

P.R.G.

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**

COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

VARIANTE PARZIALE

N°20/2016

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

**STESURA CONTRODEDOTTA
ED APPROVATA**

ADOZIONE
*Delibera C.C. n. 48
del 26/10/2016*

APPROVAZIONE
*Delibera C.C. n. 10
del 07/02/2018*

MODIFICHE NORMATIVE

Sindaco
Luciana Garbuglia

Segretario
Dott.ssa Lia Piraccini

Settore Tecnico
Ufficio Ed. Privata ed Urbanistica

Responsabile del Settore Tecnico
Giovanni Ravagli

Settore Tecnico – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

(VARIANTE N. 20 – versione controdedotta)

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

- procedimento annullato a seguito della conclusione negativa dell'Accordo dichiarata nella conferenza del 29 novembre 2016 e successiva delibera di C.C. n° 70 del 15/12/2016.

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

-approvazione con delibera di C.C. n° 8 del 23.03.2016

VARIANTE PARZIALE N° 19 (art.15 L.R. 47/78)

-adozione con delibera di C.C. n° 80 del 30.11.2015

-approvazione con delibera di C.C. n° 9 del 23.03.2016

VARIANTE PARZIALE N° 20 (art.15 L.R. 47/78)

-adozione con delibera di C.C. n° 48 del 26.10.2016

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 colore blu

le parti eliminate in controdeduzione sono ~~**barrate in rosso**~~

Art. 27 - Zona Urbanistica D2.1
Zona turistica integrata

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alla zona turistica integrata destinata ad attività di supporto al turismo che è ripartita in tre sottozone e cioè la sottozona D2.1a, la sottozona D2.1b e la sottozona D2.1c.

2. parametri

Per la sottozona **D2.1a** di St pari a mq 34.946, è ammessa una S.U. max = mq 7.500 (UT = mq/mq 0,21), con la possibilità di realizzare:

- mq. 2.600 destinati a funzioni commerciali "C", con la possibilità di attivare, nei termini ed alle condizioni previsti all'art. 67 dalla norme del PTCP, una medio-grande struttura di vendita di prodotti non-alimentari, di superficie di vendita max = mq 2.000, e relativi spazi di servizio e di deposito;
- mq. 2.600 per usi "D";
- mq 2.300 per usi S2 (istruzione professionale privata di servizio alla produzione) e/o T1 (turistico-ricettiva).

L'intervento è subordinato:

- alla realizzazione della viabilità di accesso necessaria per rendere il comparto collegato alla viabilità esistente (rotonda sulla S.P. n. 10), sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG;
- alla realizzazione di opere di riqualificazione e mitigazione ambientale verso lo svincolo tra la Statale 16 e la S.P.10 e lungo lo scolo consorziale Matrice, compresa la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile lungo lo stesso canale consorziale fino a confine con la via ex S.S. n. 16.

Modalità dei tempi di realizzazione degli interventi, delle opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare e tipologie costruttive saranno definite in sede di convenzione urbanistica.

Per la sottozona **D2.1b(1)**, di St pari a mq **16.000 circa ~~40.517~~**, è ammessa una S.U. max = mq **5.600 ~~14.000~~** (UT = mq/mq 0,35), per funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), con la possibilità di realizzare:

- una grande struttura di vendita di prodotti non-alimentari (superficie di vendita max = mq 2.950), con relativi spazi di servizio e di deposito, già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, in precedenza situata nella zona "Ex Geo" e poi rilocalizzata nella presente zona D2.1b (richiesta accolta ed inserita nel PTCP approvato con deliberazione C.P. n. 68886/146 del 14.09.'06);

Per la sottozona **D2.1b(2)**, di St pari a mq **24.000 circa**, è ammessa una S.U. max = mq **8.400** (UT = mq/mq 0,35), per funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), con la possibilità di realizzare:

~~n°1 medio-grande struttura n°2 medio-grandi medie strutture~~ di vendita di prodotti non-alimentari, ~~(fino a 2.500 mq/cad di superficie di vendita)~~ di cui una media di max mq 2.500 di superficie di vendita ed una medio-piccola di max mq 1.000 di superficie di vendita, con relativi spazi di servizio e di deposito, nel rispetto della normativa sovraordinata e dei criteri di cui alla delibera di consiglio regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 e ss.mm. ii. di tutti i limiti previsti dall'art. 67 comma 6 del PTCP, cioè individuata su un'area di superficie territoriale non superiore a 1,5 ettari e con separati accessi e separate dotazioni pubbliche pertinentziali.

L'intervento Entrambe le sottozone è sono subordinate:

- alla realizzazione della viabilità di accesso necessaria per rendere il comparto collegato alla viabilità esistente (rotonda sulla S.P. n. 10) e al completamento della viabilità interna di collegamento con l'adiacente comparto produttivo industriale-artigianale, compresa la realizzazione della rotatoria all'incrocio con via dell'Economia, sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG;
- alla realizzazione e cessione gratuita al Comune, in eccedenza allo standard previsto, delle aree destinate a verde pubblico e attrezzato localizzate a monte del comparto, ed individuate in cartografia con la sigla G1*, per complessivi mq 18.866; tale area dovrà essere ceduta gratuitamente al comune, totalmente attrezzata secondo un progetto esecutivo che sarà approvato dalla Giunta comunale e che dovrà prevedere anche la realizzazione a sud-ovest, a confine con la zona B1, di una significativa e consistente fascia verde piantumata, quale necessario spazio di mitigazione ambientale e la viabilità e rotatoria sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG;
- alla realizzazione di opere di riqualificazione ambientale, lungo lo scolo consorziale Matrice, compresa la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile lungo lo stesso canale consorziale fino a confine sud con via dell'Economia.
- alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione della rotonda a confine con il comparto D2.1c, indicata nelle tavole di PRG.

Modalità dei tempi di realizzazione degli interventi, delle opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare e tipologie costruttive saranno definite in sede di convenzione urbanistica.

Per la sottozona **D2.1c**, di St pari a mq 19.536, è ammessa una S.U. max = mq 4.000 (UT = mq/mq 0,21), per funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), ricettive turistiche (T), con la possibilità di realizzare:

~~n°1 medio-grande struttura di vendita di prodotti non-alimentari (fino a 2.500 mq/cad di superficie di vendita) con relativi spazi di servizio e di deposito;~~

In alternativa è ammessa la possibilità di realizzare:

~~max mq. 1.400 destinati a funzioni commerciali "C", con la possibilità di attivare, nei termini ed alle condizioni previsti all'art. 67 dalla norme del PTCP, una medio-piccola struttura di vendita di prodotti non-alimentari, di~~

~~superficie di vendita max = mq 1.000, e relativi spazi di servizio e di deposito;~~

~~max mq 1.200 per usi S2 (istruzione professionale privata di servizio alla produzione) e/o T1 (turistico-ricettiva);~~

~~residua S.U. per usi "D".~~

L'intervento è subordinato:

- alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione della rotonda a confine con i comparti D2.1b(1) e D2.1b(2), indicata nelle tavole di PRG.

Per tutte ~~tre~~ quattro le sottozone D2.1a - D2.1b(1) - D2.1b(2) - D2.1c:

Hmax = ml 12,00

U1+U2: 1 mq/mq di SU ammessa, di cui 50% destinato a parcheggi pubblici ed il 50% a verde pubblico attrezzato e con l'esclusione delle sedi viarie e delle piazzole di ritorno delle strade a fondo cieco.

Le dotazioni degli standards e gli altri parametri edilizi-urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali dovranno essere adeguati ai requisiti urbanistici di cui al punto 5 della deliberazione del Consiglio Regionale 1253/99 con le modifiche introdotte dalle deliberazioni del Consiglio regionale 344/02 - 653/05 e deliberazione dell'Assemblea legislativa 155/08.

d1 = H/2 con un minimo di ml 6,00

d2 = H/2 con un minimo di ml 6,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art. 160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

VL = 0,5

A carico dei soggetti attuatori dei tre citati comparti è posto inoltre l'onere della realizzazione, e cessione gratuita al Comune, di un impianto fotovoltaico da cedere a copertura minima dell'intero fabbisogno elettrico della pubblica illuminazione del singolo comparto maggiorata di un 10%, oppure altra soluzione tecnica che garantisca la medesima fornitura di energia elettrica, anche in altri ambiti.

3. prescrizioni e vincoli di zona

L'attuazione dei singoli comparti potrà avvenire, tramite Piano Urbanistico Attuativo PUA, a condizione che siano realizzati, oltre le relative OO.UU., la viabilità di accesso necessaria per rendere il comparto collegato alla viabilità esistente (rotonda sulla S.P. n. 10) sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG.

4. aree normative

46

Art. 62 - Area normativa 5
(Zone Urbanistiche B3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- D2 - attività professionali e imprenditoriali
- R - tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, con mutamento d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile residenziale e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,80 nel caso di interventi adeguativi e trasformativi, *con esclusione della sottozona B3.3.*

E' sempre ammessa la realizzazione di n°1 alloggio per il custode per attività produttiva esistente alla data di adozione della presente norma (xx Aprile 2004) di superficie utile non superiore a mq 80 , a scapito della superficie utile complessiva esistente, senza determinare l'aumento di unità abitative esistenti.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata autorizzato con specifica delibera di Giunta Comunale

Piano di Inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.)

Attuazione diretta nel caso di interventi conservativi, manutentori e nel caso di cambio d'uso ~~esclusivamente finalizzato alla realizzazione dell'alloggio per il custode di cui al precedente punto 3~~ **nella misura max del 20% della sup. complessiva esistente.**

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi