

P.R.G.

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**

COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

VARIANTE PARZIALE

N°16/2013

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

**STESURA CONTRODEDOTTA
ED APPROVATA**

ADOZIONE

Deliberazione di Consiglio Comunale
n°5 del 14.01.2013

APPROVAZIONE

Deliberazione di Consiglio Comunale
n°..... del

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco
Gianfranco Gori

Segretario
Dott.ssa Rita Araldi

Progettista
Arch. Lella Lelli

Responsabile del Settore Tecnico
Giovanni Ravagli

Comune di San Mauro Pascoli
Settore Tecnico – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

INDICE

1	CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE	Pag. 3
2	ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE	Pag. 6
3	RELAZIONE	Pag. 7
3.1	Descrizione delle modifiche normative	Pag. 10
3.2	Descrizione delle modifiche cartografiche	Pag. 29
3.3	Descrizione delle modifiche cartografiche determinati da errori di trasposizione cartografica in formato digitale della Variante Generale	Pag. 36
3.4	Descrizione delle modifiche cartografiche per localizzazione grandi e medie strutture di vendita	Pag. 39
3.5	Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva	Pag. 41
3.6	Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale	Pag. 44
3.7	Verifica degli standards	Pag. 47
	ALLEGATI:	
3.8	Schede con Varianti cartografiche	
3.9	Schede con Varianti cartografiche determinate da errori materiali di trasposizione cartografica in formato digitale della Variante Generale	
3.10	Schede con Varianti cartografiche per localizzazione grandi e medie strutture di vendita	

1. CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente Variante Parziale riguarda, nei limiti di seguito specificati, le Norme di Attuazione e la cartografia del Piano Regolatore Generale Vigente:

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*

2. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

La versione controdedotta ed approvata Variante Parziale n° 16 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., si compone dai seguenti elaborati:

- Controdeduzioni alle osservazioni	All. sub. A);
- Relazione Illustrativa	All. sub. B);
- Modifiche normative – stesura controdedotta e approvata	All. sub. C);
- Tavola Sinottica	All. sub. D);
- Tav. 01 Zonizzazione del territorio: San Mauro Mare – scala 1:2000	All. sub. E);
- Tav. 02 Zonizzazione del territorio: Via S. Giuseppe – scala 1:2000	All. sub. F);
- Tav. 03 Zonizzazione del territorio: Via S. Francesco – scala 1:2000	All. sub. G);
- Tav. 04 Zonizzazione del territorio: Villagrappa – scala 1:2000	All. sub. H);
- Tav. 05 Zonizzazione del territorio: Via Viona – scala 1:2000	All. sub. I);
- Tav. 06 Zonizzazione del territorio: Capoluogo – scala 1:2000	All. sub. L);
- Tav. 07 Zonizzazione del territorio: La Torre – scala 1:2000	All. sub. M);
- Tav. 08 Zonizzazione del territorio: Alberazzo – scala 1:2000	All. sub. N);
- Tav. 09 Zonizzazione del territorio: San Vito – scala 1:2000	All. sub. O);
- Tav. Centro storico – scala 1:1000	All. sub. P);
- Tav. A Zonizzazione del territorio: Nord – scala 1:5000	All. sub. Q);
- Tav. B Zonizzazione del territorio: Sud – scala 1:5000	All. sub. R);
- Tav. A-ps Piano dei servizi: Nord – scala 1:5000	All. sub. S);
- Tav. B-ps Piano dei servizi: Sud – scala 1:5000	All. sub. T);
- Elenco aree interessate dai vincoli espropriativi (ex art. 10 L.R. n. 37/02)	All. sub. U);

3. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Come già riportato nella versione adottata, la presente variante Parziale n°16 al PRG vigente, introduce alcune modifiche normative e cartografiche, con la finalità e l'obbiettivo di:

- *apportare lievi accorgimenti in previsioni già vigenti ma non ancora attuate, per favorirne l'attuazione;*
 - *introdurre nuove previsioni marginali, non strategiche, sempre al fine di riqualificare e incentivare interventi urbanistici;*
 - *riperimetrare la superficie territoriale del lotto in Via Villagrappa da destinare alla futuro polo scolastico;*
 - *individuare, nel comparto "ex-caserma" D2.1a-D2.1b del PRG vigente, dei sub-comparti funzionali ed indipendenti ma interconnessi, individuando la viabilità principale per salvaguardare la logica del comparto, suddividendo il comprensorio in tre sotto-zone in relazione alle diverse proprietà ed esigenze ed introducendo nuove previsioni di alcune medie strutture di vendita, nel rispetto di tutti i limiti previsti dall'art. 67 comma 6 del PTCP;*
 - *localizzare le medie e grandi strutture di vendita già validate dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000;*
 - *introdurre nuove previsioni di medie strutture di vendita nel rispetto di tutti i limiti previsti per la pianificazione comunale dall'art. 67 comma 6 del PTCP e della deliberazione del Consiglio Regionale 1253/99, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni del Consiglio Regionale n°344/02 e n°653/05, e dalla deliberazione dell'Assemblea Legislativa n°155/08.*
 - *correggere alcuni errori materiali, sia cartografici che normativi, rinvenuti nel tempo.*
-

A seguito della **deliberazione di C.C. n°5 del 14.01.2013** di adozione della Variante Parziale n°16 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 47/1978:

- tale variante è stata depositata per 30 giorni naturali consecutivi presso la Segreteria di questo Comune, dal 30.01.2013;
- in data 30.01.2013 l'avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R., sull'Albo Pretorio e su due quotidiani a diffusione locale ("Corriere di Romagna" e "La Voce") ed è stata data, quindi, idonea pubblicità;
- con nota prot. n°905 del 22.01.2013 la delibera di adozione e gli elaborati tecnici costituenti la Variante, sono stati trasmessi alla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 15 comma 5° della L.R. n. 47/78;
- con nota prot.n°1118 del 28.01.2013, la delibera di adozione e gli elaborati tecnici costituenti la Variante, sono stati trasmessi all'AUSL di Cesena e ad ARPA Forlì-Cesena per l'espressione dei rispettivi pareri e con nota prot.n°2732 del 04.03.2013 è stato richiesto agli stessi Enti, richiesta parere verifica assoggettabilità alla VAS;
- con note del 23.02.2013 è stato comunicato agli interessati l'avvio della procedura di apposizione del vincolo espropriativo, nel caso in cui le nuove modifiche cartografiche avessero previsto, sui terreni di proprietà, classificazioni finalizzate alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse pubblico;
- con nota prot.n°36420 del 28.02.2013, in atti al prot. com.le n°2637 del 01.03.2013, l'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena ha interrotto i termini, chiedendo una serie di integrazioni in ordine agli aspetti urbanistici ed in ordine al D.Lgs. 152/2006 - Verifica di assoggettabilità alla VAS. A tale ultimo proposito ha chiesto che il rapporto preliminare venisse

- integrato con specifica analisi degli impatti sul traffico e sulle arterie stradali interessate, in particolare derivanti dalle nuove previsioni commerciali e dalle nuove previsioni insediative;
- con nota prot.n°13112 del 12.11.2013 è stata inoltrata alla Giunta Provinciale di Forlì-Cesena tutta la documentazione integrativa richiesta, compresa la documentazione di verifica dell'impatto sulla viabilità relativa alle nuove previsioni commerciali dei comparti afferenti la via Cagnona, a firma dell'ing. Franco Di Biase, costituita da: Rilievi di traffico, agli atti al Prot. com.le 12537 del 29.10.2013, e Relazione, agli atti al Prot. com.le 12724 del 04.11.2013;

Entro i termini di legge sono giunte n°19 osservazioni da parte di privati, relativamente alle variante urbanistica e n°1 relativamente all'apposizione del vincolo espropriativo;

Dopo tale termine, e fino al 02.04.2014, sono pervenute n°8 ulteriori osservazioni da parte di privati, relativamente alle variante urbanistica, ed n°1 ulteriore osservazione relativamente all'apposizione del vincolo espropriativo;

Con nota PGFC/2013/2047 del 01.03.2013, in atti al prot. com.le n°2777 del 05.03.2013, ARPA Forlì-Cesena, in merito alla documentazione inoltrata, ha riportato delle osservazioni;

Con nota Prot. 18505 del 20.03.2013 (parere NIP STR.URB.-(E) n°2/2013), in atti al prot. com.le n°4207 del 06.04.2013, il Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL di Cesena ha emesso parere Favorevole con osservazioni;

Con nota PGFC/2013/2815 del 21.03.2013, in atti al prot. com.le n°3768 del 26.03.2013, congiuntamente gli Enti ARPA Forlì-Cesena ed il Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL di Cesena, hanno ritenuto che la variante proposta non dovesse essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica;

Con nota prot.n°3807 del 14.01.2014, in atti al prot. com.le n°657 del 16.01.2014, la Provincia ha trasmesso la deliberazione di G.P. n.2 del 07.01.2014, con la quale l'Amministrazione Provinciale ha deciso quanto segue:

- ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.5 della LR 19/08, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la prescrizione di cui al punto A.1);
- ha formulato osservazioni ai sensi dell'art.15, comma 5, della LR 47/78 ai punti da B.1) a B.16);
- ha escluso la variante urbanistica dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006, come modificato dal D.lgs 4/2008, alle condizioni ed indicazioni definite ai punti da C.1) a C.10);

Con propria deliberazione n. 27 del 24.03.2014 la Giunta Comunale ha formulato proprie osservazioni in merito alla variante;

A tutte le osservazioni ritenute pertinenti ed alle osservazioni e condizioni poste dalla Giunta Provinciale è stata data piena ed adeguata risposta nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni", allegato sub. A).

Si rimanda ai successivi:

Cap. 3.1

la trattazione dettagliata delle singole varianti normative, stesura controdedotta e approvata.

Cap. 3.2

la trattazione dettagliata delle singole varianti cartografiche, stesura controdedotta e approvata.

Cap. 3.3

la trattazione dettagliata delle singole modifiche cartografiche determinate da errori di trasposizione cartografica in formato digitale della Variante Generale.

Cap. 3.4

la trattazione dettagliata delle singole modifiche cartografiche determinate per la localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita, già validate dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, e delle medie strutture di vendita di nuova previsione, stesura controdedotta e approvata.

3.1 ELENCO DELLE MODIFICHE NORMATIVE

La presente variante Parziale n°16 al PRG vigente (stesura controdedotta e approvata), prevede le seguenti varianti normative:

1) Modifiche all'art. 7 "definizioni edilizie ed urbanistiche".

- Il punto n°32 "Parcheggi pubblici", dopo la definizione del parametro di conversione tra mq di parcheggio pubblico da cedere e numero posti auto effettivi, che non potrà essere superiore a n°1 posto auto ogni mq 25, viene così integrato:

Tale parametro di conversione, in caso di realizzazione di parcheggi a pettine, ai margini della sede stradale e da essa direttamente accessibili, sarà pari a n°1 posto auto ogni mq 12,50.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- Al punto n°36 "Pertinenze Cortilive (=Aree Cortilive)" le distanze d1,d2,d3 vengono così modificate:

d1,d2,d3= ml 1,50 3,00; d4 = ~~come previsto dal successivo art.160~~ ml 1,50

La norma non potrà determinare comunque il verificarsi di distanze tra costruzioni inferiori ai 3 mt. minimi stabiliti dal Codice Civile (art. 873).

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.15) lett. a) della Giunta Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.26) dei privati >

- Al punto n°59 "SU = Superficie Utile", al comma "Dal computo della superficie utile sono esclusi...", viene aggiunto il seguente caso:

o) strutture a carattere precario per spazi di ristoro all'aperto di cui al regolamento approvato con delibera C.C. n. 7 del 28.03.2012.

Con deliberazione di C.C. n. 3 del 27.01.2014 la definizione di Superficie Utile ex art. 7 p. to 59 delle NTA è stata sostituita integralmente dalle definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi stabilite dalla deliberazione dell'assemblea legislativa 4 febbraio 2010 n.279.

Le strutture a carattere precario per spazi di ristoro all'aperto di cui al regolamento comunale approvato con delibera C.C. n. 7 del 28.03.2012, vengono pertanto aggiunte, come precisazione, all'elenco di ciò che non costituisce né superficie utile né accessoria al punto "20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa", in conformità alle citate definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.15) lett. b) della Giunta Provinciale >

2) Modifiche all'art. 15 "Zona Urbanistica A1 - Zona del centro storico".

- Al paragrafo D) Specificazioni e prescrizioni particolari di intervento il punto 26, relativo all'unità minima di intervento contrassegnata col numero 7, viene così integrato:

d26) nell'unità minima di intervento contrassegnata col **numero 7** nella **tavola 5 della Variante Generale al P.R.G.** è ammessa la realizzazione di un portico, di profondità non superiore a m. 4,0, lungo il fronte dei fabbricati opposto a quello prospiciente la viabilità pubblica. In relazione alla controdeduzione alla osservazione al P.R.G. adottato n.220 è ammesso l'ampliamento del fabbricato esistente per una superficie coperta di 45 mq per due piani fuori terra; inoltre è definita l'istituzione di una servitù di passaggio pubblico fra Piazza Mazzini e la zona retrostante.

Sono ammesse, con esclusione del piano terra, le destinazioni di tipo A così come definite al precedente paragrafo B; mentre al piano terra sono ammessi solo gli usi C1, C2, C3, D, S6.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.14) della Giunta Provinciale >

3) Modifiche all'art. 16 "Zona Urbanistica B1 - Zona residenziale urbanizzata".

- Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" viene aggiunto il seguente comma relativo alla nuova sotto-zona B1.9:

Per quanto riguarda la zona **B1.9** (via Cavour) gli interventi ammessi, in relazione a quanto stabilito dal presente articolo, sono subordinati alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un percorso pedonale di collegamento fra l'adiacente zona D2.A e la via Cavour.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzioni all'osservazione n. 2.16) dei privati >

- Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" viene aggiunto il seguente comma relativo alla nuova sotto-zona B1.10:

Per quanto riguarda la zona **B1.10** (via XX settembre) gli interventi trasformativi 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.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

4) Modifiche all'art. 18 "Zona Urbanistica B3 - Zona edificata di ristrutturazione urbanistica".

- Al titolo "2. parametri", vengono eliminati dei refusi, relativi alla precedente sotto-zona B3.1:
Per quanto attiene alla sottozona B3.1 è ammessa una Su max complessiva di mq 2.100 con destinazioni commerciali C2 e C3, ricettive e residenziali in quanto, queste ultime, preesistenti. La zona B3.1 si attua nel rispetto dei parametri precedenti con esclusione dell'indice Uf, e nel rispetto di quanto stabilito al successivo punto 3.prescrizioni e vincoli di zona, commi 1,2,3,4,5."

(La sotto-zona B3.1 di fatto non era mai esistita, in quanto era stata proposta in controdeduzione all'osservazione n. 174 della Variante Generale 2000 come cambio di zona della zona E4 posta all'incrocio della "Rotonda 4 strade", ma è stata respinta dalla provincia nel provvedimento di approvazione della stessa Variante Generale).

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- Al titolo "2. parametri", vengono eliminati dei refusi, relativi alle precedente sotto-zona B3.3:
Per quanto attiene alla sottozona B3.3 è ammessa una Su max complessiva di mq 365.
(La sotto-zona B3.3, nel PRG vigente, non esiste, in quanto nella Variante parziale n.13 al PRG, approvata con Delibera C.C. n. 65/2010, è avvenuto un cambio di classificazione di zona da B3.3 a B3).

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- Al titolo "2. parametri", viene aggiunto il seguente comma relativo alla nuova sotto-zona B3.1:
Per quanto attiene alla sottozona **B3.1** (via Roma-via Firenze) è ammessa una Su max complessiva di mq 3.075 a fronte della completa demolizione dei fabbricati produttivi dismessi ed al rispetto delle seguenti prescrizioni nell'ambito di intervento soggetto a PUA:

riqualificazione dell'intera via Firenze;

- connessione delle percorrenze pedonali e ciclabili con il comparto C2.1 ed il tessuto urbano esistente;
- ubicazione dei posti auto privati esclusivamente a livello interrato;
- ubicazione dei posti auto pubblici lungo la via Firenze e, parzialmente, a livello interrato con regolamentazione per l'accesso;
- edifici di pregio architettonico all'avanguardia rispetto alle normative ambientali e di risparmio energetico;
- destinazione commerciale e terziaria in misura minima 35% della SU complessiva, da svilupparsi in edificato lungo la via Roma, di cui 80 mq da cedere gratuitamente al comune;
- restante a destinazione residenziale, con minimo 70% della SU da destinarsi ad alloggi di nuovo impianto con SU calpestabile minima mq 110.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzioni all'osservazione B.9) della Giunta Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.23) dei privati >

- Al titolo "2. parametri", viene aggiunto il seguente comma relativo alla nuova sotto-zona B3.3:
Per quanto attiene alla zona **B3.3** (via Pastore-via Villagrappa) gli interventi ammessi, in relazione

a quanto stabilito dal presente articolo, sono subordinati alla riqualificazione dei tratti di strada, ricompresi all'interno del perimetro di comparto, denominati via Pastore e via Villagrappa, ed alla realizzazione della rotatoria all'incrocio tra le stesse vie, o altra opera pubblica equivalente da concordare con l'amministrazione comunale.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

5) Modifiche all'art. 20 "Zona Urbanistica C2 - Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto - C.D.)".

- Al titolo "2. parametri" viene ridefinita la SU ammessa nel comparto C2.1 ed i relativi parametri:
Comparto **C2.1**: SU mq. ~~1.400~~ **1.850** via dei Tigli/via Firenze
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 ~~15/30 della SU~~ **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.**

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- Al titolo "2. parametri" viene aggiunta la seguente nuova sotto-zona C2.8:
Comparto **C2.8**: SU mq. **723** via del Sole
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.

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.6) ed alle condizioni ed indicazioni C.9) della Giunta Provinciale; in parziale accoglimento all'osservazione, viene modificato l'assetto planimetrico della una nuova zona urbanistica C2.8 residenziale di nuovo impianto (vd. modifica cartografica n.12) traslando il lotto residenziale di SF pari a mq 1446 più lontano dalle aree produttive di previsione, per privilegiare all'interno delle aree di standard, da realizzare e cedere, l'inserimento di opportune opere di mitigazione che garantiscano una adeguata schermatura dalle attività/sorgenti limitrofe>.

6) Modifiche all'art. 21 "Zona Urbanistica C3 - Zona residenziale di nuovo impianto".

- Al titolo "2. parametri" il primo comma, relativo alla sottozona C3.1 (via L. Tosi), viene così integrato:
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 = 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).

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parte sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione alle condizioni ed indicazioni C.7) C.8) della Giunta Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.20) dei privati >

- *Al titolo "2. parametri" vengono aggiunti i seguenti commi relativi alla nuova sotto-zona C3.6:*
 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, ~~compreso gli oneri per la manutenzione degli impianti.~~ *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 alla zona urbanistica C3.

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.10) ed alle condizioni ed indicazioni C.6) della Giunta Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.7) dei privati >

- *Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" viene così integrato il comma relativo alla sottozona C3.1:*
 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.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- *Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" viene così modificato il comma relativo alla sottozona C3.2:*
 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 ~~n.1 campo da calcio, n.2 campi di calcetto, n. 1 piscina scoperta~~ **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.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- *Al titolo "2. parametri" ed al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" vengono inoltre riportati i seguenti commi relativi alla **nuova sotto-zona C3.5 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 **C3.5** (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.

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.

7) Modifiche all'art. 25 "Zona Urbanistica D2.A - Zona produttiva terziaria".

- Al titolo "2. parametri" nel comma relativo ai parametri delle SU minime destinate a funzioni commerciali e direzionali C, viene così precisato:

SU minime destinate a funzioni commerciali e direzionali C: mq.3.500 con una grande struttura di vendita di tipo Mista, con superficie di vendita max = 3.000 mq (di cui alimentare max 1.500 mq), già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000;

MODIFICA CONFERMATI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

8) Modifiche all'art. 27 "Zona Urbanistica D2.1 - Zona turistica integrata".

- **L'articolo 27, relativo alla Zona turistica integrata D2.1, viene completamente riscritto** a seguito della revisione dei parametri del sub-comparto a monte, denominato "D2.1b", e della ripartizione dei parametri vigenti, del sub-comparto a mare, denominato "D2.1a", conseguente alla suddivisione dello stesso in due nuove sottozone "D2.1a" e "D2.1c, nonché alla localizzazione di alcune nuove medie strutture di vendita:

1. generalità

Corrisponde alla zona turistica integrata destinata ad attività di supporto al turismo che è ripartita in

due tre sottozone e cioè la sottozona D2.1a, e la sottozona D2.1b e la sottozona D2.1c.

1) La sottozona D2.1a corrisponde all'area sulla quale è stato proposto ed approvato con delibera di C.C. n°23/1999 il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la realizzazione di una Multisala cinematografica, attualmente non operante in quanto non è avvenuta la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;

2) La sottozona D2.1b è destinata ad insediamenti di nuovo impianto per funzioni produttive terziarie, ricettive, direzionali e commerciali.

2. parametri

Per la sottozona **D2.1a** è ammessa una S.U. max = mq 11.500, così ripartita: mq 4.000 per usi "C", (con esclusione dell'uso C6), mq 4.000 per usi "D" e mq 3.500 per usi S2 (istruzione professionale privata di servizio alla produzione) e/o T1 (turistico ricettiva). dei mq.4.000 per usi "C" una sup. max. di mq.1.000 dovrà essere utilizzata per deposito generico.

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 **D2.1c**, di St pari a mq 19.536, è ammessa una S.U. max = mq 4.000 (UT = mq/mq 0,21), per funzioni direzionali e finanziarie (D).

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".

~~Per la sottozona **D2.1b**:~~

~~UT = 5000 mq/Ha + mq 3.000 di SU destinati a funzioni commerciali C in relazione a quanto controdedito per l'osservazione n.119;~~

~~Per la sottozona **D2.1b**, di St pari a mq 59.383 mq 40.517, è ammessa una S.U. max = mq 14.000 (UT = mq/mq 0,24 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);
- ~~n°2 medio-grandi strutture 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, nel rispetto di tutti i

limiti previsti dall'art. 67 comma 6 del PTCP, cioè individuate su un'area di superficie territoriale non superiore a 1,5 ettari e con separati accessi e separate dotazioni pubbliche pertinenziali.

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) e al completamento della viabilità interna di collegamento con l'adiacente comparto produttivo industriale-artigianale, compresa la realizzazione della rotonda 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 attrezzate 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 rotonda 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.

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 tutte tre le sottozone D2.1a - D2.1b - D2.1c:

Hmax = ml 12,00

~~U1 e U2 = 2 mq/mq di SU ammessa, di cui 60% destinato a parcheggi pubblici ed il 40% a verde pubblico attrezzato e con l'esclusione delle sedi viarie e delle piazzole di ritorno delle strade a fondo cieco.~~

~~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 5,00~~ 6,00

~~d2 = H/2 con un minimo di ml 5,00~~ 6,00

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestate

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~~

VL = 0,5

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

~~Sono ammessi servizi di custodia centralizzati per un'ulteriore SU residenziale max di 300 mq.~~

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, ~~compreso gli oneri per la manutenzione degli impianti.~~ anche in altri ambiti.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Per la sottozona D2.1a: come da PUA approvato

~~In caso di Variante al PUA approvato con atto del C.C. n. 23 del 1 febbraio 1999, è prescritta la~~

approvazione di PUA relativo alla Zona Urbanistica D2.1 nel suo complesso e cioè relativo alle due sottozone D2.1a e D2.1b.

In sede di formazione del PUA di cui al comma precedente e della Convenzione che ne costituisce parte integrante, dovranno essere definiti il nuovo assetto urbanistico della zona D2.1 nel suo complesso, le quantificazioni e le localizzazioni delle aree di urbanizzazione generale, primaria e secondaria, il verde attrezzato sportivo, le modalità della loro attuazione congiunta a carico dei soggetti attuatori.

Le destinazioni ammesse sono quelle attinenti alle funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), di cui al successivo TITOLO I°, CAPO IV°, mentre le SU ammesse ed i parametri attuativi sono quelli definiti al precedente punto 2. del presente articolo:

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.

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

6 (per la sottozona D2.1a) 46

MODIFICA VARIATA ED INTEGRATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzioni alle osservazioni B.12) e B.13) ed alle condizioni ed indicazioni C.1) e C.2) della Giunta Provinciale e controdeduzione alle osservazioni n. 2.6) e 2.15) dei privati >

9) Modifiche all'art. 28 "Zona Urbanistica D2.2 - Zona produttiva di riqualificazione terziaria".

- Al titolo "2. parametri" nel comma relativo ai parametri della SU ammessa per destinazioni commerciali C, viene così precisato:

SU = Superficie Utile ammessa in misura massima di 15.000 mq di cui il 15 % massimo per destinazioni residenziali R ed il 20% massimo per destinazioni commerciali C (con la possibilità di attivare una medio-piccola struttura di vendita di prodotti non alimentari, con superficie di vendita max = 1.500 mq, già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000) e direzionali D;

- Al titolo "2. parametri" viene aggiunto il seguente comma:

A carico dei soggetti attuatori del citato comparto è posto 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, compreso gli oneri per la manutenzione degli impianti. anche in altri ambiti.

- Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" vengono aggiunti i seguenti commi:

In attuazione degli impegni assunti con l'accordo fra Comune di San Mauro Pascoli e ditte proprietarie, Rep. 1434 del 10.02.2001 avente ad oggetto "Programma speciale d'area CITTA' DELLA COSTA-Convenzione con i privati per l'attuazione dell'art. 16 dell'Accordo ai sensi della L.R. 30/96", il P.U.A. dovrà essere presentato entro sei mesi un anno dalla data di approvazione della variante n. 16 al P.R.G. con la quale viene introdotta la presente norma.

Gli elaborati del PUA e la relativa convenzione, da stipulare entro un mese dall'approvazione del PUA, dovranno prevedere:

- la completa demolizione dei capannoni avicoli e di tutti i manufatti privi di valore architettonico e di tutte le superfetazioni esistenti prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione;
- la riqualificazione ambientale di tutte le aree libere;
- la realizzazione di un filtro verde, con essenze arboree di medio-alto fusto, e/o altre opere di riqualificazione ambientale, verso il complesso monumentale "La Torre", ed il Rio Salto;
- il restauro e risanamento conservativo / recupero funzionale dell'edificio ex tabacchificio;

- il ripristino dell'antico camminamento in direzione fiume Uso.
Decorso infruttuosamente il termine per la presentazione del PUA, al fine del mantenimento delle previsioni di cui alle presenti norme, si dovrà procedere alla completa dismissione dell'attività avicola esistente, alla demolizione dei capannoni ed alla bonifica delle aree di sedime, entro ulteriori sei mesi da tale termine.

MODIFICA VARIATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.24) dei privati >

10) Modifiche all'art. 29 "Zona Urbanistica D3 - Zona industriale e artigianale di nuovo impianto".

- Al titolo "2. parametri" le distanze d1,d2 vengono così modificate:
d1 = H/2 con un minimo di ml ~~5,00~~ **6,00**
d2 = H/2 con un minimo di ml ~~5,00~~ **6,00**
- Al titolo "2. parametri" viene eliminato il comma relativo alla (precedente) zona D3.2 soppressa:
~~Le aree di cui alla zona D3.2 (Via Cavina) sono destinate esclusivamente a funzioni terziarie a servizio delle aree produttive (usi D,S6), S.U. ammessa mq. 1.500.~~
ed inserito il comma relativo alla (nuova) zona D3.2:
Nella zona D3.2 (via Ronchina-via Cavina), è ammessa una SU pari a mq 2.600. L'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree extra-standard a parcheggio pubblico in adiacenza alle strade via Ronchina-via Cavina per mq 8.911.

MODIFICA VARIATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.4) della Giunta Provinciale e controdeduzione alla osservazione n. 2.13) dei privati >

- Al titolo "2. parametri" la sottozona D3.8 viene così integrata:
Nella zona D3.8 (via Grandi), di ST = mq 2.214, è ammessa una SU pari a mq 1.107 (Ut = 0,50 mq/mq). L'intervento è subordinato alla sistemazione del tratto terminale della via Grandi (aiuola e muretto di contenimento rotatoria) ed il reperimento di uno standard pubblici pari al 20% della ST così ripartito: verde pubblico 10% e parcheggio pubblico 10%.
E' ammesso un ulteriore aumento dell'indice di utilizzazione territoriale fino al raggiungimento di Ut = 0,70 mq/mq, a condizione che sia ceduta un'ulteriore dotazione di standard pubblici pari al 5% della ST. La realizzazione di tale standard, potrà avvenire in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi, oppure in alternativa, potrà essere monetizzato.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.15) lett. c) della Giunta Provinciale >

- Al titolo "2. parametri" vengono aggiunti i seguenti commi relativi alla nuova sotto-zona D3.10:
Nella zona D3.10 (via del Progresso), di ST = mq 31.491 è ammessa una SU pari a mq 17.500 (corrispondenti a circa Ut = 0,55 mq/mq) con la possibilità di attivare, nei termini ed alle condizioni previsti dalla normativa vigente, una medio-piccola struttura di vendita di prodotti ~~non~~ alimentari, con superficie di vendita max = ~~500mq.~~ 800mq
L'intervento è subordinato:
 - alla realizzazione della rotonda di collegamento con l'adiacente comparto produttivo industriale-artigianale, sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG ed al mantenimento di adeguati spazi finalizzati ad un eventuale futuro collegamento con la rotatoria di Via San Giuseppe;
 - alla realizzazione di opere di riqualificazione ambientale, lungo lo scolo consorziale Matrice;
 - alla realizzazione ad ovest, a confine con la zona B1, di una significativa e consistente fascia verde piantumata, quale necessario spazio di mitigazione ambientale;
 - all'adeguamento e messa in sicurezza degli innesti e degli attraversamenti a raso sulla SP Cagnona (Via del Progresso e Via dell'Economia) in accordo con il Servizio Infrastrutture Viarie e Gestione strade della provincia.

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, ~~compreso gli oneri per la manutenzione degli impianti, anche in altri ambiti.~~

MODIFICA VARIATA ED INTEGRATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.11) ed alle condizioni ed indicazioni C.1) C.2) C.3) C.4) della Giunta Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.10) dei privati >

11) Modifiche all'art. 32 "Zona Urbanistica D6 - Zona di riqualificazione turistica prevalentemente insediata".

- Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" viene aggiunto il seguente comma relativo alla nuova sottozona D6*:

La sottozona D6* definisce aree destinate a zone di riqualificazione turistica prevalentemente insediata con capacità edificatoria esaurita. Sono ammessi solo interventi che non comportino aumento di Superficie Utile.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.5) della Giunta Provinciale >

12) Modifiche all'art. 36 "Zone territoriali omogenee E - Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole".

- Il comma 28 delle "Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole" viene così integrato:

28 Gli edifici residenziali ubicati totalmente e/o parzialmente all'interno di fascia di rispetto stradale, di tutela ambientale, ecc. possono essere demoliti e ricostruiti, nel rispetto della SU esistente, fuori dai citati perimetri ~~ma nelle immediate vicinanze del sito originario, anche in area esterna alle aree di pertinenza degli insediamenti stessi, ma sempre all'interno della SAU esistente ed in prossimità della viabilità pubblica.~~

Al fine di un adeguamento alla normativa antisismica nonché al conseguimento di ottimali livelli di efficienza energetica è ammessa la demolizione degli edifici esistenti adibiti a residenza, e la loro ricostruzione, in applicazione dei parametri previsti nel seguente art.41, in area anche esterna a quella di pertinenza degli insediamenti esistenti alle seguenti condizioni:

- che il nuovo edificio sia posizionato all'interno della SAU esistente;
- che il nuovo edificio sia realizzato in prossimità della viabilità pubblica;
- che il nuovo edificio sia realizzato in classe energetica "A" di cui alla vigente normativa regionale in materia di certificazione energetica.

Tale norma non si applica agli edifici di interesse storico testimoniale.

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.16) lett. a) della Giunta Provinciale >

13) Modifiche all'art. 38 "Zona Urbanistica E2 - Zona agricola per insediamenti rurali produttivi connessi all'attività agricola tuttavia non direttamente riconducibili alla conduzione del fondo".

- Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" viene modificato il comma relativo alla sottozona E2.2:

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 ~~1.800~~ 900 (mt 90,00 x mt ~~20,00~~ 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 .

L'attuazione delle zone E2.1 e E2.2 dovrà avvenire tramite PUA, l'attuazione della zona E2.2 tramite Piano di Inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.)

MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

14) Modifiche all'art. 41 "Zona Urbanistica E4 - Area di pertinenza d'insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli".

- Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" al primo comma viene precisato:

Nel caso d'interventi edilizi previsti esternamente al perimetro dell'area di pertinenza individuata negli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G., questi debbono essere compresi entro la distanza max di 50 m dagli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto all'art. 36 comma 28.

MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

15) Modifiche all'art. 43 "Zona Urbanistica E6 - Area di pertinenza d'insediamenti con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, ecc.".

- Al titolo "2. parametri" vengono aggiunti i seguenti commi:

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.

MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- Al titolo "3. prescrizioni e vincoli di zona" vengono modificati ed integrati i commi relativi alla sotto-zona E6.1:

Per quanto attiene alle zone E6.1 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).

~~Sono ammesse max n°4 u.i. residenziali.~~

~~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.~~

~~viene ripristinato il dispositivo normativo precedente all'adozione:~~

~~Per quanto attiene alle zone E6.1 è ammesso l'aumento fino a mq 150 della superficie utile da destinare all'uso in atto. Tale superficie dovrà essere reperita all'interno degli edifici esistenti tramite il semplice cambio di destinazione d'uso. Sono fatte salve le prescrizioni sopra riportate. Non è ammesso l'incremento previsto al precedente punto 2.parametri.~~

MODIFICA STRALCIATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE VISTA L'OSSERVAZIONE DI CUI AL PUNTO B.16) lett. b) DELLA PROVINCIA, VIENE RIPRISTINATO IL DISPOSITIVO NORMATIVO PRECEDENTE ALL'ADOZIONE (parte sottolineata).

<vd. controdeduzione all'osservazione B.16) lett. b) della Giunta Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.12) dei privati >

16) Modifiche all'art. 58 "Area normativa 1 - (Zone Urbanistiche B1, B2)".

- Al titolo "4. prescrizioni e vincoli di area normativa" relativamente alla superficie minima dei lotti oggetto di nuova costruzione (NC), stabilita in mq 700, viene aggiunto il seguente comma:

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.

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, di cui al comma precedente, dovrà essere calcolata al netto della dotazione degli standard corrispondente a 10 mq ogni 30 mq di SU.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

17) Modifiche all'art. 64 “Area normativa 7 - (Zone Urbanistiche C3)”.

- Al titolo “1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate” viene così aggiunto:

Altri specifici usi definiti al punto 2 dell'art. 21

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- Al titolo “3. tipologie insediative e rapporti dimensionali” viene così aggiunto:

Vengono fatti salvi gli specifici parametri definiti al punto 2 dell'art. 21.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

18) Modifiche all'art. 67 “Area normativa 9 - (Zone Urbanistiche D1, D2.B)”.

- Al titolo “1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate” viene aggiunto il seguente uso:

C1 - vendita al dettaglio

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

19) Modifiche all'art. 74 “Area normativa 16 - (Zone Urbanistiche E1, E3.2, E4)”.

- Al titolo “6. tipi di intervento consentiti” viene così aggiunto:

Demolizione e ricostruzione con le condizioni di cui all'art.36 comma 28

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

20) Modifiche all'art. 81 “Area normativa 23 - (Zone Urbanistiche E4)”.

- Al titolo “3. tipologie insediative e rapporti dimensionali” in riferimento all'incremento della S.U. viene così precisato:

E' consentito un incremento max del 50% della S.U., fino ad un massimo di 240 mq., destinata a funzione abitativa esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

Hmax = ml 8.00

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione alle osservazioni n. 2.3) - 2.4) - 2.5) - 2.21) dei privati >

- Al titolo “6. tipi di intervento consentiti” viene così aggiunto:

Demolizione e ricostruzione con le condizioni di cui all'art.36 comma 28

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

21) Modifiche all'art. 83 “Area normativa 25 - (Zone Urbanistiche B2, E6)”.

- Al titolo “3. tipologie insediative e rapporti dimensionali” in riferimento all'incremento della S.U. viene così precisato:

L'intervento può portare anche alla formazione di nuove unità immobiliari fino ad un numero massimo complessivo di due alloggi e alla trasformazione di fabbricati rustici.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.16) lett. c) della Giunta Provinciale >

22) Modifiche all'art. 94 bis “Area normativa 36 bis - (Zone Urbanistiche D6)”.

- Al titolo "3. tipologie insediative e rapporti dimensionali" in riferimento alle dotazioni di parcheggi privati viene aggiunto il seguente comma:

Parcheggi privati = n. 1 posto auto ml 4,50 x 2,40 min. per camera di albergo + 15%. I garage possono essere realizzati ai piani interrati anche con altezze superiori ai mt 2,40 qualora siano previste soluzioni tecniche per il parcheggio di auto su più livelli (ponti elevatori) : tali autorimesse non sono conteggiabili ai fini della SU . L'accesso ai garage interrati potrà avvenire con montauto realizzabile anche a confine con la strada pubblica. In alternativa lo standards di parcheggio privato potrà essere soddisfatto con autorimesse o area scoperta in proprietà o altro titolo di diritto reale, ubicate a distanza non superiore a Km 2,5 dall'albergo.

Tali autorimesse o aree dovranno essere impegnate con vincolo di destinazione.

La soluzione interrata è consentita anche in edifici "ospiti", ubicati in prossimità alla struttura alberghiera, anche con destinazione diversa dalla T ed in zone urbanistiche diverse dalla D6, in eccedenza alla minima dotazione pertinenziale dei medesimi edifici, alle seguenti condizioni:

- che tali edifici "ospiti" sia completamente reperito lo standard di parcheggio privato;
- che tale soluzione tecnica sia realizzata in conformità agli accorgimenti tecnico costruttivi di cui all'art. 6 della direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da attuare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica, definiti dal piano stralcio per il rischio idrogeologico;
- che l'eventuale maggior impermeabilizzazione dei suoli sia valutata con la procedura di invarianza idraulica estesa all'intera area pertinenziale dell'edificio "ospite";
- che sui singoli posti auto eccedenti lo standard minimo di parcheggio privato dell'edificio "ospite" sia costituito il vincolo di destinazione a favore della struttura turistica ricettiva.

Tale possibilità di intervento dovrà subire le limitazioni previste all'edificazione rispettivamente dagli art. 13 e 14 del PTCP a tutela del sistema cui ineriscono.

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parte sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.15) lett. d) della Giunta Provinciale >

- Al titolo "3. tipologie insediative e rapporti dimensionali" il comma relativo agli spazi collettivi viene così modificato:

Spazi Collettivi:

~~La SU calpestabile ad uso comune più soggiorno, svago e ristorazione non deve essere inferiore a mq. 20 per camera di albergo.~~

~~A tale fine si conteggiano al 50% della effettiva superficie calpestabile anche i porticati, le tettoie e gli specchi d'acqua delle piscine e le spiagge private.~~

In ogni intervento adeguativo, trasformativo e cambio di destinazione d'uso, dovrà essere garantito uno spazio collettivo in misura non inferiore a mq 20 di SU netta calpestabile per camera di albergo.

Ai fini della determinazione di tale parametro sono conteggiati:

- 100% della SU netta calpestabile della hall, reception, soggiorno, bagni di uso comune, sala lettura, sala giochi, internet point, bar ed, in generale, di tutti i locali abitabili di fruizione collettiva;
- 100% della corte pertinenziale occupata dalla piscina e dalle aree ad essa funzionali;
- 50% della SU netta calpestabile di porticati, tettoie e gazebo, destinati alla fruizione collettiva;
- 30% della superficie fondiaria delle aree adibite a spiaggia privata;
- 10% dell'intera corte pertinenziale adibita a giardino, gioco bimbi e/o utilizzata per la pratica dello sport.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

23) Modifiche all'art. 95 "Area normativa 37 - (Zone Urbanistiche D6)".

- Al titolo "2. condizioni limitative" viene soppresso il seguente comma:
~~In caso di demolizione e ricostruzione gli usi residenziali permanenti sono ammessi nella misura massima del 50% della SU complessiva.~~
- Il titolo "3. tipologie insediative e rapporti dimensionali" viene così modificato:

Ai sensi della L.R. 9 aprile 1990 n° 28 le strutture alberghiere insediate alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. ed aventi capacità ricettiva, **come risultante dalla Licenza di Esercizio, inferiore alle 20 camere e, per le solo strutture alberghiere localizzate a monte dell'asse ferroviario, aventi capacità ricettiva inferiore alle 25 camere,** sono ammesse modifiche delle destinazioni d'uso preesistenti **ai fini abitativi** (~~destinazioni residenziali ammesse nella misura massima del 50% della SU complessiva~~) in relazione al parametro SU = 0,50 **0,60** mq/mq di SF ed in relazione ai successivi parametri dimensionali.

Per le strutture alberghiere insediate alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e ~~aventi capacità ricettiva uguale o superiore alle venti camere,~~ **localizzate a mare della ferrovia ed aventi capacità ricettiva uguale/superiore alle venti camere, o localizzate a monte della ferrovia ed aventi capacità ricettiva uguale/superiore alle venticinque camere,** non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso preesistenti.

- *Il titolo "4. prescrizioni e vincoli di area normativa" viene così integrato:*

Per gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione, con l'accordo tra le parti è consentita la costruzione in aderenza.

Le aree di pertinenza scoperte non potranno essere rese impermeabili in misura superiore al 50% della superficie complessiva di pertinenza.

~~Il 30% del numero degli alloggi arrotondato per eccesso, potrà essere di tipo monolocale con le dimensioni previste dal D.M. 5 luglio 1975.~~

Il 50% del numero degli alloggi arrotondato per accesso deve avere una superficie calpestabile maggiore o uguale a mq.38,00, la restante parte potrà essere di tipo monolocale (DM.5/07/1975).

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 dotazione di parcheggi pubblici (pari a mq 10/30 mq SU per tutti gli usi attinenti alla funzione residenziale), non potrà essere monetizzata.

- *Il titolo "6. tipi di intervento consentiti" viene così integrato:*

Interventi conservativi e adeguativi

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.1) dei privati >

24) Modifiche all'art. 103 "Area normativa 45 - (Zone Urbanistiche ~~D2.1b~~, D2.2)".

- *Il titolo "3. tipologie insediative e rapporti dimensionali" viene così modificato:*

~~La superficie utile residenziale potrà essere realizzata solo congiuntamente o successivamente alla realizzazione delle SU ammesse per gli usi T ed il rapporto tra superficie utile residenziale e la SU totale non deve essere superiore a 0,15 mq/mq.~~

La superficie utile realizzabile con funzione commerciale C non potrà essere superiore al 20% di quella realizzabile nel complesso per funzioni commerciali C e funzioni direzionali D.

Il comparto potrà essere suddiviso in diversi stralci attuativi autonomi e funzionali dallo stesso PUA fatto salvo il rispetto di tutte le prescrizioni disposte dalle presenti Norme di Attuazione all'art. 28.

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parte sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.24) dei privati >

25) Introdotta nuovo art. 103 bis "Area normativa 46 - (Zone Urbanistiche D2.1a, D2.1b, D2.1c)".

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C - tutti gli usi attinenti alla funzione commerciale con esclusione degli usi C6

D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale

S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio con esclusione degli usi S10 ed S11 - uso S2

limitato all'istruzione professionale privata di servizio alla produzione

T - tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva con esclusione dell'uso TC

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

MODIFICA CONFERMATO ED INTEGRATA (vedi parte sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

< in rif. al punto 7 del parere Arpa (scheda 5.1) si precisa che l'uso S2 (istruzione professionale privata di servizio alla produzione) era già presente nella stesura vigente >

26) Modifiche all'art. 113 "Uso C1 - Vendita al dettaglio".

- Il titolo "2. specificazione delle attività ammesse" viene così integrato:
"Le strutture di vendita insediabili sono quelle approvate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi in data 21.03.2000";
E' altresì ammessa, nel rispetto e nei limiti dell'art. 67 comma 6 del PTCP, la localizzazione di nuove strutture di vendita nei seguenti limiti:
 - medie strutture di vendita per prodotti alimentari (fino a 1.500 mq per i Comuni oltre i 10.000 abitanti);
 - medie strutture di vendita per prodotti non-alimentari (fino a 2.500 mq per i Comuni oltre i 10.000 abitanti).
- Il titolo "3. spazi fisici e strutture" viene così integrato:
Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:
 - esercizi commerciali di vicinato;
 - medio-piccole strutture di vendita;
 - **medio-grandi strutture di vendita;**
 - locali di esposizione;
 - magazzino e servizi.
- Il titolo "4. prescrizioni" viene così modificato:
Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali sono le seguenti:
 - a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie ai limiti degli esercizi di vendita non superiore a ~~150 mq~~ **250 mq (nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti)**;
 - b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superfici ai limiti degli esercizio di vicinato e fino a ~~1.500 mq~~ **2.500 mq (nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti)**;
 - c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.
Le norme relative alle medie e grandi strutture di vendita di cui al precedente comma, in relazione ai due settori merceologici si articolano nella seguente ulteriore specificazione in classi dimensionali:
 - a) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n° 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a ~~800 mq~~ **1.500 mq (nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti)**;
 - b) medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a ~~800 mq fino a 1.500 mq~~ **a 1.500 mq fino a 2.500 mq (nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti)**;

- c) grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

27) Modifiche all'art. 131 "Usò S2 - Istruzione".

- Il titolo "4. standards" viene così modificato:
Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 1 mq/mq di SU
Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1,00 mq /10 mc.
Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 1,00 mq /10 mc.
Nel caso di interventi adeguativi e trasformativi dovrà essere sempre garantito un rapporto tra area destinata a parcheggi pubblici e volume degli edifici non inferiore ad 1 mq su ogni 10 mc di costruzione.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

28) Modifiche all'art. 154 "Scheda guida alla attuazione n° 10 - Zona D4 per attività produttive soggette a particolari".

- Al titolo "3. indirizzi attuativi" vengono eliminati i commi relativi alla zona D4.3 soppressa e tramutati in zona C3.6:
Zona D4.3 (via ex S.S.n°16 "Adriatica")
Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.3 (corrisponde alla Zona produttiva D8-1 definita dal P.R.G. previgente) sono ammesse destinazioni commerciali all'ingrosso, al dettaglio, direzionali, centro congressi, cinema teatri, attività ricreative e di animazione turistica, alberghi, motels, così come definiti dalla legislazione regionale vigente per una SU non superiore a 3.000 mq. (rilocalizzati nella zona D2.1B a seguito dell'approvazione del PTCP Delibera n. 68886/146 del 14.09.2006). Sono ammesse inoltre destinazioni residenziali nella misura massima di 1.400 mq di SU.
In caso di interventi trasformativi e di ristrutturazione urbanistica il Piano si attua mediante Piano Urbanistico di iniziativa privata. Gli interventi sono ammessi nel rispetto di un Ut = 0,59 mq/mq, relativo ad una ST = 7.450 mq.
In tale Zona il PUA dovrà prevedere oltre alla realizzazione ed alla cessione degli standards di cui alla L.R. 47/78, art.46, 4° comma, la realizzazione e la cessione al Comune del parcheggio pubblico definito nella cartografia di P.R.G in scala 1:2.000.
Le altezze ammesse non possono essere superiori a ml.10,50, le distanze dai confini di zona e dalle strade sono definite dal PUA.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- Al titolo "3. indirizzi attuativi" vengono modificati ed integrati i commi relativi alla zona D4.5:
Zona D4.5 (via Cagnona Nuova/S.P.n°10 "Cagnona" – Pista Mini Moto)
Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.5 sono ammesse le destinazioni ludiche all'aperto di servizio al turismo ammettendo una Su complessiva di 1.000 500 mq dei quali max 300 250 per esercizio pubblico.
L'area di standard (parcheggio pubblico), pari a circa 1.000 mq localizzata all'interno del comparto dovrà essere ceduta. Un'ulteriore area all'interno del comparto, pari a minimo 4.000 mq, dovrà essere destinata a spazi verdi e parcheggi di uso pubblico con caratterizzazione ecologica-ambientale (elevata copertura arborea ed arbustiva, massimo ombreggiamento) e modalità di utilizzo regolamentate da apposita convenzione e con oneri di manutenzione e gestione a carico del privato.
Dovrà inoltre essere previsto il prolungamento della pista ciclabile esistente sulla SP 10 fino al confine col comune di Bellaria.
In ogni caso gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula della citata convenzione.

MODIFICA CONFERMATA ED INTEGRATA (vedi parte sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione alle condizioni ed indicazioni C.5) della Giunta Provinciale >

- Al titolo "3. indirizzi attuativi" vengono modificati i commi relativi alla zona D4.6:

Zona D4.6 (via Circonvallazione – nei pressi del Distributore ERG)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.6 sono ammesse le attività ~~ricettive connesse alla viabilità (motel) e pubblici esercizi~~, in misura non superiore all'80% della SU realizzabile, nonché ~~artigianato di servizio all'auto in misura non superiore al 20% della SU realizzabile.~~ **di artigianato di servizio all'auto per una SU max di mq. 1.000.**

~~E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia con una SU max di 120 mq.~~

L'altezza massima è definita in ml. 10,50.

Gli interventi dovranno assicurare una dotazione di spazi pubblici, con esclusione delle sedi viarie e delle piazzole di ritorno delle strade a fondo cieco, pari alla SU ammessa ~~in relazione all'indice UT = 0, 75 mq/mq,~~ al rapporto Q = 0,50, all'indice VL = 0,50, alla distanza dell'edificazione di almeno 30,00 ml dalla S.P. n.10 bis.

Gli spazi pubblici di cui al comma precedente sono definiti in parcheggi pubblici nella misura del 40% del totale richiesto ed aree a verde pubblico nella misura del 60%. che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate.

In particolare per quanto attiene alle zone a verde pubblico dovranno essere 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. Tuttavia ,in alternativa, è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

- Al titolo "3. indirizzi attuativi" vengono aggiunti i seguenti commi relativi alla nuova sotto-zona D4.10:

Zona D4.10 (via Circonvallazione – nei pressi del Distributore ERG)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.10 sono ammessi i seguenti usi:

~~C1 – C2 – C3 – C4 – D – S (con esclusione di S9 e S10) –~~ **S3 – S7 – T** (attività ricettive connesse alla viabilità -motel).

L'altezza massima è definita in ml. 10,50.

Gli interventi dovranno assicurare una dotazione di spazi pubblici, con esclusione delle sedi viarie e delle piazzole di ritorno delle strade a fondo cieco, pari alla SU ammessa in relazione all'indice UT = 0, 50 mq/mq, al rapporto Q = 0,50, all'indice VL = 0,50, alla distanza dell'edificazione di almeno 30,00 ml dalla S.P. n.10 bis.

Gli spazi pubblici di cui al comma precedente sono definiti in parcheggi pubblici nella misura del 40% del totale richiesto ed aree a verde pubblico nella misura del 60%. che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate.

In particolare per quanto attiene alle zone a verde pubblico dovranno essere 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. Tuttavia ,in alternativa, è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico.

I lottizzanti si dovranno fare carico dell'adeguamento e messa in sicurezza degli accessi/uscite e delle opportune direzioni di svolta sia in entrata che in uscita sulla SP10 in accordo con il Servizio Infrastrutture Viarie e Gestione strade della provincia.

L'accesso al comparto D4.10 dovrà avvenire preferibilmente dal passaggio già esistente (servitù di passaggio) nell'area di servizio alla distribuzione carburante e non direttamente dalla via Cagnona al fine di non compromettere la sicurezza e la continuità dei flussi sulla SP10.

MODIFICA VARIATA ED INTEGRATA (vedi parti sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione B.7) ed alle condizioni ed indicazioni C.10) della Giunta Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.9) dei privati >

29) Modifiche all'art. 176 "Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale".

- Al titolo "3. contenuti ed effetti del vincolo", al comma 3, fra le destinazioni d'uso ammesse anche non connesse con l'esercizio di attività agricole, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale, viene aggiunto il seguente uso:

A tal fine sono ammesse destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole (usi R, C2, D, S, T) purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale, fatto salvo il reperimento delle superfici destinate a servizi alla residenza nella misura minima di 20 mq, sempre che non siano presenti fabbricati già destinati a servizi.

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

30) Modifiche all'art. 182 "Tutela delle zone esondabili di potenziale allagamento".

- L'articolo 182, relativo alla Tutela delle zone esondabili, viene completamente riscritto in recepimento del "Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli", approvato dalla Giunta Regionale il 17 marzo 2003 (DGR 350/2003), e successiva variante.

1. fonte normativa

Delibera della Giunta Regionale n. 1071/1998 del 29.06.98

"PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO dei Bacini Regionali Romagnoli", approvato dalla Giunta Regionale il 17 marzo 2003 (DGR 350/2003), e successiva variante.

2. oggetto del vincolo

Aree individuate nelle planimetrie della Variante Generale al P.R.G. a tutela delle zone del territorio comunale periodicamente soggette a ristagno delle acque e ad eventi alluvionali.

Aree individuate nelle cartografie di P.R.G. A-v2÷B-v2 Carta dei Vincoli, in scala 1:5.000, classificate come aree di potenziale allagamento od aree inondabili.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Zona A — Aree allagate

Nelle zone perimetrate e contrassegnate con la simbologia A, nelle tavole della Variante Generale al P.R.G., le nuove concessioni ed autorizzazioni edilizie sono subordinate all'adozione delle seguenti specifiche misure di riduzione del rischio:

- 1 impostazione del piano terreno degli edifici a qualsiasi uso destinati al di sopra della quota di altezza d'acqua raggiunta localmente dagli allagamenti;
- 2 diniego di concessione edilizia per locali cantinati o seminterrati;
- 3 realizzazione di accorgimenti atti ad eliminare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

La realizzazione di nuove opere infrastrutturali o gli interventi di manutenzione su quelle esistenti sono subordinati all'adozione di misure di riduzione del rischio, previa valutazione (nulla osta) dell'autorità competente.

Zona B — Aree inondate

Nelle zone perimetrate e contrassegnate con la simbologia B nelle tavole della Variante Generale al P.R.G., non è consentita la costruzione di nuovi insediamenti, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La realizzazione di nuove opere infrastrutturali o gli interventi di manutenzione su quelle esistenti sono subordinati all'adozione di misure di riduzione del rischio, previa valutazione (nulla osta) dell'autorità competente.

Zone A e B tratteggiate

Le aree contrassegnate dalle lettere A e B e tratteggiate, corrispondono alle aree interessate dal Progetto Preliminare 1° stralcio approvato dalla Giunta Regionale, denominato "Interventi di sistemazione Idraulica e Valorizzazione Ambientale del Fiume Uso", sulle quali sono previste opere

pubbliche di contenimento delle acque di esondazione (dossi), di risagomatura dell'alveo fluviale e bacini di contenimento delle piene.

Su tali aree vale quanto previsto per la zona B – Aree inondate.

Per quanto attiene alle nuove previsioni edificatorie comprese nelle aree di cui al “Progetto di Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” classificate come “Aree di potenziale allagamento”, è richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

“al fine di ridurre il rischio nelle aree di potenziale allagamento la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia sono subordinate all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.

Il riferimento per le misure da adottare è la presenza di un tirante idrico sul piano di campagna pari a 50 cm.

L'ambito tipologico esemplificativo da adottare è il seguente:

- *impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento;*
- *diniego di concessione edilizia per i locali cantinati o seminterrati, fatta eccezione per quelli realizzati in conformità agli accorgimenti tecnico costruttivi di cui all'art. 6 della direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da attuare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal piano stralcio per il rischio idrogeologico;*
- *esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque;*
- *realizzazione di accorgimenti atti eliminare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.”*

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

31) Modifiche all'art 35 bis - Zona Urbanistica D10 Zona speciali terziarie (per attrezzature sociali ed assistenziali).

- *Il punto “3.prescrizioni e vincoli di zona” viene così modificato:*

L'intervento è subordinato a:

- *interramento o spostamento dell'elettrodotta 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 vigente.*
- *la realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree per standard pari a ~~mq 4.000~~ **mq 2.000**, di cui:*
 - *il 40% (~~mq 1.600~~ **mq 800**) per parcheggio pubblico;*
 - *il 60% (~~mq 2.400~~ **mq 1.200**) 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.

MODIFICA INTRODotta IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.25) dei privati >

32) Modifiche all'art. 57 Zona Urbanistica H4 “Zona di rispetto a prevalente funzione ecologica”.

- *All'ultimo comma del punto “3.prescrizioni e vincoli di zona”, viene inserito il seguente testo:*

In tali zone sono ammesse opere di infrastrutturazione del territorio e, previo ottenimento di nulla osta da parte degli Enti/Società preposte, aree destinate alla sosta di pullman ed autobus. 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.

MODIFICA INTRODotta IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

<vd. osservazione della Giunta Comunale (scheda 4 punto 1) >

3.2 ELENCO DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE

La presente variante Parziale n°16 al PRG vigente (stesura controdedotta e approvata), prevede le seguenti varianti cartografiche:

- Tav.01 Zonizzazione del territorio – San Mauro a Mare – scala 1:2.000:

- 1) Cambio di classificazione da zona urbanistica “B1 – residenziale urbanizzata” a zona urbanistica “D6 – riqualificazione turistica prevalentemente insediata” in viale Vincenzi, in località San Mauro a Mare ai fini di consentire l’ampliamento dell’insediamento turistico ricettivo esistente (Hotel Vienna) ed adiacente all’area oggetto di variante. L’area interessata misura mq 395. La nuova classificazione D6* assegna all’area una capacità edificatoria esaurita. Sono ammessi solo interventi che non comportino aumento di Superficie Utile.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva perdita di 592 mq di SU

Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale recupero di 197 mq di SU

Verifica degli standards invariato

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 2) Cambio di classificazione da zona urbanistica “B1 – residenziale urbanizzata” a zona urbanistica “D6 – riqualificazione turistica prevalentemente insediata” in viale Vincenzi, in località San Mauro a Mare ai fini di consentire l’ampliamento dell’insediamento turistico ricettivo esistente (Villa Bruna) ed adiacente all’area oggetto di variante. L’area interessata misura mq 1.652.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva perdita di 2.478 mq di SU

Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale recupero di 826 mq di SU

Verifica degli standards invariato

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 3) Modifica del confine di zona lungo la via G. da Verazzano, erroneamente rappresentato sugli elaborati cartografici vigenti, e conseguenti modifiche per individuazione corretti confini di zona dei lotti residenziali adiacenti.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva invariato

Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale invariato

Verifica degli standards invariato

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 4) Cambio di classificazione da zona urbanistica D4.3 a C3.6 in via ex S.S.n°16 “Adriatica” – via Matrice destra (ex Geo), in località San Mauro a Mare.

Nel PRG vigente per tale comparto (D4.3) sono ammesse destinazioni residenziali nella misura massima di 1.400 mq di SU., la grande struttura di vendita di prodotti non-alimentari (superficie di vendita max = mq 2.950), validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, era già stata rilocalizzata nella zona D2.1b a seguito di accoglimento richiesta ed approvazione con deliberazione C.P. n. 68886/146 del 14.09.06 del PTCP. Si prevede il mantenimento della capacità insediativa residenziale e l’insediamento di una nuova medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari, con superficie di vendita max = 800mq.

Prescrizioni e condizioni per l’attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva perdita di 1.200 mq di SU

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*
Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE salvo stralcio dal comparto della piccola particella distinta al foglio 1 mapp. n.396 che viene classificata in "Zona G5 Servizi Tecnologici" in quanto in tale area è presente una cabina Enel - in accoglimento all'osservazione del privato, scheda n. 2.7) nelle Controdeduzioni alle Osservazioni.

- 5) Ampliamento della zona urbanistica D4.5 a scapito dell'adiacente area di standard con la possibilità di ampliare la SU ammissibile consentita di 500mq.
Prescrizioni e condizioni per l'attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *perdita di 500 mq di SU*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *perdita di 9.982 mq di SF*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- Tav.01 Zonizzazione del territorio – San Mauro a Mare – scala 1:2.000 e

- Tav.02 Zonizzazione del territorio – Via San Giuseppe – scala 1:2.000:

- 6) Individuazione nel comparto "ex-caserma" D2.1a-D2.1b del PRG vigente, di n°3 sub-comparti funzionali ed indipendenti ma interconnessi, individuando la viabilità principale, per salvaguardare la logica del comparto.

Relativamente ai nuovi comparti D2.1a-D2.1c, posti a mare, viene ripartita e mantenuta invariata, in proporzione, la potenzialità edificatoria ammessa nel PRG vigente e prevista la localizzazione di nuove medie struttura di vendita di prodotti non alimentari (*strutture di vendita isolate*).

Nel sub-comparto D2.1b, posto a monte, viene prevista la riduzione di 9.000mq della SU ammessa nel PRG vigente, viene confermata la grande struttura di vendita non alimentare, già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, e *viene* altresì prevista ~~n°2 nuove medio-grandi~~ *n°1 nuova medio-grande* struttura di vendita *isolata* di prodotti non alimentari, nel rispetto di tutti i limiti previsti dall'art. 67 comma 6 del PTCP.

Il perimetro di detto sub-comparto D2.1b ~~viene ampliato ricomprendendo all'interno l'area di standard posta immediatamente a sud~~ *rimane invariato*, provvedendo altresì ad una rettifica del perimetro *dell'area di standard* a sud-ovest al fine di farla coincidere con l'effettivo confine di proprietà. Tale rettifica comporta l'aumento dell'area classificata zona urbanistica G1 a scapito della zona urbanistica B1 (mq. 1.115). *L'area a verde pubblico e attrezzato, posta immediatamente a sud, pari a mq 18.866, viene individuata in cartografia con la sigla G1*, e dovrà essere realizzata (viabilità compresa) e ceduta gratuitamente al Comune, come extra-standard per l'attuazione del comparto D2.1b.*

Prescrizioni e condizioni per l'attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *recupero di 9.000 mq di SU*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *recupero di 557 mq di SU*

Verifica degli standards *aumento di 1.115 mq di SF*

MODIFICA CARTOGRAFICA VARIATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE <vd. controdeduzioni alle osservazioni B.12) e B.13) ed alle condizioni ed indicazioni C.1) e C.2) della Giunta Provinciale >

- Tav.02 Zonizzazione del territorio – Via San Giuseppe – scala 1:2.000:

- 7) Ampliamento della zona urbanistica D3 esistente al fine di ricomprendere all'interno del comparto l'intera proprietà catastale, classificando l'espansione con la sigla D3.10 e localizzando una nuova medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari **alimentari**, di superficie con vendita max = 500mq. **800mq.**

Prescrizioni e condizioni per l'attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE salvo modifica del settore merceologico della struttura di vendita, che passa da "non alimentare" ad "alimentare" e modesto incremento della dimensione di SV, che passa da 500mq. a 800mq. <vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.10) dei privati >

- Tav.04 Zonizzazione del territorio – Villagrappa – scala 1:2.000:

- 8) Eliminazione di fascia di rispetto stradale e aree per mobilità stradale in piena zona agricola, corrispondenti a tratturi e/o percorsi in terra battuta di collegamento dei campi coltivati con il centro aziendale.

Corretta individuazione del canale di bonifica Matrice Vecchia che nel tempo è stato deviato e giusta rappresentazione del tracciato attuale.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE <vd. controdeduzione alle osservazioni n. 2.2) e 2.14) dei privati >

- 9) Ampliamento della zona urbanistica "G4 – parcheggi pubblici" in Piazzale C.A. dalla Chiesa. Il nuovo perimetro individua l'effettiva area esistente destinata a parcheggio pubblico.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *aumento di 300 mq di SF*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 10) Nella tavola di PRG viene correttamente riportata la rotatoria realizzata dall'Amministrazione Provinciale nell'intersezione tra la SP.10 (Cagnona) e la strada comunale denominata via Bellaria Nuova. Complessivamente tale modifica cartografica comporta una riduzione delle aree destinate a zona urbanistica "H1 – viabilità stradale", a zona urbanistica "H4 – rispetto a prevalente funzione ecologica" ed a zona urbanistica "G4 – parcheggi pubblici" per mq 1.032. Tale perdita viene compensata con la localizzazione di una zona urbanistica "B2 – verde privato di pertinenza dell'edificato", classificata B2* con capacità edificatoria esaurita, per una SF pari a circa mq 2.800 che ricomprende il sedime di un fabbricato residenziale esistente e la sua corte pertinenziale.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *perdita di 1.032 mq di SF*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 11) Sostituzione della vigente previsione di zona urbanistica D3.2 e parte di zona urbanistica D3, con zona urbanistica "G1 – verde pubblico e attrezzato" e zona urbanistica "G4 – parcheggi pubblici". L'area interessata dal cambio di

classificazione, ubicata tra la via Ronchina e la via Cavina, misura complessivi mq 29.711 con nuova sotto-zona D3.2 “Zona produttiva industriale e artigianale di nuovo impianto”, in cui è ammessa una SU max pari a mq 2.600.

Individuazione all’interno del comparto di aree extra-standard a parcheggio pubblico in adiacenza alle strade via Ronchina e via Cavina per complessivi mq 8.911.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva recupero di 4.642 mq di SU

Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale invariato

Verifica degli standards aumento di 8.911 mq di SF

MODIFICA CARTOGRAFICA VARIATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
<vd. controdeduzione all’osservazione B.4) della Giunta Provinciale e controdeduzione alla osservazione n. 2.13) dei privati >

- Tav.06 Zonizzazione del territorio – Capoluogo – scala 1:2.000:

12) Individuazione di una nuova zona urbanistica “C2 residenziale di nuovo impianto sottoposta a Piano di Inquadramento urbanistico-edilizio”, ubicata lungo la traversa di via del Sole, su un’area di SF pari a mq 1.446. La nuova previsione, che assume la sigla C2.8, viene introdotta a scapito di aree per standard, in parte classificate come zona urbanistica “G1 – verde pubblico e attrezzato”, e parte come zona urbanistica “G4 – parcheggi pubblici”.

Rispetto alla versione adottata viene modificato l’assetto planimetrico della nuova zona C2.8 traslando il lotto residenziale di SF pari a mq 1446 più lontano dalle aree produttive di previsione, per privilegiare, all’interno delle aree di standard, l’inserimento di opportune opere di mitigazione.

Prescrizioni e condizioni per l’attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva invariato

Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale perdita di 723 mq di SU

Verifica degli standards perdita di 1.446 mq di SF

MODIFICA CARTOGRAFICA VARIATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
<vd. controdeduzione all’osservazione B.6) ed alle condizioni ed indicazioni C.9) della Giunta Provinciale >

13) Al fine di individuare correttamente l’area da destinare al futuro polo scolastico di via Villagrappa è stato ridotto il perimetro della zona urbanistica C1, posta a nord, riguardante una zona sottoposta a PUA completamente attuata. L’esistente zona urbanistica “G2 – servizi scolastici” è stata leggermente ampliata e correttamente individuata, inglobando anche alcuni frustoli di aree adiacenti, classificate come zona urbanistica “H1 – mobilità stradale” e perdendo l’area necessaria per la realizzazione della rotatoria da realizzare all’intersezione tra la via Pastore e la via Villagrappa.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva invariato

Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale invariato

Verifica degli standards aumento di 728 mq di SF

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

14) L’esistente zona B3, ubicata lungo la via Pastore, il cui Piano di inquadramento urbanistico- edilizio, approvato con deliberazione di CC n°10 del 31.01.2007, non è stato attuato, è stata perimetrata inglobando la zona urbanistica “H1 – mobilità stradale”, corrispondente al sedime della rotatoria che dovrà essere realizzata all’intersezione tra la via Pastore e la via Villagrappa. La realizzazione di tale

infrastruttura, già ricordata al punto precedente, è posta a carico dei soggetti attuatori del comparto, confermando così quanto già previsto dalle NTA del PRG vigente. Alla nuova zona urbanistica così ripermetrata è stata assegnata la classificazione B3.3.

Prescrizioni e condizioni per l'attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 15) Localizzazione della rotatoria da realizzare all'intersezione tra la via Bellaria, via XX Settembre e via Tevere, di cui al progetto definitivo in corso di progettazione da parte del Settore Tecnico comunale. Tale previsione comporta il cambio di classificazione di circa mq 15 da zona urbanistica "B1 – residenziale urbanizzata" a zona urbanistica "H1 – mobilità stradale".

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 16) La zona urbanistica D4.6 ubicata lungo la Provinciale SP10 Cagnona è stata ripermetrata con l'adozione della Variante Parziale n°15 al PRG (AdP di cui alla conferenza preliminare del 05.12.2012). Con la presente Variante tale zona D4.6 viene divisa in due nuovi sub-comparti che assumono la classificazione D4.6 (già attuato) e D4.10.

Prescrizioni e condizioni per l'attuazione delle previsioni sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva recupero di 2.939 mq di SU

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 17) Il lotto classificato in zona "B1 – residenziale urbanizzata" ubicato in via Cavour a margine della zona D2.A viene ampliato in relazione all'effettiva proprietà catastale e contestualmente viene assegnata la classificazione B1.9.

Prescrizioni e condizioni per l'attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *perdita di 60 mq di SU*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 18) Cambio di classificazione del lotto esistente, ubicato tra la via XX Settembre e la via Marconi, da zona "B3 – edificata di ristrutturazione edilizia" a zona "B1 – residenziale urbanizzata". Alla nuova zona urbanistica viene assegnata la classificazione B1.10.

Prescrizioni e condizioni per l'attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

19) Corretta rappresentazione della zona urbanistica "G1 - verde pubblico e attrezzato" all'interno della sotto-zona D4.8 (già attuata).

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

20) Cambio di classificazione da zona urbanistica "D2 - produttiva industriale e artigianale sottoposta a PUA" a zona urbanistica "H1 - mobilità stradale" ed a zona urbanistica "H4 - rispetto a prevalente funzione ecologica".

La modifica cartografica interessa le aree che dovranno essere cedute gratuitamente dal privato al comune in forza della convenzione urbanistica sottoscritta per l'attuazione della citata zona D2.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

21) Cambio di classificazione da zona "B3 – edificata di ristrutturazione edilizia" e parte zona "D2.B – produttiva commerciale insediata" a zona urbanistica B3.1. La superficie interessata è di circa mq 3.400 ed è ubicata tra la via Roma e la via Firenze. La nuova previsione comporta un aumento della potenzialità edificatoria residenziale e produttiva.

Prescrizioni e condizioni per l'attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *perdita di 457 mq di SU*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *perdita di 732 mq di SU*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

22) Localizzazione all'interno della zona urbanistica C3.1 di via della Poesia di una medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari, con superficie di vendita max = 800mq.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

23) Traslazione della zona "E4 – area di pertinenza di insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli", posta in via Rio Salto I, in relazione all'intervento edificatorio autorizzato ed eseguito, che ha previsto la traslazione dell'edificio esistente fuori dalla fascia di rispetto stradale.

Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- Tav.07 Zonizzazione del territorio – La Torre – scala 1:2.000:

24) Cambio di classificazione della zona "E4 - area di pertinenza di insediamenti rurali

riconosciuti come centri aziendali agricoli” in “E6 - aree di pertinenza di insediamenti con presenza di funzioni produttive artigianali e commerciali” e modesto ampliamento di quest’ultima, a scapito della adiacente zona F2 – Parco Territoriale, al fine di identificare correttamente detta area di pertinenza dell’insediamento.

Il cambio di classificazione è giustificato dalla presenza sull’area di una struttura con funzioni di commercio all’ingrosso.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

~~25) Ampliamento della zona urbanistica “E6 — aree di pertinenza di insediamenti con presenza di funzioni produttive , artigianali e commerciali”, identificata con la sigla E6.1, ubicata in via Due Martiri, classificando in tal senso tutta la corrispondente particella catastale occupata dagli edifici esistenti.~~

~~Prescrizioni e condizioni per l’attuazione della previsione sono contenute nelle modifiche normative sopra riportate.~~

~~*Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva* *invariato*~~

~~*Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale* *invariato*~~

~~*Verifica degli standards* *invariato*~~

MODIFICA STRALCIATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE. PERTANTO, VIENE RIPRISTINATA LA PREVISIONE PRECEDENTE ALL’ADOZIONE.

<vd. controdeduzione all’osservazione B.16) lett. b) della Giunta Provinciale >

- Tav.08 Zonizzazione del territorio – Alberazzo – scala 1:2.000 e

- Tav.09 Zonizzazione del territorio – San Vito – scala 1:2.000:

26) Cambio di classificazione da “E4 - area di pertinenza di insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli” in zona urbanistica “E6 - aree di pertinenza di insediamenti con presenza di funzioni produttive, artigianali e commerciali”, ubicata all’incrocio tra via Antica Emilia e la SP 10 “Cagnona”, in relazione al pool di funzioni già esistenti nell’area.

Verifica dell’incremento della capacità insediativa produttiva *invariato*

Verifica dell’incremento della capacità insediativa residenziale *invariato*

Verifica degli standards *invariato*

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

N.B. : Al successivo punto 3.8. sono riportati gli stralci delle tavole di P.R.G., per ogni singola modifica cartografica, nella stesura vigente, adottata ed APPROVATA.

3.3 ELENCO DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE DETERMINATE DA ERRORI MATERIALI DI TRASPOSIZIONE CARTOGRAFICA

La presente variante Parziale n°16 al PRG vigente (stesura controdedotta e approvata), prevede il **ripristino della stesura corretta del PRG vigente relativamente ad alcuni errori materiali di trasposizione cartografica in formato digitale della versione cartacea della Variante Generale 2000 al PRG**, avvenuta a seguito dell'approvazione della Variante parziale n°10 al PRG.

- 1) Ripristino assenza vincolo conservativo di valore storico tipologico e ambientale edificio rurale scheda n° 272 in precedenza erroneamente rappresentato, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 2) Ripristino presenza vincolo conservativo di valore storico tipologico e ambientale edificio rurale scheda n° 276 in precedenza erroneamente rappresentato, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 3) Ripristino presenza vincolo conservativo di valore storico tipologico e ambientale edificio rurale scheda n° 381 in precedenza erroneamente rappresentato, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 4) Ripristino presenza vincolo conservativo di valore storico tipologico e ambientale edificio rurale scheda n° 290 in precedenza erroneamente rappresentato, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 5) Ripristino corretta perimetrazione “zona E4 - aree di pertinenza di insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli” in via Fiumicino, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 6) Ripristino corretta perimetrazione fra “zona B1 – residenziale urbanizzata” e “zona D1 – produttiva industriale e artigianale insediata” in via Bellaria Nuova, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 7) Ripristino corretta perimetrazione fra “zona C2.1 – residenziale di nuovo impianto sottoposta a Piano di Inquadramento urbanistico-edilizio” e “zona B1 – residenziale urbanizzata” in via dei Tigli, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 8) Ripristino presenza vincolo conservativo di valore storico tipologico e ambientale edificio rurale scheda n° 91 in precedenza erroneamente rappresentato, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- 9) Ripristino presenza vincolo conservativo di valore storico tipologico e ambientale edificio rurale scheda n° 209 in precedenza erroneamente rappresentato, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 10) Ripristino assenza vincolo conservativo di valore storico tipologico e ambientale edificio rurale scheda n° 23 in precedenza erroneamente rappresentato, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 11) Ripristino presenza vincolo conservativo di valore storico tipologico e ambientale edificio rurale scheda n° 104 in precedenza erroneamente rappresentato, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;
MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 12) Ripristino corretta rappresentazione di tutti i “perimetri delle costruzioni accessorie a particolari prescrizioni di intervento (punto d17 – art 15 NTA)” relativo alla zona A – Disciplina Particolareggiata Centro storico, ripristino versione rappresentata nella Tav.4 della Variante Generale 2000 al PRG – di cui si provvede ad allegare stralcio;
MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 13) Ripristino corretta rappresentazione di tutti i “perimetri delle costruzioni accessorie a particolari prescrizioni di intervento (punto d17 – art 15 NTA)” relativo alla zona A – Disciplina Particolareggiata Centro storico, ripristino versione rappresentata nella Tav.4 della Variante Generale 2000 al PRG – di cui si provvede ad allegare stralcio;
MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 14) Ripristino corretta categoria di intervento per un’unità minima di intervento in centro storico (via Matteotti) distinta al foglio 13 mapp. 280, erroneamente rappresentata assoggettata a Restauro e Risanamento Conservativo, anziché Ristrutturazione edilizia, ripristino versione rappresentata nella Tav.4 della Variante Generale 2000 al PRG – di cui si provvede ad allegare stralcio;
MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- 15) Ripristino corretta rappresentazione di edificio in centro storico (piazza Giorgi) distinto al foglio 13 mapp. 1130 e relativa categoria di intervento, e corretta rappresentazione del sedime della stessa piazza Giorgi, in quanto l'edificio inserito nell'estratto di mappa catastale distinto al foglio 13 mapp. 486 non esiste più da moltissimi anni essendo stato distrutto nel corso dell'ultimo conflitto mondiale, ripristino versione rappresentata nella Tav.4 della Variante Generale 2000 al PRG – di cui si provvede ad allegare stralcio;
MODIFICA INTRODotta IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE A SEGUITO DI OSSERVAZIONE DELLA GIUNTA - DI CUI ALLA DELIBERA G.C. N.27 DEL 24.03.2014
- 16) Ripristino corretta rappresentazione del confine nord del Comparto D3.1 (Ronchina) in quanto con la Variante parziale al PRG n.4, approvata con deliberazione C.C. n°29 del 03.05.2006, è stata ampliata di mq. 8500 in direzione nord la Superficie Territoriale di detto comparto, e poi non è stato correttamente riportato in cartografia a seguito della trasposizione in formato digitale della versione cartacea del P.R.G. effettuata con la Variante parziale n°10 al PRG, ripristino versione rappresentata nella Variante parziale al PRG n.4, approvata con deliberazione C.C. n°29 del 03.05.2006;
MODIFICA INTRODotta IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE A SEGUITO

DI OSSERVAZIONE DELLA GIUNTA - DI CUI ALLA DELIBERA G.C. N.27 DEL 24.03.2014

17) Ripristino corretta rappresentazione della “zona H1 – mobilità stradale” di via Martiri di Reggio Emilia in adiacenza alla “zona D1 – produttiva industriale e artigianale insediata” ed alla “zona B1 – residenziale urbanizzata”, così come segnalato dal privato con osservazione Prot. n. 4013 del 02/04/2013, ripristino versione Variante Generale 2000 al PRG;

MODIFICA INTRODotta IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE A SEGUITO DI OSSERVAZIONE DI PRIVATO - vd. SCHEDA 2.11 DELL'ELABORATO “CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI”

N.B. : Al successivo punto 3.9. sono riportati gli stralci delle tavole di P.R.G., per ogni singola modifica cartografica determinate da errori di trasposizione cartografica, nella stesura vigente (in cui è rappresentato erroneamente) e nella versione corretta (RIPRISTINO STESURA CORRETTA DEL PRG).

3.4 LOCALIZZAZIONE DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

La presente variante Parziale n°16 al PRG vigente (stesura controdedotta e approvata), prevede:

- la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita validate dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000;
- la localizzazione di alcune medie strutture di vendita di nuova previsione, nel rispetto di tutti i limiti previsti, per la pianificazione comunale, dall'art. 67 comma 6 del PTCP (riferite ai comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti), e rispondenti ai "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n.14", di cui alla 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;
- la localizzazione delle medie strutture di vendita esistenti.

Con apposita simbologia, riportata nella Tavola sinottica, sono state localizzate le strutture commerciali esistenti e di progetto, alimentari, non alimentari e miste, grandi, medio-grandi e medio-piccole.

- A. Localizzazione nel comparto C3.6 (ex Geo) di una medio-piccola struttura di tipo alimentare (SV max 800 mq) di nuova previsione.

MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- B. Localizzazione nel comparto D2.1c di una medio-piccola struttura di tipo non alimentare (SV max 1.000 mq) - nel comparto D2.1a di una medio-grande struttura di tipo non alimentare (SV max 2.000 mq) - nel comparto D2.1b (ex Caserma) di ~~due medio-grandi strutture~~ **una medio-grande struttura** di tipo non alimentare (SV max 2.500 mq), oltre alla grande struttura non alimentare (SV 2.950 mq.), già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000 < *trattasi di strutture di vendita isolate di nuova previsione* >.

MODIFICA VARIATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE in quanto è stata stralciata nel comparto D2.1b la localizzazione di una medio grande struttura di vendita. <vd. controdeduzioni alle osservazioni B.12) e B.13) ed alle condizioni ed indicazioni C.1) e C.2) della Giunta Provinciale >

- C. Localizzazione nel comparto D3.10 di una medio-piccola struttura di tipo ~~non~~ alimentare **alimentare** (SV max 500 mq **800 mq**) di nuova previsione.

MODIFICA VARIATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE in quanto è stato modificato il settore merceologico della struttura di vendita, da "non alimentare" ad "alimentare" e la dimensione di SV è passata da 500mq. a 800mq. <vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.10) dei privati >

- D. Localizzazione di una grande struttura mista (SV 3.000 mq.), già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, esistente (nel comparto D2.A) e di altre due strutture medio-piccole esistenti (in zone B3).

MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

- E. Localizzazione di una medio-piccola struttura alimentare esistente (in zona B3).
MODIFICA CONFERMATATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- F. Localizzazione nel comparto C3.1 di una medio-piccola struttura alimentare (SV max 800 mq) *di nuova previsione*.
MODIFICA CONFERMATATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- G. Localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare, esistente (nel comparto C3.2).
MODIFICA CONFERMATATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE
- H. Localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare (SV max 1.500 mq.), già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, *di nuova previsione* (nel comparto D2.2).
MODIFICA CONFERMATATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

N.B. : Al successivo punto 3.10. sono riportati gli stralci delle tavole di P.R.G., per ogni singola modifica cartografica determinate dalla localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita, già validate dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, e dalla localizzazione delle medie strutture di vendita esistenti e di nuova previsione, nella stesura adottata ed APPROVATA.

3.5 VERIFICA DELL'INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA

Il P.R.G. vigente (Variante Generale 2000 al P.R.G.) quantifica le zone produttive industriali ed artigianali di nuovo impianto e quelle esistenti con capacità insediativa residua in **Ha 53,33 (*)** (mq 533.000).

() Dati contenuti nella "Relazione Illustrativa alla Variante Generale 2000 al PRG" – stesura controdedotta – approvata con deliberazione di G.P. n°41143/245 del 03.06.2003 (allegato n°10).*

L'incremento complessivo ammesso ai sensi del comma 4° - lett.c) - dell'art.15 della L.R.n.47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, per Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti, è pari al 6% (sei per cento) della superficie territoriale edificabile classificata come zona omogenea "D" prevista nel periodo di validità del P.R.G. .

Pertanto tale incremento massimo ammonta a :

$$\text{mq } 533.000 \times 6\% = \text{mq } 31.980$$

A tale Superficie fondiaria/territoriale, tramite l'applicazione di un indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0.75$ mq/mq, corrisponde una potenzialità edificatoria di:

$$\text{Superficie Utile} = \text{mq } 21.541,50 .$$

Dall'approvazione della Variante Generale 2000 al PRG sono state approvate le seguenti Varianti Parziali che hanno comportato la modifica alla capacità insediativa produttiva:

La Variante n°4 al P.R.G. approvata con deliberazione di C.C. n°29 del 03.05.2006 ha prodotto la seguente variazione:		
- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	+ mq	167,00
- Superficie Utile	+ mq	125,25 (mq 167 x 0,75)

La Variante n°5 al P.R.G. approvata con deliberazione di C.C. n°65 del 21.09.2006 ha prodotto la seguente variazione:		
--	--	--

- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	- mq 11.916,00	
- Superficie Utile	- mq 8.937,00	(mq 11.916 x 0,75)

La **Variante n°9 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°24 del 16.05.2008 ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	+ mq 6.350,00	
- Superficie Utile	+ mq 4.762,50	(mq 6.350 x 0,75)

La **Variante n°10 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°11 del 03.03.2009, non ha prodotto alcuna variazione trattandosi della mera trasposizione cartografica in formato digitale.

La **Variante n°11 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°16 del 31.03.2009, non ha prodotto alcuna variazione della potenzialità edificatoria produttiva.

La **Variante n°12 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°40 del 29.11.2011, ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	- mq 9.200	
- Superficie Utile	- mq 6.900	

La **Variante n°13 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°65 del 08.11.2010 ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	+ mq 46.820	
- Superficie Utile	+ mq 18.495	

*La **Variante n°14 al P.R.G.**, relativa all'Accordo di Programma denominato "via Alberazzo - via Rio Salto", ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/00 e dell'art. 40 della L.R. 20/00, approvata a seguito di Decreto del Presidente della Provincia Prot. n. 104429 del 09.11.2012, non incide su tale dimensionamento.*

*La **Variante n°15 al P.R.G.**, relativa all'Accordo di Programma denominato "via Bastia - Nuova Circonvallazione (SP.10) - via Casone", ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/00 e dell'art. 40 della L.R. 20/00, adottata a seguito di Conferenza Preliminare del 05.12.2012, non incide su tale dimensionamento.*

Complessivamente le Varianti Parziali citate comportano il seguente aumento della potenzialità edificatoria (Superficie Utile): **mq 7.545,75**

Resta disponibile una potenzialità edificatori pari a **mq 13.995,75**

La presente Variante Parziale n°16 al P.R.G. **versione controdedotta e approvata** produce le seguenti variazioni alla potenzialità edificatoria produttiva (*espressa in termini di potenzialità residua, di recupero o perdita di SU e ST produttiva*):

Modifica Cartografica (vedi elenco al Cap. 3.2)	Variazione della Superficie Utile	Variazione della Superficie Territoriale	Note
N°1	- 592 mq.	- 395 mq.	Cambio di classificazione da B1 a D6 Perdita di potenzialità residua di SU e ST in ambito produttivo
N°2	- 2.478 mq.	- 1.652 mq.	Cambio di classificazione da B1 a D6 Perdita di potenzialità residua di SU e ST in ambito produttivo
N°4	- 1.200 mq.	+ 7.179 mq.	Cambio di classificazione da D4.3 a C3.6 Recupero di ST in ambito produttivo e perdita di potenzialità residua di 1.200 mq di SU
N°5	- 500 mq.	- 9.982 mq.	Cambio di classificazione da G1 a D4.5 Perdita di ST in ambito produttivo e perdita di potenzialità residua di 500 mq di SU
N°6	+ 9.000 mq.	0	Recupero di potenzialità residua di SU pari a 9.000mq ST in ambito produttivo invariata
N°11 modificata in sede di controdeduzione e approvazione	+ 7.242 mq. + 4.642 mq.	+ 29.711 mq. + 8.911 mq.	Cambio di classificazione da D3.1-D3.2 a G1-G4 D3.2 in cui è ammessa una SU max pari a mq 2.600 ed in cui sono localizzati mq 8.911 di extra-standard. Recupero di ST e recupero di potenzialità residua 7.242 mq SU
N°16	+ 2.939 mq.	- 491 mq.	Riconfigurazione zona D4.6 Perdita di ST in ambito produttivo e recupero di potenzialità residua di 2.939 mq di SU
N°21	- 457 mq.	+ 870 mq.	Cambio di classificazione di parte di zona D2.B in zona B3.1 Recupero di ST in ambito produttivo e perdita di potenzialità residua di 457 mq di SU
<u>Variazioni VAR16</u>	+ 13.954 mq. + 11.354 mq.	+ 25.240 mq. + 4.440 mq.	
<u>RESIDUO DISPONIBILE</u>	resta disponibile SU mq. 27.950 SU mq. 25.350 (mq 13.995,75 +13.954 + 11.354)	resta disponibile ST mq. 24.999 ST mq. 4.199 Valore 6% mq. 31.980 - (+ 167 - 11.916 + 6.350 - 9.200 + 46.820) +25.240 + 4.440	

3.6 VERIFICA DELL'INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Il P.R.G. vigente (Variante Generale 2000 al P.R.G.) quantifica le zone residenziali di nuovo impianto e quelle esistenti con capacità insediativa residua come segue:

<u>CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RIDEFINITA DALLA VARIANTE GENERALE 2000 AL P.R.G.</u>	<u>CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDUA DEL PRG PREVIGENTE E RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO</u>	<u>CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE del P.R.G. VIGENTE</u>
Superficie Utile Mq 72.280	Superficie Utile circa Mq 7.600	Superficie Utile mq 79.880 (*)
Alloggi teorici N° 723	Alloggi teorici N° 76	Alloggi teorici N° 799 (*)

() Dati contenuti nella "Relazione Illustrativa alla Variante Generale 2000 al PRG" – stesura controdotta – approvata con deliberazione di G.P. n°41143/245 del 03.06.2003 (allegato n°10).*

così come risulta dal capitolo 5.1 della "Relazione Illustrativa" della Variante Generale 2000, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n°41143/245 del 03.06.2003 .

La verifica dell'incremento della nuova capacità insediativa viene calcolata sulla superficie utile e sul numero di alloggi teorici.

L'incremento complessivo ammesso ai sensi del comma 4°-lett.c)-dell'art.15 della L.R.n.47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, per Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti, è pari al 6% (sei per cento).

Pertanto tale incremento massimo ammonta a :

$$\text{Sup. Utile} = \text{mq } 79.880 \times 6\% = \text{mq } 4.793$$
$$\text{Alloggi teorici} = \text{N}^\circ 799 \times 6\% = \text{N}^\circ 48 .$$

La **Variante n°4 al P.R.G.** , approvata con deliberazione di C.C. n°29 del 03.05.2006 , ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Utile	+ mq 3.170,00
- Alloggi teorici	+ n° 32

La **Variante n°9 al P.R.G.** , approvata con deliberazione di C.C. n°24 del 16.05.2008 , ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Utile	- mq 800,00
- Alloggi teorici	- n° 8

La **Variante n°10 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°11 del 03.03.2009, non ha prodotto alcuna variazione trattandosi della mera trasposizione cartografica in formato digitale.

La **Variante n°11 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°16 del 31.03.2009, non ha prodotto alcuna variazione della potenzialità edificatoria residenziale.

La **Variante n°12 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°40 del 29.11.2011, non ha prodotto alcuna variazione della potenzialità edificatoria residenziale.

La **Variante n°13 al P.R.G.** , approvata con deliberazione di C.C. n°65 del 08.11.2010 , ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Utile	+ mq 785,00
- Alloggi teorici	+ n° 8

*La **Variante n°14 al P.R.G.**, relativa all'Accordo di Programma denominato "via Alberazzo - via Rio Salto", ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/00 e dell'art. 40 della L.R. 20/00, approvata a seguito di Decreto del Presidente della Provincia Prot. n. 104429 del 09.11.2012, non incide su tale dimensionamento.*

*La **Variante n°15 al P.R.G.**, relativa all'Accordo di Programma denominato "via Bastia - Nuova Circonvallazione (SP.10) - via Casone", ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/00 e dell'art. 40 della L.R. 20/00, adottata a seguito di Conferenza Preliminare del 05.12.2012, non incide su tale dimensionamento.*

Complessivamente le citate Varianti Parziali comportano la seguente variazione:

- **Sup. Utile** + mq 3.155,00 < mq 4.793,00
 - **Alloggi teorici** + n° 32 < n° 48

Restano, pertanto, ancora disponibili:

- **Superficie Utile** mq 1.638,00
 - **Alloggi teorici Utile** n° 16

 La presente Variante Parziale n°16 al P.R.G. versione controdedotta e approvata produce le seguenti variazioni alla potenzialità edificatoria residenziale (*espressa in termini di potenzialità residua, di recupero o perdita di SU residenziale*):

	Variazione della Superficie Utile	Alloggi teorici
Modifica Cartografica (vedi elenco al Cap. 3.2)		
N°1	+ 197 mq.	+ 1,97
N°2	+ 826 mq.	+ 8,26
N°6	+ 557 mq.	+ 5,57
N°12	- 723 mq.	- 7,23
N°17	- 60 mq.	- 0,6
N°21	- 732 mq.	- 7,32
Modifica Normativa (vedi elenco al Cap. 3.1)		
N°11	- 450 mq.	- 4,5
<u>TOTALE</u>	- 385 mq.	- 3,85
<u>Residuo disponibile</u>	+ 1.638 mq.	n° 16,38
<u>DIFFERENZA</u>	restano disponibili mq 1.253	restano disponibili n° 12,53

3.7 VERIFICA DEGLI STANDARDS

La dotazione di standards pubblici viene così modificata :

La **Variante n°4 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°29 del 03.05.2006 ha prodotto la seguente variazione:

- dotazione di standards + mq 1.554,00

La **Variante n°5 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°65 del 21.09.2006 ha prodotto la seguente variazione:

- dotazione di standards + mq 1.980,00

La **Variante n°9 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°24 del 16.05.2008 , ha prodotto la seguente variazione:

- dotazione di standards + mq 77,50

La **Variante n°10 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°11 del 03.03.2009, non ha prodotto alcuna variazione trattandosi della mera trasposizione cartografica in formato digitale.

La **Variante n°11 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°16 del 31.03.2009, non ha prodotto alcuna variazione alla dotazione di standard.

La **Variante n°12 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°40 del 29.11.2011, non ha prodotto alcuna variazione alla dotazione di standard.

La **Variante n°13 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°65 del 08.11.2010 , ha prodotto la seguente variazione:

- dotazione di standards - mq 924

*La **Variante n°14 al P.R.G.**, relativa all'Accordo di Programma denominato "via Alberazzo - via Rio Salto", ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/00 e dell'art. 40 della L.R. 20/00, approvata a seguito di Decreto del Presidente della Provincia Prot. n. 104429 del 09.11.2012, non incide su tale dimensionamento.*

*La **Variante n°15 al P.R.G.**, relativa all'Accordo di Programma denominato "via Bastia - Nuova Circonvallazione (SP.10) - via Casone", ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/00 e dell'art. 40 della L.R. 20/00, adottata a seguito di Conferenza Preliminare del 05.12.2012, non incide su tale dimensionamento.*

Complessivamente le citate Varianti Parziali comportano un aumento della superficie per standards di **mq 2.687,50**, rispetto alla dotazione prevista dalla Variante Generale 2000.

La presente Variante Parziale n°16 al P.R.G. **versione controdedotta e approvata**, produce le seguenti variazioni alla superficie per standards:

Modifica Cartografica (vedi elenco al Cap. 3.2)	Variazione della Superficie fondiaria	Note
N° 5	- 9.982 mq.	<i>Nella modifica che prevede l'ampliamento della zona D4.5 a scapito dell'adiacente area di standard si prescrive che un'area pari a minimo 4.000 mq, debba essere destinata a spazi verdi e parcheggi di uso pubblico con modalità di utilizzo regolamentate da apposita convenzione e con oneri di manutenzione e gestione a carico del privato.</i>
N° 6	+1.115 mq.	
N° 9	+ 300 mq.	
N° 10	-1.032 mq.	
N° 11 modificata in sede di controdeduzione e approvazione	+ 29.711 mq. + 8.911 mq.	L'area ritorna in zona produttiva di nuovo impianto (nuova zona D3.2) ma vengono localizzati mq 8.911 di parcheggi pubb. extra-standard.
N° 12	-1.446 mq.	
N° 13	+728 mq.	
<u>TOTALE</u>	+ 19.394 mq. - 1.406 mq.	
<u>Residuo disponibile</u>	2.687,50 mq.	
<u>DIFFERENZA</u>	restano disponibili 22.081,50 mq. 1.281,50 mq.	