi diretti	X	X	X	X	X
Valsat	X		X	X	X
Tavola e Scheda dei vincoli		X	X		
Regolamento Edilizio		X	X		

Indirizzi per la rigenerazione urbana

NON PIÙ INDICI EDIFICATORI MA UN SISTEMA DI PREMIALITÀ PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Qualificazione edilizia

Il PUG, in attuazione della Lr 24/2017, favorisce la qualificazione edilizia dell'edificio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia da attuare anche con demolizione/ricostruzione se non sono presenti ragioni di tutela storica.

Incentivi previa demolizione/ricostruzione

Si incentiva la demolizione/ricostruzione degli edifici non idonei da un punto di vista sismico ed energetico al fine di sostituire il patrimonio edilizio obsoleto con edifici ad alta efficienza energetica e sismicamente idonei.

Per gli edifici a destinazione residenziale o turistica, tale politica è incentivata sia in ambito urbanizzato che extraurbano con una premialità che oscilla dal 10% al 15% della superficie coperta fuori terra (SC). Valori più elevati sono previsti in caso di interventi su più lotti aggregati.

Nell'edificio di costa caratterizzato da criticità sismiche (ambito R2) è prevista la possibilità di delocalizzare parte della volumetria, ove non realizzabile, in adiacenza al territorio urbanizzato (Accordo operativo).

Incentivi per ampliamenti

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti (in adiacenza agli stessi o per chiusura di logge e balconi) si prevede, a fronte di un miglioramento sismico ed energetico, una premialità di minore entità.

Ambiti produttivi

Non si prevedono incentivi per il patrimonio ad uso produttivo, in quanto non si sono rilevate, nel complesso, significative inadeguatezze.

Si identifica tuttavia l'Area Bandieri come situazione che necessita interventi specifici di riqualificazione da realizzare con Accordo operativo.



QUALIFICAZIONE EDILIZIA



INCENTIVI CON DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE



INCENTIVI CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (PIÙ LOTTI AGGREGATI)

REDAZIONE DEL PUG

Studio Mate

Direttore tecnico:

urb. Raffaele Gerometta

Progettista responsabile:

arch. Carlo Santacroce



arch. Rudi Fallaci

arch. Chiara Biagi

ing. Giuseppe Federzoni

dot. for. Giovanni Trentanovi

Cartografia:

Andrea Franceschini

COMUNE DI MISANO

Il Sindaco:

Fabrizio Piccioni

Ufficio di Piano:

dott. Alberto Rossini

(Coordinatore)

ing. Tamara Ferri

geom. Rita Simoncelli

geom. Alberto Gerini

dott. Paolo Russomanno



Redazione Quadro Conoscitivo



UNIFI - Dipartimento di architettura
CITER - Laboratorio di progettazione urbana e territoriale

Elaborazione VALSAT



dott. geol. Daniela Tonini

Analisi Archeologiche



ARS ARCHEOSISTEMI Soc. Coop.va

Analisi Geologiche



ANTONIAZZI STUDIO ASSOCIATO

PUBBLICAZIONE A CURA DI

Agenzia Piano Strategico Srl

Dott.ssa Valentina Ridolfi

Dott.ssa Serena De Rosa

Claudio Santini



IN COLLABORAZIONE CON

Editing

arch. Enrico Brighi

arch. Stefania Proli

grafica e illustrazioni:

Nicolò Maltoni

Si ringrazia per la collaborazione la **Regione Emilia-Romagna Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio**

