

**P.R.G.**

**PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE**

**COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI**

**VARIANTE PARZIALE  
N°17/2015**

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

**STESURA CONTRODEDOTTA  
ED APPROVATA**

**ADOZIONE**

Deliberazione di CC. n°3 del 02.02.2015

**APPROVAZIONE**

Deliberazione di CC. n°42 del 16.06.2015

**MODIFICHE NORMATIVE**

Sindaco  
Luciana Garbuglia

Segretario  
Dott.ssa Rita Araldi

Progettista  
Arch. Lella Lelli

Responsabile del Settore Tecnico  
Giovanni Ravagli

Settore Tecnico – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

# **(VARIANTE N. 17 – 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;*

## **ELENCO VARIANTI PARZIALI APPROVATE**

### **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*

# 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. 11 - ARTICOLAZIONE DEI MODI DI ATTUAZIONE

I modi di attuazione della presente Variante Generale al P.R.G. sono così articolati:

**1a) attuazione edilizia diretta** che si esplica, secondo i casi e i modi previsti dalla legislazione vigente e dalla regolamentazione edilizia comunale, in:  
attività edilizia libera;  
denuncia di inizio attività;  
permesso di costruire.

**1b) attuazione edilizia diretta soggetta a particolare procedura** che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dalla regolamentazione edilizia comunale che comprende:

- Piano programma;
- Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.).
- Piano di sviluppo aziendale o interaziendale;
- Piano di sviluppo e localizzazione.

*Nell'attuazione delle nuove previsioni articolate con le seguenti modalità, dovrà essere prodotta relazione geologica che valuti attentamente la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di fondazione, seguendo le direttive della DAL RER 112/2007.*

Nelle aree normative in cui sia prevista l'attuazione edilizia diretta è sempre possibile procedere anche mediante strumenti urbanistici preventivi.

**2) Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale e che si articola in:

- Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica;
- Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;
- Piano per le aree destinate ad edilizia economica e popolare;
- Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi;
- Piano di recupero di iniziativa pubblica;
- Piano di recupero di iniziativa privata;
- Progetto integrato di recupero e valorizzazione.

*Nell'attuazione delle nuove previsioni articolate con le seguenti modalità, dovrà essere prodotta relazione geologica che valuti attentamente la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di fondazione, seguendo le direttive della DAL RER 112/2007.*

[...]

## Art. 20 - Zona Urbanistica C2

### Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto - C.D.)

#### ZONA OMOGENEA C

##### 1. generalità

Corrisponde alle zone per insediamenti residenziali previste dal P.R.G. previgente o di nuova definizione che per le loro dimensioni determinano un modesto carico urbanistico e contribuiscono alla formazione di un patrimonio pubblico di aree verdi di riqualificazione ambientale.

##### 2. parametri

UT = il parametro non è definito. Per ogni singola zona C2 in ragione della specifica localizzazione nel contesto urbano, delle cessioni richieste e delle opere di urbanizzazione necessarie si sono definite le rispettive SU ammesse:

Comparto C2.1: SU mq. <del>1.850</del>	1.400	via dei Tigli/via Firenze
Comparto C2.2: SU mq. 900		via Federici
Comparto C2.3: SU mq. 1.600		via Rio Salto
Comparto C2.4: SU mq. 3.500		via Manzoni
Comparto C2.5: SU mq. <del>1.200</del>	800	via Romagna/via Pasolini
Comparto C2.6: SU mq. 600		via Romagna
<del>Comparto C2.7: SU mq. 1.200</del>		<del>via Bachelet</del>
Comparto C2.8: SU mq. 723		via del Sole
Comparto C2.9: SU mq. <del>600</del>	<u>700</u>	via Fiumicino-San Mauro

*Gli elaborati costitutivi del Progetto di inquadramento per le sopraelencate zone C2.1, C2.2 e C2.4. sono sottoposti a regolare deposito ed osservazioni, come dalla L.R.47/78, prima dell'approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale, stante l'estensione e/o le problematiche di assetto globale dell'impianto insediativi (viabilità, realizzazione standards, soluzioni viabilistiche di collegamento alle principali vie di comunicazione, ecc.).*

Hmax = m 10,50

U2 = min. 30 mq/30 mq di 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.

In particolare in sede di stipula della Convenzione che costituisce parte integrante del Progetto di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto CD):

- 1) per quanto attiene il comparto **C2.1**, gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che sia ceduto gratuitamente al Comune l'area classificata come zona "G1" posta in via Giovanni XXIII ed uno standard U2 non inferiore a mq 1.150 di cui almeno il 50% come parcheggio pubblico da localizzare lungo la via dei Tigli e via Firenze. Modalità e tipologie costruttive saranno definite in sede di convenzione urbanistica.
- 2) per quanto attiene al Comparto **C2.2**, gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei parametri e prescrizioni seguenti:
  - SU max = mq 900 (usi residenziali R);
  - 1) cessione gratuita al Comune di aree destinate a parcheggio pubblico nella misura non inferiore a mq 3.000 da attuare a carico dei soggetti attuatori sul fronte prospiciente la zona ferroviaria;
  - 2) obbligo di realizzazione a carico dei soggetti attuatori del collegamento stradale con Via Savio (Comune di Bellaria Igea Marina) .
- 3) per quanto attiene al comparto **C2.3**, gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione a carico dei soggetti attuatori e cessione gratuita al Comune, del percorso pedonale per il collegamento fra Via Rio Salto e Piazza Unione Europea e fra Via Leopardi e Piazza Unione Europea, di sezione non inferiore a ml 3,00 .
- 4) per quanto attiene al Comparto **C2.4**, la SU residenziale max è definita in mq 3.500, le aree G1 destinate a verde pubblico e attrezzato da cedere gratuitamente al Comune sono definite nella misura minima di 5.000 mq, la quota di alloggi con superficie inferiore a mq 60,00 è definita nel 10% del totale degli alloggi previsti.
- 6) per quanto attiene al Comparto **C2.8**, di ST pari a mq 2.893, gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei parametri e prescrizioni seguenti:
  - SU residenziale max definita in mq 723, su lotto di Sf pari a mq 1446 (Uf = mq/mq 0,50);



- realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree per standard pari al 50% della St, per totali mq 1.446, di cui: il 50% (mq 723) per parcheggio pubblico ed il restante 50% (mq 723) per verde pubblico;
- riqualificazione della strada esistente di accesso da via del Sole;
- realizzazione del completamento della strada prevista dal PRG con piazzola di ritorno in fondo alla via;
- inserimento all'interno delle aree di standard, da realizzare e cedere, di opportune opere di mitigazione (barriere antirumore fonoassorbenti e/o barriere vegetali) che garantiscano una adeguata schermatura dalle attività/sorgenti limitrofe.

L'attuazione del comparto dovrà essere preceduta dalla documentazione di clima acustico che valuti gli impatti delle attività produttive sia esistenti che in previsione.

7) per quanto attiene al Comparto **C2.9**, la SU residenziale ammissibile è definita in mq ~~600~~ 700 di cui mq ~~200~~ 150 di competenza pubblica, da localizzare in lotto edificabile urbanizzato di Superficie fondiaria di mq ~~600~~ 500.

L'intervento è subordinato:

- alla realizzazione di almeno mq 1.200 di standard di cui mq 600 per parcheggi pubblici lungo la via Fiumicino;
- alla riqualificazione dei tratti di via Fiumicino e di via Fiumicino-San Mauro prospicienti il perimetro di sottozona, sulla base di un progetto esecutivo che sarà approvato dalla Giunta comunale;
- alla cessione gratuita, dell'area edificabile su realizzare la potenzialità edificatoria di competenza pubblica, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

- alla realizzazione di edifici con max n 2 unità abitative, sviluppate su max n 2 piani fuori terra che dovranno essere realizzati nella porzione di area più lontana dalla Via Fiumicino-San Mauro. Nella restante superficie dovrà essere prevista la necessaria fascia di mitigazione, con destinazione a verde piantumato di alberi ed arbusti;

- la progettazione dell'area dovrà essere preceduta da uno studio del clima acustico, che valuti gli impatti del traffico autostradale e delle attività produttive presenti e ne progetti le eventuali mitigazioni.

In tutti i comparti C2 devono essere, inoltre, rispettati i seguenti parametri:

P1 per usi non residenziali = SU x standard relativo all'uso previsto

d1 = H/2 con un minimo di m 5,00

d2 = H/2 con un minimo di m 5,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate.

Distanze minime diverse da quelle precedentemente indicate possono essere definite dal Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)

$Q = 0,45 SF$

$VL = 0,5$

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

Sf - superficie minima dei lotti  $\approx 2,00$  mq per 1 mq di SU.

### **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.

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

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60 . Il 10% degli alloggi, arrotondato per eccesso, potrà avere una superficie inferiore a mq 60 .

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.) con a carico le spese di frazionamento e rogito notarile.

Nell'ambito della formazione del Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) si dovrà convenzionare, tra l'altro, che 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.

E' fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

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

I privati proprietari delle aree comprese negli ambiti definiti dal Progetto 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 dall'art.46 della L.R.47/78 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 delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate, a cura e spese dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio, in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.

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

12

**Art. 21 - Zona Urbanistica C3**  
**Zona residenziale di nuovo impianto**

ZONA OMOGENEA C

**1. generalità**

Sono zone a prevalente destinazione residenziale, che concorrono in misura determinante ed in ragione della loro collocazione urbanistica alla formazione di aree per servizi pubblici di nuovo impianto, alla riqualificazione urbana ed alla rigenerazione ambientale, secondo la distribuzione programmata nel P.R.G. e che concorrono alla formazione di un patrimonio pubblico di aree destinate all'edilizia residenziale.

Il raggiungimento di tali obiettivi è perseguito attraverso l'elevazione dello standard minimo ai sensi del 6° comma dell'art. 46 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

**2. parametri**

UT relativo alla sottozona **C3.1** (via L. Tosi) = 3.400 mq/Ha (di cui 300 mq/Ha sono destinate a funzioni commerciali C, con la possibilità di attivare, nei termini ed alle condizioni previsti dalla normativa vigente, una medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari, con superficie di vendita max = ~~1.000~~ 800mq. previo approfondito studio del clima acustico che valuti l'impatto del traffico indotto e delle aree di carico/scarico, al fine di minimizzare gli impatti verso le limitrofe aree residenziali e verso le dotazioni pubbliche (parco e scuola materna).

In sede di presentazione della variante al P.U.A. e modifica della convenzione urbanistica sottoscritta in data 03.08.2005, rep. n. 3113 racc. n. 921, necessaria per la corretta localizzazione della nuova medio-piccola struttura di vendita, la riorganizzazione della viabilità e delle aree di standard e la modifica dei lotti edificabili nell'intorno della struttura di vendita, si dovrà assegnare al "lotto B" individuato nelle tavole di PUA, di proprietà comunale, una ulteriore SU per usi residenziali pari a mq 325 .

Tale modifica non dovrà comportare aumento della complessiva potenzialità edificatoria assegnata alla sottozona.

Nell'ambito della potenzialità edificatoria complessiva, quella di competenza comunale è definita in ragione di un UT=300 mq/ha e con le destinazioni di cui agli usi C1, C2, D, R, S, T. La determinazione della SF (che sarà ceduta senza oneri all'Amministrazione Comunale) relativa alla potenzialità edificatoria di cui sopra, è effettuata in ragione del rapporto:1 mq di SU= 2,3 mq di SF

Per la sottozona **C3.2** (via Bosnia) la SF è definita in 24.000 mq, la SU residenziale edificabile max è definita in mq. 10.000, la SU destinata a funzioni C commerciali, D direzionali e finanziarie, **S2 istruzione, S3 Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata** ed S7 attrezzature sportive pubbliche e/o private, è definita in mq. 3.000.

Hmax = ml 10,50

U1+U2 = minimo 0,83 mq/mq di SU per quanto attiene alla sottozona **C3.1**.

Quelle definite nella cartografia della Variante Generale al P.R.G. in scala 1:2.000 per quanto attiene alla sottozona **C3.2** per una superficie non inferiore a 6.700 mq.

Per la sottozona **C3.3** (via Amendola), la SU max residenziale edificabile è definita in 1.500 mq e si applicano i parametri:

Hmax = ml.10,50

U1+U2: minimo 30 mq/30 mq di SU di cui parcheggi 10mq/30mq di SU; la localizzazione delle aree di U1 e U2 sarà definita in sede di formazione del PUA;

Inoltre l'attuazione del Piano è subordinata al convenzionamento ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e successive modificazioni e integrazioni e degli artt. 30-31 della L.R. n°31/2002.

Per la sottozona **C3.4** (via Romagna), in seguito alla controdeduzione all'osservazione 235, la SU max residenziale edificabile è definita in 5.600 mq e si applicano i parametri:

Hmax = ml.10,50

U1+U2: le aree destinate a verde pubblico di cessione sono definite in mq 11.500, le aree destinate a parcheggi pubblici sono definite in ragione di 10mq/30mq di SU; la localizzazione delle aree di U1 e U2 sarà definita in sede di formazione del PUA. Qualora al momento dell'attuazione del Piano l'area classificata "G3" fosse stata espropriata dovrà essere ceduta al Comune una quota di pari superficie dell'area residenziale del comparto.

Per la sottozona **C3.5** (AdP via Bastia-SP10-via Casone) è definita una SU complessiva pari a mq. 32.703 (per un corrispondente UT=0,253) così suddivisa:

SU = mq. 27.122 di spettanza dei privati (UT=0,210), con le destinazioni di cui agli usi C1, C2, C3, R, D, S, P

SU = mq. 2.801 di spettanza esclusiva del "Centro Giovani Parrocchiale" (UT=0,022) con le destinazioni di cui agli usi S

SU = mq. 2.780 di spettanza pubblica (UT=0,021) con le destinazioni di cui agli usi S6, C1, C2, C3, R, D, S.

Complessivamente all'interno del comprensorio C3.5:

la destinazione ad uso R non potrà essere superiore al 75% della SU totale;

la destinazione ad uso P non potrà essere superiore a 500mq;

la destinazione ad uso C1 sarà consentita solo per esercizi di vicinato o "complessi commerciali di vicinato".

Hmax = ml 10,50

(in fase di PUA potranno essere ammesse altezze superiori fino ad un max ml 15,50 esclusivamente per edifici pubblici (centro culturale polifunzionale) e per edificio uso misto terziario-residenziale).

U1+U2 = 1 mq/mq di SU ammessa, di cui 60% destinato a verde pubblico attrezzato ed il 40% a parcheggi pubblici.

*Sottozona introdotta nella VARIANTE PARZIALE N° 15 (art. 34 D.Lgs. 267/00 e art. 40 LR 20/00) adottata a seguito di Conferenza Preliminare del 05.12.2012 - attualmente in itinere - relativa all'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, 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 in un'area sita in San Mauro Pascoli compresa tra le via Bastia - Nuova Circonvallazione (SP.10) e Casone.*

Per la sottozona **C3.6** (via ex S.S.n°16 "Adriatica" - ex Geo), corrispondente alla ex Zona D4.3 della Variante Generale al P.R.G., è ammessa una S.U. max = mq 2.600, così ripartita:

- mq. 1.400 per uso "R" residenza

- mq. 1.200 per usi "C", (con esclusione dell'uso C6), con la possibilità di attivare, nei termini ed alle condizioni previsti dalla normativa vigente, una medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari, di superficie con vendita max = 800mq.

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.

E' ammessa la monetizzazione dello standard del verde pubblico nella misura max del 50%, in tale misura, il verde pubblico, potrà essere reperito e realizzato anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi.

L'intervento è subordinato:

- alla messa in sicurezza dell'incrocio fra via Matrice destra e l'ex S.S.n°16 "Adriatica";
- alla riqualificazione dell'intera via Matrice destra;
- alla realizzazione di piste ciclabili lungo l'ex S.S.n°16 "Adriatica" (dalla rotonda di via Cagnona fino al confine con Savignano) e lungo l'intero tratto lo scolo consorziale Matrice, in collegamento con le piste ciclabili esistenti sul confine di Savignano sul Rubicone e Bellaria, compreso il superamento dei canali consorziali Fossatone e Matrice, così come indicato nelle tavole di PRG;

A carico dei soggetti attuatori del citato comparto 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.

Modalità dei tempi e tipologie costruttive saranno definite in sede di convenzione urbanistica.

In tale ambito possono essere disattesi i limiti Q e Sp relativi alle zone C3.

Per la sottozona **C3.7** (via Rimini), con ST = mq 27.512, è ammessa una SU residenziale edificabile di mq 2.600, di cui mq 600 di competenza pubblica.

Alla sottozona si applicano i parametri:

Hmax = ml. 8,00 ;

U1+U2: minimo 30 mq/30 mq di SU di cui:

    parcheggi 10mq/30mq di SU;

    verde pubblico 20mq/30 mq di SU.

In sede di formazione del PUA dovrà essere localizzata:

- la viabilità interna che dovrà consentire il collegamento diretto tra via Rimini e via della Poesia, secondo lo schema di massima (da intendersi non prescrittivo, ma che dovrà essere verificato in fase di PUA) tracciato nelle tavole di PRG; tale infrastruttura dovrà prevedere anche idonei percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di una rotonda all'intersezione con via della Poesia;
- la localizzazione delle aree di standard in zona adiacente alla proprietà comunali, al fine di garantire la continuità degli spazi pubblici;
- la localizzazione delle aree edificabili su cui sviluppare la potenzialità edificatoria di competenza pubblica in ragione di mq 2,5 di Superficie fondiaria per mq di Superficie Utile.

La convenzione urbanistica dovrà prevedere:

- la realizzazione, a totale carico dei soggetti attuatori, di tutte le citate infrastrutture (strada e rotonda) e l'allestimento delle aree per standard (verde e parcheggio pubblico), sulla base di un progetto esecutivo che sarà

approvato dalla Giunta comunale: a carico dei soggetti attuatori sono compresi anche gli oneri per la progettazione, la direzione lavori, il collaudo, il frazionamento e le spese notarili per il trasferimento gratuito al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime;

- la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione della potenzialità edificatoria di competenza pubblica, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- la cessione gratuita al Comune di almeno il 50% delle aree con destinazione "F2 - Parco Territoriale" ricomprese all'interno del perimetro di sottozona: la cessione gratuita a favore del Comune dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- l'allestimento delle citate aree con destinazione a Parco Territoriale a cura e spese dei soggetti attuatori, sulla base di un progetto esecutivo approvato dalla Giunta comunale;
- la realizzazione di edifici ecosostenibili a ridotto consumo energetico con massimo n°2 unità abitative, sviluppate su max n°2 piani fuori terra.

La relazione geologica del P.U.A. dovrà inoltre valutare attentamente la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di fondazione, seguendo le direttive della DAL RER 112/2007.

Per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.6, C3.7 si applicano inoltre i seguenti parametri:

d1 = H/2 con un minimo di ml 5,00

d2 = H/2 con un minimo di ml 5,00

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).

Q = 0,45 SF di ogni singolo lotto

VL = 0,5

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

### **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 alloggi, dovrà essere ricavato in soluzione coperta (garage).

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



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

Tali limiti al dimensionamento degli alloggi non si applicano al comprensorio C3.3 a condizione che il soggetto attuatore si impegni, tramite apposita convenzione, a cedere gli alloggi a soggetti con requisiti individuati in accordo con il Comune al fine di agevolare l'acquisto della prima casa da parte di soggetti economicamente deboli.

Nell'ambito della formazione dei Piani Urbanistici Attuativi PUA si dovrà convenzionare, tra l'altro, l'obbligo da parte dei soggetti attuatori alla cessione gratuita al Comune delle aree aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.), alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'obbligo alla realizzazione delle aree destinate a verde pubblico che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate e/o alla realizzazione delle attrezzature sportive F1 convenzionate.

Le aree destinate a verde pubblico da cedersi all'Amministrazione Comunale dovranno essere sistemate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza 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 illuminazione, giochi e fontane, il tutto dovrà essere contenuto in un idoneo elaborato grafico integrato da relazione tecnica descrittiva che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

E' fatto obbligo di realizzare vasche di laminazione con capacità non inferiore a mc. 500 per ettaro che potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete di fognatura o in laghetti a dispersione attrezzati con idonee protezioni. Gli oneri relativi alle necessarie manutenzioni future dei manufatti ed impianti sono a carico dei soggetti attuatori.

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

I proprietari delle aree comprese nel perimetro di PUA o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, concorrono pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alle spese di formazione del PUA, alla edificabilità complessiva, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione ed attrezzatura delle zone richieste.

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano di almeno il 75% delle aree comprese nel P.U.A. L'applicazione di tale facoltà è ammessa solo in caso di accertata assenza, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'unanimità dei compartisti e l'applicazione dello scorporo produce la riduzione della capacità edificatoria complessiva in misura proporzionale all'entità della superficie scorporata. Le aree eventualmente scorporate dovranno essere esclusivamente aree marginali e dovrà essere mantenuta la destinazione precedente, se agricola, o la destinazione di verde privato.

In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

Per quanto attiene alla sottozona C3.1 in sede di stipula della Convenzione che costituisce parte integrante del PUA si dovranno definire le modalità esecutive per la realizzazione a carico dei soggetti attuatori e la cessione non onerosa al Comune di una SU =250 mq destinata a servizi sociali, *o altra opera o utilità pubblica equivalenti da concordare con l'amministrazione comunale*, e di una scuola materna a tre sezioni con una SU minima di 300 mq a sezione. Tali Su destinate a servizi sono comprese nella SU di spettanza dell'Amministrazione Comunale.

Nelle aree comprese nel perimetro di PUA relativo alla Zona Urbanistica C3.1 è definito con apposita simbologia puntuale (\*) un sub comparto per il quale è prevista l'attuazione subordinata al trasferimento dell'attività produttiva in atto alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. ed alla demolizione del fabbricato esistente.

Per quanto attiene alla sottozona C3.2 in sede di Convenzione di PUA dovranno essere concordate le modalità per la concessione della gestione privata temporanea (venti anni) delle attrezzature sportive attuate a carico dei soggetti attuatori: le attrezzature sportive da attuare sono previste in *un impianto sportivo costituito da n°2 campi da calcio con edificio ad uso spogliatoio ed un impianto sportivo per la pratica del calcio a cinque e del calcio a sette con edificio ad uso spogliatoio*, ed inoltre SU, destinate ad attrezzature di servizio.

Sono previsti, relativamente al fabbricato agricolo compreso nel perimetro del PUA relativo alla sottozona C3.2, interventi anche trasformativi finalizzati alla realizzazione di SU desinate alla funzione commerciale C2, nella misura non superiore a 500 mq.

Per quanto attiene alla sottozona C3.5 in sede di stipula della Convenzione, che costituisce parte integrante del PUA, si dovranno definire le modalità esecutive
---

per la realizzazione a carico dei soggetti attuatori e la cessione non onerosa al Comune di:

- un edificio polifunzionale (per circa 500 persone), completamente arredato, attrezzato e funzionante, destinato ad attività culturali (teatrali, cinematografiche, mostre, spettacoli in genere);
- un sovrappasso ciclo-pedonale sulla S.P.10 di alta qualità architettonica;
- un passaggio ciclo-pedonale per il collegamento del comparto con l'adiacente polo scolastico;
- locali da destinarsi ad attività di interesse pubblico di sup. mq. 500;
- il potenziamento e la riqualificazione di Via Casone.

Comma introdotto nella VARIANTE PARZIALE N° 15 (art. 34 D.Lgs. 267/00 e art. 40 LR 20/00) adottata a seguito di Conferenza Preliminare del 05.12.2012 -

Nelle Zone urbanistiche C3 di cui al presente articolo, la viabilità principale interna di distribuzione deve essere di tipo E (cfr. art.151-Scheda guida all'attuazione n. 7).

In sede di Convenzione potranno inoltre essere stabilite le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate, a cura e spese dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del Comparto, in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.

#### **4. aree normative 7**

## **Art. 24 - Zona Urbanistica D2**

### **Zona industriale e artigianale sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato o in itinere**

#### ZONA OMOGENEA D

##### **1. generalità**

Corrisponde alle zone in cui è l'attuazione della Variante Generale al P.R.G. è prevista con Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere alla data di adozione delle presenti norme per il quale si prevede la completa attuazione con la conferma delle relative norme e prescrizioni.

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

Come da Piano urbanistico attuativo approvato o in itinere.

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

E' fatto salvo quanto previsto nello Piano Urbanistico Attuativo approvato o in itinere.

Riguardo gli interventi relativi alle parti non attuate del P.U.A. decaduto si applicano indici e parametri del P.U.A. previgente approvato.

**Nella Zona Urbanistica D2 contrassegnata con specifica simbologia (\*) oltre alla conferma dell'indice ammesso dall'originario PUA approvato è consentito l'aumento di una SU pari a mq 900 (Ut = 0,75 su nuova ST = mq. 1.200).**

Per quanto attiene all'indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$  ed al parametro Rapporto di Copertura  $Q$  applicabili per le zone D2 sono definiti in 0,75 mq/mq , In sede di formazione della Convenzione allegata al PUA di attuazione della presente Variante Generale al P.R.G. potranno inoltre essere definite SU destinate a residenza temporanea delle maestranze aziendali, nella misura massima del 5% della SU complessiva ammessa.

Le residenze temporanee sono definite in monolocali per max due persone con le dimensioni previste dal D.M. 5 luglio 1975, debbono avere un ingresso comune, spazi per soggiorno e svago comuni nella misura minima di mq 9,00 per persona insediabile, autorimessa comune dotata di almeno un posto auto per persona insediabile.

Per tali alloggi è definito il vincolo di inalienabilità per un periodo di venti anni e la eventuale locazione convenzionata per gli alloggi non occupati.

Gli alloggi previsti possono essere gestiti in forma associata e gli alloggi locati sono inalienabili.

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

6 – 10

**Art. 29 - Zona Urbanistica D3**  
**Zona industriale e artigianale di nuovo impianto**

**2. parametri**

[...]

Nella zona D3.4 (via Bellaria-via L. Tosi / Olivieri), di ST = mq. ~~27.550~~ **26.350**, è ammessa una SU pari a mq. ~~20.662~~ **19.762** (Ut = 0,75).

L'attuazione del comprensorio D3.4 è subordinata:

- 1) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.
- 2) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della S.T.), e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime. Le aree a destinazione verde pubblico, dovranno essere localizzate lungo il lato est del comparto, prospiciente Via Tosi, onde creare "una significativa e consistente fascia verde piantumata", ed in adiacenza all'edificio agricolo-residenziale E4, quale necessario spazio di mitigazione ambientale.

[...]

## **Art. 35 bis - Zona Urbanistica D10**

### **Zona speciali terziarie (per attrezzature sociali ed assistenziali).**

#### ZONA OMOGENEA D

##### **1. generalità**

Corrisponde alla zona destinata ad attività terziarie con particolare riferimento alla realizzazione di un centro servizi per attrezzature sociali ed assistenziali.

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

ST = mq 14.000

SU = max mq ~~1.950~~ **3.000** per:

- attività produttive in cui vengano coinvolti soggetti con disabilità fisiche e/o psichiche;
- attività educative rivolte a fasce di età scolare;
- attività assistenziali rivolte a soggetti disabili di qualunque fascia d'età;
- attività di assistenza ad anziani con o senza evidenti disabilità;
- attività residenziali per disabili o per fasce sociali marginalizzate.

Altezza max mt 12

Sulla porzione classificata come zona agricola (SAU mq 30.480) è ammessa la realizzazione di serre fisse in ragione max di 0,50 mq/mq di SAU, con altezza massima non superiore a mt 3,50, osservando le seguenti distanze: d1, d2, d3 = H/2 , minimo mt 1,50.

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

L'intervento è subordinato a:

- interramento o spostamento dell'elettrodotto esistente che attraversa la zona edificabile.
- realizzazione di un adeguato filtro verde lungo i confini con la strada pubblica e la zona produttiva agricola.
- messa in opera di adeguati sistemi per la laminazione delle acque di scolo secondo la normativa
- la realizzazione, **oltre alla dotazione minima di parcheggio privato definito dalla vigente normativa in materia, di una ulteriore dotazione di parcheggi e verde nella misura non inferiore a mq 2.000, di cui mq 800 per parcheggio e mq 1.200 per verde; tale dotazione aggiuntiva dovrà essere fruibile da parte della collettività secondo le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica. e cessione gratuita al Comune di aree per standard pari a mq 2.000, di cui:**
  - il 40% (mq 800) per parcheggio pubblico;
  - il 60% (mq 1.200) vigente.

~~per verde pubblico che potrà essere localizzato anche in altre aree zone destinate dal piano servizi per aree di standard (G) o a parco territoriale (F2) o a zona di rigenerazione ambientale e riequilibrio ecologico (F3).~~

L'attuazione della zona D10 dovrà avvenire tramite PUA.

*In fase di PUA si dovrà eseguire un'analisi di microzonazione di III livello (di cui alla DAL RER 112/2007), utilizzando mezzi di indagine che permettano una migliore definizione della Vs30.*

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

## **Art. 36 – Zone territoriali omogenee E**

### **Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole**

[...]

30 Interventi trasformativi e di mutamento d'uso da capannoni avicoli dimessi e non, in uso residenziale :

- fino a mq. 1500 di Superficie Coperta sono consentiti max mq. 200 di SU residenziale e servizi, max n. 2 alloggi in un unico edificio: non potrà, comunque, essere ricostruita una Superficie Utile superiore a quella da demolire .
- per ogni ulteriore mq. 1500 di Superficie Coperta sono consentiti ulteriori mq. 50 di SU residenziale e n.1 alloggio, fino ad un max di mq. 400 di SU residenziale con max n. 6 alloggi: in questo caso è consentita l'edificazione di max n°2 edifici.

La SU residenziale è calcolata proporzionalmente alla effettiva Superficie Coperta da demolire.

L'attuazione degli interventi è prevista con concessione diretta.

In ogni caso dovranno essere adottate misure di tutela ambientali quali: verifica della regimazione delle acque in un adeguato intorno sulla base delle indicazioni dell'ufficio tecnico e la realizzazione di vasche di laminazione delle acque nel rispetto delle indicazioni previste dalla normativa vigente ; realizzazione di letti assorbenti per il corretto trattamento delle acque provenienti dai nuovi edifici e da quelli esistenti in un adeguato intorno sulla base delle indicazioni dell'ufficio tecnico; utilizzazione di tecniche costruttive che si richiamano alla bio-edilizia quali tetto ventilato in legno, ecc. ; ricorso a fonti di energia alternativa quali, ad es., la fotovoltaica, ecc.

Ogni intervento è subordinato alla demolizione dell'intera Superficie Coperta destinata a capannoni avicoli dismessi e non.

Potrà essere mantenuta una superficie utile da trasformare, comunque, in servizi rurali nel caso di mantenimento del centro aziendale e per una superficie non superiore a quella ammessa dalla relativa normativa di zona.

*I nuovi edifici dovranno essere realizzati, in linea di principio, sul sedime dei capannoni demoliti, fatto salvo il caso in cui questi ultimi siano posti all'interno della fascia di rispetto stradale, di tutela ambientale, ecc. .*

*In tale caso è ammessa la delocalizzazione dei nuovi edifici in area esterna dai vincoli e ,comunque, all'interno della S.A.U. esistente.*



## **Art. 38 - Zona Urbanistica E2**

**Zona agricola per insediamenti rurali produttivi connessi all'attività agricola tuttavia non direttamente riconducibili alla conduzione del fondo**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Corrisponde alle aree in cui sono esistenti e/o consentiti insediamenti d'attività connesse con la produzione agricola, ma non direttamente legate ad una specifica azienda agricola.

#### **2. parametri**

/

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

Nella zona **E2.1** (*via Fontanella*) è ammessa la realizzazione di una SU max =mq 3.000 da destinare a spazi per la logistica dell'adiacente insediamento produttivo esistente.

L'intervento è subordinato:

- 1) alla realizzazione di un filtro verde con piante di alto fusto lungo i confini nord e sud;
- 2) alla realizzazione di un filtro di mitigazione ambientale lungo il confine est costituito da una duna di altezza min = mt 3,00 e piante di alto fusto;
- 3) alla realizzazione della estensione della rete fognatura acque nere lungo la strada comunale che collega la via Fontanelle alla via Stradone (S.P.n°13 bis) ;
- 4) alla realizzazione e cessione di uno standard pari al 15% della ST, di cui:
  - il 5% (mq 800) per parcheggio pubblico;
  - il 10% per verde pubblico (mq 1.600) che potrà essere localizzato anche in altre zone destinate dal piano servizi per aree di standard (G) o a parco territoriale (F2) o a zona di rigenerazione ambientale e riequilibrio ecologico (F3).
- 5) Riqualficazione, con realizzazione di pista ciclabile, della strada comunale che collega la via Fontanella alla via Stradone (S.P.n°13 bis);
- 6) Realizzazione, con cessione gratuita delle relative aree di proprietà, dell'intersezione con canalizzazioni, tra la citata strada comunale e la via Stradone (S.P.n°13bis), così come indicata sulle tavole di PRG, sulla base del progetto redatto dall'Amministrazione Provinciale.

Nella zona **E2.2** (*via Rio Salto*) è ammesso l'incremento della S.U. esistente abitativa fino ad un massimo di mq.300, con la possibilità di realizzare max n.3 alloggi, per imprenditore a titolo principale, e l'incremento della S.U. esistente produttiva fino ad un massimo di mq 150.

L'intervento è subordinato alla cessione gratuita, a titolo di standard per il verde pubblico, di un'area di mq 900 (mt 90,00 x mt 10,00), lungo il confine nord - lato Rio Salto, compresa la messa a dimora di un numero di essenze arboree di medio fusto in ragione di n°1 ogni 100 mq di ST .

Per quanto attiene alla zona **E2.3** (*via Cavaticce*) di ST max = mq 5.000 è ammesso esclusivamente l'uso N3 "Attività di riparazione di macchine agricole".  
SU ammessa mq ~~4.500~~ 1.000.

L'intervento è subordinato:

- alla realizzazione e cessione di uno standard pari al 15% della ST, di cui il 5% per parcheggio pubblico ed il 10% per verde pubblico, che potranno essere localizzati anche in altre zone già destinate dal piano servizi ad aree per standard (G) ed a parco territoriale (F2); è comunque ammessa la monetizzazione delle aree per il verde pubblico;
- alla messa in sicurezza dell'incrocio tra via Cavaticce e via Villagrappa;
- all'allargamento di via Cavaticce lungo l'intero fronte della sottozona e fino all'intersezione della medesima via Cavaticce con via Villagrappa;
- alla realizzazione di sistemi arborei autoctoni di alto fusto con specifiche funzioni di riequilibrio ecologico e rigenerazione ambientale verso l'autostrada A14 (doppio filare).

Per quanto attiene alla zona **E2.4** (*via Cagnona*) qualsiasi tipo di intervento dovrà prevedere la riduzione minima del 50% della Superficie Coperta dei capannoni esistenti.

Le superfici eccedenti dovranno essere demolite e le relative aree di sedime dovranno essere bonificate e restituite alla coltivazione.

Il ripristino della funzionalità, per i soli usi consentiti dalla presente zona urbanistica, è subordinata :

- alla realizzazione di un adeguato filtro verde lungo l'intera proprietà confinante con lo scolo consorziale matrice e la realizzazione, a margine del citato filtro verde, di un corridoio per il transito ciclabile, larghezza minima mt 3,00 con costituzione di servitù di passaggio pubblico sul citato corridoio per il transito ciclabile;
- alla realizzazione di un nuovo accesso carrabile da via San Antonio al fine di eliminare quello esistente su via Cagnona, che presenta limitata visibilità e ridotta sezione stradale.

Relativamente all'edificio con funzioni abitative ricompreso all'interno della medesima zona, sono ammessi solo interventi conservativi e manutentori.

Per quanto attiene alla zona **E2.5** (via Tosi/ Bellaria) è ammessa la realizzazione di serre fisse nella misura massima di mq 1.300 di Superficie coperta, con altezza massima non superiore a ml 4,50 .

In relazione alla leggerezza delle strutture ed alla facilità di smontaggio delle serre, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- d1, d2, d3 = H/2 , minimo mt 1,50;

La costruzione delle serre è subordinata:

- alla realizzazione di un corridoio per il transito ciclabile di larghezza minima di mt 3,00, per il collegamento ciclabile della via Bellaria con la via Rio Salto; il tracciato dovrà essere sviluppato principalmente a margine del Rio Salto lungo la particella distinta al foglio 15 mapp. 59, con costituzione di servitù di passaggio pubblico sul citato corridoio per il transito ciclabile;

- alla realizzazione ad est, verso il Rio Salto, di una significativa e consistente fascia verde piantumata, quale necessario spazio di mitigazione ambientale.

Relativamente agli edifici esistenti ricompresi all'interno della medesima zona, sono ammessi solo interventi conservativi e manutentori, nonché la localizzazione, nell'ambito delle volumetrie esistenti, di una superficie di vendita al dettaglio (esercizio di vicinato) dedicata esclusivamente alla vendita di prodotti provenienti dalla produzione agricola.

La realizzazione del punto vendita (esercizio di vicinato) è subordinato:

- alla riqualificazione del percorso ciclabile sul fronte di via Bellaria, nel tratto compreso tra via L.Tosi ed il Rio Salto;

- alla cessione gratuita delle aree necessarie per l'ampliamento e la messa in sicurezza, dell'intersezione stradale tra via L.Tosi e via Bellaria, secondo il progetto esecutivo già approvato dall'Amministrazione comunale.

*E' altresì ammessa la possibilità di realizzare pensiline e/o tettoie per il carico e lo scarico delle merci, in continuità con il fabbricato esistente, di profondità anche superiore a m 1,50, nella misura max di mq. 100.*

L'attuazione della zona E2.1 dovrà avvenire tramite PUA, *l'attuazione della zona E2.2, E2.3, E2.4, E2.5 tramite Piano di Inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.)*

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

18 - 19

**Art. 42 - Zona Urbanistica E5**  
**Zona agricola per Allevamenti avicoli.**

ZONA OMOGENEA E

**1. generalità**

Corrisponde alle aree in cui sono esistenti attività per allevamento avicolo.

**2. parametri**

/

**3. prescrizioni e vincoli di zona**

Per quanto attiene alla zona **E5.1** (via Alberazzo),  $ST = mq\ 14.259$ , qualsiasi tipo di intervento dovrà prevedere la riduzione della Superficie coperta dei capannoni esistenti.

A seguito di tale riduzione, la Superficie coperta capannoni non potrà superare i mq 3.200, ~~corrispondente a circa  $Ut = mq\ 0,22/mq$ .~~

Le superfici eccedenti dovranno essere demolite e le relative aree di sedime dovranno essere bonificate e restituite alla coltivazione oppure alla mitigazione vegetazionale.

Gli interventi sono subordinati :

- alla realizzazione di un adeguato filtro verde lungo l'intero perimetro di zona, con profondità minima di mt 15,00, costituito da almeno un doppio filare di piante di alto fusto autoctone;
- alla riqualificazione della via Alberazzo/Rio Salto, nel tratto compreso tra il nucleo abitato della località denominata Alberazzo e la rotatoria di nuova realizzazione all'intersezione con la via Rio Salto I; il progetto esecutivo dell'intervento sarà approvato dalla Giunta comunale e dovrà prevedere l'allargamento della sede carrabile (larghezza minima mt 6,50), la realizzazione di una pista ciclabile sul lato mare (larghezza minima di mt 2,50), un cordolo di separazione tra sede carrabile e pista ciclabile (larghezza minima mt 1,00) , nuova illuminazione pubblica con armature a LED;
- alla cessione delle aree in proprietà necessarie per la realizzazione della citata riqualificazione di via Alberazzo/Rio Salto; per le altre aree l'Amministrazione provvederà ad acquisirle tramite procedura d'esproprio;
- al miglioramento del sistema di scolo delle acque piovane provenienti dalla zona posta a monte di via Alberazzo/Rio Salto, tramite:
  - la realizzazione di nuovi attraversamenti stradali di adeguate dimensioni a monte della sottozona, in attraversamento della via Alberazzo e della via Rio Salto;

- la realizzazione di un canale di adeguate dimensioni in attraversamento della sottozona, al fine di migliorare il regolare deflusso delle medesime da monte a mare;
- alla realizzazione di una adeguata laminazione delle acque anche nel caso di riduzione delle superfici impermeabili, nell'ambito delle verifiche previste per la definizione dell'invarianza idraulica ed in accordo col Consorzio di Bonifica.

H max mt 6,00

Distanza dal perimetro di territorio urbanizzato e pianificato: 500 mt (intesa come distanza misurata dal più vicino lotto privato edificabile del territorio pianificato)

Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 mt

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

18 bis

## **Art. 43 - Zona Urbanistica E6**

**Area di pertinenza d'insediamenti con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, ecc.**

### ZONA OMOGENEA E

#### **1. generalità**

Indica gli edifici esistenti nel rurale e le relative pertinenze, totalmente o prevalentemente adibiti ad attività artigianali, commerciali o turistico ricettive ritenute compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e con la tipologia dei fabbricati in cui sono insediate.

#### **2. parametri**

SU = incremento max del 30% della Su preesistente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G., fino a 150 mq. di ampliamento

H max = ml 8,00

In alternativa, è ammissibile la dismissione dell'attività artigianale o commerciale esistente, con la trasformazione della SU esistente in SU residenziale nel rapporto: SU residenziale minore o uguale al 50% della SU esistente.

Nel rapporto di conversione la SU residenziale non potrà comunque superare i mq 200, distribuiti in max n.2 alloggi ed in unico edificio..

Tale possibilità non è ammessa nel caso di attività artigianale o commerciale esistente con SU inferiore di mq 250, accertata alla data di adozione della presente variante n.16 al P.R.G.

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

Per quanto attiene alle zone **E6.1 (via Due Martiri)** è ammesso l'aumento fino a mq 150 della superficie utile ~~degli usi in atto da destinare all'uso in atto.~~ Tale superficie dovrà essere reperita all'interno degli edifici esistenti tramite il **recupero di vani servizi e/o locali non abitabili** ~~semplice cambio di destinazione d'uso.~~ ~~Sono fatte salve le prescrizioni sopra riportate. Non è ammesso l'incremento previsto al precedente punto 2.parametri.~~ **Trattandosi di edificio un tempo destinato ad ex scuola rurale, in analogia a quanto previsto all'art. 41 delle NTA, è ammessa la realizzazione di max n°4 alloggi.**

L'intervento è subordinato:

- alla cessione gratuita delle aree in proprietà, necessarie per la realizzazione della rotonda all'incrocio fra la via Stradone e la via Due Martiri, così come individuata nelle tavole del PRG, e delle aree in proprietà necessarie per la realizzazione della pista ciclabile lungo la via Stradone e la via Due Martiri o, in alternativa lungo il Rio Salto e collegamento con via Stradone a sud;

- alla riqualificazione del tratto prospiciente il Rio Salto, tramite interventi di rinaturalizzazione ambientale per una profondità minima di mt 15: l'intervento dovrà prevedere la messa a dimora di un doppio filare di essenze arboree autoctone di alto fusto;
- alla riorganizzazione dei volumi dell'edificio esistente, con demolizione degli aggetti e dei volumi incongruenti, al fine di ricondurre la tipologia del fabbricato fronte strada a quella originaria.

Per quanto attiene la zona **E6.2**, in relazione alla particolare attività vivaistica esistente, sono ammesse serre fisse nel rispetto di  $U_f = 0,50$  mq/mq, con altezza massima non superiore a ml ~~3,50~~ 4,50 e locali di servizio nel rispetto di  $U_f = 0.10$  mq/mq. Relativamente agli edifici esistenti destinati a residenza, ricompresi all'interno della medesima zona, sono ammessi solo interventi conservativi e manutentori.

In relazione alla leggerezza delle strutture ed alla facilità di smontaggio delle serre, nonché al fine di ottenere il miglior sfruttamento della SAU, nella costruzione delle serre dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- $d_1, d_2, d_3 = H/2$  , minimo mt 1,50;
- $d_4 =$  mt 10,00

Relativamente agli edifici esistenti destinati a residenza, ricompresi all'interno della medesima zona, sono ammessi solo interventi conservativi e manutentori.

Per quanto attiene la zona **E6.3** è ammesso il deposito di inerti e macerie trattata oltre che di attrezzature da cantiere. A tal fine è consentito la realizzazione di una superficie impermeabilizzata non superiore al 25% della  $S_f$  per strade di accesso e area deposito.

Ogni intervento è subordinato alla messa in opera di adeguati sistemi per la laminazione delle acque di scolo, in ragione non inferiore a 500 mc x Ha e dovrà essere realizzata un'adeguata barriera verde (filari) lungo i confini stradali e di proprietà, secondo le indicazioni fornite dall'U.T.C.

Per quanto attiene alle zone **E6.5** è ammesso l'aumento della  $S_u$  fino a max mq 35 . L'intervento ammesso è finalizzato esclusivamente alla realizzazione di un chiosco per la produzione e vendita di piadina romagnola.

L'intervento è subordinato alla realizzazione un parcheggio privato per almeno n°20 posti auto, da realizzarsi secondo le indicazioni del Settore Tecnico, e di un adeguato accesso sulla strada Provinciale S.P. n° 13bis.

Per quanto attiene la zona E6.6 è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode di SU max = mq 100 da realizzare all'interno dei volumi esistenti (porzione ex residenza agricola).

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

25 - 26



**Art. 47 - Zona Urbanistica F1**  
**Zona per attrezzature sportive**

ZONA OMOGENEA F

**1. generalità**

Corrisponde alle zone destinate ad attrezzature sportive pubbliche e private d'uso pubblico.

**2. parametri**

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 8,00

VI = ml/ml 0,50

Sp = non inferiore al 70% dell'area scoperta di pertinenza

Nell'ambito della potenzialità edificatoria ammessa, potrà essere realizzato un piccolo punto ristoro di SU non superiore a mq 20.

Nella zona urbanistica **F1.1** (*via Bachelet*), nella porzione di proprietà pubblica, è ammessa la realizzazione di un punto ristoro-bar di SU non superiore a mq 150 (servizi inclusi).

Nella Zona Urbanistica **F1.2** (*via Brenta*) è ammessa la realizzazione di un punto ristoro-bar di SU non superiore a mq 150. Tale punto ristoro sarà posto a servizio dell'adiacente lago di pesca sportiva e delle futura pista ciclabile dell'Uso che sarà realizzata da parte del STB di Rimini - Regione Emilia-Romagna, nell'ambito dei lavori di messa in sicurezza dell'omonimo corso d'acqua.

La struttura dovrà essere realizzata nel rispetto dell'art.17, comma 13 del PTCP e cioè esclusivamente a condizione che sia a carattere precario, che non comporti impermeabilizzazioni del suolo e che la stessa sia individuata fuori dalla fascia di rispetto dell'autostrada A-14.

**3. prescrizioni e vincoli di zona**

*Sono a tutti gli effetti zone da acquisire da parte del Comune che possono essere definiti, in sede di formazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come siti destinabili agli impianti di compensazione di cui alla Scheda guida alla attuazione n°2.*

**4. aree normative**

30

**Art. 57 - Zona urbanistica H4**  
**Zona di rispetto a prevalente funzione ecologica**

ZONA OMOGENEA F

**1. generalità**

Le zone urbanistiche H4 definiscono le aree pubbliche o private destinate prioritariamente a verde con funzione ecologica: per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori.

**2. parametri**

**3. prescrizioni e vincoli di zona**

Costituiscono fasce di protezione disposte prevalentemente a margine della viabilità principale in corrispondenza degli insediamenti preesistenti e di nuovo impianto: sono inedificabili e l'organizzazione del verde dovrà corrispondere agli scopi indicati.

~~Sono ammesse opere di infrastrutturazione del territorio e, previo ottenimento di nulla osta da parte degli Enti/Società preposte, è consentita la sosta di autobus e caravan, con predisposizione dei necessari punti di presa acqua e di scarico.~~

~~La copertura arborea dovrà essere non inferiore al 40% della ST in ragione di n°1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq di ST libera.~~

Sono ammesse opere di infrastrutturazione del territorio e, previo ottenimento di nulla osta da parte degli Enti/Società preposte, è consentita la sosta di autoveicoli e/o l'esposizione ai fini commerciali con eventuale installazione in precario di manufatto per funzioni di vigilanza e custodia (sup. coperta max 25mq).

Gli interventi sono subordinati:

- alla copertura arborea non inferiore al 40% della ST in ragione di n°1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq di ST libera;

- alla riqualificazione delle aree fronte strada comprese aree di proprietà pubblica;

- al divieto di impermeabilizzazione del suolo.

**4. aree normative**

**Art. 58 - Area normativa 1**  
(Zone Urbanistiche B1, B2)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita
- C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili
- D2 - attività professionali e imprenditoriali
- R - funzione abitativa

**2. condizioni limitative**

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

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Nel caso di nuova edificazione e nel caso di mutamento d'uso il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale al 75% per ogni unità edilizia

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

La superficie minima dei lotti oggetto di nuova costruzione (NC), con esclusione di quelli indicati all'art.16 - punto "2-parametri" - lett. a), è stabilito in mq ~~700~~ **500**. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti al precedente art. 10, ovvero anche nel caso di divisione di lotti esistenti, la sup. minima di mq. ~~700~~ **500**, di cui al comma precedente, dovrà essere calcolata al netto della dotazione degli standard corrispondente a 10 mq ogni 30 mq di SU. Nel caso di mutamento di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari si richiede la disponibilità formalmente espressa dalla maggioranza dei proprietari.

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

- Interventi conservativi
- Interventi adeguativi
- Interventi manutentori
- Interventi trasformativi
- Cambio di destinazione d'uso

**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.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

**Art. 67 - Area normativa 9**

(Zona Urbanistica D1, D2.B)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale

P1 - industria e artigianato compatibile

S6 e S7, limitatamente alle attività culturali, didattiche, ricreative, sportive.

**2. condizioni limitative**

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

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

**Art. 68- Area normativa 10**  
(Zona Urbanistica D2)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale
- P1 - industriale e artigianato compatibili

S6 e S7, limitatamente alle attività culturali, didattiche, ricreative, sportive.

**2. condizioni limitative**

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

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**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  
Piano per le aree destinate a insediamenti produttivi

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi

**Art. 69 - Area normativa 11**  
(Zona Urbanistica D3)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- C4 - commercio all'ingrosso
- C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale
- P1 - industria e artigianato compatibili
- R - residenza
- ~~S6~~ — attività ricreative e culturali
- S6 e S7, limitatamente alle attività culturali, didattiche, ricreative, sportive.
- S9 - servizi tecnici e tecnologici

**2. condizioni limitative**

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

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

Il rapporto tra superficie utile produttiva (usi P1, ~~P2~~) e la superficie utile complessiva ammessa deve essere superiore o uguale a 0,80. , tuttavia in sede di formazione del P.U.A. il rapporto potrà essere motivatamente ridefinito in relazione alle esigenze progettuali nella misura massima del 20% delle SU ammesse, senza che questo costituisca variante al P.R.G.

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

Il Comparto Diretto (C.D.) è ammesso solo per le zone racchiuse da perimetro di intervento unitario individuate sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. con una superficie territoriale inferiore a mq 15.000.

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

Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi  
Comparto diretto (C.D.)

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi



**Art. 76 bis - Area normativa 18 bis**  
(Zona Urbanistica E5)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

A4 - Attività di allevamento

**2. condizioni limitative**

Nel caso di aziende esistenti

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Piano di Inquadramento urbanistico edilizio

**6. tipi di intervento consentiti**

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi manutentori

Interventi trasformativi

**Art. 88 - Area normativa 30**  
(Zona Urbanistica F1)

**1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate**

S6 - attività ricreative e culturali

S7 - attività sportive

C2 - esercizio pubblico

**2. condizioni limitative**

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

**3. tipologie insediative e rapporti dimensionali**

/

**4. prescrizioni e vincoli di area normativa**

/

**5. modo di attuazione richiesto**

Attuazione edilizia diretta.

**6. tipi di intervento consentiti**

Tutti gli interventi