

~~Barrato il testo eliminato rispetto alla norma adottata~~  
Sottolineato il testo aggiunto rispetto alla norma adottata

## CAPO 4.3 - ZONE PER INSEDIAMENTI NON URBANI

### Art. 4.3.1 - Zone B6 - Nuclei edilizi sparsi e zone edificate in fregio alla viabilità extraurbana

1. Comprendono i nuclei edificati esterni o ai margini dei centri abitati che per la loro consistenza e conformazione, sono inseriti all'interno del territorio urbanizzato.

2. **Usi ammissibili:** a, b2.1, b2.7, b2.9, b3, b4, b5.1, b5.2.

Ai fini di un migliore inserimento delle attività insediabili, in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'uso di progetto con le normative vigenti in materia ambientale, in particolare sotto il profilo acustico<sup>1</sup>.

3. **Tipi di intervento consentiti:**

- MO, MS, RC, RE, D, CD;

- salvo quanto disposto all'art. 2.1.10 per gli edifici vincolati, AM o RI con:

- SU max per ciascuna unità edilizia legittimamente preesistente = mq. 250, oppure = SU preesistente, se superiore + facoltà di trasformazione da SAC in SU di superfici legittimamente preesistenti. In caso di RI di due o più unità edilizie contigue che si intendano mantenere tali, SU max = 300 mq.
- H max = 6,5 m., oppure = H preesistente se superiore.

- NC nelle sole aree individuate con apposita campitura sulle tavole di PRG, con:

- SU max = quella indicata per ciascun comparto nei commi che seguono
- H max = 6,5 m

4. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

5. **Prescrizioni:** Nelle nuove costruzioni ed anche nelle ricostruzioni, gli edifici dovranno essere progettati nel rispetto dei requisiti formali di cui all'art. 2.1.10, comma 4, lettere dalla b) alla m), delle presenti norme.

La concessione dovrà prevedere la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree a parcheggio pubblico nelle quantità previste dal capo 1.7 dalle presenti norme, con un minimo di un posto auto ogni unità immobiliare.<sup>2</sup>

Sono da considerarsi prescrittive tutte le indicazioni riportate nel paragrafo "Fattibilità delle previsioni urbanistiche e prescrizioni" delle schede di fattibilità contenute nella relazione geologica.<sup>3</sup>

6. **Sottozona B6.1** (Cà Bacchino)

In deroga a quanto previsto al punto 4, la sottozona sia attuata mediante strumento urbanistico attuativo di cui all'art. 1.4.2 delle presenti NTA secondo le specifiche finalità di ciascuno degli strumenti lì previsti.

---

<sup>1</sup> Recepimento parere espresso congiuntamente da ARPA /AUSL e riespresso in sede di verifica di assoggettabilità a VAS – Valutazione Ambientale Strategica.

<sup>2</sup> Recepimento osservazione contenuta nella DGP n. 31 del 05.03.2014

<sup>3</sup> Recepimento parere Ufficio difesa del suolo della Provincia di Rimini

La SU max ammessa in tale comparto, utilizzabile con il piano attuativo è pari a mq 500.  
Negli interventi RI riferiti ad edifici che si trovano a meno di 5,00 m dal confine stradale e che prevedono l'allontanamento dell'edificio esistente ad almeno m 8,00 dal confine stradale stesso, la SU massima ammessa è elevata a mq 300.  
Salvo quanto disposto dal precedente periodo, non sono ammessi interventi AM o RI di edifici che si trovino ad una distanza dal confine stradale inferiore a m 5,00.  
Gli interventi di recupero degli edifici esistenti che si trovano ad una distanza dal confine stradale inferiore a 5,00 m, sono limitati a quelli di MO e MS.  
Nell'area B6.1 identificata con la lettera a) sulle planimetrie di PRG non si applicano le norme di cui al presente articolo ma quelle di cui al piano particolareggiato, ancorché scaduto, riferito alla predetta area.

#### 7. **Sottozona B6.2** (Via Annibolina)

In tale sottozona si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo. Gli interventi NC potranno avvenire solamente nelle aree indicate con le lettere a) e b) sugli elaborati grafici di piano ~~e nel rispetto dei seguenti parametri nel rispetto delle seguenti condizioni:~~

L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare quanto disposto all'art.2.1.7 del vigente P.R.G. in merito alla tutela dei crinali;

Gli eventuali impianti di produzione di energie alternative dovranno avere caratteristiche dimensionali, di materiali e di ubicazione, compatibili con il valore paesaggistico dell'ambiente circostante, privilegiando soluzioni a basso impatto visivo ovvero soluzioni di mitigazione degli impatti paesaggistici degli impianti;

Nell'organizzazione degli insediamenti si dovrà rispettare l'andamento altimetrico naturale del terreno escludendo interventi estesi di "sbancamento" della collina;

L'organizzazione dei corpi edilizi dovrà garantire la permeabilità visiva e ambientale in rapporto alla presenza di crinali;

In tutti gli interventi di NC si dovrà garantire una fascia alberata di mitigazione dell'impatto visivo in rapporto alla visuale panoramica e dei crinali, al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni e ove possibile di quelle preesistenti;

Le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno prevedere la messa a dimora di elementi verdi ombreggianti (alberi) e di separazione (siepi, cespugli), e dovranno essere realizzate con materiali drenanti, che limitino l'impermeabilizzazione del suolo.

Sono prescritti i seguenti parametri per le sottozone a) e b):

- area di cui alla lettera a):

SU max = 350 mq

H max = 6,5 m

numero massimo unità immobiliari per ciascun edificio = 2

- area di cui alla lettera b):

SU max = quella residua risultante dalla concessione edilizia convenzionata già rilasciata per tale comparto, fermo restando che tale SU non potrà essere superiore a 200 mq.

Per tutti gli interventi RI ed NC, il progetto dovrà essere corredato, nella presente sottozona, anche da adeguata documentazione tecnica (grafica, fotografica, rendering, ecc.) al fine di un appropriato inserimento paesaggistico degli interventi ammessi dalle NTA rispetto alle caratteristiche ambientali del sito, in quanto lo stesso è interessato da un crinale.

H max = 6,5 m

Numero massimo unità immobiliari per ciascun edificio = 2

Nell'area di cui alla lettera b), al fine di consentire il miglioramento delle condizioni di stabilità ed impedire il coinvolgimento del lotto nel caso della retrogradazione del vicino fenomeno di dissesto

attivo, l'edificazione è consentita previa progettazione e realizzazione sia delle opere di drenaggio che opere di protezione continue da porsi sul lato di valle del lotto. È inoltre vietato il convogliamento e dispersione delle acque meteoriche all'interno della frana attiva sopra richiamata.<sup>4</sup>

8. **Sottozona B6.3** (Via Annibolina, Cà Ronci)

In tale sottozona si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, con i seguenti parametri:

- SU max per la zona B6.3 in Via Annibolina = 320 mq nel lotto individuato con la lettera b) e 80 mq nel lotto individuato con la lettera c);
- SU max per la zona B6.3 in Via Cà Ronci = quella residua risultante dal progetto unitario di coordinamento approvato con delibera del consiglio comunale n. 75 del 28/11/08 e relativa convenzione urbanistica, localizzata nel lotto individuato con la lettera a), fermo restando che tale SU non potrà essere superiore a 380 mq

Nella sottozona B6.3 in Via Annibolina, non sono ammessi gli interventi NC e RI nell'area identificata sulle planimetrie di PRG con la lettera a), in quanto l'area medesima si trova in zona tutelata ad uliveto.

9. **Sottozona B6.4** (Cà Togni, Cà Renzino e Cevolabbate)

In tali sottozone non sono ammessi interventi di NC.

In deroga a quanto previsto al punto 4, le singole sottozone si attuano mediante strumento urbanistico attuativo di cui all'art. 1.4.2 delle presenti NTA secondo le specifiche finalità di ciascuno degli strumenti lì previsti.

10. **Sottozone B6.5 e B6.6** (Via Annibolina)

In tali sottozone si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, con i seguenti parametri:

- SU max per la zona B6.5 = 250 mq nel lotto individuato con la lettera a) e 150 mq nel lotto individuato con la lettera b);
- Nella sottozona B6.6 non sono ammessi interventi NC.

Nella sottozona B6.5 – Monte Annibolina, al fine di consentire il miglioramento delle condizioni di stabilità ed impedire il coinvolgimento del lotto nel caso della riattivazione e retrogradazione del vicino fenomeno di dissesto quiescente, l'edificazione è consentita previa progettazione e realizzazione sia delle opere di drenaggio che opere di protezione continue da porsi sul lato di valle del lotto. È inoltre vietato il convogliamento e dispersione delle acque meteoriche all'interno della frana quiescente sopra richiamata.

L'attuazione della porzione di nord est della sottozona B6.5 – Monte Annibolina, interessata da una frana quiescente da verificare, è inoltre vincolata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 4.1, comma 5, delle norme di PTCP.<sup>5</sup>

11. **Sottozona B6.7** (Via Annibolina)

In tale sottozona si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo e non sono ammessi interventi NC.

12. **Sottozona B6.8** (Via Verdi)

---

<sup>4</sup> Recepimento parere Ufficio difesa del suolo della Provincia di Rimini

<sup>5</sup> Osservazione provinciale e recepimento parere Ufficio difesa del suolo della Provincia di Rimini

In tali sottozone si applicano le disposizioni dei commi da 1 a 5 del presente articolo, con i seguenti parametri:

- SU max per la zona B6.8 = 250 mq nel lotto individuato con la lettera a) e 250 mq nel lotto individuato con la lettera b).