

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 CC. n°5 del 14.01.2013

APPROVAZIONE

Deliberazione di CC. n°.... del

MODIFICHE NORMATIVE

Sindaco
Gianfranco Gori

Segretario
Dott.ssa Rita Araldi

Progettista
Arch. Lella Lelli

Responsabile del Settore Tecnico
Giovanni Ravagli

Settore Tecnico – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

(VARIANTE N. 16 – versione controdedotta ed approvata)

VARIANTE GENERALE 2000 AL P.R.G.

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

ELENCO VARIANTI PARZIALI APPROVATE

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

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

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

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

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

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

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

- *adozione con delibera di C.C. n°27 del 28.04.2004*
- *approvazione con delibera di C.C. n°29 del 03.05.2006*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *adozione a seguito di Conferenza Preliminare del 05.12.2012*
- *in itinere*

MODIFICHE NORMATIVE

**INTRODOTTE
IN SEDE DI ADOZIONE,**

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

STESURA CONTRODEDOTTA ED APPROVATA

LEGENDA:

Modifiche introdotte in sede di
ADOZIONE:

riportate in colore rosso
le parti eliminate sono barrate

Modifiche introdotte in sede di
CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE:

riportate in corsivo, in colore rosso e sottolineate

ART. 7 – DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

..... omissis.....

32. PARCHEGGI PUBBLICI

definizione Rappresentano le aree di sosta e manovra dei veicoli, da reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune per ciascun insediamento secondo le Norme di Attuazione di piano ed ai sensi delle leggi vigenti in rapporto alla superficie teorica realizzabile.

Il parametro di conversione tra mq di parcheggio pubblico da cedere e numero posti auto effettivi non potrà essere superiore a n° 1 posto auto ogni mq 25 : in tale area si intende ricompresa la superficie dello stallone + quella necessaria per la manovra/accesso.

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.

Le dimensioni minime del posto auto sono stabilite in mt 2,50 x 5,00.

..... omissis.....

36. PERTINENZE CORTILIVE (=AREE CORTILIVE)

definizione Spazi non coperti da edificazione o eventualmente interessati da piccoli manufatti o impianti connessi funzionalmente all'edificio principale e da questi dipendenti per le forme d'uso, di organizzazione e di assetto formale.

Nelle pertinenze cortilive di edifici residenziali è sempre ammessa l'installazione di: a) piccoli depositi in legno per attrezzi/legnaia, chiusi sui 4 lati, di superficie non superiore a mq 5,00 e altezza interna max = ml 2,40 ; b) pergolati o gazebo in legno o ferro battuto, aperti su almeno n.2 lati, per ricovero autovetture o spazio soggiorno all'aperto di superficie non superiore a mq 25,00 e altezza max = mq 2,40, con copertura anche impermeabile.

In entrambi i casi dovranno essere rispettate i seguenti parametri: 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).

Ai fini della verifica dei parametri "Q" e "Sp" tali superfici costituiscono superficie coperta e superficie impermeabile: sono invece esclusi i pergolati con copertura e pavimentazione permeabile.

..... omissis.....

59. SU = SUPERFICIE UTILE

Dal computo della superficie utile ~~sono esclusi~~, salvo diverse prescrizioni delle presenti norme per specifiche zone e insediamenti:

..... omissis.....

~~e) 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.~~

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. Con deliberazione di C.C. n. 3 del 27.01.2014 sono stati recepiti i contenuti della D.A.L. n°279/2010 ed in particolare quanto previsto nell'allegato "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (art.16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art.23, comma 3, LR 31/2002)" ed adottando, come previsto all'art.57, comma 4°, della LR 15/2013, dei coefficienti correttivi.

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.

Art. 15 - Zona Urbanistica A1
Zona del centro storico

ZONA OMOGENEA A

..... omissis.....

D) Specificazioni e prescrizioni particolari di intervento.

Valgono, in aggiunta a quanto previsto ai precedenti paragrafi del presente articolo e dalle definizioni delle varie categorie d'intervento, le seguenti specificazioni e prescrizioni particolari di intervento:

..... omissis.....

- 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.

..... omissis.....

Art. 16 - Zona Urbanistica B1
Zona residenziale urbanizzata

ZONA OMOGENEA B

1. generalità

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

2. parametri

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

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

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

Nei predetti casi, qualora l'intervento comporti la realizzazione di un numero di alloggi superiore a n.3, dovrà essere ceduta e realizzata una quota di standards per parcheggio pubblico in ragione di 10 m^2 /30 m^2 di SU, salva la facoltà di richiedere la monetizzazione. In ogni caso il numero di alloggi esistente potrà essere mantenuto.

$H_{max} = mt$ 10,50

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

$V_I = 0,5$

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

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

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

$d_4 =$ vedi successivo art.160 “Distanze minime a protezione del nastro stradale” delle presenti Norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

$S_p =$ non inferiore al 50% della superficie scoperta di pertinenza.

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

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile sono ammessi esclusivamente interventi subordinati al rispetto di quanto stabilito dall'art 13 del PT.C.P. ed in particolare:

- 1) la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purchè sia assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- 2) qualora il trasferimento di cui al precedente punto 1) si realizzi nell'ambito delle "zone di salvaguardia della morfologia costiera" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito;
- 3) gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione nonché di adeguamento a requisiti di legge o per la realizzazione di strutture accessorie e funzionali al miglioramento dell'offerta. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, così come definita al precedente punto 1), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento a requisiti obbligatori di legge;
- 4) nelle aree incongrue di cui al precedente punto 1) non devono essere previsti nuovi parcheggi, nè nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone urbanizzate in ambito costiero sono ammessi gli interventi di cui alla classificazione del P.T.C.P. vigente.

Ogni intervento conservativo, manutentorio e adeguativo e trasformativo richiesto dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze, alla eliminazione di elementi incongrui, alla tutela, valorizzazione dell'equipaggiamento vegetazionale esistente nel rispetto del precedente art. 7, definizione n.56 "Superficie permeabile".

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

E' ammessa la costruzione di nuove autorimesse con edificazione anche a confine e altezza non superiore a m. 2,40, previste in relazione ad accordo trascritto tra i proprietari.

All'atto del rilascio della concessione, in ogni intervento di nuova costruzione deve essere ceduto gratuitamente sul fronte strada, nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria, uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq. ogni 30 mq. di SU .

E' consentita la monetizzazione di tale standard nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 7 definizione n.29. Monetizzazione delle aree di cessione.

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.

Nel caso di nuova costruzione (NC) 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.

Le prescrizioni di cui al presente punto 3 restano valide inoltre per tutte le Zone urbanistiche B di cui ai successivi articoli, se non in contrasto con le specifiche prescrizioni di Zona.

Nella Zona Urbanistica B1 contrassegnata con specifica simbologia (*) nella tav. P3.1 in scala 1:2.000 gli interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) il 65% del numero degli alloggi dovrà avere una superficie netta non inferiore a mq. 50;
- 2) il 35% del numero degli alloggi dovrà avere una superficie netta non inferiore a mq. 60;
- 3) gli alloggi dovranno essere dotati di impianto di riscaldamento;
- 4) l'altezza massima consentita su ogni fronte non potrà essere superiore a m 12,00;
- 5) è prescritta la conservazione degli allineamenti preesistenti;
- 6) la SU massima ammessa è di 2.200 mq; di tale SU mq 250 saranno ceduti, quando realizzati e senza oneri, a cura dei soggetti attuatori,

all'Amministrazione comunale che potrà utilizzarli per attività di interesse comune di tipo civile e/o per interventi di edilizia residenziale pubblica.
7) è ammessa la realizzazione di mq 800 di SU per le attività ricettive di cui all'uso T1 (art. n.141).

Inoltre l'attuazione degli interventi ammessi per la Zona Urbanistica B1* è subordinata:

- 1) alla individuazione ed alla acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un area per standard avente analoga superficie fondiaria (mq.2.510) all'interno dell'adiacente comparto unitario C4 (ex Comprensorio unitario di attuazione C3-10, come definito dal P.R.G. previgente);
- 2) alla riduzione della potenzialità edificatoria pari a mq 2.700 di SU nel comparto unitario C4 (ex Comprensorio unitario di attuazione C3-10, come definito dal P.R.G. previgente rispetto alla previsione di cui alla Variante adottata con delibera di C.C. n.151/95),
- 3) a concessione convenzionata ai sensi degli artt 30-31 della L.R. n°31/2000

Per quanto attiene alla zona B1.1 (via Bellaria) è ammessa una SU residenziale nella misura massima di mq. 300 nel rispetto dei restanti parametri e delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Per quanto attiene alla zona B1.2 (via Rio Salto).

(L'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione della Variante Generale 2000 al P.R.G. ha ricondotto la zona a quella indicata nella stesura adottata-vedi ora C2.3 art.20).

Per quanto attiene alla zona B1.3 (via Bellaria) è ammessa una SU residenziale nella misura massima di mq. 530 nel rispetto dei restanti parametri e delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Per quanto attiene alla zona B1.4 (via Rio Salto) gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione a cura dei soggetti attuatori della viabilità contigua alla zona B1 e della sua cessione, non onerosa, al Comune. In tale zona l'attuazione è ammessa nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e Aree normative definite nel presente articolo, ad esclusione dell'indice Uf, poiché la Su residenziale ammessa è definita in 250 mq.

Per le due zone B1.5 (via L. Tosi) sono ammesse destinazioni residenziali con SU complessiva nella misura di mq 600 nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 2.parametri (con esclusione del parametro Uf) e delle relative

prescrizioni di cui al presente punto 3. ed a quanto stabilito al successivo art. 58- Area normativa 1. L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione a cura dei soggetti attuatori ed alla cessione non onerosa al Comune del marciapiede lungo l'intero fronte di proprietà.

Per quanto attiene alla zona B1.6 è ammessa una S.U. residenziale nella misura massima di mq 1000 nel rispetto dei restanti parametri e delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Per quanto riguarda la zona B1.7 (via Querini) gli interventi ammessi, in relazione a quanto stabilito dal presente articolo, sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area in proprietà necessaria per la realizzazione di una adeguata piazzola di ritorno in fondo a via Querini.

Per quanto riguarda la zona B1.8 (via Pastore) gli interventi ammessi, in relazione a quanto stabilito dal presente articolo, sono subordinati alla realizzazione degli standard previsti all'interno del perimetro di zona in ragione di 10/30 della SU (complessivamente circa mq 284).

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

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.

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.

4. aree normative

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

Art. 18 - Zona Urbanistica B3
Zona edificata di ristrutturazione urbanistica

ZONA OMOGENEA B

1. generalità

Comprende le aree edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio nonché del trasferimento di attività incongrue, mediante un insieme sistematico di opere edilizie di modifica dell'assetto attuale. La definizione delle zone B3 costituisce a tutti gli effetti la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al titolo IV, art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

2. parametri

Uf = mq/mq 0,50

Q = 0,50

Hmax = ml 12,00

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

- verde attrezzato = 20 mq/30 mq di SU

-parcheggi = 10 mq/30 mq di SU

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

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

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

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

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

d4 = vedi successivo art.160 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" delle presenti Norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

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

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

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

~~Per quanto attiene alla 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."~~

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 (dall'incrocio di via Roma all'incrocio di via Costa, compresa la relativa messa in sicurezza);
- 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 prevalentemente lungo la via Firenze;
- 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.

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

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

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

~~Per quanto attiene alla sottozona B3.3 è ammessa una Su max complessiva di mq 365.~~

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.

3. prescrizioni e vincoli di zona

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

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

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

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

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

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

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

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

La definizione di politiche di rilocalizzazione delle attività ivi esistenti, incompatibili con il contesto residenziale insediato, sempre all'interno del territorio comunale in zona urbanistica D1 e/o a mare della A14, è uno degli

obiettivi prioritari della presente Variante Generale al P.R.G. e come tale da perseguire attraverso azioni di incentivazione all'attuazione delle previsioni urbanistiche di P.R.G.

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

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

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

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

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

$$X = \frac{(S.U. 1 : S.U. 2) \times S.U. 3}{100} \quad \text{dove}$$

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

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

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

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

4. aree normative

5

Art. 20 - Zona Urbanistica C2

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

ZONA OMOGENEA C

1. generalità

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

2. parametri

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

Comparto C2.1: SU mq. 1.400	1.850	via dei Tigli/via Firenze
Comparto C2.2: SU mq. 900		via Federici
Comparto C2.3: SU mq. 1.600		via Rio Salto
Comparto C2.4: SU mq. 3.500		via Manzoni
Comparto C2.5: SU mq. 1.200		via Romagna/via Pasolini
Comparto C2.6: SU mq. 600		via Romagna
Comparto C2.7: SU mq. 1.200		via Bachelet
Comparto C2.8: SU mq. 723		via del Sole

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

Hmax = m 10,50

U2 = min. 30 mq/30 mq di SU di cui:

- verde attrezzato = 20 mq/30 mq di SU
- parcheggi = 10 mq/30 mq di SU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Q = 0,45 SF

VL = 0,5

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

Sf - superficie minima dei lotti =2,00 mq per 1 mq di SU.

3. prescrizioni e vincoli di zona

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

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

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

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

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

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

perimetro del Comparto Diretto, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.) con a carico le spese di frazionamento e rogito notarile.

Nell'ambito della formazione del Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio (C.D.) si dovrà convenzionare, tra l'altro, che le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate. Cioè, realizzate a cura dei soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza all'impianto non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di irrigazione e di illuminazione.

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

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

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

Le sole superfici classificate con destinazione verde pubblico corrispondenti allo standard prescritto, non individuate o non individuate in misura sufficiente nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G., possono essere reperite secondo le modalità attuative dall'art.46 della L.R.47/78 in aree, esterne al perimetro di intervento, aventi idonea destinazione e definite dal Piano dei Servizi.

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

4. aree normative

12

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

ZONA OMOGENEA C

1. generalità

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

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

2. parametri

UT relativo alla sottozona **C3.1** (via L. Tosi) = 3.400 mq/Ha (di cui 300 mq/Ha sono destinate a funzioni commerciali C, con la possibilità di attivare, nei termini ed alle condizioni previsti dalla normativa vigente, una medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari, con superficie di vendita max = 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).

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

Per la sottozona **C3.2** (via Bosnia) la SF è definita in 24.000 mq, la SU residenziale edificabile max è definita in mq. 10.000, la Su destinata a funzioni commerciali C e direzionali e finanziarie D e attrezzature sportive pubbliche e/o private è definita in mq. 3.000.

Hmax = ml 10,50

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

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

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

Hmax = ml.10,50

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

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

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

Hmax = ml.10,50

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

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

- SU = mq. 27.122 di spettanza dei privati (UT=0,210), con le destinazioni di cui agli usi C1, C2, C3, R, D, S, P
- SU = mq. 2.801 di spettanza esclusiva del "Centro Giovani Parrocchiale" (UT=0,022) con le destinazioni di cui agli usi S
- SU = mq. 2.780 di spettanza pubblica (UT=0,021) con le destinazioni di cui agli usi S6, C1, C2, C3, R, D, S.

Complessivamente all'interno del comprensorio C3.5:

- la destinazione ad uso R non potrà essere superiore al 75% della SU totale;
- la destinazione ad uso P non potrà essere superiore a 500mq;
- la destinazione ad uso C1 sarà consentita solo per esercizi di vicinato o "complessi commerciali di vicinato".

Hmax = ml 10,50

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

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

Sottozona introdotta nella VARIANTE PARZIALE N° 15 (art. 34 D.Lgs. 267/00 e art. 40 LR 20/00) adottata a seguito di Conferenza Preliminare del 05.12.2012 - attualmente in itinere - relativa all'Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, tra il Comune di San Mauro Pascoli, la Provincia di Forlì-Cesena e privati, per la realizzazione di un centro culturale polivalente, il concorso economico al nuovo polo scolastico, un sovrappasso ciclo-pedonale sulla SP.10 e di interventi infrastrutturali connessi alla realizzazione del nuovo insediamento residenziale in un'area sita in San Mauro Pascoli compresa tra le via Bastia - Nuova Circonvallazione (SP.10) e Casone.

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

- mq. 1.400 per uso "R" residenza
- mq. 1.200 per usi "C", (con esclusione dell'uso C6), con la possibilità di attivare, nei termini ed alle condizioni previsti dalla normativa vigente, una medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari, di superficie con vendita max = 800mq.

Hmax = ml.12,00

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

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

L'intervento è subordinato:

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

A carico dei soggetti attuatori del citato comparto è posto inoltre l'onere della realizzazione, e cessione gratuita al Comune, di un impianto fotovoltaico da cedere a copertura minima dell'intero fabbisogno elettrico della pubblica illuminazione del singolo comparto maggiorata di un 10%, oppure altra soluzione

tecnica che garantisca la medesima fornitura di energia elettrica, ~~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 alle zone C3.

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

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

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

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

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

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

Q = 0,45 SF di ogni singolo lotto

VL = 0,5

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

3. prescrizioni e vincoli di zona

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

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

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

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

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

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

al Comune completamente attrezzate e/o alla realizzazione delle attrezzature sportive F1 convenzionate.

Le aree destinate a verde pubblico da cedersi all'Amministrazione Comunale dovranno essere sistemate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione, giochi e fontane, il tutto dovrà essere contenuto in un idoneo elaborato grafico integrato da relazione tecnica descrittiva che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto attiene alla sottozona C3.2 in sede di Convenzione di PUA dovranno essere concordate le modalità per la concessione della gestione privata temporanea (venti anni) delle attrezzature sportive attuate a carico dei soggetti attuatori: le attrezzature sportive da attuare sono previste in ~~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.

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

Per quanto attiene alla sottozona C3.5 in sede di stipula della Convenzione, che costituisce parte integrante del PUA, si dovranno definire le modalità esecutive per la realizzazione a carico dei soggetti attuatori e la cessione non onerosa al Comune di:

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

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

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

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

4. aree normative

7

Art. 25 - Zona Urbanistica D2.A
Zona produttiva terziaria

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti per attività terziarie, ricettive, direzionali, commerciali, per servizi urbani e territoriali, in cui sono ammesse anche destinazioni residenziali e corrisponde alla Zona D3-1 definita dal P.R.G. previgente.

2. parametri

SU = max mq 12.000

SU massime destinate a funzioni residenziali R: mq.7.000;

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;

SU minime destinate a funzioni ricreative e culturali S6: mq.1.500 di cui da realizzare e cedere gratuitamente mq 450

Hmax = ml 10,50. Per gli edifici prospicienti il fronte stradale S.P. n.10: H max 12,50. Per i soli usi S6 Hmax = ml 13,00

U1 e U2=1 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.

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

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

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

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

Q = 0,45 SF

VL = 0,5

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

Le autorimesse interrato potranno avere altezza interna massima fino a ml. 3,00 e superficie eccedente Sc e saranno comunque escluse dal computo della SU.

Tutti i parametri (esclusi SU max, H max, U1 e U2) diversi da quelli precedentemente indicati possono essere definiti dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie utile SU calpestable minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60,00 per una quota non inferiore al 70% della SU totale destinata alla residenza.

Nella sistemazione dell'area andranno particolarmente curate le relazioni di accessibilità pedonale rispetto le contigue zone edificate, mentre la dislocazione degli edifici dovrà in generale essere effettuata in modo da minimizzare, sia dall'interno che dall'esterno dell'area, la preclusione delle visuali sul centro storico.

Inoltre dovrà essere prevista a cura dei soggetti attuatori, la realizzazione del raccordo stradale fra le vie Arno e Villagrappa e la realizzazione del collegamento pedonale con via XX Settembre, e via G. Matteotti e via Cavour previa messa a disposizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nell'ambito della formazione del Piano Urbanistico Attuativo PUA si dovrà convenzionare, tra l'altro, l'obbligo da parte dei soggetti attuatori alla cessione gratuita al Comune delle aree aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.), alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'obbligo alla sistemazione delle aree a verde pubblico che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate. Cioè dovranno essere sistemate con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato, cespugliate nella misura minima di 3 unità ogni 100 mq di superficie a prato, attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta di biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione, giochi bimbi, fontane ed idoneo impianto di irrigazione.

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.

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

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano almeno del 75% della SU realizzabile all'interno del perimetro di Piano. In questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

In sede di Convenzione di P.U.A. potranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative anche alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno eventualmente essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro di P.U.A., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto. L'organizzazione di tali opere verrà esattamente definito dal P.U.A.

4. aree normative

43

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

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alla zona turistica integrata destinata ad attività di supporto al turismo che è ripartita in 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 rotatoria all'incrocio con via dell'Economia, sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG;

- alla realizzazione e cessione gratuita al Comune, in eccedenza allo standard previsto, delle aree destinate a verde pubblico e attrezzato localizzate a monte del comparto, ed individuate in cartografia con la sigla G1*, per complessivi mq 18.866; tale area dovrà essere ceduta gratuitamente al comune, totalmente attrezzata secondo un progetto esecutivo che sarà approvato dalla Giunta comunale e che dovrà prevedere anche la ~~con~~ realizzazione a sud-ovest, a confine con la zona B1, di una significativa e consistente fascia verde piantumata, quale necessario spazio di mitigazione ambientale e la viabilità e rotatoria sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG;
- alla realizzazione di opere di riqualificazione ambientale, lungo lo scolo consorziale Matrice, compresa la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile lungo lo stesso canale consorziale fino a confine sud con via dell'Economia.

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 finestrate

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

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

Q = 0,45 SF

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~~

Art. 28 - Zona Urbanistica D2.2
Zona produttiva di riqualificazione terziaria

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Sono le zone destinate alla riqualificazione dell'insediamento produttivo esistente di cui alla Zona D3-2 del P.R.G. previgente.

Le zone sono localizzate in aree attigue al sistema di valore monumentale della Torre, e in esse si prevedono interventi conservativi e trasformativi delle strutture insediate volti al recupero delle strutture esistenti ed alla rilocalizzazione di destinazioni terziarie, ricettive, direzionali, commerciali, in cui sono ammesse anche destinazioni residenziali.

2. parametri

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;

Hmax = ml 10,50 (Hmax = ml 8.00 per edifici con usi residenziali)

U2 = 1,00 mq/mq di SU

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

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

d3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

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

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

Q = 0,45 SF

VI = 0,5

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

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.

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in mq 60,00.

Nell'ambito della formazione del Piano Urbanistico Attuativo PUA si dovrà convenzionare, tra l'altro, l'obbligo da parte dei soggetti attuatori alla cessione gratuita al Comune delle aree aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.), alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'obbligo alla sistemazione delle aree a verde pubblico che dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate.

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

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

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

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

Tuttavia qualora non esistesse l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, il Piano Attuativo, se di iniziativa privata, potrà essere promosso anche solo da parte dei proprietari che dispongano almeno del 75% delle aree comprese nel P.U.A.

L'applicazione di tale facoltà è ammessa solo in caso di accertata assenza, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'unanimità dei compartisti e l'applicazione dello scorporo produce la riduzione della capacità edificatoria complessiva in misura proporzionale all'entità della superficie scorporata.

Le aree eventualmente scorporate dovranno essere esclusivamente aree marginali e dovrà essere mantenuta la destinazione precedente, se agricola, o la destinazione di verde privato.

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

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

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.

aree normative

45

Art. 29 - Zona Urbanistica D3

Zona industriale e artigianale di nuovo impianto

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone industriali e artigianali che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività produttive nell'ambito dei programmi di sviluppo del settore definiti, a scala intercomunale, nel Masterplan della "Città del Rubicone" e recepiti nella presente Variante generale al P.R.G. esclusivamente nelle aree localizzate a nord dell'Autostrada A 14.

2. parametri

UT = mq/mq 0,75

U2 = min. 15% di ST di cui:

- verde attrezzato = 10% di ST

- parcheggi pubblici = 5% di ST

Hmax = 12,00 mt

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 finestrate

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

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

In generale in tutte le aree di nuova costruzione i fabbricati dovranno avere una mutua distanza pari alla media delle altezze dei prospetti fronteggianti, con un minimo assoluto di ml 10, salvo i casi definiti da PUA convenzionati per i quali l'Amministrazione Comunale formulerà un giudizio di merito sulle distanze .

VL= 0,5

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

Q = 0,75

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

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

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

Le aree di cui alla sottozona D3.1 sono destinate ad attività produttive nel rispetto dell'indice $UT = 0,50$ mq./mq. e dei rimanenti parametri, delle prescrizioni e vincoli di zona, delle aree normative di cui al presente articolo.

La sottozona D3.1 e la sottozona D3 confinante a sud costituiscono un unico comprensorio unitario di attuazione. Parametri e prescrizioni di zona saranno mantenute invariate ma l'attuazione dovrà avvenire con PUA che preveda la realizzazione diretta delle seguenti opere che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune:

- allargamento di via Ronchina e modifica del tracciato come indicato negli elaborati di PRG, compresa realizzazione di pista ciclabile, secondo le indicazioni del Settore Tecnico;
- rotatoria all'incrocio tra via Ronchina e la S.P.n°10 "Cagnona", secondo le indicazioni dell'Amministrazione Provinciale e del Settore Tecnico;
- filtro verde con essenze arboree di medio-alto fusto lungo il lato nord (C.E.R.), secondo le indicazioni del Settore Tecnico;
- opere di presa dal C.E.R. e rete di distribuzione dell'acqua per le attività produttive presenti nel comparto e per futuri ampliamenti, secondo le indicazioni del Consorzio di Bonifica e del Settore Tecnico.

Ai soggetti attuatori spetta anche l'onere del reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle citate opere.

Il Comune potrà comunque attivare la procedura espropriativa con oneri di acquisizione a carico dei soggetti attuatori.

~~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.~~

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.

Nella zona D3.3 (via Bellaria-via L. Tosi-A14 / IVAS & altri), di ST = mq. 76.777, è ammessa una SU pari a mq. 57.582,75 (Ut = 0,75).

L'attuazione del comprensorio D3.3 è subordinata:

- 1) Alla realizzazione della rotatoria indicata dalle tavole di P.R.G., posta all'intersezione della strada di lottizzazione con la via Bellaria / via Bellaria Nuova, ed alla realizzazione dell'incrocio a raso, posto all'intersezione della strada di lottizzazione con la via L. Tosi, nonché alla successiva acquisizione e cessione gratuita al Comune, delle opere e delle relative aree di sedime.
- 2) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al comune delle medesime opere e relative aree di sedime.
- 3) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della S.T.), e successiva cessione gratuita al comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.
- 4) Al completamento dell'adeguamento della sezione stradale (minimo mt. 7) di via L. Tosi fino all'intersezione con il tracciato storico della via L. Tosi.
- 5) Alla messa in sicurezza dell'incrocio tra via L.Tosi e via Bellaria Nuova, secondo le indicazioni tecniche fornite da UT e PM. L'Amm.ne com.le provvederà a mettere a disposizione tutte le aree necessarie all'esecuzione dell'intervento.
- 6) Alla realizzazione, in direzione sud, di una nuova strada privata di collegamento con il capannone esistente distinto al foglio 8 mapp. 378. Tale strada dovrà sostituire, una volta ultimate le OO.UU. del comparto produttivo in oggetto, il passaggio dei mezzi sulla porzione del tratto storico della via L. Tosi, che si interrompe per l'autostrada e sfocia sulla strada privata di detta proprietà.

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

L'attuazione del comprensorio D3.4 è subordinata:

- 1) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.
- 2) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della S.T.), e

cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime. Le aree a destinazione verde pubblico, dovranno essere localizzate lungo il lato est del comparto, prospiciente Via Tosi, onde creare “una significativa e consistente fascia verde piantumata”, ed in adiacenza all'edificio agricolo-residenziale E4, quale necessario spazio di mitigazione ambientale.

Nella zona D3.5 (via Bellaria / Ricci), di ST = mq. 8.010, è ammessa una SU pari a mq. 6.007 (Ut = 0,75).

L'attuazione del comprensorio D3.5 è subordinata:

- 1) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.
- 2) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della S.T.), da localizzare a monte della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.

Nella zona D3.6 (via Bellaria / Fabbri), di ST = mq. 15.936 mq. 11.200, è ammessa una SU pari a mq. 11.952 mq. 8.400 (Ut = 0,75).

L'attuazione del comprensorio D3.6 è subordinata:

- 1) Alla realizzazione, per la parte in proprietà, della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime.
- 2) Alla realizzazione delle aree di standard: verde attrezzato e parcheggi pubblici (nella misura non inferiore rispettivamente al 10% e 5% della S.T.), da localizzare a mare della viabilità interna al comparto, così come individuata nelle tavole di PRG, e cessione gratuita al Comune delle medesime opere e relative aree di sedime.

Ulteriori prescrizioni e vincoli di zona:

- L'attuazione dei comparti D3.3 , D3.4 , D3.5 e D3.6 è comunque subordinata alla contestuale realizzazione della rotatoria all'incrocio tra la via Bellaria e via Bellaria Nuova, qualora la stessa non sia già stata realizzata.
- La fase attuativa di ciascuno dei singoli sub-comparti dovrà essere assoggettata a procedura di VAS ed alle prescrizioni riportate alla lett. b della Delibera G.P. n. 295/10 tese a garantire la caratterizzazione ambientale minima alle trasformazioni previste, così come controdedotte dalla Amm.ne Com.le (vd. Controdeduzioni alle osservazioni - scheda n°15 - lett. b).
- Per i comparti D3.3 e D3.4, interessati dal vincolo dell'elettrodotto, si dà atto che l'eliminazione cartografica della fascia di rispetto dell'elettrodotto avverrà solo ad avvenuto spostamento ed interrimento della linea. Tale vincolo

perdurerà fino ad avvenuto collaudo della nuova linea interrata.

- Il corso di A.P. Vena Grande è vincolato dal D.Lgs. 42/2004, in quanto inserito nell'elenco delle acque pubbliche di cui al T.U. n. 1775/1933, pertanto, nella fase attuativa dei comparti ricadenti nella fascia di 150mt dalle relative sponde di detto corso d'acqua, dovrà essere ottenuta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

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.

Nella zona D3.9 (via Cavina), di ST = mq 30.666 è ammessa una SU pari a mq 15.333 (Ut = 0,50 mq/mq). L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate sulle tavole di PRG, della rotatoria all'intersezione tra via Cavina e la nuova strada di lottizzazione così come riportata nelle tavole di PRG (diametro minimo mt 30,00).

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~~ 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.

3. prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata in cartografia della Variante Generale al P.R.G. dal perimetro di intervento unitario. La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq 1.500. Altezze maggiori di 12 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite sulla base di comprovate esigenze produttive.

Le aree di cessione U2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone di altezza non inferiore a m 3 nella misura minima di una unità arborea ogni 100 mq di superficie a prato.

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."

"Al fine di garantire che l'insediamento delle attività produttive non generi, per le zone residenziali limitrofe, il superamento dei valori di qualità stabiliti dal D.P.C.M. 14.11.97, è fatto obbligo di realizzare una fascia di ambientazione di profondità 30 mt sui lati fronteggianti zone residenziali".

Nelle Zone urbanistiche D3 di cui al presente articolo, la viabilità principale interna di distribuzione deve essere di tipo E (cfr. art.151-Scheda guida all'attuazione n. 7).

Tramite apposita convenzione potranno inoltre essere definite SU nella misura massima di mq 250, destinate a residenza temporanea delle maestranze aziendali da realizzarsi nella tipologia di residenza collettiva dimensionata nella misura di 15 mq/posto letto e definizione dei limiti temporali di permanenza.

Tale facoltà è da escludere negli insediamenti caratterizzati da produzioni nocive o dalla presenza di elementi ambientali incompatibili.

4. aree normative

11

Art. 32 - Zona Urbanistica D6

Zona di riqualificazione turistica prevalentemente insediata

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

Corrisponde alle zone ad elevata qualità funzionale sotto il profilo dell'offerta di ricettività alberghiera, extra alberghiera e di servizi al turismo.

2. parametri

Prioritariamente è confermata la capacità edificatoria in relazione alla Sc preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., tuttavia specifici parametri sono definiti nelle aree normative relative ai differenti modi di attuazione ai differenti tipi di intervento consentiti ed alle differenti condizioni limitative previste.

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile sono ammessi esclusivamente interventi subordinati al rispetto di quanto stabilito dall'art 13 del PT.C.P. ed in particolare:

- 1) la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purchè sia assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
- 2) qualora il trasferimento di cui al precedente punto 1) si realizzi nell'ambito delle "zone di salvaguardia della morfologia costiera" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito;
- 3) gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione nonché di adeguamento a requisiti di legge o per la realizzazione di strutture accessorie e funzionali al miglioramento dell'offerta. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, così come definita al precedente punto 1), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento a requisiti obbligatori di legge;
- 4) nelle aree incongrue di cui al precedente punto 1) non devono essere previsti nuovi parcheggi, nè nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Nelle zone urbanistiche di cui al presente articolo ricadenti nelle Zone urbanizzate in ambito costiero sono ammessi esclusivamente interventi di cui alla classificazione del P.T.C.P. vigente.

Ogni intervento richiesto dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze cortilive, alla tutela, valorizzazione e incremento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente e di cui si prevede l'impianto in relazione a quanto disposto dall'allegata Scheda di guida all'attuazione n° 2.

Nelle aree di pertinenza dell'edificio possono essere realizzate autorimesse di uso privato e/o condominiale. Tali autorimesse potranno essere realizzate in confine di proprietà, anche in aderenza a pareti cieche; inoltre è ammessa la costruzione di locali di servizio a confine, in relazione ad accordo trascritto tra i proprietari e ad un progetto edilizio unitario.

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in mq 60,00.

In relazione ad interventi adeguativi, trasformativi e di ristrutturazione edilizia ammessi è 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.

Nelle strutture esistenti dotate di cucina e sala pranzo è ammessa la possibilità di esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande anche a persone non alloggiate, previo rilascio di autorizzazione atta allo svolgimento della suddetta attività. La superficie interessata dovrà essere aggiuntiva a quella minima prevista per "spazi collettivi", così come definiti nell'area normativa 36bis.

Nella sottozona D6.1 sono ammessi ampliamenti, strettamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici per ogni camera di albergo, ad una distanza non inferiore a mt 1,50 dal confine stradale di via Dante, solo nel caso di mantenimento dell'uso T .

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.

4. aree normative

36 –36 bis 37- 38

Art. 35 bis - Zona Urbanistica D10

Zona speciali terziarie (per attrezzature sociali ed assistenziali).

ZONA OMOGENEA D

1. generalità

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

2. parametri

ST = mq 14.000

SU = max mq 1.950 per:

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

Altezza max mt 12

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

3. prescrizioni e vincoli di zona

L'intervento è subordinato a:

- interramento o spostamento dell'elettrodotto esistente che attraversa la zona edificabile.
- realizzazione di un adeguato filtro verde lungo i confini con la strada pubblica e la zona produttiva agricola.
- messa in opera di adeguati sistemi per la laminazione delle acque di scolo secondo la normativa 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.

4. aree normative

Art. 36 – Zone territoriali omogenee E

Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole

1. Tali zone coincidono con le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'uso produttivo agricolo o recuperabili a tale uso e con le aree riservate all'esercizio delle attività agricole o connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

In relazione a quanto stabilito dal comma 4° dell'art.40 della L.R. 47/78 le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole

2. Per le zone agricole, il presente P.R.G. classifica i soggetti attuatori in:
- operatori agricoli qualificati;
 - operatori non qualificati.

Sono individuati come ***operatori agricoli qualificati*** i soggetti di cui al 5° comma, art. 40 della L.R. 47/78, i quali dovranno presentare la documentazione attestante la qualifica in sede di presentazione delle domande d'intervento. In particolare la documentazione richiesta attiene a:

- certificato di attribuzione e possesso di partita IVA;
- iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- iscrizione INPS come C.D. o I.A.T.P.;
- certificato I.A.T.P. ai sensi dell'art. 9, Legge 20/01/1977 n.10;
- elenco dettagliato di macchine ed attrezzature agricole in possesso con relativa documentazione U.M.A.;
- scheda colturale recante informazioni su nucleo familiare, colture, macchine ed attrezzature e redditi, atte a dimostrare conformità delle opere edilizie richieste;

Sono definiti come ***operatori non qualificati*** i restanti soggetti, che in ogni caso hanno titolo ad intervenire sul patrimonio edilizio, in base alle leggi vigenti in materia , limitatamente agli interventi consentiti nelle successive aree normative 23 e 24.

Nel caso di formazione di Società cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili, di cui all'art.40, comma 5°, lettera b) della L.R.47/78, finalizzate alla produzione ed alla gestione delle risorse agricole del territorio, la quota di partecipazione del soggetto attuatore definito "operatore

agricolo qualificato” non deve essere inferiore al venticinque per cento del complesso delle quote societarie.

3. Le Norme d’Attuazione di cui al presente articolo e quelle contenute nei successivi articoli che disciplinano ciascuna Zona Urbanistica E, disciplinano gli interventi volti a favorire lo sviluppo del settore produttivo agricolo, corrispondono alle esigenze economico-sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici, delle loro forme associative, escludendo nello stesso tempo gli interventi estranei alla produzione agricola, in accordo con quanto stabilito al riguardo dalla L.R. 47/78.

4. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità aziendale per l'intervento in zona agricola è costituita dalla S.A.U. cioè dai terreni di pertinenza di ciascun'azienda agricola, singola o associata, anche se non contigui e in misura non superiore a due appezzamenti, purchè appartenenti alla medesima azienda, compresi nell'ambito delle zone agricole ed ubicati all'interno del territorio comunale . Quindi sono compresi anche i terreni ricadenti in zone di rispetto, in zone di tutela e protezione, ecc. di cui al successivo Titolo II. Per terreni di pertinenza di ciascun'azienda agricola s'intendono i terreni di proprietà del soggetto attuatore.

Il coltivatore diretto affittuario, nel rispetto degli indici previsti nelle aree normative 15 e 16, può richiedere il titolo abilitativo e realizzare esclusivamente proservizi agricoli a condizione che produca : 1) il contratto di locazione di durata non inferiore a 10 anni, registrato e trascritto; 2) il certificato di I.A.T.P. ai sensi dell'art.9 della Legge 20.01.1977 n°10; 3) la sottoscrizione congiunta del progetto da parte del legittimo proprietario del fondo.

5. Gli appezzamenti, anche ineditati, la cui superficie è stata computata ai fini insediativi, restano ineditabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo è sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato di tutte le planimetrie e degli estratti catastali dei terreni asserviti ed è registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

6. La superficie asservita all'insediamento deve risultare dagli elaborati di progetto ed è riportata su mappe catastali tenute aggiornate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7. Le superfici poderali vincolate alle costruzioni realizzate in base agli strumenti urbanistici approvati antecedentemente al presente strumento, rimangono vincolate.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si fa riferimento all'appoderamento in atto alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

8. Il vincolo d'inedificabilità di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7 decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi ed alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione.

9. Sono ammessi frazionamenti d'unità aziendali esistenti che costituiscono, ai fini dell'applicazione della presente normativa per le zone agricole nuove unità minime aziendali , solo a condizione che sia l'azienda di nuova formazione che quella originaria abbiano una S.A.U. con estensione minima di 40.000 mq . Le nuove unità minime aziendali così costituite sono sottoposte alla normativa per le Zone Urbanistiche E1, salvo diverse definizioni di zonizzazione nella cartografia della Variante Generale al P.R.G.: ad esse, inoltre, si trasferisce l'eventuale grado di saturazione della capacità edificatoria dei terreni, relativo al patrimonio edilizio esistente nell'unità minima aziendale originaria.

10. La capacità edificatoria riconosciuta dalla presente Variante generale del P.R.G. vigente è da considerarsi al lordo della Superficie Utile esistente e può essere applicata fino a saturazione degli indici previsti. In sede di presentazione della domanda ad edificare, il soggetto richiedente dovrà dimostrare, attraverso apposita documentazione, che i terreni che costituiscono la S.A.U. aziendale non hanno saturato la capacità edificatoria. Ai fini della verifica della capacità edificatoria residua, si assume come riferimento, a cui risalire per la ricerca catastale al fine di verificare frazionamenti e scorpori di fabbricati, il 22 luglio 1986 data d'approvazione della Variante Generale al P.R.G. previgente (Decreto Giunta Regionale. n. 3331)

11. L'Ufficio Tecnico Comunale dovrà impiantare e gestire un archivio finalizzato a registrare gli utilizzi delle capacità edificatorie dei suoli agricoli.

12. Per gli interventi edificatori che comportino aumento della Superficie Utile è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo per la definizione del vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 40, comma 11 della L.R. 47/78 con trascrizione dei vincoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale atto deve contenere l'impegno del concessionario richiedente, per sé e per i suoi aventi causa, a non alienare l'unità abitativa realizzata per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della concessione stessa, nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.

13. L'insediamento rurale è costituito da un insieme di fabbricati funzionalmente operanti nella medesima area di pertinenza. La presente Variante individua e delimita gli insediamenti presenti in territorio agricolo, e li classifica in:

E2 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti produttivi connessi all'attività agricola, tuttavia non riconducibili alla conduzione del fondo quali cantine, caseifici, mulini, ecc.;

E4 - insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali, cioè gli insediamenti in cui risiedono gli operatori agricoli conduttori delle aziende ed in cui sono presenti volumi con funzioni residenziali e produttive agricole, nonché insediamenti che per la loro tipologia sono riconosciuti come extragricoli con presenza di funzioni residenziali;

E6 - insediamenti riconosciuti come insediamenti non connessi alle attività agricole con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, ecc.

14. (*)

15. (*)

16.

Le eventuali variazioni di classificazione delle zone urbanistiche E da riportare negli elaborati cartografici della Variante Generale al P.R.G. in scala 1:2.000 per i centri ed in scala 1:5.000 per il territorio agricolo in relazione al rilevamento di errori cartografici e/o di classificazione documentati, sono ammesse in relazione a quanto stabilito dall'art. 15 L.R. 47/78.

17. (*)

18. La dotazione vegetazionale dell'unità aziendale è costituita dalla superficie destinata alla piantumazione d'essenze arboree e/o arbustive, non connesse alla produzione agricola, ma a funzioni di rigenerazione ambientale.

Anche in relazione a quanto stabilito in ordine ai contributi alle spese d'imboschimento e manutenzione previsti dal Regolamento C.E.E. n° 2080 del 30/6/92 che istituisce un regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo, ogni unità aziendale, in relazione agli interventi adeguativi e trasformativi per i quali si richiede concessione, dovrà avere una dotazione vegetazionale pari ad almeno il 3% dell'estensione dell'unità aziendale stessa.

Tale superficie andrà reperita, una tantum, nelle aree esterne alle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti o previsti, e preferibilmente dovrà avere sviluppo lineare e andrà localizzata preferibilmente in prossimità dei confini

aziendali, delle capezzagne o dei corsi d'acqua, nel rispetto delle normative vigenti in materia: le essenze da impiantare, d'altezza non inferiore a ml 3 all'impianto, andranno scelte tra quelle autoctone o naturalizzate comprese negli elenchi delle specie arboree ed arbustive consigliate di cui al successivo articolo "Tutela delle alberature", privilegiando essenze a crescita lenta.

La superficie occupata dalle formazioni lineari andrà computata assegnando al filare una sezione di cinque metri e considerando il sesto d'impianto in funzione della specie e della varietà e comunque non più di 5 metri per le specie a portamento fastigiato e non più di 12 metri per le specie a portamento sparso.

Le specie arbustive dovranno essere messe a dimora in numero sufficiente a costituire moduli di pronto effetto, in funzione della dimensione e della forma dell'area, nonché della compresenza d'impianti arborei.

L'obbligo d'impianto arboreo e/o arbustivo sarà ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento delle nuove piante messe a dimora e comunque non prima di due stagioni vegetative. Pertanto in caso di mancato attecchimento il proprietario sarà tenuto a procedere ad un nuovo impianto secondo i criteri sopra esposti.

La dotazione vegetazionale prevista subordina il rilascio del titolo abilitativo e del certificato di agibilità per tutti gli interventi ammessi ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere interne.

La localizzazione della dotazione arborea e le caratteristiche dell'impianto vegetazionale dovranno essere proposti e cartografati nel progetto edilizio relativo all'intervento.

19. (*)

20. (*)

21. L'incremento di Su consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione anche parzialmente abitativa. In presenza di tipologie a corpi separati la quota di Su in incremento potrà essere ricavata anche mediante trasformazione degli edifici preesistenti alla data d'adozione delle presenti Norme d'Attuazione che risultino destinati a servizi agricoli, senza che questo determini un ulteriore incremento della superficie destinata ai servizi agricoli stessi. Gli interventi di recupero sono ammessi nel rigoroso rispetto dell'idoneità tipologica-strutturale-funzionale dei volumi in conformità ai principi indicati all'art.40, comma 13°, lett. a) e b) della L.R. 47/78.

22 E' vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo ed estirpare siepi o alberature ai margini delle attuali coltivazioni, a meno che ciò non avvenga nell'ambito di Piani di Sviluppo Aziendali o Interaziendali.

23 Le alberature devono essere mantenute e debitamente curate dal proprietario dell'immobile. L'abbattimento di queste, fatta eccezione per le piantagioni di alberi da frutta e di pioppi da taglio, deve essere preceduto dall'autorizzazione comunale e la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre nuove piante di essenza indicata dal Comune all'atto della autorizzazione.

24 (*)

25 I corsi d'acqua e le loro rive, nonché gli stagni devono essere conservati, curando la loro manutenzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento.

26 E' vietata, nelle zone agricole del Comune, la discarica o l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti o rottami di qualsiasi tipo.

27 Nelle zone urbanistiche E non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m.2,50.

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 dal 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.

29 Al fine di mantenere in perfetta efficienza le strade di qualsiasi tipo in zona extraurbana i proprietari frontisti dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- pulizia dei fossi stradali con regolari sfalci di erba e rimozione ostacoli;
- mantenere in perfetto stato ed efficienza i collegamenti delle scoline dei campi con i fossi stradali;
- mantenere in perfetto stato ed efficienza tutti i tombinamenti, e/o attraversamenti sui fossi stradali;
- osservare nella coltivazione dei campi le seguenti distanze:
- banchina stradale >50 cm e comunque almeno ml 1,00 dalla pavimentazione asfaltata ;
- fossi scolo (dimensioni variabili secondo le effettive necessità);
- percorso interpodereale > 150 cm. (tratturo)
- l'accessibilità ai campi deve avvenire esclusivamente all'interno della proprietà aziendale e, pertanto all'interno dell'azienda deve essere realizzato e mantenuto in buono stato un sistema di percorsi interpoderali al fine di consentire l'accesso a tutti i campi dell'azienda;
- sono autorizzabili max n. 1 tombinamento per accedere all'azienda dalla pubblica via di larghezza max mt. 4,00;
- al fine di garantire il regolare deflusso delle acque tutti i tombinamenti eccedenti il limite sopra indicato dovranno essere demoliti, così come quelli che presentano caratteristiche tecniche (quota scorrimento, dimensioni condotte, ecc.) insufficienti.

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

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

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

L'attuazione degli interventi è prevista con concessione diretta.

In ogni caso dovranno essere adottate misure di tutela ambientali quali: verifica della regimazione delle acque in un adeguato intorno sulla base delle indicazioni dell'ufficio tecnico e la realizzazione di vasche di laminazione delle acque nel rispetto delle indicazioni previste dalla

normativa vigente; realizzazione di letti assorbenti per il corretto trattamento delle acque provenienti dai nuovi edifici e da quelli esistenti in un adeguato intorno sulla base delle indicazioni dell'ufficio tecnico; utilizzazione di tecniche costruttive che si richiamano alla bio-edilizia quali tetto ventilato in legno, ecc.; ricorso a fonti di energia alternativa quali, ad es., la fotovoltaica, ecc.

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

Potrà essere mantenuta una superficie utile da trasformare, comunque, in servizi rurali nel caso di mantenimento del centro aziendale e per una superficie non superiore a quella ammessa dalla relativa normativa di zona. I nuovi edifici dovranno essere realizzati, in linea di principio, sul sedime dei capannoni demoliti, fatto salvo il caso in cui questi ultimi siano posti all'interno della fascia di rispetto stradale, di tutela ambientale, ecc. .

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

Art. 38 - Zona Urbanistica E2

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

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

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

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

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

L'intervento è subordinato:

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

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

L'intervento è subordinato alla cessione gratuita, a titolo di standard per il verde pubblico, di un'area di mq 4.800 900 (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 della zona 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.)

4. aree normative

18 - 19

Art. 41 - Zona Urbanistica E4

Area di pertinenza d'insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

Sono individuati gli edifici agricoli ed i centri aziendali assoggettati alla disciplina per le zone agricole.

2. parametri

/

3. prescrizioni e vincoli di zona

Nel caso d'interventi edilizi previsti esternamente al perimetro dell'area di pertinenza individuata negli elaborati 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.**

Per quanto attiene alle aree oggetto della controdeduzione all'osservazione n.47 è ammessa la realizzazione di porticato sul retro dell'edificio principale in conformità al progetto unitario dell'area edificata contigua ed alla cessione, non onerosa, al Comune di una porzione di terreno non inferiore a mq 20,00 per l'attuazione dei lavori di ampliamento dell'intersezione stradale prospiciente il fabbricato esistente che sarà acquisita in relazione al progetto stradale esecutivo.

Esclusivamente nel caso si dimostri che sono venuti a mancare i requisiti di ruralità gli interventi sono ammessi in relazione a progetto di intervento unitario esteso a tutta l'area individuata in modo continuo dalla grafia che sulle tavole di P.R.G. identifica la zona, comprendente le aree coperte e scoperte.

Il progetto di intervento unitario di cui al comma precedente riguarda principalmente gli elementi che caratterizzano i fabbricati che sono oggetto degli interventi quali altezze delle linee di gronda, manti di copertura dei tetti, materiali per i tamponamenti e rivestimenti, tinteggiature, pluviali, infissi, comignoli, scale esterne, recinzioni e/o cancellate, sistemazione delle aree di pertinenza, ecc.

Nel caso di compresenza di 2 o più unità immobiliari il progetto unitario di intervento può essere esteso alle aree coperte e scoperte relative alla singola unità immobiliare.

Per gli edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o siano incongrui rispetto al valore ambientale d'insieme dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con eventuale ricostruzione, nel caso siano legittimati, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato.

Nella sottozona E4*, rappresentativa degli edifici un tempo destinati ad ex scuole rurali e poi alienati a privati non in possesso del certificato di imprenditore a titolo principale, è ammessa la realizzazione di max n°4 alloggi.

4. aree normative

16 - 20 - 21 - 22 -23 - 24 - 35

Esclusivamente nel caso si dimostri che sono venuti a mancare i requisiti di ruralità si applicano le disposizioni di cui agli artt. 81 e 82 Aree normative 23 e 24

Art. 43 - Zona Urbanistica E6

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

ZONA OMOGENEA E

1. generalità

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

2. parametri

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

H max = ml 8,00

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

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

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

3. prescrizioni e vincoli di zona

~~Per quanto attiene alle zone E6.1 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 proscrizioni 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.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. aree normative

25 - 26

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

ZONA OMOGENEA F

7.generalità

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

2. parametri

3.prescrizioni e vincoli di zona

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

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.*

4. aree normative

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

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

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

2. condizioni limitative

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

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

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

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

La superficie minima dei lotti oggetto di nuova costruzione (NC), con esclusione di quelli indicati all'art.16 – punto “2-parametri” – lett. a), è stabilito in mq 700.

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.

Nel caso di mutamento di destinazioni d'uso di parti di edifici appartenenti a più proprietari si richiede la disponibilità formalmente espressa dalla maggioranza dei proprietari.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

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

Art. 64 - Area normativa 7
(Zona Urbanistica C3)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- D2 - attività professionali e imprenditoriali
- R - funzione abitativa
- S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
- S7 - attività sportive

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

2. condizioni limitative

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

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile residenziale e la SU totale deve essere superiore o uguale a 0,80.

Nel caso di nuova costruzione gli usi di vendita al dettaglio, esercizi pubblici, artigianato di servizio debbono essere accorpate al piano terra degli edifici per superfici non inferiori a 200 mq di SU.

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

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

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

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica

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

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 67 - Area normativa 9

(Zona Urbanistica D1, D2.B)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

C1 - vendita al dettaglio

C2 - esercizio pubblico

C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

C4 - commercio all'ingrosso

C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C7 - attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale

P1 - industria e artigianato compatibile

2. condizioni limitative

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

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata

Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi

Comparto diretto (C.D.)

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

Art. 74- Area normativa 16

(Zone Urbanistiche E1, E3.2, E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- A1 - abitazione agricola
- A2 - servizi agricoli
- A3 - allevamento aziendale
- A8 - attività ortofloristiche e vivaistiche

2. condizioni limitative

Nel caso di **azienda agricola esistente provvista di fabbricati** che attui interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento, di demolizione e ricostruzione

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

A1 - abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di S.A.U. fino ad un massimo di 300 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore

N° alloggi = un alloggio di servizio per il nucleo familiare con almeno un operatore agricolo qualificato, attivo in azienda a tempo indeterminato, fino ad un max di due alloggi, nel rispetto della SU max e in un corpo unico : per gli edifici esistenti nel caso che il secondo alloggio ammesso non sia destinato ad operatore qualificato si applicano i contributi di concessione di cui alle Legge 10/77.

Hmax = ml 6,50

d1-d2 = ml 10,00

d4.1 = ml 20,00

A2 - servizi agricoli

SU = 450 mq + 40 mq ogni Ha di S.A.U. fino ad un massimo di 700 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore.

(sono ammesse costruzioni di locali adibiti alla conservazione frigorifera di dimensioni non superiori a 15 mq, senza che questo costituisca SU)

Hmax = ml 7,50

d1-d2 = ml 10,00

d4.1 = ml 20,00

A3 - allevamento aziendale non suinicolo

SU = 100 mq + 10 mq ogni Ha di S.A.U. fino ad un massimo di 400 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore

Hmax = ml 5,00
d1-d2 = ml 10,00
d4.1 = ml 20,00

A8 - attività ortofloristiche e vivaistiche

Nelle aziende che praticano attività vivaistica per ortaggi e floricoltura collegate o non allo sfruttamento di terreno agricolo, iscritte alla C.C.I.A.A. come aziende per la coltivazione di piantine da riproduzione, sono ammessi interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto di $U_f = 0,40$

mq/mq così suddiviso:

- 0,05 mq/mq per locali di deposito, lavorazioni, uffici, servizi per dipendenti per un massimo di mq.2.500;
- 0,35 mq/mq per serre fisse.

-H max = 3,50 m.

Per quanto riguarda interventi relativi a serre fisse per colture vegetali collegate o non allo sfruttamento del terreno agricolo sono ammessi, interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,15$ mq/mq.
- H max = 3,50 m.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

Non è consentita la trasformazione di fabbricati di abitazione a servizi agricoli senza opere di ristrutturazione edilizia finalizzate alla praticabilità del nuovo uso.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Ampliamento

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

Art. 81 - Area normativa 23
(Zona Urbanistica E4)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

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.

L'incremento di S.U. consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa; qualora ciò non fosse tecnicamente possibile potrà essere ricavato mediante trasformazione dei rustici o, in alternativa tramite ampliamento .

Sono ammesse max n°2 unità abitative.

Hmax = ml 8.00

d1 = ml. 3 esclusivamente per servizi con pareti cieche nel rispetto, comunque, di mt 5,00 tra pareti antistanti.

Gli edifici e i corpi edilizi presenti nell'area che non possono essere trasformati ad uso residenziale, se risultanti in buono stato di conservazione e non incongrui con la destinazione finale, potranno essere mantenuti ed adibiti ad accessori.

Bassi servizi e precari dovranno essere demoliti e l'area cortiliva dovrà essere risistemata.

Le funzioni di servizio sono ammesse nel rispetto della compatibilità tipologica degli edifici esistenti, della dotazione infrastrutturale dei siti, della compatibilità ambientale dell'attività, del grado di accessibilità alla attività stessa.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi conservativi

Interventi manutentori

Interventi adeguativi

Interventi trasformativi ~~con le limitazioni di cui al precedente punto 3.~~

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

Art. 83 - Area normativa 25
(Zone Urbanistiche B2, E6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C - tutti gli usi attinenti la funzione commerciale
- R - tutti gli usi attinenti la funzione abitativa
- S - tutti gli usi attinenti la funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
- T - tutti gli usi attinenti la funzione ricettiva, turistica, ludica

2. condizioni limitative

Usi ammessi se preesistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

SU max = incremento max del 30% della SU (relativa ad usi ammessi nella presente area normativa) preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. in relazione alla compatibilità tipologica dell'edificio, alla ubicazione in rapporto alle condizioni infrastrutturali ed ambientali del sito e della sua accessibilità.

d1 = ml 3 esclusivamente per servizi con pareti cieche nel rispetto, comunque, di mt 5,00 tra pareti antistanti.

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.

Gli usi C attinenti alla funzione commerciale sono ammessi nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Le funzioni di servizio sono ammesse nel rispetto della compatibilità tipologica degli edifici esistenti, della dotazione infrastrutturale dei siti, della compatibilità ambientale dell'attività, del grado di accessibilità alla attività stessa.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

- Interventi conservativi
- Interventi manutentori

Interventi adeguativi
Interventi trasformativi (~~ampliamento~~)

Art. 94 bis - Area normativa 36 bis
(Zona Urbanistica D6)

1. Usi ammessi

T -Tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva, turistica, ludica

2. Condizioni limitative

Uso ammesso se preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e nel caso di mutamento d'uso da altre destinazioni all'uso.

3. Tipologie insediative e rapporti dimensionali

Uf = 1,50 mq./mq.

H max = 17 m.

d1= H/2 con minimo di mt. 5,00

d2= H/2 con minimo mt. 5,00

d3= minimo 10 mt. Tra pareti finestrate. Nel caso di interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, esclusa la nuova costruzione, sui lati prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto, dovrà essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a ml. 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di ml. 12,00, mentre sarà consentito il solo raggiungimento della distanza minima dal confine di ml. 5,00 nel caso opposto.”

d4= vedi successivo art. 160 “Distanze minime a protezione del nastro stradale

Q= 0,75 Sf

VI= 0,5

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

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:

1. che tali edifici "ospiti" sia completamente reperito lo standard di parcheggio privato;
2. 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;
3. che l'eventuale maggior impermeabilizzazione dei suoli sia valutata con la procedura di invarianza idraulica estesa all'intera area pertinenziale dell'edificio "ospite";
4. 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.
5. che siano rispettate le limitazioni previste all'edificazione rispettivamente dagli art. 13 e 14 del PTCP a tutela del sistema cui ineriscono.

Sulle aree scoperte è ammessa l'installazione di tettoie leggere in legno o metallo complete di frangisole permeabile per la protezione delle auto dal sole e dalle intemperie. Tali tettoie non costituiscono ai fini della verifica dei parametri Q e Sp superficie coperta e superficie impermeabile.

Per quanto riguarda le distanze valgono i limiti di cui all'art.7 punto 36 "Pertinenze cortilive", per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico il limite max è stabilito in un posto auto per camera di albergo.

Spazi Collettivi:

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.

~~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.~~

Qualora il parametro della SU ammessa fosse già esaurito al fine di migliorare la qualità dell'ospitalità sulle strutture esistenti sono consentiti gli ampliamenti esclusivamente finalizzati:

- al raggiungimento della quota minima di spazi collettivi come in precedenza determinato;
- alla realizzazione di servizi igienici di max mq. 5.00 per ogni camera esistente;
- alla realizzazione di servizi igienici comuni al servizio dei singoli piani;
- alla realizzazione di ascensori e scale antincendio;
- sauna, solarium, palestre, beauty center nel limite max di mq. 80;
- gli ampliamenti strettamente necessari ad adeguare l'altezza interna dei locali sottotetto esistente con altezza media interna superiore a mt. 2,00 ai valori minimi richiesti per conseguire l'abitabilità dei medesimi al fine di ricavarne nuove camere, indipendentemente dalla destinazione esistente.

A tal fine nelle strutture esistenti in via Dante a San Mauro Mare gli ampliamenti strettamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici per ogni camera di albergo potranno essere realizzati ad una distanza dal confine stradale inferiore a quella di Zona e comunque nel rispetto degli allineamenti indicati nella tavola P3.1

4. Modo di attuazione richiesto

Attuazione diretta

5. Tipi di intervento

Tutti gli interventi

Art. 95 - Area normativa 37
(Zona Urbanistica D6)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

- C1 - vendita al dettaglio
- C2 - esercizio pubblico
- C3 - artigianato di servizio
- D - tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale, finanziaria, assicurativa
- R - tutti gli usi attinenti alla funzione residenziale
- S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio esclusi gli usi S10 ed S11
- T - tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva, turistico, ludica

2. condizioni limitative

Le aree oggetto di interventi di cui alla presente Area Normativa sono definite in singole unità edilizie catastalmente definite alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., in cui sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

Gli usi attinenti alla funzione residenziale sono da intendersi: residenziali permanenti.

~~In caso di demolizione e ricostruzione gli usi residenziali permanenti sono ammessi nella misura massima del 50% della SU complessiva.~~

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

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.

$Q = 0,7$ SF

$d1 = H/2$ e comunque non inferiore a ml 5,00

$d2 = H/2$ e comunque non inferiore a ml 5,00

d3 = Nel caso di edificazione su lotti prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a ml 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di ml 12,00 mentre sarà consentito il raggiungimento della distanza minima dal confine di ml 5,00 nel caso opposto.

Hmax = altezza preesistente

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

VL = 0,4

Parcheggi = gli standards minimi di parcheggio per gli usi richiesti così come previsto al successivo Capo IV°

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

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.

5. modo di attuazione richiesto

Attuazione edilizia diretta.

6. tipi di intervento consentiti

Interventi trasformativi

Cambio di destinazione d'uso

Interventi conservativi e adeguativi

Art. 103 - Area normativa 45

(Zone Urbanistiche ~~D2.1b~~, D2.2)

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
- R - residenza
- S - tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio con esclusione degli usi S10 ed S11
- T - tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva con esclusione dell'uso TC

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

~~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.

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

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

Art. 113 - Uso C1

Vendita al dettaglio

(aree normative 1, 5, 6, 7, 7.1, 8, 10, 11, 12, 25, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

2. specificazione delle attività ammesse

“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).

3. spazi fisici e strutture

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.

4. prescrizioni

Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali e ai due settori merceologici definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114 sono disciplinate con le norme e specificazioni di seguito indicate.

I due settori merceologici sono i seguenti:

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari:

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.

Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

..... omissis.....

Art. 131 - Uso S2

Istruzione

(aree normative 2, 3, 5,7.1, 8, 22, 23, 25, 31, 36, 37, 38, 40, 43, 45)

1. funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

2. specificazione delle attività ammesse

/

3. spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale;
- attività sportive educative;
- amministrazione, direzione e servizi.

4. standards

~~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.

5. prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Il Regolamento Edilizio definisce l'elenco delle attività da sottoporre al parere preventivo dell'AUSL, al fine del rilascio della concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle norme vigenti.

dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

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

1. classificazione

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

2. problematiche emergenti e principali obiettivi

/

3. indirizzi attuativi

Zona D4.1 (viale Libertà - Arena Arcobaleno)

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

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

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

-verde attrezzato = 25 mq/mq di SU

-parcheggi = 5 mq/mq di SU.

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

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

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune tutte le aree eventualmente individuate in cartografia della Variante Generale al P.R.G. all'interno del perimetro del Comparto Diretto, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

Zona D4.2 (via Magellano – Parco Giochi)

La Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4 2 è destinata ad attrezzature ludiche di servizio al turismo. I tipi di intervento ammessi sono quelli manutentori, adeguativi. Non sono ammessi incrementi di SU e di volume.

~~**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 da I 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 $U_t = 0,59$ 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.~~

Zona D4.4 (viale Marina angolo via M.Polo)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.4 sono ammesse destinazioni C1, C2, C3, C4, C7, R.

Gli interventi ammessi sono quelli conservativi, adeguativi e trasformativi con indice $UF = 0,50$ mq/mq; rapporto di copertura non superiore a 0,50; H_{max} non superiore a 10,50 ml e gli ulteriori parametri di cui alla zona urbanistica B3.

L'attuazione della Variante Generale al P.R.G. é subordinata alla stipula di una convenzione con la quale si definirà la cessione gratuita al Comune delle aree funzionali alla razionalizzazione della viabilità posta a margine della zona D4.4.

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.

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.

Zona D4.7 (via Stradone – Stabilimento Rossi/Gucci)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.7 sono ammesse destinazioni produttive di nuovo impianto C1, C2, C3, C5, C7, D, I, P, S.

Sono ammessi interventi conservativi, adeguativi e trasformativi secondo quanto definito per le zone urbanistiche D3, punto 2. *Parametri*.

Le altezze massime ammesse sono definite il 16,00 ml.

L'intervento è subordinato alla approvazione di Piano Urbanistico Attuativo mediante il quale si convenzionerà, tra l'altro, l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione, oltre alle opere di urbanizzazione necessarie, della viabilità di accesso alle aree produttive, alla realizzazione della Variante della S.P.13 bis ed alla nuova rotatoria definita dal P.R.G. nella cartografia di progetto, alla cessione delle relative aree ed opere al demanio comunale e provinciale, alla cessione al Comune, o alla loro monetizzazione, delle aree destinate a parcheggi pubblici, nella misura minima del 5% della ST, alla cessione ed all'attuazione di quota parte delle contigue aree destinate a Parco Territoriale F2.

In particolare le aree destinate a verde pubblico, definite fino da ora in misura non inferiore a 20.000 mq, potranno essere reperite all'esterno del comparto di attuazione, purchè in aree destinate a servizi pubblici dai Piani dei Servizi, o potranno essere monetizzate.

Inoltre dovranno essere realizzate, a cura dei soggetti attuatori, le necessarie opere di raccolta e contenimento delle acque meteoriche finalizzate al controllo dei flussi delle immissioni delle acque stesse nella rete drenante.

Le opere di cui sopra potranno consistere in vasche sotterranee a tenuta, opportunamente collegate alla rete drenante o in laghetti a dispersione attrezzati con le necessarie recinzioni per la sicurezza degli addetti.

Zona D4.8 (via Don Sturzo – Stabilimento Gobbi Cloves)

Nella Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.8 sono confermate le attività produttive P preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

I tipi di intervento ammessi sono quelli conservativi, manutentori e trasformativi per l'attuazione di una SU max di 1.500 mq, da destinare ad attività artigianali laboratoriali ed uffici, e da realizzarsi ad una distanza minima di ml.25,00 dai fabbricati residenziali esistenti compresi nel PUA adiacente, approvato con delibera di C.C. n. 142 del 10.10.1995.

Il P.R.G. si attua mediante Piano di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto), le altezze massime non possono essere superiori a ml.8,00 per le strutture destinate alla produzione e a ml 10,50 per il corpo uffici.

Le aree per standards sono definite in misura non inferiore a:

-verde pubblico, pista pedonale e ciclabile di collegamento con Via Bellaria =mq.2.191

-parcheggi pubblici = 0,30 mq/mq di SU.

La superficie di intervento è individuata sulla cartografia della Variante Generale al P.R.G. dal perimetro del Piano di Inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto - CD), ed in sede di stipula della Convenzione allegata al Comparto Diretto stesso, potrà essere definita la totale o parziale monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione di cui al comma precedente.

Oneri di redazione del progetto e realizzazione delle piste ciclabili, compresa la loro illuminazione, saranno a carico del soggetto attuatore.

Per le aree non in proprietà, qualora il Comune attuerà procedure espropriative, il soggetto attuatore corrisponderà il prezzo pagato dall'Amministrazione per un'area pari a mq.350.

Zona D4.9 (via Bellaria Nuova)

La Zona Urbanistica identificata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale al P.R.G. con la sigla D4.9 , St = mq 6.300, è destinata alla funzione ricettiva, turistica, ludica T per una SU max di mq 1.000 , funzione commerciale C2 (pubblico esercizio) per una SU max di mq 250 , nonché artigianato di servizio all'auto per una SU max di mq 250.

E' ammessa, in aggiunta alla potenzialità edificatoria sopra indicata, la realizzazione di un alloggio per il custode di SU non superiore a mq 80 .

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Il P.R.G. si attua mediante Progetto di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto Diretto C.D.), le altezze massime non possono essere superiori a ml 8,50.

Le aree per standards, da realizzare/attrezzare e cedere gratuitamente al Comune non devono essere inferiori a :

-verde pubblico attrezzato = 20/30 mq/mq di SU

-parcheggi pubblici = 10/30 mq/mq di SU.

Tali aree dovranno essere localizzate prevalentemente lungo il confine con l'adiacente distributore carburanti.

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

L'intervento è subordinato dalla realizzazione di un adeguato accesso carrabile diretto dalla pubblica via.

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.

Art. 176 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale

1. fonte normativa

PIANO REGOLATORE GENERALE

2. oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo individuati con specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G.

3. contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di tipo A2.B.

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al recupero degli edifici e dei complessi edilizi sottoposti a vincolo conservativo in cui sia presente, anche parzialmente, la funzione abitativa originaria o nel caso che questa sia assente perché tali edifici o complessi edilizi siano stati declassati a servizi agricoli.

A tal fine sono ammesse destinazioni d'uso anche non connesse con l'esercizio di attività agricole (usi R, C2, D, S, T) purchè 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.

La facoltà di cui al precedente comma è ammessa anche per interventi conservativi relativi ad edifici di valore storico tipologico e ambientale, individuati negli elaborati cartografici di Piano, che siano già stati, alla data di adozione delle presente Variante Generale, catastalmente declassati a servizi.

Nel caso di Aziende agricole o complessi edilizi in cui sia presente il solo edificio di valore storico tipologico e ambientale per il quale la presente Variante definisce il vincolo conservativo, l'eventuale potenzialità edificatoria residua connessa alla S.A.U. può essere attuata con interventi edilizi di nuova costruzione (con destinazione a servizi) localizzati in aree esterne all'area cortilizia originaria.12

Art. 182 - Tutela delle zone esondabili di potenziale allagamento

1. fonte normativa

Delibera della Giunta Regionale n. 1071/1998 del 29.06.98

PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

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.”*