

**P.R.G.****PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE****COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI****VARIANTE PARZIALE  
N°18/2015**

ai sensi dell'art.15 comma 4° della Legge regionale n°47/1978

**STESURA CONTRODEDOTTA  
ED APPROVATA****ADOZIONE**

Deliberazione di CC. n°63 del 28.07.2015

**APPROVAZIONE**

Deliberazione di CC. n°... del .....

**MODIFICHE NORMATIVE**Sindaco  
Luciana GarbugliaSegretario  
Dott.ssa Rita AraldiSettore Tecnico  
*Ufficio Ed. Privata ed Urbanistica*Responsabile del Settore Tecnico  
Giovanni Ravagli

Settore Tecnico – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

# **VARIANTE N. 18 - versione controdedotta ed approvata**

## **VARIANTE GENERALE 2000 AL P.R.G.**

- Adottata con delibera di C.C. n° 69 del 09.10.2000;
- Riadozione con modifiche delibera di C.C. n° 89 del 09.10.2000;
- Convalida adozione a seguito ottenimento pareri AUSL e S.P.D.S. con delibera di C.C. n° 44 del 26.06.2002;
- Controdeduzioni alle osservazioni e riserve con delibera di C.C. n° 10 del 19.02.2003;
- Approvazione con sospensione di alcune previsioni con delibera di Giunta Provinciale n°41143/245 del 03.06.2003;
- Precisazioni e modifiche con delibera di C.C. n° 59 del 10.09.2003;
- Approvazione previsioni sospese con delibera di Giunta Provinciale n°77360/470 del 28.10.2003;
- Riduzione fascia di rispetto cimiteriale a convalida delle previsioni urbanistiche adottate e controdedotte con delibera di C.C. n° 06 del 19.01.2003 e presa d'atto con delibera di Giunta Provinciale n°18356/85 del 09.03.2004;

## **e successive varianti:**

### **VARIANTE PARZIALE N° 1 (art.14 L.R. 47/78)**

- Piano di recupero centro storico – Romagna Est e altri : adozione con delibera di C.C. n° 33 del 19.05.2003, controdedotta ed approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n°38.004/144 del 17.04.2007.

### **VARIANTE PARZIALE N° 2 (art.14 L.R. 47/78)**

- Piano di recupero centro storico – Via F.lli Bandiera : adozione con delibera di C.C. n° 88 del 17.12.2003, controdedotta ed approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n°87757/449 del 28.11.2006 .

### **VARIANTE PARZIALE N° 3 (art.15 L.R. 47/78)**

- Zona E3.2 di Protezione Idrogeologica :
- adozione con delibera di C.C. n° 07 del 19.01.2004
- approvazione con delibera di C.C. n° 26 del 28.04.2004

### **VARIANTE PARZIALE N° 4 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 27 del 28.04.2004

- approvazione con delibera di C.C. n° 29 del 03.05.2006

**VARIANTE PARZIALE N° 5 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 74 del 29.11.2005
- approvazione con delibera di C.C. n°65 del 21.09.2006

**VARIANTE PARZIALE N° 6 (art.14 L.R. 47/78)**

- Piano di recupero centro storico – via Spinelli angolo via XX Settembre:  
adozione con delibera di C.C. n° 71 del 27.10.2004, controdedotta ed  
approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n°37.999/143 del 17.04.2007

**VARIANTE PARZIALE N° 7 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 84 del 28.11.2006
- approvazione con delibera di C.C. n°32 del 10.04.2007

**VARIANTE PARZIALE N° 8 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 9 del 31.01.2007
- approvazione con delibera di C.C. n°62 del 26.09.2007

**VARIANTE PARZIALE N° 9 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 42 del 12.06.2007
- approvazione con delibera di C.C. n° 24 del 16.05.2008

**VARIANTE PARZIALE N° 10 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 57 del 29.11.2008
- approvazione con delibera di C.C. n° 11 del 03.03.2009

**VARIANTE PARZIALE N° 11 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 62 del 29.12.2008
- approvazione con delibera di C.C. n° 16 del 31.03.2009

**VARIANTE PARZIALE N° 12 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n°21 del 21.04.2009,  
(integrata con delibera di C.C. n°2 del 17.02.2010)
- approvazione con delibera di C.C. n° 40 del 29.11.2011

**VARIANTE PARZIALE N° 13 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n°24 del 21.04.2009,  
(integrata con delibera di C.C. n°3 del 17.02.2010)
- approvazione con delibera di C.C. n° 65 del 08.11.2010

**VARIANTE PARZIALE N° 14 (art. 34 D.Lgs. 267/00 e art. 40 LR 20/00)**

*Accordo di Programma denominato "via Alberazzo-via Rio Salto" in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, per la realizzazione di opere volte alla messa in sicurezza di un tratto della via Alberazzo, nonché alla realizzazione di un tratto di fognatura per il collegamento della zona artigianale di via Alberazzo al depuratore consorziale.*

- adozione a seguito di Conferenza Preliminare del 08.06.2009
- approvazione a seguito di Decreto del Presidente della Provincia Prot. n. 104429 del 09.11.2012 – ratificata con delibera di C.C. n°54 del 27.11.2012.

**VARIANTE PARZIALE N° 15 (art. 34 D.Lgs. 267/00 e art. 40 LR 20/00)**

*Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, tra il Comune di San Mauro Pascoli, la Provincia di Forlì-Cesena e privati, relativo ad un'area sita in San Mauro Pascoli compresa tra le via Bastia - Nuova Circonvallazione (SP.10) e Casone per la realizzazione di un centro culturale polivalente, il concorso economico al nuovo polo scolastico, un sovrappasso ciclo-pedonale sulla SP.10 e di interventi infrastrutturali connessi alla realizzazione del nuovo insediamento residenziale.*

- adozione a seguito di Conferenza Preliminare del 05.12.2012
- IN ITINERE

**VARIANTE PARZIALE N° 16 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 5 del 14.01.2013
- approvazione con delibera di C.C. n° 19 del 09.04.2014

**VARIANTE PARZIALE N° 17 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 3 del 02.02.2015
- approvazione con delibera di C.C. n° 42 del 16.06.2015

**VARIANTE PARZIALE N° 18 (art.15 L.R. 47/78)**

- adozione con delibera di C.C. n° 63 del 28.07.2015

**MODIFICHE NORMATIVE**

**INTRODOTTE  
IN SEDE DI ADOZIONE,**

**MODIFICATE ED INTEGRATE  
IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE  
ED APPROVAZIONE**

**STESURA CONTRODEDOTTA  
ED APPROVATA**

**LEGENDA:**

Modifiche introdotte in sede di  
ADOZIONE:

*riportate in colore rosso*  
le parti eliminate sono ~~barrate~~

Modifiche introdotte in sede di  
CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE:

*riportate in corsivo, in colore rosso e sottolineate*

**Art. 16 - Zona Urbanistica B1**  
**Zona residenziale urbanizzata**

ZONA OMOGENEA B

**1. generalità**

Corrisponde alle zone con destinazione prevalente residenziale già edificate e i lotti eventualmente interclusi.

**2. parametri**

$U_f = m^2/m^2$  0,50

Nel rispetto della sopra indicata potenzialità edificatoria è ammessa la realizzazione massima di tre alloggi, fatta eccezione per i seguenti casi:

- a) lotti inedificati alla data di adozione della Variante Generale (9 ottobre 2000) indicati con apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G. (SMM : n°4 via XXV Aprile / SMP : n°1 via G. di Vittorio - n°2 via Giovanni XXIII - n°1 via La Picozza – n°1 via Myricae – n.1 via Pastore );
- b) interventi su edifici esistenti che non comportano aumento di volume.

Nei predetti casi, qualora l'intervento comporti la realizzazione di un numero di alloggi superiore a n.3, dovrà essere ceduta e realizzata una quota di standards per parcheggio pubblico in ragione di 10 mq/30 mq di SU, salva la facoltà di richiedere la monetizzazione. In ogni caso il numero di alloggi esistente potrà essere mantenuto.

$H_{max} = mt$  10,50

$Q = m^2/m^2$  0,50

$VI = 0,5$

$d_1 = mt$  5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

$d_2 = mt$  5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

$d_3 = min.$  10 mt tra pareti e pareti finestrate. Nel caso di interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, su lati prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto, dovrà essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a ml. 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di ml. 12,00, mentre sarà consentito il solo raggiungimento della distanza minima dal confine di ml. 5,00 nel caso opposto.”

d4 = vedi successivo art.160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.  
Sp = non inferiore al 50% della superficie scoperta di pertinenza.

In caso di ristrutturazione urbanistica o ampliamento di edificio esistente di altezza non superiore a m. 10,50, è prescritta la distanza di almeno m. 5 fra pareti cieche di tale edificio e pareti di edifici antistanti, fermo restando un distacco minimo di m. 3,00 dai confini dell'area d'intervento.

### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

[...]

Per quanto riguarda la zona **B1.8** (via Pastore) gli interventi ammessi, in relazione a quanto stabilito dal presente articolo, sono subordinati alla realizzazione degli standard previsti all'interno del perimetro di zona in ragione di 10/30 della SU (complessivamente circa mq 284) **che risultano già ceduti con atto di cessione/permuta aree del 28.12.2013 Rep. n. 36.564 - Racc. n. 14.906.**

**Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei parametri: SUm<sub>max</sub> = mq. 854 e H<sub>max</sub> = ml 12,00**

~~Tutte le aree di standard previste all'interno del perimetro di zona dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.~~

[...]

### **4. aree normative**

1 – 1 bis - 2 - 3 - 4 (relative alle sole zone B1, e pertanto escluse per le zone B1\*)

## **Art. 18 - Zona Urbanistica B3**

### **Zona edificata di ristrutturazione urbanistica**

#### ZONA OMOGENEA B

##### **1. generalità**

Comprende le aree edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio nonché del trasferimento di attività incongrue, mediante un insieme sistematico di opere edilizie di modifica dell'assetto attuale.

La definizione delle zone B3 costituisce a tutti gli effetti la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al titolo IV, art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

##### **2. parametri**

Uf = mq/mq 0,50

Q = 0,50

Hmax = ml 12,00

U2 = minimo 30 mq/30 mq SU di cui:

- verde attrezzato = 20 mq/30 mq di SU

-parcheggi = 10 mq/30 mq di SU

Le aree U2 di cui sopra sono da intendersi come superfici minime inderogabili, che tuttavia possono anche essere richieste in misura superiore, e cioè in relazione a quanto eventualmente definito nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G.

P1 per usi non residenziali = SU x (standard uso previsto)

d1 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d2 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a m 3,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art.160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M.

16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal PUA di cui al successivo punto 3

Sp = non inferiore al 50% dell'area scoperta di pertinenza

L'indice Uf si applica in relazione alle aree comprese nel perimetro di zona che definisce l'attuazione subordinata all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo previsto, al netto della viabilità di P.R.G.



[...]

Per quanto attiene alla zona **B3.2** (macello intercomunale) sono ammesse destinazioni R, E, S, nel rispetto di U.F.=0,50.

Nel caso di realizzazione di alloggi da assegnare con i criteri di E.R.P. la S.U. calpestabile minima degli alloggi non dovrà rispettare la percentuale indicata in un comma successivo del presente articolo.

In sede di riqualificazione dell'area dovranno essere rispettate le condizioni derivate dalla presenza, nelle immediate vicinanze, di un metanodotto e del limite di distanza dalla S.P.10 "Cagnona" costituita dalla linea di fronteggiamento degli edifici esistenti, al fine di non interferire con un asse viario fondamentale per i collegamenti presenti e per gli sviluppi futuri dell'area ad alta centralità del Rubicone.

Ai fini del mantenimento dell'uso esistente (pubblico macello) è ammesso un ampliamento di ~~mq.150~~ mq.300 della SU esistente, per celle frigorifere, locali sezionamento e/o vani accessori, in osservanza di tutte le normative vigenti in materia di igiene e sanità, previo approfondito studio dell'impatto acustico e realizzazione di una cortina a verde lungo tutto il perimetro dell'area costituita da alberi ad alto fusto ed arbusti.

[...]

### **3. prescrizioni e vincoli di zona**

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq., ogni 10 mc. di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e trasformativi.

Almeno un posto auto per alloggio dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

I restanti parcheggi privati potranno essere localizzati all'esterno della corte pertinenziale dell'edificio.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel caso di interventi riguardanti zone con superfici fondiarie superiori a 5.000 mq.

Nel caso di interventi riguardanti zone con superfici fondiarie inferiori a 5.000 mq il P.R.G. si attua per intervento diretto subordinato alla formazione, a cura dei soggetti attuatori, di un Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.).

La superficie minima di intervento Sm è quella identificata dal perimetro che comprende la zona B3, e in sede di formazione del Piano Urbanistico Attuativo potranno essere definiti uno o più sub-comparti di attuazione.

Il reperimento delle aree e la realizzazione degli standards per il verde pubblico, potrà avvenire anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi, oppure in alternativa, potrà essere monetizzato, così come previsto dall'art. 7 definizione n.29- Monetizzazione aree di cessione; in ogni caso vi è l'obbligo di localizzare e di realizzare all'interno del comparto lo standard relativo ai parcheggi pubblici.

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60,00. Il 30% del numero degli alloggi arrotondato per eccesso, potrà avere una superficie inferiore a m.60,00.

La definizione di politiche di rilocalizzazione delle attività ivi esistenti, incompatibili con il contesto residenziale insediato, sempre all'interno del territorio comunale in zona urbanistica D1 e/o a mare della A14, è uno degli obiettivi prioritari della presente Variante Generale al P.R.G. e come tale da perseguire attraverso azioni di incentivazione all'attuazione delle previsioni urbanistiche di P.R.G.

A tal fine si definisce che gli incentivi urbanistici si sostanziano nell'incremento del 30% dell'indice di edificazione UF che è fissato, pertanto, in 0,65 mq/mq.

1.La convenzione del Piano Attuativo o del Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'Azienda che si trasferisce e dal proprietario dell'area insediata qualora gli stessi non coincidano.

2.In sede di stipula della convenzione urbanistica il citato incremento di SU dovrà essere destinato per la quota minima del 50% a locazione convenzionata ex art. 2 comma 3° della Legge n.431/98 per almeno otto anni o, in alternativa, per la quota minima del 20% realizzata e ceduta gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Nel caso di utilizzo dell'incentivo urbanistico sopra riportato non si applica la norma di cui al precedente art.7 punto 33) "Parti Comuni Condominiali".

Per la conversione tra SU e superficie utile netta calpestabile degli alloggi si dovrà utilizzare la seguente formula:

$$X = (S.U. 1 : S.U. 2) \times S.U. 3 \quad \text{dove}$$

X = Superficie utile netta calpestabile da cedere o da destinare alla locazione

S.U. 1 = Superficie utile da cedere o da destinare alla locazione

S.U. 2 = Superficie Utile complessiva dell'edificio

S.U. 3 = Superficie utile netta calpestabile complessiva di tutti gli alloggi dell'edificio

#### **4. aree normative**

5

**Art. 154 - Scheda guida alla attuazione n° 10  
Zona D4 per attività produttive soggette a particolari  
prescrizioni attuative**

**1. classificazione**

Si tratta di aree occupate da insediamenti a carattere produttivo che per le caratteristiche dell'insediamento preesistente o di nuovo impianto sono oggetto di particolari prescrizioni attuative.

**2. problematiche emergenti e principali obiettivi**

/

**3. indirizzi attuativi**

**Zona D4.1 (viale Libertà – Arena Arcobaleno)**

~~La Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.1 è destinata ad attrezzature di servizio S, commerciali C ( ammesse esclusivamente al Piano terra), residenziali R (ammesse esclusivamente al piano primo).~~

~~I tipi di intervento ammessi sono quelli trasformativi in applicazione dell'UF = 0,30 mq/mq di SF.~~

~~Il P.R.G. si attua mediante Piano di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.), le altezze massime non possono essere superiori a ml.8,50, le aree per opere di urbanizzazione non sono definite cartograficamente, ma sono definite in relazione a quanto stabilito dal Piano di attuazione ed in misura non inferiore a:~~

~~1.verde attrezzato = 25 mq/mq di SU~~

~~2.parcheggi = 5 mq/mq di SU.~~

~~La superficie minima di intervento è individuata sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. dal perimetro del Piano di Inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.).~~

~~La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in mq 60,00, inoltre non sono computati nella SU tutti i parcheggi realizzati in soluzione completamente interrati.~~

~~I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune tutte le aree eventualmente individuate in cartografia della Variante Generale al P.R.G. all'interno del~~

~~perimetro del Comparto Diretto, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.).~~

~~Nell'ambito della formazione del Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) si dovrà convenzionare, tra l'altro, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti attuatori del 50% delle SU complessive ammesse edificate.~~

~~Inoltre le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate.~~

~~Cioè, realizzate a cura dei soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza all'impianto non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di irrigazione e di illuminazione.~~

~~Non è applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione.~~

~~I privati proprietari delle aree comprese negli ambiti definiti dal Piano di Inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) concorrono ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree in misura proporzionale alle quote delle aree possedute.~~

~~Le sole superfici classificate con destinazione verde pubblico corrispondenti allo standard prescritto, non individuate o non individuate in misura sufficiente nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G., possono essere reperite secondo le modalità attuative consentite dall'art. 18 della L.R. 30/1/1995 n° 6 in aree, esterne al perimetro di intervento, aventi idonea destinazione e definite dal Piano dei Servizi.~~

~~In sede di Convenzione potranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative anche alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno eventualmente essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto CD), in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.~~

~~[...]~~