

P.R.G.

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**

COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

VARIANTE PARZIALE

N°18/2015

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

**STESURA CONTRODEDOTTA
ED APPROVATA**

ADOZIONE

Deliberazione di Consiglio Comunale
n°63 del 28.07.2015

APPROVAZIONE

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco
Luciana Garbuglia

Segretario
Dott.ssa Rita Araldi

Settore Tecnico
Ufficio Ed. Privata ed Urbanistica

Responsabile del Settore Tecnico
Giovanni Ravagli

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

INDICE

1	CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE	Pag. 3
2	ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE	Pag. 6
3	RELAZIONE ILLUSTRATIVA e ITER PIANIFICATORIO	Pag. 7
3.1	Descrizione delle modifiche normative	Pag. 9
3.2	Descrizione delle modifiche cartografiche	Pag. 12
3.3	Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva	Pag. 12
3.4	Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale	Pag. 15
3.5	Verifica degli standards	Pag. 18
3.6	Schede con Varianti cartografiche	Pag. 20

1. CAMPO DI APPLICAZIONE

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

VARIANTE GENERALE 2000 AL P.R.G.

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

e successive varianti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

La presente Variante Parziale n° 18 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni (stesura controdedotta e approvata), si compone dai seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa.**
- **Modifiche normative (stesura controdedotta).**
- **Elaborati grafici:**
 - Tav.01 Zonizzazione del territorio – San Mauro a Mare – scala 1:2.000;
 - Tav.06 Zonizzazione del territorio – Capoluogo – scala 1:2.000;
 - Tav.09 Zonizzazione del territorio – San Vito – scala 1:2.000;
 - Tav. A Zonizzazione del territorio – Nord (scala 1:5.000);
 - Tav. B Zonizzazione del territorio – Sud (scala 1:5.000);
 - Tav. A-ps Piano dei Servizi – Nord (scala 1:5.000);
 - Tav. B-ps Piano dei Servizi – Sud (scala 1:5.000);
- **Elenco delle aree interessate da vincoli espropriativi e dei nominativi dei relativi proprietari secondo le risultanze catastali (ex art.10 L.R. n°37/2002).**

3. RELAZIONE ILLUSTRATIVA e ITER PIANIFICATORIO

Come già riportato nella versione adottata, la presente variante vuole introdurre alcune modifiche normative e cartografiche, con la finalità e l'obiettivo di:

- *realizzare nel breve periodo l'adeguamento e l'ampliamento di due centri sportivi comunali, modificando leggermente i confini delle relative zone F1 "Attrezzature sportive" ed apponendo il vincolo espropriativo per la realizzazione di tali interventi;*
- *individuare a San Mauro Mare nell'area ex Arena Arcobaleno una zona destinata ad attrezzature di interesse comune al servizio della località;*
- *apportare precisazioni nel dispositivo normativo per l'area di via Bastia in cui è attualmente esistente il pubblico macello, per il rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene e sanità.*

A seguito della **deliberazione di C.C. n°63 del 28.07.2015** di adozione di Variante Parziale n°18 al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/1978,

- tale variante è stata depositata per 30 (trenta) giorni naturali consecutivi presso la Segreteria di questo Comune, dal 12.08.2015 al 10.09.2015;
- in data 12.08.2015 l'avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R., sull'Albo Pretorio e su un quotidiano a diffusione locale ("Corriere di Romagna") e sempre a far data dal 12.08.2015 la documentazione completa della Variante Parziale n°18 adottata è stata resa consultabile sul sito web del Comune;
- chiunque ha potuto prenderne visione e presentare osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi al compiuto deposito, e precisamente entro il 10.10.2015;
- con nota prot. n°12.758 del 12.08.2015, la delibera di adozione e gli elaborati tecnici costituenti la Variante, sono stati trasmessi all'AUSL di Cesena e ad ARPA Forlì-Cesena per l'espressione dei rispettivi pareri e per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- con nota prot. n°12.759 del 12.08.2015, la delibera di adozione e gli elaborati tecnici costituenti la Variante, sono stati trasmessi al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena;
- con note del 07.08.2015, prot. vari, è stato comunicato agli interessati l'avvio della procedura di apposizione del vincolo espropriativo, nel caso in cui le nuove modifiche cartografiche avessero previsto, sui terreni di proprietà, classificazioni finalizzate alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse pubblico;
- con nota del 24.09.2015, in atti al prot. com.le n°15.464 del 25.09.2015, il Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena ha richiesto integrazioni in ordine agli aspetti geologici e di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, chiedendo per le modifiche cartografiche 1 e 3 una relazione geologica con analisi della risposta sismica di c.d. III livello;
- con nota prot. n°20.054 del 10.12.2015 è stata inoltrata al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena la documentazione integrativa richiesta;

Entro i termini di legge, e nei giorni successivi, sono giunte n°4 osservazioni da parte di privati, n°3 relativamente all'apposizione del vincolo espropriativo e n°1 relativamente alla variante urbanistica;

Con nota PGFC 9123/2015 del 03/09/2015, in atti al prot. com.le n°14081 del 03.09.2015, ARPA Forlì-Cesena, congiuntamente al Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL, ha ritenuto che la variante proposta non dovesse essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica;

Con nota Prot. 2015/0197693 del 02.09.2015, in atti al prot. com.le n°14.077 del 03.09.2015, il Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL della Romagna sede Cesena e ARPA Forlì-Cesena hanno espresso parere favorevole condizionato;

Con nota del 11.01.2016 il Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena prot. com.le n°506 del 12.01.2016, ha fatto pervenire, ai sensi del c. 4 dell'art.12 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii., la bozza istruttoria relativa alla variante in oggetto, al fine della consultazione tra autorità procedente ed autorità competente in merito alle conclusioni inerenti la verifica di assoggettabilità a VAS ed il Settore Tecnico con nota prot.n° 867 del 16.01.2016 ha risposto in merito, prendendo atto di quanto riportato nel riferimento istruttorio;

Con nota del 11.02.2016, in atti al prot. com.le n° 2336 del 12.02.2016, il Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena, ha trasmesso il **Decreto del Presidente della Provincia n°19 Prot. Gen. N. 3842/2016 del 03.02.2016**, con il quale l'Amministrazione Provinciale:

1. ha espresso parere ai sensi dell'art.5 della LR 19/08, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con prescrizioni al punto A);
2. ha formulato osservazioni ai sensi dell'art.15, comma quinto, della LR 47/78 al punto B);
3. ha escluso la variante urbanistica dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006, come modificato dal D.lgs 4/2008, senza alcuna condizione e/o indicazione;

La Giunta comunale ha ritenuto inoltre di proporre osservazioni ai contenuti della Variante adottata, formalizzate con **deliberazione G.C. n°23 del 10.03.2016**, per la correzione di un errore cartografico in via Fiume, su porzione di area distinta al C.T. al foglio 17 part. 869, individuata erroneamente nel PRG vigente come "zona G5 servizi tecnologici".

A tutte le osservazioni è stata data piena ed adeguata risposta nell'elaborato "**Controdeduzioni alle osservazioni**", **All. sub.A**).

*Si rimanda al successivo **Capitolo 3.1** la trattazione dettagliata delle singole varianti normative nella stesura controdedotta e approvata.*

*Si rimanda al successivo **Capitolo 3.2** la trattazione dettagliata delle singole varianti cartografiche nella stesura controdedotta e approvata.*

3.1 ELENCO DELLE MODIFICHE NORMATIVE

La presente variante Parziale n°18 al PRG vigente (stesura controdedotta e approvata), prevede le seguenti varianti normative:

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

- Al punto 3 "prescrizioni e vincoli di zona", il comma relativo alla sotto-zona B1.8 viene, così modificato:

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

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei parametri: SUmax = mq. 854 e Hmax = ml 12,00

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

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

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

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 3)

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

- Al punto 2 "parametri", il comma relativo alla sotto-zona B3.2 (macello intercomunale) viene aggiunta la seguente precisazione:

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

[...]

MODIFICA CONFERMATA CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (parti riportate in corsivo, in colore rosso e sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 3.1 dei privati e parere alla scheda n. 5 del Dipartimento di Sanità Pubblica AUSL Romagna sede Cesena e ARPA Forli-Cesena >

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

~~- Viene eliminato il paragrafo relativo alla zona D4.1 (viale Libertà - Arena Arcobaleno):~~

~~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 definite preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto.~~

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.3 dei privati >

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 1)

3.2 ELENCO DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE

La presente variante Parziale n°18 al PRG vigente (stesura controdedotta e approvata), prevede le seguenti varianti cartografiche:

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

- 1) Cambio di classificazione dell'area di proprietà privata, distinta al foglio 1 part. 664 di mq. 1.750, posta a San Mauro Mare in via della Libertà (ex Arena Arcobaleno), attualmente classificata in zona D4.1 <Zona D4 per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative – sottozona D4.1 – normata all'art.154 delle NTA>, in zona urbanistica G3 "Zona per servizi di interesse comune" da destinare ad attrezzature di interesse comune al servizio della località.

L'adozione della variante al PRG per detta modifica cartografica prevede l'avvio del procedimento per l'apposizione sul terreno distinto al foglio 1 part. 664 di un vincolo preordinato all'esproprio.

vd. anche l'elaborato: "Elenco aree interessate da vincoli espropriativi e dei nominativi dei relativi proprietari secondo le risultanze catastali (ex art.10 L.R. n.37/2002)"

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.3 dei privati >

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

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

- 2) Piccola modifica-ampliamento alla zona F1.1 (via Bachelet-via Pastore) <Zona F1 per attrezzature sportive – sottozona F1.1 – normata all'art.47 delle NTA>, per permettere l'adeguamento e la riqualificazione dell'attività sportiva pre-esistente, e conseguente modifica all'adiacente perimetro della zona B1.8, che avviene a parità di superficie fondiaria (mq. 1425). Nel dispositivo normativo relativo alla zona B1.8 vengono poi riportati i riferimenti dell'avvenuto atto di cessione/permuta aree del 28.12.2013 Rep. 36.564 Racc. 14.906 ed i parametri urbanistici già vigenti per la sotto-zona non esplicitati: SUmax = mq. 854. Viene altresì definita Hmax = ml 12,00.

L'adozione della variante al PRG per detta modifica cartografica prevede l'avvio del procedimento per l'apposizione sul terreno distinto al foglio 7 part. 1209 (parte) e part. 1215 (parte) di un vincolo preordinato all'esproprio.

vd. anche l'elaborato: "Elenco aree interessate da vincoli espropriativi e dei nominativi dei relativi proprietari secondo le risultanze catastali (ex art.10 L.R. n.37/2002)"

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

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

3) Modifiche all'esistente zona urbanistica F1 "Attrezzature sportive" di via XX settembre.

Nello specifico viene previsto negli elaborati di PRG:

- la corretta rappresentazione della strade comunali via Monti e via Galilei, così come da stato di fatto;
- la corretta rappresentazione dell'esistente zona G4 "Parcheggio pubblico" posta all'angolo fra via XX settembre e via Monti;
- la corretta classificazione della porzione, di proprietà comunale, su cui già insiste l'impianto sportivo, posta a nord fra via XX settembre, il cavalcavia della SP10 e l'autostrada A14, da zona F3 "Zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico" a zona F1 "Attrezzature sportive";
- il cambio di classificazione di porzione di area, di proprietà privata, posta a est, da zona F3 "Zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico" a zona F1 "Attrezzature sportive" per l'ampliamento della tribuna spettatori del campo da calcio.

Detta modifica cartografica prevede l'avvio del procedimento per l'apposizione sul terreno distinto al foglio 7 part. 980 (parte), part. 854 (parte) e part. 231 (parte) di un vincolo preordinato all'esproprio, nonché evidenzia la necessità di procedere al frazionamento delle aree di fatto sedime stradale, di via Monti e via Galilei, che potranno essere cedute gratuitamente dai privati al Comune ai sensi dell'art.31 commi 21 e 22 della Legge n.448/1998.

vd. anche l'elaborato: "*Elenco aree interessate da vincoli espropriativi e dei nominativi dei relativi proprietari secondo le risultanze catastali (ex art.10 L.R. n.37/2002)*"

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.2 dei privati >

**MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA
CONTRODEDOTTA E APPROVATA.**

N.B. : Al successivo punto 3.6. sono riportati gli stralci delle tavole di P.R.G., per ogni singola modifica cartografica, nella stesura vigente, adottata e approvata.

3.3 VERIFICA DELL'INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA

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

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

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

Pertanto tale incremento massimo ammonta a :

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

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

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

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

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

- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	+ mq	167,00
- Superficie Utile	+ mq	125,25

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

- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	- mq	11.916,00
--	-------------	------------------

- Superficie Utile	- mq 8.937,00
---------------------------	----------------------

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

- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	+ mq 6.350,00
- Superficie Utile	+ mq 4.762,50

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

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

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

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

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

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

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

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

La **Variante n°16 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°19 del 09.04.2014 ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Fondiaria e/o Territoriale	- mq 4.440
- Superficie Utile	- mq 11.354

Complessivamente le Varianti Parziali citate comportano un aumento rispetto alla potenzialità edificatoria produttiva residua in termini di Superficie Utile (*Superficie Utile residua a seguito delle Varianti Parziali pari a mq 25.350*).

La **Variante n°17 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°42 del 16.06.2015 ha prodotto la seguente variazione:

- **Sup. Fondiaria e/o Territoriale**

- **Superficie Utile** + mq 1.050

Potenzialità edificatoria residua (produttiva)

a seguito delle citate varianti parziali:

*prendendo come riferimento la **Sup. Utile pari a 21.541,50 (6%)**
come anche disposto al punto B.3) della delibera G.P. n. 2 del 07.01.2014
di osservazioni sull'ultima Var parziale n°16 al PRG approvata*

Superficie Utile= mq 20.491,50

La presente Variante parziale n°18 al P.R.G. (versione controdedotta e approvata) non produce variazioni alla potenzialità edificatoria produttiva.

3.4 VERIFICA DELL'INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

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

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

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

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

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

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

Pertanto tale incremento massimo ammonta a :

Sup. Utile = mq 79.880 x 6% = mq 4.793
Alloggi teorici = N° 799 x 6% = N° 48 .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La **Variante n°16 al P.R.G.** , approvata con deliberazione di C.C. n°19 del 09.04.2014 , ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Utile	+ mq 385,00
- Alloggi teorici	+ n° 4 (3,85)

La Variante n°17 al P.R.G. , approvata con deliberazione di C.C. n°42 del 16.06.2015 , ha prodotto la seguente variazione:

- Sup. Utile	+ mq 1.253,00
- Alloggi teorici	+ n° 12,5

Potenzialità edificatoria residua (residenziale)
a seguito delle citate varianti parziali:

Esaurita

La presente Variante parziale n°18 al P.R.G. (versione controdedotta e approvata) non produce variazioni alla potenzialità edificatoria residenziale.

3.5 VERIFICA DEGLI STANDARDS

La dotazione di standards pubblici viene così modificata :

La **Variante n°4 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°29 del 03.05.2006 ha prodotto la seguente variazione:
- dotazione di standards + mq 1.554,00

La **Variante n°5 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°65 del 21.09.2006 ha prodotto la seguente variazione:
- dotazione di standards + mq 1.980,00

La **Variante n°9 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°24 del 16.05.2008 , ha prodotto la seguente variazione:
- dotazione di standards + mq 77,50

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

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

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

La **Variante n°13 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°65 del 08.11.2010 , ha prodotto la seguente variazione:
- dotazione di standards - mq 924

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

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

La **Variante n°16 al P.R.G.** approvata con deliberazione di C.C. n°19 del 09.04.2014 , ha prodotto la seguente variazione:

- dotazione di standards - mq 1.406

La **Variante n°17 al P.R.G.**, approvata con deliberazione di C.C. n°42 del 16.06.2015, non ha prodotto alcuna variazione alla dotazione di standard.

Complessivamente le citate Varianti Parziali comportano un aumento della superficie per standards di mq 1.281,50, rispetto alla dotazione prevista dalla Variante Generale 2000.

Partendo dai valori delle aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive (aree destinate a zone G nel PRG) calcolati in Variante Generale 2000 al PRG, pari ad totale di mq. 366.714, visto che le varianti parziali al PRG da allora succedutisi, come sopra elencato, hanno portato ad un ulteriore incremento delle dotazioni degli standards, pari a mq 1.281, si dimostra che lo strumento urbanistico prevede una dotazione territoriale per servizi superiore a 30 mq/ab. come da legislazione regionale.

Recentemente tale dato è stato confermato nell'ambito del procedimento di convalida della registrazione EMAS. Il dato riferito alle dotazioni territoriali per servizi al 31.12.2014, effettivamente fruibili, di proprietà comunale e/o in fase di acquisizione, ammonta complessivamente a 36,60 mq/ab.

La presente Variante parziale n°18 al P.R.G. (versione controdedotta e approvata), produce le seguenti variazioni alla superficie per standards:

Modifica Cartografica (vedi elenco al Cap. 3.2)	Variazione della Superficie fondiaria	Note
N° 1	+ 1.750	Nuova zona G3 a San Mauro Mare
<u>TOTALE</u>	+ 1.750	

La presente Variante Parziale n°18 al P.R.G. comporta quindi un ulteriore aumento della superficie per standards di **mq 1.750** rispetto alla dotazione prevista dalla Variante Generale 2000.

3.6 SCHEDE CON VARIANTI CARTOGRAFICHE

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

Modifica cartografica n°1:

- 1) Cambio di classificazione dell'area di proprietà privata, distinta al foglio 1 part. 664 di mq. 1.750, posta a San Mauro Mare in via della Libertà (ex Arena Arcobaleno), classificata in zona D4.1 <Zona D4 per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative – sottozona D4.1 – normata all'art.154 delle NTA>, in zona urbanistica G3 "Zona per servizi di interesse comune" da destinare ad attrezzature di interesse comune al servizio della località.

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

Modifica cartografica n°2:

- 2) Piccola modifica-ampliamento alla zona F1.1 (via Bachelet-via Pastore) <Zona F1 per attrezzature sportive – sottozona F1.1 – normata all'art.47 delle NTA> e conseguente modifica all'adiacente perimetro della zona B1.8, che avviene a parità di superficie fondiaria (mq. 1425).

Modifica cartografica n°3:

- 3) Modifiche all'esistente zona urbanistica F1 "Attrezzature sportive" di via XX settembre. Nello specifico viene previsto negli elaborati di PRG:
 - la corretta rappresentazione delle strade comunali via Monti e via Galilei, così come da stato di fatto;
 - la corretta rappresentazione dell'esistente zona G4 "Parcheggio pubblico" posta all'angolo fra via XX settembre e via Monti;
 - la corretta classificazione della porzione, di proprietà comunale, su cui già insiste l'impianto sportivo, posta a nord fra via XX settembre, il cavalcavia della SP10 e l'autostrada A14, da zona F3 "Zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico" a zona F1 "Attrezzature sportive";
 - il cambio di classificazione di porzione di area, di proprietà privata, posta a est, da zona F3 "Zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico" a zona F1 "Attrezzature sportive" per l'ampliamento tribuna spettatori campo da calcio.

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

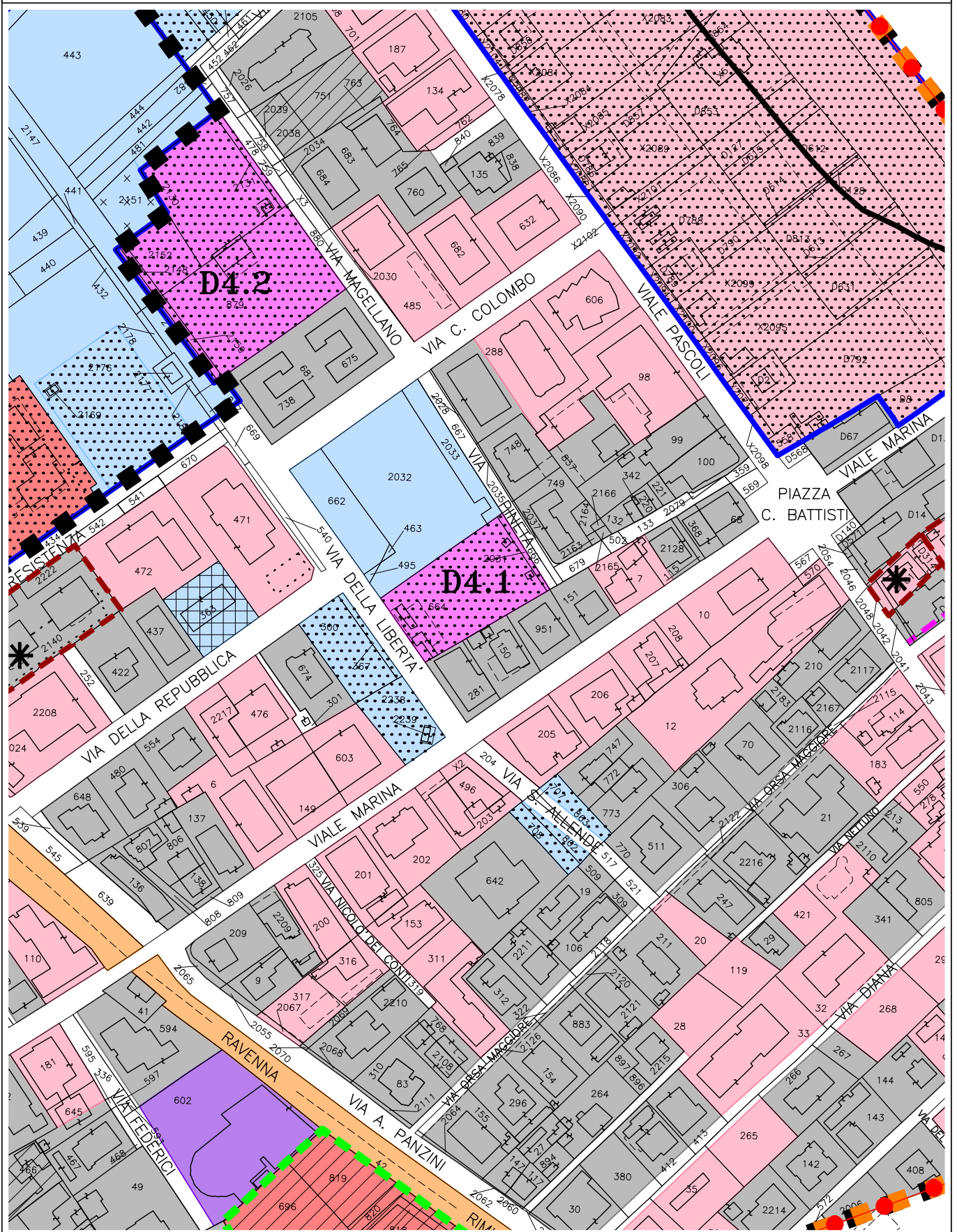
Rettifica per errore cartografico:

- Rettifica della destinazione urbanistica di porzione dell'area distinta al C.T. al foglio 17 part. 869, individuata nel PRG vigente come "zona G5 servizi tecnologici" in "zona E9 agricola destinata a Parco-Campagna" / "zona E3.2 zona protezione idrogeologica con grado di vulnerabilità alto", in quanto su tale area non esistono e non sono mai esistiti manufatti e/o impianti tecnologici che giustificino tale destinazione.

MODIFICA CARTOGRAFICA n. 1

TAVOLA 01

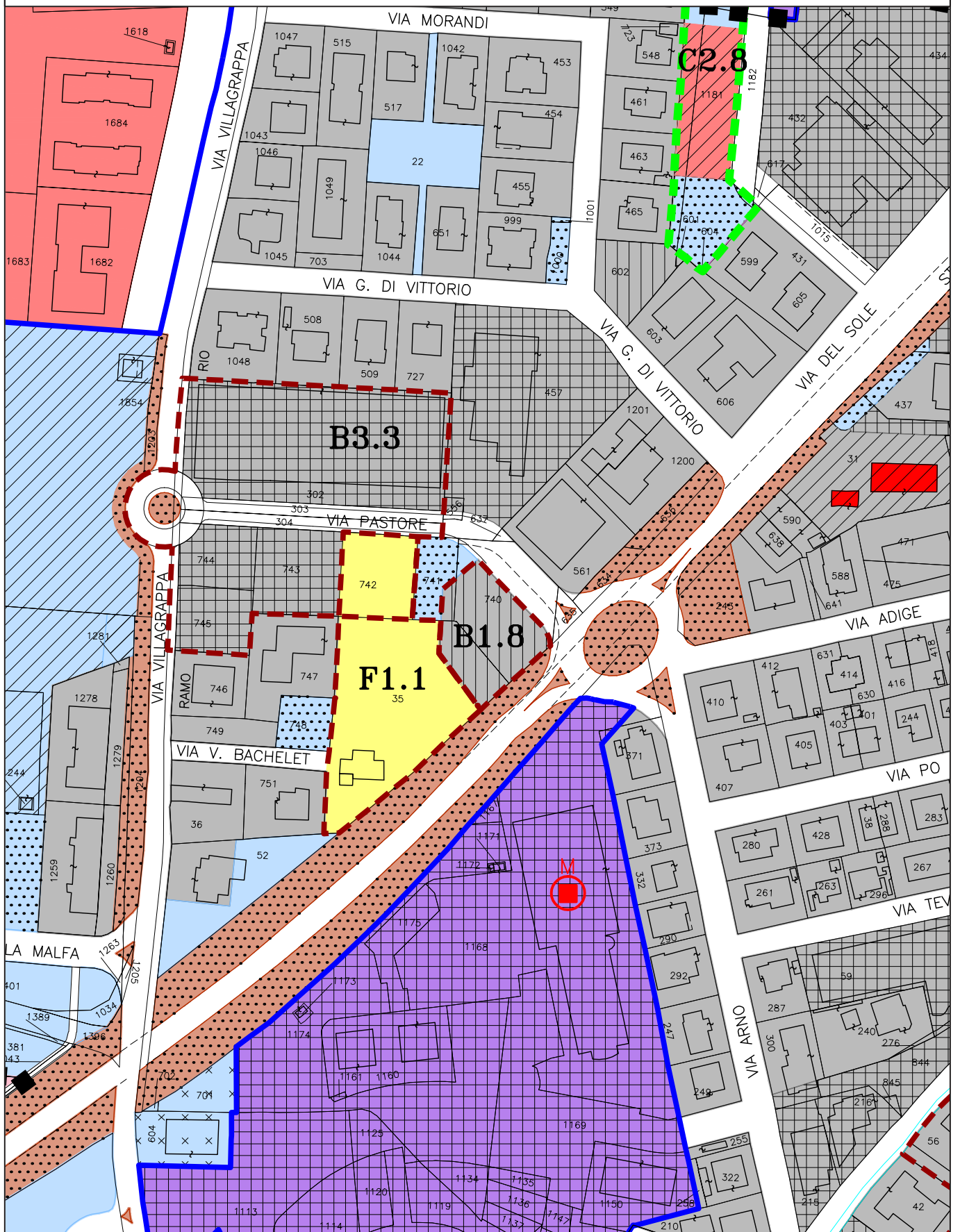
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 2

TAVOLA 06

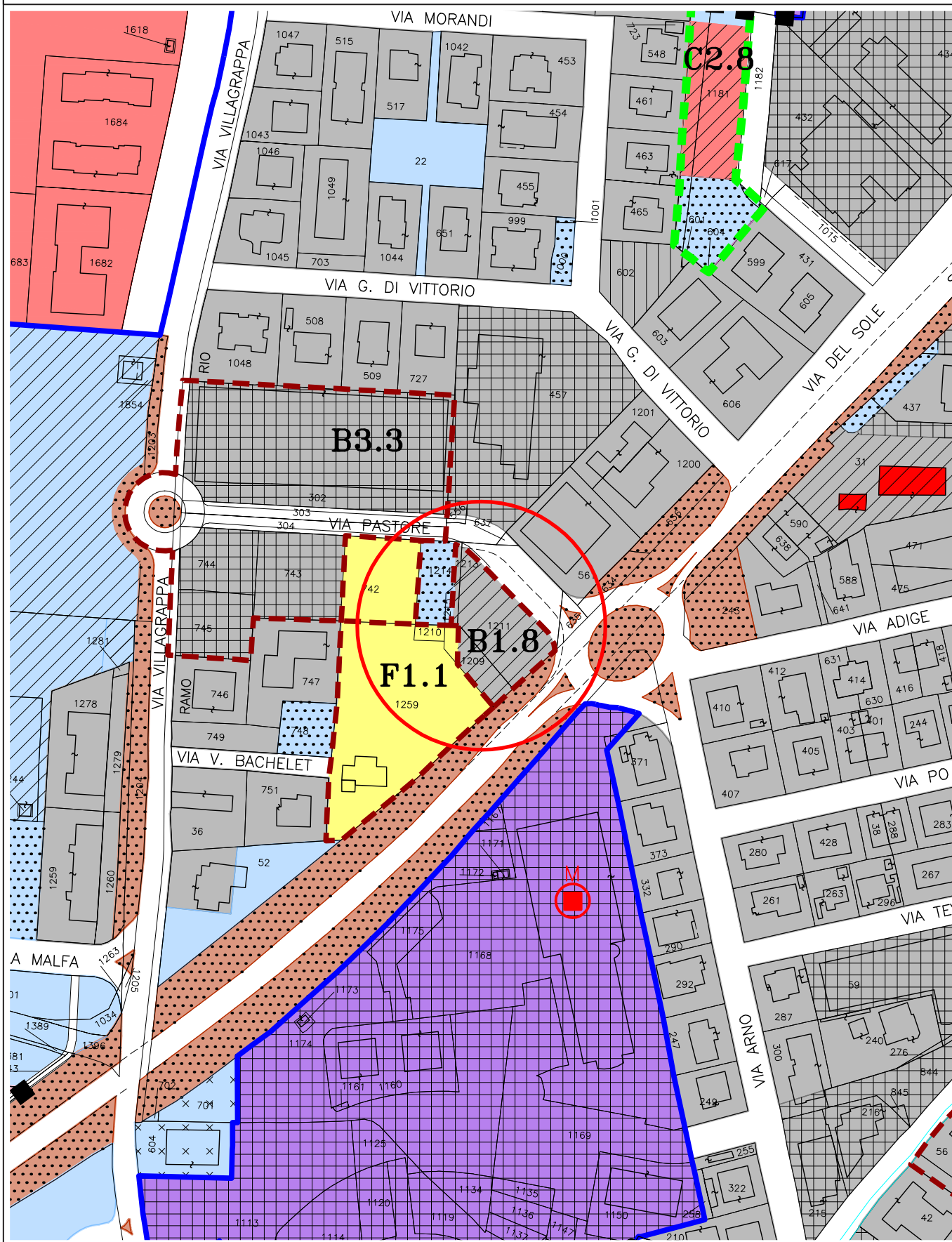
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 2

TAVOLA 06

STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 3

TAVOLA 06

STESURA VIGENTE

