

P.R.G.

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**

COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

VARIANTE PARZIALE

N°17/2015

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

**STESURA CONTRODEDOTTA
ED APPROVATA**

ADOZIONE

Deliberazione di Consiglio Comunale
n°3 del 02.02.2015

APPROVAZIONE

Deliberazione di Consiglio Comunale
n° 42 del 16.06.2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco
Luciana Garbuglia

Segretario
Dott.ssa Rita Araldi

Progettista
Arch. Lella Lelli

Responsabile del Settore Tecnico
Giovanni Ravagli

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

INDICE

1	CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE	Pag. 3
2	ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE	Pag. 6
3	RELAZIONE	Pag. 7
3.1	Descrizione delle modifiche normative	Pag. 10
3.2	Descrizione delle modifiche cartografiche	Pag. 21
3.3	Verifica dell'incremento della capacità insediativa produttiva	Pag. 25
3.4	Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale	Pag. 28
3.5	Verifica degli standards	Pag. 31
3.6	ALLEGATO: Schede con Varianti cartografiche	Pag. 33

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

2. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

La versione controdedotta ed approvata Variante Parziale n° 17 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., si compone dai seguenti elaborati:

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

3. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Come già riportato nella versione adottata, la presente variante Parziale n°17 al PRG vigente, introduce alcune modifiche normative e cartograf., con la finalità e l'obbiettivo di:

- *individuare e favorire la realizzazione di nuove piste ciclabili all'interno del territorio comunale, apponendo il vincolo espropriativo per la realizzazione delle stesse, per poi poter procedere nel breve periodo con la loro effettiva esecuzione;*
- *apportare lievi accorgimenti in previsioni già vigenti ma non ancora attuate, per favorirne l'attuazione;*
- *favorire il recupero e lo sviluppo delle attività sportive presenti nel territorio comunale;*
- *introdurre nuove previsioni marginali, non strategiche, al fine di incentivare interventi urbanistici, nel rispetto della capacità insediativa residenziale residua (6%).*

A seguito della **deliberazione di C.C. n°3 del 02.02.2015** di adozione **della Variante Parziale n°17 al P.R.G. vigente**, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 47/1978:

- tale variante è stata depositata per 30 (trenta) giorni naturali consecutivi presso la Segreteria di questo Comune, dal 25.02.2015 al 26.03.2015;
- in data 25.02.2015 l'**Avviso di deposito** è stato pubblicato sul B.U.R., sull'Albo Pretorio e su due quotidiani a diffusione locale ("Corriere di Romagna" e "La Voce") e sempre a far data dal 25.02.2015 la documentazione completa della Variante Parziale n°17 adottata è stata resa consultabile sul sito web del Comune, pertanto, chiunque ha potuto prenderne visione e presentare osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi al compiuto deposito, e precisamente entro il 25.04.2015 compreso;
- con nota prot. n°2325 del 11.02.2015 è stata data notizia dell'avvenuta adozione della Variante alle Autorità Militari;
- con nota prot. n°2323 del 11.02.2015, 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°2344 del 12.02.2015 la delibera di adozione e gli elaborati tecnici costituenti la Variante, sono stati trasmessi al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena ai sensi dell'art. 15 co. 5 L.R. n. 47/78;
- con note del 17.02.2015, 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 prot. n°3706 del 09.03.2015 è stato richiesto anche al Consorzio di Bonifica della Romagna, di esprimersi circa la verifica di assoggettabilità a VAS della stessa Variante;

Con nota del 17.03.2015, in atti al prot. com.le n°4209 del 18.03.2015, il Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena ha richiesto integrazioni in ordine agli aspetti urbanistici ed, in ordine al D.Lgs. 152/2006 - Verifica di assoggettabilità a VAS;

- con nota prot. n°4606 del 25.03.2015 è stata inoltrata al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena la documentazione integrativa richiesta;

Entro i termini di legge, e negli immediati giorni successivi, sono giunte **n°8 osservazioni da parte di privati, relativamente alla variante urbanistica e n°3 relativamente alla opposizione del vincolo espropriativo**;

Con nota Prot. n°86755 del 16.04.2015 il **Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL di Cesena**, ha espresso parere con osservazioni per quanto attiene gli aspetti di Sanità Pubblica, in atti al prot. com.le n°5847 del 17.04.2015;

Con nota PGFC 3898/2015 del 17/04/2015 **ARPA Forlì-Cesena** ha espresso parere ex LR 19/82 con proprie osservazioni e, congiuntamente al Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL, ha ritenuto che la variante proposta non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, in atti al prot. com.le n°5912 del 18.04.2015;

Con nota assunta al prot. com.le n°6177 del 23.04.2015 è pervenuta dal Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena, 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, a cui si è provveduto a rispondere con nota prot.n° 6690 del 04.05.2015, avanzando considerazioni tecniche attinenti a quanto riportato nel riferimento istruttorio;

Con **deliberazione di C.C. n. 36 del 30.04.2015** è stata revocata la deliberazione C.C. n.3 del 02.02.2015 "Adozione Variante parziale n°17 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. n.47/1978", limitatamente all'introduzione nel P.R.G. della variazione cartografica individuata con il n.7 consistente nella localizzazione di una zona urbanistica "G4 – zona per parcheggi pubblici" di mq. 1.470 circa in Via dell'Artigianato su area classificata dal P.R.G. vigente come zona B2 "Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato" - e, pertanto, la Variante in oggetto ha proseguito il suo procedimento di approvazione non considerando più la variazione cartografica n.7;

Con nota prot. n. 12047/CES/3013 del 07.05.2015 il **Consorzio di Bonifica della Romagna – sede Cesena**, ha espresso parere con osservazioni, ritenendo che la variante non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, in atti al prot. com.le n°6983 del 08.05.2015;

Con nota del 19.05.2015, in atti al prot. com.le n° 8030 del 22.05.2015, il Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena, ha trasmesso il **Decreto del Presidente della Provincia n°130 Prot. Gen. N. 45929 del 14.05.2015**, con il quale l'Amministrazione Provinciale ha deciso quanto segue:

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 le prescrizioni ai punti da A.1) a A.2);
2. ha formulato osservazioni ai sensi dell'art.15, comma quinto, della LR 47/78 ai punti da B.1) a B.14);
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, alle condizioni ed indicazioni definite ai punti da C.1) a C.2);

Con **deliberazione di G.C. n. 79 del 28.05.2015** la Giunta comunale ha formulato proprie osservazioni in merito alla variante;

A tutte le osservazioni ed alle osservazioni e condizioni poste dall'Amministrazione Provinciale è stata data piena ed adeguata risposta nell'elaborato **“Controdeduzioni alle osservazioni”**, allegato sub. A).

Fra gli elaborati costituenti la variante sono state aggiunte due tavole **“Reti scoli consorziali e vincoli paesaggistici”** Nord e Sud, in cui, in recepimento alle osservazioni del Consorzio di Bonifica della Romagna, sono stati rappresentati tutti i canali di bonifica in gestione allo stesso Consorzio, sia per quanto riguarda i tratti a cielo aperto che per quanto riguarda i tratti tombinati. Nella stesse tavole sono stati poi rappresentate le aree soggette a rilascio di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Anche la tavola sinottica è stata aggiornata inserendo in legenda le zonizzazioni relative a questi nuovi elaborati.

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

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

3.1 ELENCO DELLE MODIFICHE NORMATIVE

La presente variante Parziale n°17 al PRG vigente (stesura controdedotta e approvata), prevede le seguenti varianti normative:

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

- Al **punto 2 "Parametri"**, viene prevista una riduzione della SU ammissibile del comparto C2.1 (via dei Tigli/via Firenze), una riduzione della SU ammissibile del comparto C2.5 (via Romagna/via Pasolini), l'eliminazione del comparto C2.7 (via Bachelet) e la nuova previsione del comparto C2.9 (via Fiumicino-San Mauro), il dispositivo normativo viene, pertanto, così modificato:

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

- viene poi inserito il comma 7 che disciplina la nuova sottozona C2.9 (via Fiumicino-San Mauro):

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

L'intervento è subordinato:

- alla realizzazione di almeno mq 1.200 di standard di cui mq 600 per parcheggi pubblici lungo la via Fiumicino;

- alla riqualificazione dei tratti di via Fiumicino e di via Fiumicino-San Mauro prospicienti il perimetro di sottozona, sulla base di un progetto esecutivo che sarà approvato dalla Giunta comunale;

- alla cessione gratuita, dell'area edificabile su realizzare la potenzialità edificatoria di competenza pubblica, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

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

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

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 B.3) dell'Amm.ne Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.2 dei privati >

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 8)

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

- Al **punto 2 "Parametri"**, per il comparto C3.1 (via L. Tosi) viene leggermente ampliata la superficie di vendita della medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari di possibile di attivazione, con la seguente prescrizione:

[...] con la possibilità di attivare, nei termini ed alle condizioni previsti dalla normativa vigente, una medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari, con superficie di vendita max = **1.000 800mq.** previo approfondito studio del clima acustico che valuti l'impatto del traffico indotto e delle aree di carico/scarico, al fine di minimizzare gli impatti verso le limitrofe aree residenziali e verso le dotazioni pubbliche (parco e scuola materna).

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

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

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE <vd. controdeduzione all'osservazione B.6 dell'Amm.ne Provinciale >

- per il comparto C3.2 (via Bosnia) viene inserito fra gli usi quello "S2 istruzione":

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

MODIFICA CONFERMATA CON INTEGRAZIONI (parte riportata in corsivo, in colore rosso e sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE <vd. osservazione n.1 di Giunta comunale di cui alla Delibera di G.C. n. 79 del 28/05/2015 (scheda 4)>

- e viene inserito il comma che disciplina la nuova sottozona C3.7 (via Rimini):

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

Alla sottozona si applicano i parametri:

Hmax = ml. 8,00 ;

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

 parcheggi 10mq/30mq di SU;

 verde pubblico 20mq/30 mq di SU.

In sede di formazione del PUA dovrà essere localizzata:

- la viabilità interna che dovrà consentire il collegamento diretto tra via Rimini e via della Poesia, secondo lo schema di massima (*da intendersi non prescrittivo, ma che dovrà essere verificato in fase di PUA*) tracciato nelle tavole di PRG; tale infrastruttura dovrà prevedere anche idonei percorsi pedonali e ciclabili;

- la realizzazione di una rotatoria all'intersezione con via della Poesia;

- la localizzazione delle aree di standard in zona adiacente alla proprietà comunali, al fine di garantire la continuità degli spazi pubblici;

- la localizzazione delle aree edificabili su cui sviluppare la potenzialità edificatoria di competenza pubblica in ragione di mq 2,5 di Superficie fondiaria per mq di Superficie Utile.

La convenzione urbanistica dovrà prevedere:

- la realizzazione, a totale carico dei soggetti attuatori, di tutte le citate infrastrutture (strada e rotatoria) e l'allestimento delle aree per standard (verde e parcheggio pubblico), sulla base di un progetto esecutivo che sarà approvato dalla Giunta comunale: a carico dei soggetti attuatori sono compresi anche gli oneri per la progettazione, la direzione lavori, il collaudo, il frazionamento e le spese notarili per il trasferimento gratuito al Comune delle medesime opere e delle relative aree di sedime;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione della potenzialità edificatoria di competenza pubblica, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- la cessione gratuita al Comune di almeno il 50% delle aree con destinazione "F2 - Parco Territoriale" ricomprese all'interno del perimetro di sottozona: la cessione gratuita a favore del Comune dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- l'allestimento delle citate aree con destinazione a Parco Territoriale a cura e spese dei soggetti attuatori, sulla base di un progetto esecutivo approvato dalla Giunta comunale;
- la realizzazione di edifici ecosostenibili a ridotto consumo energetico con massimo n°2 unità abitative, sviluppate su max n°2 piani fuori terra.

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

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

<vd. controdeduzione all'osservazione B.4) dell'Amm.ne Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.8 dei privati >

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 13)

3) Modifiche all'art. 24 "Zona Urbanistica D2 - Zona industriale e artigianale sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato o in itinere":

- Al punto 3 "**prescrizioni e vincoli di zona**" viene prevista la seguente precisazione per l'esistente zona D2 posta all'angolo fra via Tosi e via Bellaria Nuova che viene ampliata a discapito dell'adiacente Zona industriale e artigianale di nuovo impianto comprensorio D3.4 della stessa proprietà:

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

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE <vd. controdeduzione all'osservazione AUSL e ARPA (schede 5.1 e 5.2)>

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 11)

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

- Per la zona D3.4, in conseguenza a quanto sopra riportato viene ridotta la ST di mq 1.200 e ridotta la SU di mq. 900 (Ut = 0,75) in quanto rimane invariata la somma delle capacità insediativa produttiva delle due aree D2* e D3.4:

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

MODIFICA CONFERMATO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE <vd. controdeduzione all'osservazione AUSL e ARPA (schede 5.1 e 5.2)>

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 11)

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

- Al **punto 2 "Parametri"**, viene ampliata la SU max ammissibile per la realizzazione del centro servizi per attrezzature sociali ed assistenziali:

ST = mq 14.000

SU = max mq ~~1.950~~ **3.000** [...]

- Al **punto 3 "prescrizioni e vincoli di zona"** viene prevista la seguente precisazione e modifica in merito alle dotazioni di parcheggi e verde:

- la realizzazione, **oltre alla dotazione minima di parcheggio privato definito dalla vigente normativa in materia, di una ulteriore dotazione di parcheggi e verde nella misura non inferiore a mq 2.000, di cui mq 800 per parcheggio e mq 1.200 per verde; tale dotazione aggiuntiva dovrà essere fruibile da parte della collettività secondo le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica. e cessione gratuita al Comune di aree per standard pari a mq 2.000, di cui:**

-il 40% (mq 800) per parcheggio pubblico;

-il 60% (mq 1.200) ~~vigente.~~

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

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

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

<vd. controdeduzione ai punti A.2 e C.2 dell'Amm.ne Provinciale e controdeduzione all'osservazione ARPA (scheda 5.2)>

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

- Al **comma 30** ~~viene prevista la seguente precisazione e modifica in merito agli interventi trasformativi e di mutamento d'uso da capannoni avicoli dimessi: viene ripristinato il dispositivo normativo precedente all'adozione:~~

[...]

~~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 E', altresì, ammessa la delocalizzazione dei nuovi edifici in area esterna dai vincoli e, comunque, all'interno della S.A.U. esistente, **previa bonifica delle aree di sedime dei capannoni demoliti e la restituzione di tali aree alla coltivazione.**~~

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.

MODIFICA STRALCIATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE. Vista l'osservazione al punto B.14) della Provincia, VIENE RIPRISTINATO IL DISPOSITIVO NORMATIVO PRECEDENTE ALL'ADOZIONE (parte riportata in corsivo e sottolineata)
<vd. controdeduzione all'osservazione B.14) dell'Amm.ne Provinciale >

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

- Al **punto 3 "prescrizioni e vincoli di zona"** viene inserito il comma che disciplina la nuova sottozona E2.3 (via Cavaticce):

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

SU ammessa mq ~~4.500~~ 1.000.

L'intervento è subordinato:

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

MODIFICA CONFERMATA CON MODIFICHE (parti riportate in corsivo, in colore rosso e sottolineate) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.
<vd. controdeduzione all'osservazione B.10) dell'Amm.ne Provinciale e controdeduzione alle osservazioni AUSL e ARPA (schede 5.1 e 5.2)>

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 5)

- viene inserito il comma che disciplina la sottozona E2.4 (via Cagnona) – ex zona E2:

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

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

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

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

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

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE. <vd. controdeduzione all'osservazione B.14) dell'Amm.ne Provinciale e controdeduzione all'osservazione ARPA (scheda 5.2)>

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 4)

- viene inserito il comma che disciplina la sottozona E2.5 (via Tosi/ Bellaria) – ex zona E2:

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

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

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

La costruzione delle serre è subordinata:

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

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

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

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

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

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

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

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

<vd. controdeduzione all'osservazione B.11) dell'Amm.ne Provinciale e controdeduzione all'osservazione n. 2.3 dei privati >

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 14)

- viene infine precisato all'ultimo comma la modalità di attuazione richiesta per le varie sottozone:

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

8) Viene introdotto un nuovo articolo: Art. 42 - “Zona Urbanistica E5 - Zona agricola per Allevamenti avicoli.”:

- Al punto 1 “generalità” viene precisato che:

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

- Al punto 3 “prescrizioni e vincoli di zona” viene inserito il comma che disciplina la nuova

sottozona E5.1(via Alberazzo):

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

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

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

Gli interventi sono subordinati :

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

H max mt 6,00

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

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

- Al punto 4 “**aree normative**” si rimanda ad una nuova area normativa, la 18bis:

18 bis

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

<vd. controdeduzione all'osservazione B.14) dell'Amm.ne Provinciale >

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 17)

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

- Al punto 3 “**prescrizioni e vincoli di zona**” viene modificato il comma che disciplina la sottozona E6.1 (via Due Martiri):

Per quanto attiene alle zone **E6.1** (via Due Martiri) è ammesso l'aumento fino a mq 150 della superficie utile **degli usi in atto** da destinare all'uso in atto. Tale superficie dovrà essere reperita

all'interno degli edifici esistenti tramite il **recupero di vani servizi e/o locali non abitabili** semplice cambio di destinazione d'uso. Sono fatte salve le prescrizioni sopra riportate. Non è ammesso l'incremento previsto al precedente punto 2. parametri. Trattandosi di edificio un tempo destinato ad ex scuola rurale, in analogia a quanto previsto all'art. 41 delle NTA, è ammessa la realizzazione di max n°4 alloggi.

L'intervento è subordinato:

- alla cessione gratuita delle aree in proprietà, necessarie per la realizzazione della rotonda all'incrocio fra la via Stradone e la via Due Martiri, così come individuata nelle tavole del PRG, e delle aree in proprietà necessarie per la realizzazione della pista ciclabile lungo la via Stradone e la via Due Martiri o, in alternativa lungo il Rio Salto e collegamento con via Stradone a sud;
- alla riqualificazione del tratto prospiciente il Rio Salto, tramite interventi di rinaturalizzazione ambientale per una profondità minima di mt 15: l'intervento dovrà prevedere la messa a dimora di un doppio filare di essenze arboree autoctone di alto fusto;
- alla riorganizzazione dei volumi dell'edificio esistente, con demolizione degli aggetti e dei volumi incongruenti, al fine di ricondurre la tipologia del fabbricato fronte strada a quella originaria.

MODIFICA CONFERMATI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE. <vd. controdeduzione all'osservazione B.12) dell'Amm.ne Provinciale e controdeduzione all'osservazione ARPA (scheda 5.2)>

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 15)

- viene modificato l'altezza massima ammissibile per l'attività vivaistica esistente in zona E6.2 (via Lambro):

Per quanto attiene la zona **E6.2**, in relazione alla particolare attività vivaistica esistente, sono ammesse serre fisse nel rispetto di $U_f = 0,50$ mq/mq, con altezza massima non superiore a ml ~~3,50~~ **4,50** [...]

MODIFICA CONFERMATI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE. <vd. controdeduzione all'osservazione B.13) dell'Amm.ne Provinciale >

10) Modifiche all'art. 47 "Zona Urbanistica F1 - Zona per attrezzature sportive":

- Al **punto 2 "Parametri"**, viene aggiunto il seguente comma:

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

- viene inserito il comma che disciplina la nuova sottozona F1.1 (via Bachelet):

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

MODIFICHE CONFERMATE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 9)

- viene inserito il comma che disciplina la nuova sottozona F1.2 (via Brenta) in adiacenza al lago per pesca sportiva (denominato Lago Pascoli) sul fiume Uso, a confine con il comune di Rimini, in cui si specifica fra l'altro che l'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall'art.17, comma 13 del PTCP:

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

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

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

<vd. controdeduzione all'osservazione B.9) dell'Amm.ne Provinciale >

(vedi anche corrispondente modifica cartografica n. 19)

11) Modifiche all'art. 57 "Zona Urbanistica H4 - Zona di rispetto a prevalente funzione ecologica.":

- Il **punto 3 "prescrizioni e vincoli di zona"** viene così modificato:

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, è ammessa la sosta di pullman ed autobus e caravan, con predisposizione dei necessari punti di presa acqua e di scarico.~~

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

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

Gli interventi sono subordinati:

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

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

- al divieto di impermeabilizzazione del suolo.

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

<vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.4 dei privati e controdeduzione all'osservazione ARPA (scheda 5.2)>

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

- Al **punto 4 "prescrizioni e vincoli di area normativa"** viene portato da mq. 700 a mq. 500 la sup. minima dei lotti oggetto di nuova costruzione (in coerenza con quanto previsto nelle norme di R.U.E. in corso di redazione a livello intercomunale), il dispositivo normativo viene, pertanto, così modificato:

La superficie minima dei lotti oggetto di nuova costruzione (NC), con esclusione di quelli indicati all'art.16 - punto "2-parametri" - lett. a), è stabilito in mq ~~700~~ **500**.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti al precedente art. 10, ovvero anche nel caso di divisione di lotti esistenti, la sup. minima di mq. ~~700~~ **500**, di cui al comma precedente, dovrà essere calcolata al netto della dotazione degli standard corrispondente a 10 mq ogni 30 mq di SU.

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

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

13) Viene introdotto un nuovo articolo: Art. 76 bis “Area normativa 18 bis” (Zona Urbanistica E5):

- Al **punto 1 “usi ammessi alle condizioni sottoindicate”** viene specificato l'uso ammesso per le zone E5:

A4 - Attività di allevamento

- Al **punto 2 “condizioni limitative”** viene specificato che tale area normativa si applica per le zone E5:

Nel caso di aziende esistenti

- Al **punto 5 “modo di attuazione richiesto”** viene specificata la modalità di attuazione richiesta per le zone E5:

Piano di Inquadramento urbanistico edilizio

- Al **punto 6 “tipi di intervento consentiti”** viene così riportato per le zone E5:

Interventi conservativi

Interventi adeguativi

Interventi manutentori

Interventi trasformativi

MODIFICHE CONFERMATE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE. <vd. controdeduzione all'osservazione B.14) dell'Amm.ne Provinciale >

14) Modifiche all'art. 88 “Area normativa 30” (Zona Urbanistica F1):

- Al **punto 1 “usi ammessi alle condizioni sottoindicate”** viene inserito l'uso C2 – esercizio pubblico in coerenza con quanto modificato all'art. 47 per la zona F1 - Zona per attrezzature sportive”:

S6 - attività ricreative e culturali

S7 - attività sportive

C2 - esercizio pubblico

MODIFICA CONFERMATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.

Inoltre in fase di controdeduzione ed approvazione del presente procedimento sono state previste le seguenti ulteriori varianti normative:

15) Modifiche all'art. 11 “ARTICOLAZIONE DEI MODI DI ATTUAZIONE”

- Al **punto 1b) attuazione edilizia diretta soggetta a particolare procedura ed al punto 2) Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** viene inserita la seguente prescrizione:

Nell'attuazione delle nuove previsioni articolate con le seguenti modalità, dovrà essere prodotta

relazione geologica che valuti attentamente la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di fondazione, seguendo le direttive della DAL RER 112/2007.

MODIFICA INTRODotta (parte riportata in corsivo, in colore rosso e sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE <vd. osservazione di Giunta comunale n.3 di cui alla Delibera di G.C. n. 79 del 28/05/2015 (scheda 4)>

16) Modifiche all'art. 67 "Area normativa 9" (Zona Urbanistica D1, D2.B) - all'art. 68 "Area normativa 10" (Zona Urbanistica D2) - all'art. 69 "Area normativa 11" (Zona Urbanistica D3):

- Al punto 1. **usi ammessi alle condizioni sottoindicate** dei tre articoli sopra menzionati che normano le zone produttive D1-D2-D3 vengono inserite le funzioni di servizio:

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

MODIFICA INTRODotta (parte riportata in corsivo, in colore rosso e sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE <vd. osservazione di Giunta comunale n.2 di cui alla Delibera di G.C. n. 79 del 28/05/2015 (scheda 4)>

17) Modifiche all'art. 62 "Area normativa 5" (Zona Urbanistica B3):

- Al punto 3. **tipologie insediative e rapporti dimensionali** viene prevista la seguente precisazione:

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

MODIFICA INTRODotta (parte riportata in corsivo, in colore rosso e sottolineata) IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE DELLA VARIANTE <vd. controdeduzione all'osservazione n. 2.7 dei privati >

3.2 ELENCO DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE

La presente variante Parziale n°17 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) Individuazione di una nuova pista ciclabile lungo tutto il tratto della ex S.S. 16 “Adriatica”, in località San Mauro Mare, in collegamento con le piste ciclabili esistenti a confine (lato ovest) con Savignano sul Rubicone ed a confine (lato est) con Bellaria, compreso il superamento dei canali consorziali Fossatone e Matrice.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

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

- 2) Eliminazione di fascia di rispetto stradale su traversa di via Cagnona (lato ovest) dal civ. 1231 al civ. 1253 in zona agricola (strada privata di accesso al fondo).

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- 3) Eliminazione di fascia di rispetto stradale su traversa di via Cagnona (lato est) dal civ. 1104 al civ. 1120 in zona agricola (strada privata di accesso al fondo).

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- 4) Individuazione di una specifica sottozona denominata E2.4 su traversa di via Cagnona, con specifiche prescrizioni per il recupero. Sull'area sono presenti capannoni avicoli dismessi. Nello specifico si prevede: la riduzione della superficie coperta, opere di mitigazione e la realizzazione di un percorso ciclabile in prossimità dello scolo consorziale Matrice.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- 5) Introduzione in via Cavaticcie, a ridosso dell'Autostrada A14 ed in prossimità del confine con Savignano sul Rubicone, di un nuovo comparto E2.3 in cui poter insediare un'attività di riparazione di macchine agricole (uso N3) con SU max = mq ~~4.500~~ 1.000, a scapito della zona F3 “Zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico”. L'intervento è subordinato: alla realizzazione e cessione di uno standard pari al 15% della ST, alla messa in sicurezza dell'incrocio tra via Cavaticce e via Villagrappa ed all'allargamento della stessa via Cavaticce, nonché alla realizzazione di sistemi arborei e cespugliati con specifiche funzioni di riequilibrio ecologico e rigenerazione ambientale verso l'Autostrada A14.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- 6) Individuazione di un nuovo svincolo stradale tra la SP10 (Cagnona) e via dell'Artigianato all'altezza dell'intersezione con via Cavina.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- 7) Inserimento in via dell'Artigianato di un'area a parcheggio pubblico di circa 1.470 mq (lunghezza 70x21 mt.) a scapito della zona B2 “Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato”.

MODIFICA IN PRECEDENZA STRALCIATA DAL PRESENTE PROCEDIMENTO DI VARIANTE PARZIALE A SEGUITO DI DELIBERAZIONE DI C.C. N. 36 DEL 30.04.2015

AVENTE COME OGGETTO: “VARIANTE PARZIALE N°17 AL PRG ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 3/2015 – REVOCA VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 7”.

- 8) Introduzione in via Fiumicino-San Mauro di un nuovo comparto C2.9 “Zona residenziale di nuovo impianto sottoposta a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio” con SU max = mq ~~600~~ 700 (di cui SU = mq. ~~200~~ 150 di competenza pubblica) a scapito della zona D9 “Zona polifunzionale ad Alta Centralità”. L’intervento è subordinato: alla realizzazione e cessione di standard pubblici (verde e parcheggi) ed alla riqualificazione dei tratti di via Fiumicino e di via Fiumicino-San Mauro prospicienti il perimetro di comprensorio.
MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

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

- 9) Cambio di classificazione dell’area di proprietà pubblica, posta in via Bachelet, attualmente classificata in zona C2.7 “Zona residenziale di nuovo impianto sottoposta a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio” (con SU insediabile pari a 1.200 mq), in zona urbanistica F1 “Zona per attrezzature sportive”. Assegnazione di una specifica sottozona denominata F1.1, con estensione della stessa zona fino alla via Pastore. L’area di proprietà pubblica è attualmente già occupata da un impianto sportivo che si intende riqualificare ed ampliare.
MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.
- 10) Individuazione di un nuovo tratto di pista ciclabile di collegamento fra il tratto ciclabile esistente su via Bellaria al civ. 45 (a ridosso del sottopasso e lungo il confine con l’Autostrada A14) e la via San Crispino.
MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.
- 11) Ampliamento dell’esistente zona D2 posta all’angolo fra via Tosi e via Bellaria Nuova, zona industriale e artigianale sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo già approvato (con delibera CC n. 105 del 19.12.1994 e modificato con delibera CC n. 94 del 23.09.1996) per una S.T. pari a 1.200 mq. (mt. 12x100 circa) con indice UT=0,75 a discapito dell’adiacente Zona industriale e artigianale di nuovo impianto comprensorio D3.4 della stessa proprietà. Rimane invariata la somma delle capacità insediativa produttiva delle due aree.
MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.
- 12) All’interno della zona C2.5 posta in via Romagna/via Pasolini “Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio”, sono apportate modifiche agli standard pubblici, prevedendo la localizzazione di aree destinate ad attrezzature di interesse comune al servizio di quartiere e la riduzione della SU ammissibile.
MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.
- 13) Introduzione in via Rimini di un nuovo comparto C3.7 “Zona residenziale di nuovo impianto sottoposta a PUA” con SU max = mq 2.600 (di cui SU = mq. 600 di competenza pubblica), a scapito della zona F2 “Parco Territoriale”, per la realizzazione di edifici residenziali ecosostenibili, con massimo n°2 unità abitative, sviluppate su max n°2 piani fuori terra. L’intervento è subordinato: alla realizzazione della la viabilità interna e della rotatoria all’intersezione con via della Poesia, secondo lo schema di massima tracciato nelle tavole di PRG, ed alla cessione gratuita al Comune di almeno la metà delle aree con destinazione “F2 Parco Territoriale” ricomprese all’interno del perimetro della nuova sottozona C3.7, compreso l’allestimento delle stesse aree.
MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA CON MODIFICHE NELLA STESURA

CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

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

- 14) Ampliamento dell'esistente zona E2 posta all'angolo fra via Tosi e via Bellaria Nuova, per la realizzazione di serre fisse nella misura massima di mq 1.300 di Superficie coperta a scapito della zona F2 "Parco Territoriale". Assegnazione di una specifica sottozona denominata E2.5. L'intervento è subordinato: alla realizzazione di un corridoio per il transito ciclabile a margine del Rio Salto per tutta l'area risultante della stessa proprietà e di una significativa e consistente fascia verde piantumata, verso il Rio Salto, quale necessario spazio di mitigazione ambientale.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA CON MODIFICHE NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- 15) Ampliamento della zona urbanistica identificata con la sigla E6.1

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

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

- 16) Eliminazione del vincolo di carattere storico, tipologico ed ambientale di rilievo su edificio rurale posto all'incrocio fra via Rio Salto I e via Alberazzo su area distinta catastalmente al foglio 18 part. 6.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- 17) Individuazione in via Alberazzo di una nuova zona urbanistica E5 Zona agricola per Allevamenti avicoli su area attualmente classificata in zona E2, in cui è esistente un'attività per allevamento avicolo. Assegnazione di una specifica sottozona denominata E5.1. Nello specifico si prevede: la riduzione della superficie coperta, la riqualificazione della via Alberazzo (nel tratto compreso tra il nucleo abitato della località denominata Alberazzo e la rotatoria di nuova realizzazione all'intersezione con la via Rio Salto I) ed altre opere per il miglioramento del sistema di scolo delle acque piovane provenienti dalla zona posta a monte.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA CON MODIFICHE NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

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

- 18) Eliminazione di fascia di rispetto stradale su tratto di via Brenta (strada privata) in zona agricola.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- 19) Individuazione di nuova zona destinata ad attrezzature sportive private d'uso pubblico sul fiume Uso, in adiacenza al lago per pesca sportiva (denominato Lago Pascoli). Assegnazione di una specifica sottozona denominata F1.2 in cui è ammessa la realizzazione di un punto ristoro-bar di SU non superiore a mq 150, nel rispetto dell'art.17 comma 13 del PTCP, a servizio dell'adiacente lago di pesca sportiva e delle futura pista ciclabile dell'Uso che sarà realizzata da parte del STB di Rimini - Regione Emilia-Romagna, nell'ambito dei lavori di messa in sicurezza dell'omonimo corso d'acqua.

MODIFICA CARTOGRAFICA CONFERMATA NELLA STESURA CONTRODEDOTTA E APPROVATA.

- Tavola "Zone A" Centro storico – scala 1:1.000:

- 20) Modifica uso da destinazione tipo E "autorimesse al servizio della residenza, limitatamente a quelle esistenti, e verde privato" a destinazione tipo A "residenza (uso R), commercio al dettaglio (uso C1), artigianato di servizio (uso C3), uffici pubblici e privati (usi D e S1,S2,S3), pubblici esercizi e ritrovi (uso C2), attrezzature culturali e ricreative (uso S6), servizi pubblici e sociali (usi S)" per il fabbricato esistente posto in via G. Garibaldi 15A, su area distinta catastalmente al foglio 13 part. 158.

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, controdedotta 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:

Potenzialità edificatoria residua (6%)

Superficie Utile= mq 21.541,50

Potenzialità edificatoria residua

(a seguito delle citate varianti parziali)

Superficie Utile= mq 25.350,00

La presente Variante Parziale n°17 al P.R.G. (versione controdedotta e approvata) non produce variazioni alla potenzialità edificatoria produttiva, se non per la modifica della SU ammissibile insediabile per la zona D10 (Zona speciali terziarie (per attrezzature sociali ed assistenziali) aumentata di 1.050 mq:

< il valore positivo o negativo riportato in tabella, sia per questa variante che per tutte le precedenti varianti parziali approvate, è espresso in termini di potenzialità residua, di recupero o perdita di SU cioè, quando il segno è – significa che la modifica cartografica o normativa ha determinato una perdita di SU, mentre quando il segno è + significa che la modifica cartografica o normativa ha determinato un recupero di SU >

Modifica Normativa (vedi elenco al Cap. 3.1)	Variazione Superficie Utile	Variazione Superficie Territoriale	Note
N°5	- 1.050 mq.	Invariata	Ampliata la SU max ammissibile per la realizzazione del centro servizi per attrezzature sociali ed assistenziali in via Fontanelle (zona D10). Perdita di potenzialità residua di SU con ST invariata
<u>Residuo disponibile</u> <u>6%</u>	+ 21.541,50 mq.		Preso 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.
<u>DIFFERENZA</u>	resta disponibile SU mq. 20.491,50		

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)

Complessivamente le citate Varianti Parziali comportano la seguente variazione:

- Sup. Utile	+ mq 3.540,00	< mq 4.793,00
- Alloggi teorici	+ n° 36	< n° 48

Restano, pertanto, ancora disponibili:

- Superficie Utile	mq 1.253,00	<i>Residuo disponibile</i>
- Alloggi teorici Utile	n° 12,5	<i>in termini percentuali pari a 1,57 %</i>

La presente Variante Parziale n°17 al P.R.G. (versione controdedotta e approvata) produce le seguenti variazioni alla potenzialità edificatoria residenziale, nel rispetto della capacità insediativa residenziale residua (6%): < il valore positivo o negativo riportato in tabella, sia per questa variante che per tutte le precedenti varianti parziali approvate, è espresso in termini di potenzialità residua, di recupero (+) o perdita (-) di SU (cioè, quando il segno è + significa che la modifica cartografica o normativa ha determinato un recupero di SU, mentre quando il segno è - significa che la modifica ha determinato una perdita di potenzialità di SU) >

	Variazione della Superficie Utile	Alloggi teorici
Modifica Cartografica (vedi elenco al Cap. 3.2)		
N° 7 introduzione sottozona C2.9	-600 mq. - 700 mq.	-6,0 - 7,0
N° 8 eliminazione sottozona C2.7	+ 1.200 mq.	+ 12,0
N° 12 introduzione sottozona C3.7	- 2.600 mq.	- 26,0
Modifica Normativa (vedi elenco al Cap. 3.1)		
N°1 (art. 20 – zona C2.1) riduzione indice sottozona C2.1	+ 450 mq.	+ 4,5
N°1 (art. 20 – zona C2.5) riduzione indice sottozona C2.5	+ 400 mq.	+ 4,0
Totale variazioni	-1.150 mq. - 1.250 mq.	-11,5 - 12,5
Residuo disponibile <i>in termini percentuali pari a 1,57 %</i>	+ 1.253 mq.	n° 12,5
DIFFERENZA / RESIDUO <i>in termini percentuali pari a 0%</i>	restano disponibili +103 mq. 0 mq.	restano disponibili n°1 n° 0

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

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.

Nella versione adottata della presente Variante Parziale n°17 al P.R.G., si dava atto della seguente variazione alla superficie per standards:

Modifica Cartografica (vedi elenco al Cap. 3.2)	Variazione della Superficie fondiaria	Note
N°7	+1.470 mq.	Nuovo parcheggio pubblico in via dell'Artigianato.

ma la modifica è stata **stralciata** dal presente procedimento di variante parziale a seguito di deliberazione di C.C. n. 36 del 30.04.2015 avente come oggetto: "Variante parziale n°17 al PRG adottata con deliberazione di C.C. n. 3/2015 – Revoca variazione cartografica n. 7".

La presente Variante Parziale n°17 al P.R.G. (versione controdedotta e approvata) non produce, pertanto, alcuna variazione alla superficie per standards.

Inoltre in accoglimento all'osservazione provinciale, ai sensi dell'art. 15, comma quinto, della L.R. 47/78, punto B.2 (riportata Decreto del Presidente della Provincia n. 130 del 14.05.2015), si provvede a verificare il dimensionamento del Piano dei Servizi, rapportandolo alla popolazione anagrafica comunale al 31.12.2014, pari a 11.587 abitanti.

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.

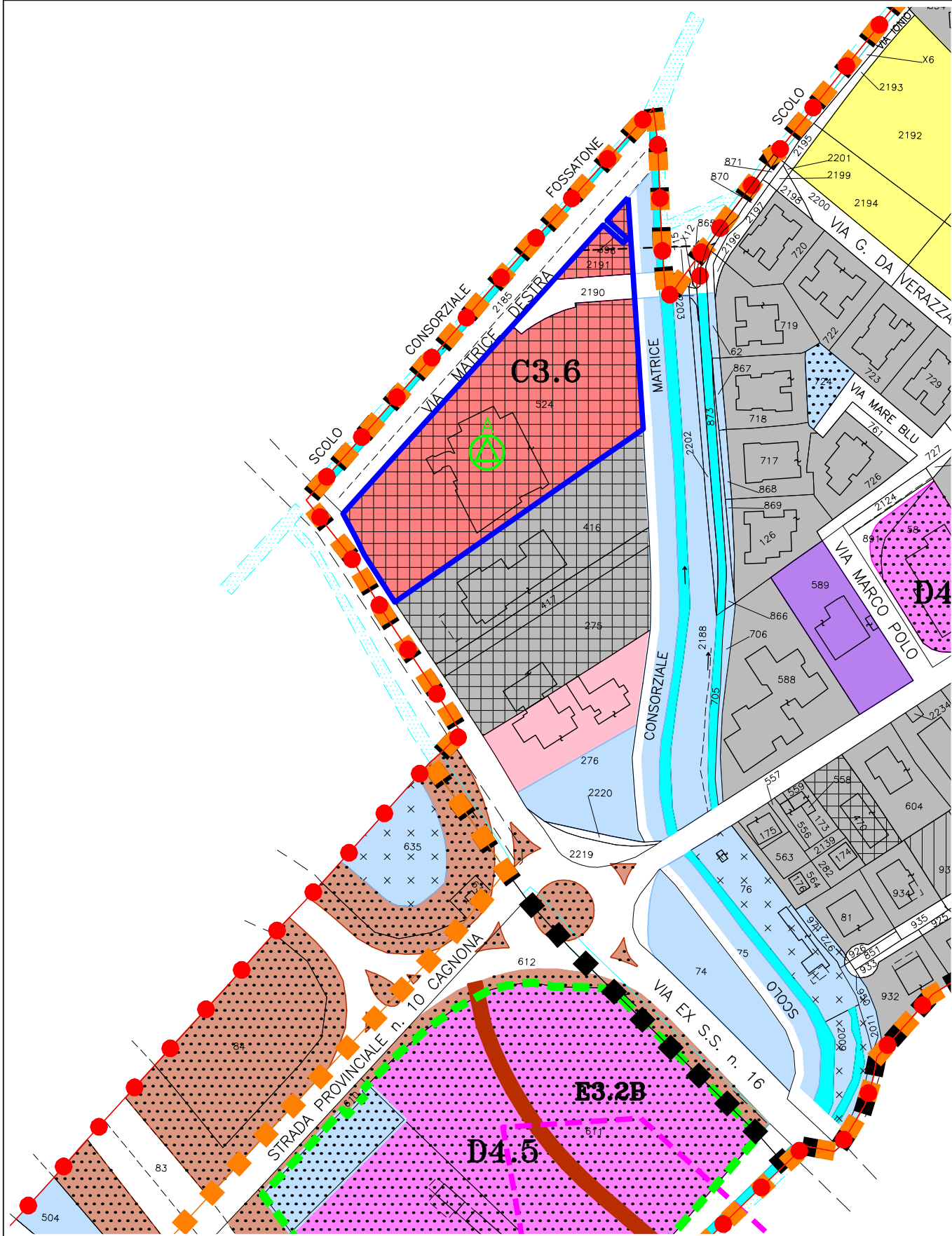
Recentemente tale dato è stato confermato nell'ambito del procedimento di convalida della registrazione EMAS. Il dato riferito alle dotazioni territoriali per servizi al 31.12.2014, effettivamente fruibili, di proprietà comunale e/o in fase di acquisizione, ammonta complessivamente a 36,60 mq/ab.

3.6 SCHEDE CON VARIANTI CARTOGRAFICHE

MODIFICA CARTOGRAFICA n. 1

TAVOLA 01

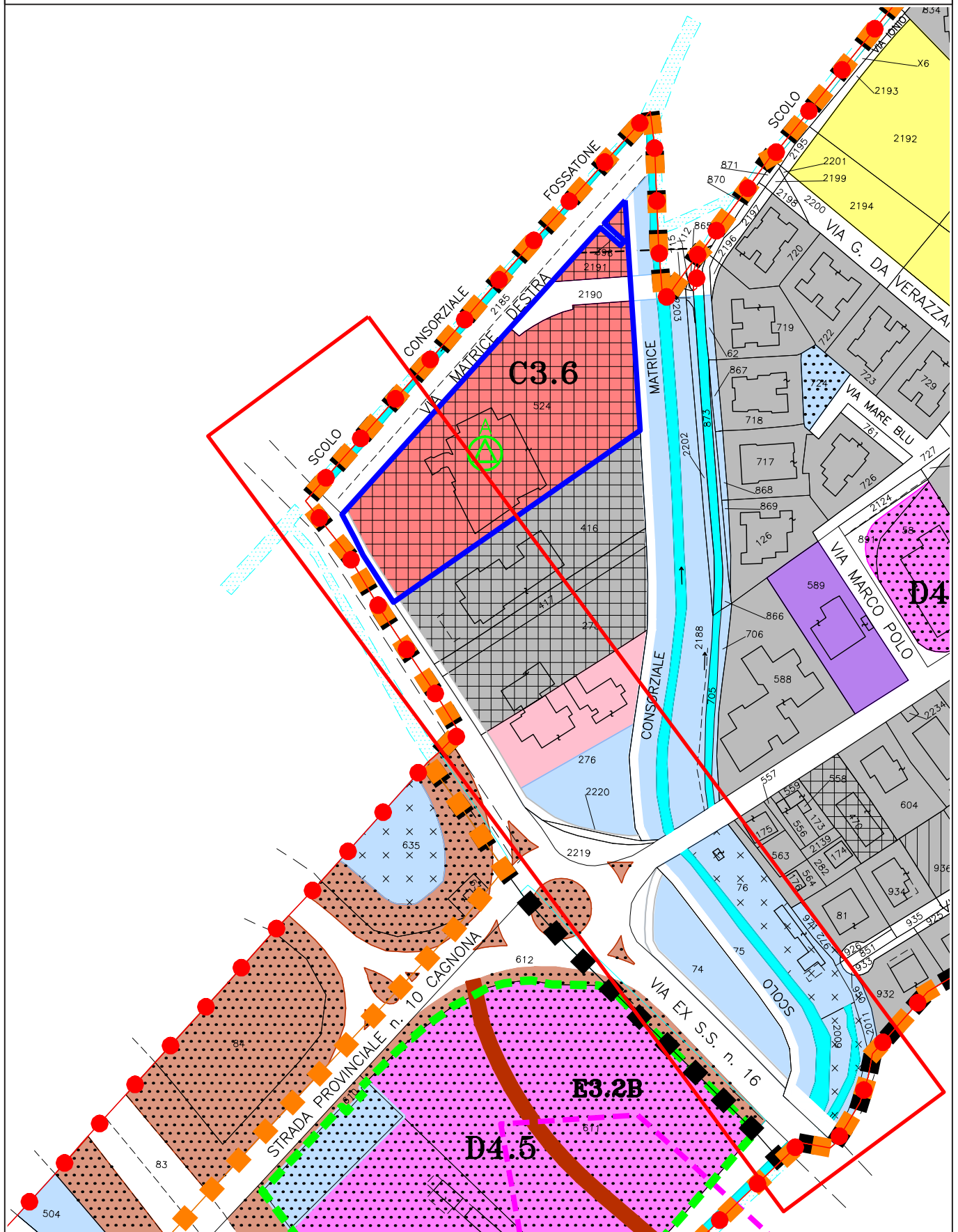
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 1

TAVOLA 01

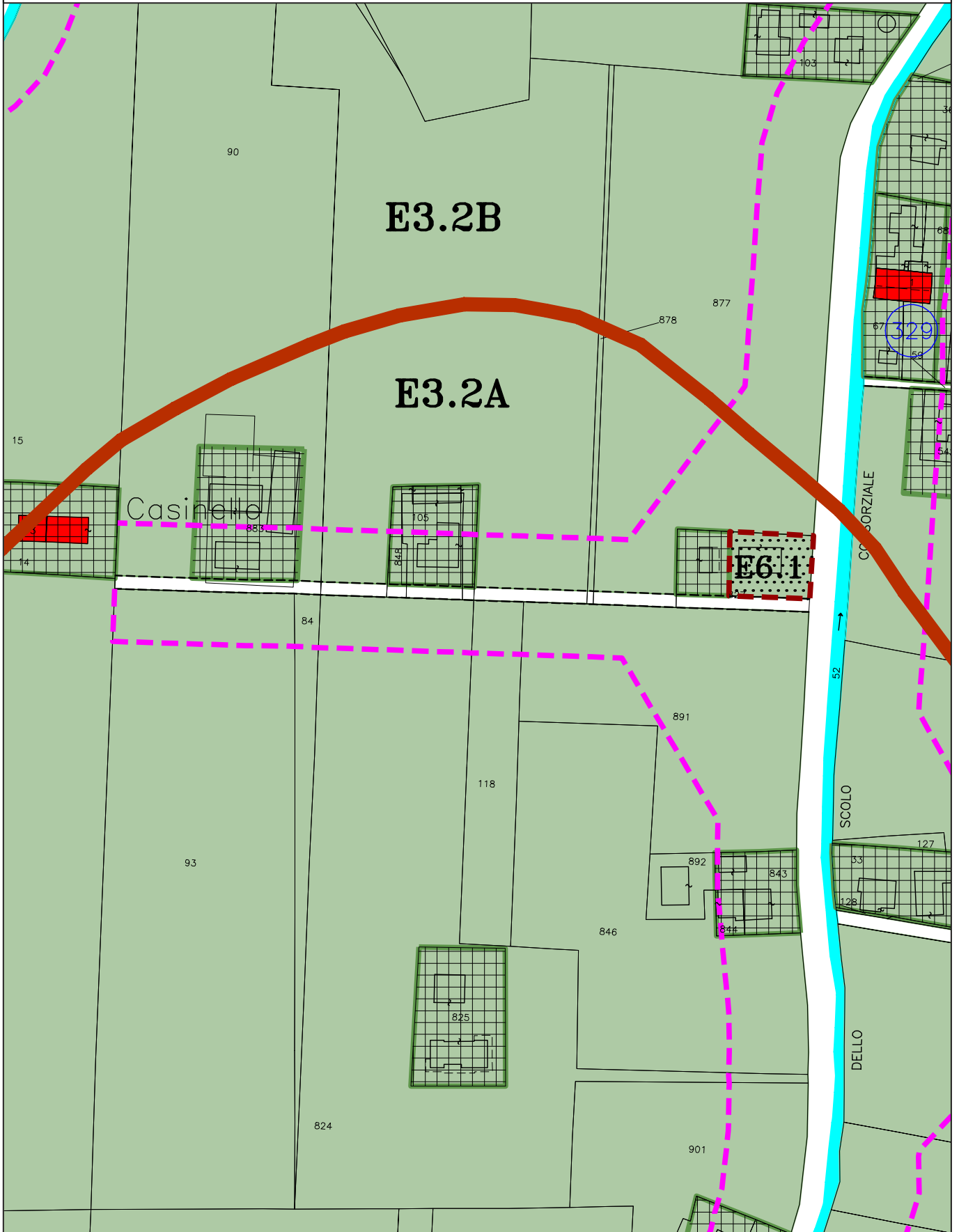
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 2

TAVOLA 04

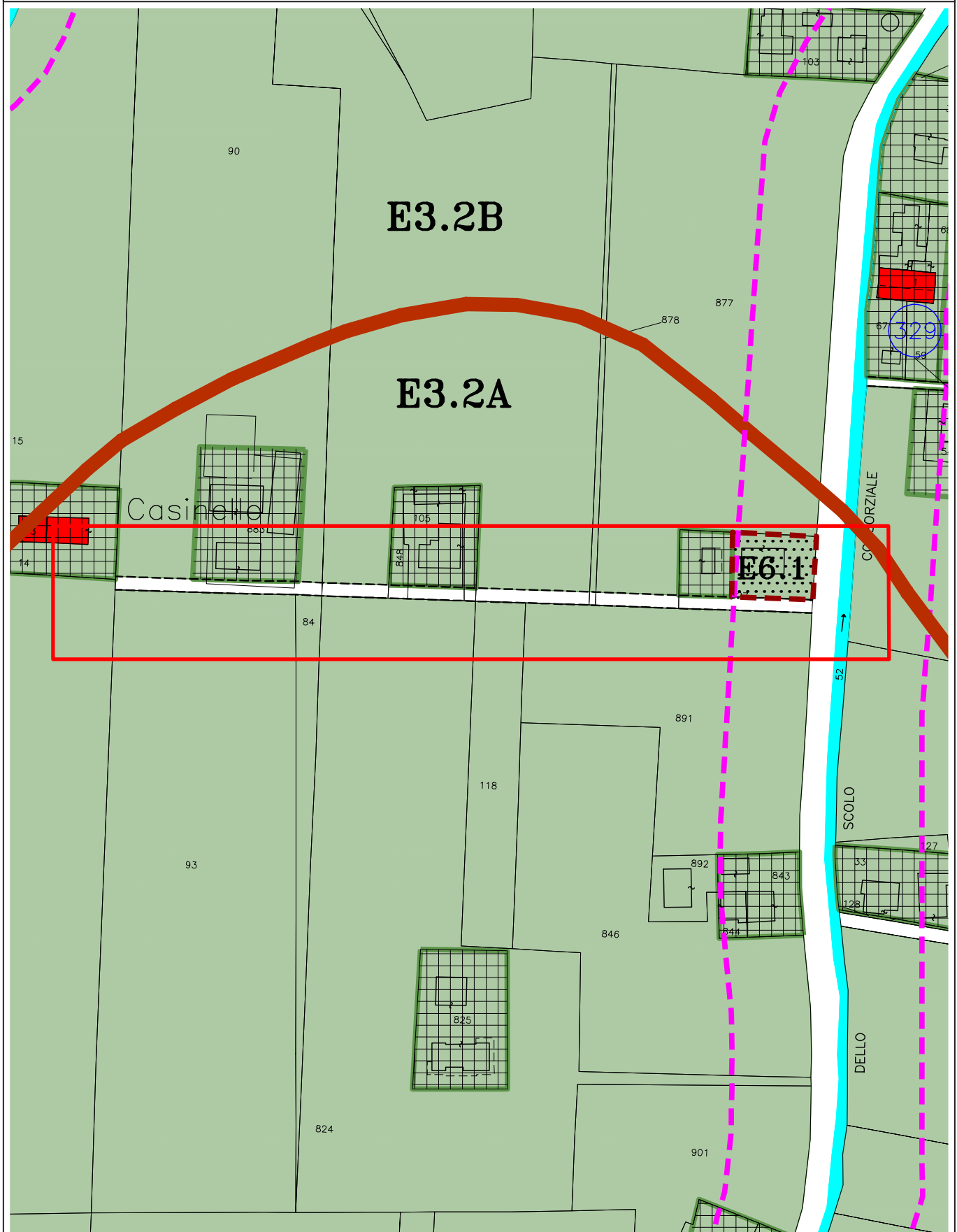
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 2

TAVOLA 04

STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 3

TAVOLA 04

STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 3

TAVOLA 04

STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 4

TAVOLA 04

STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 4

TAVOLA 04

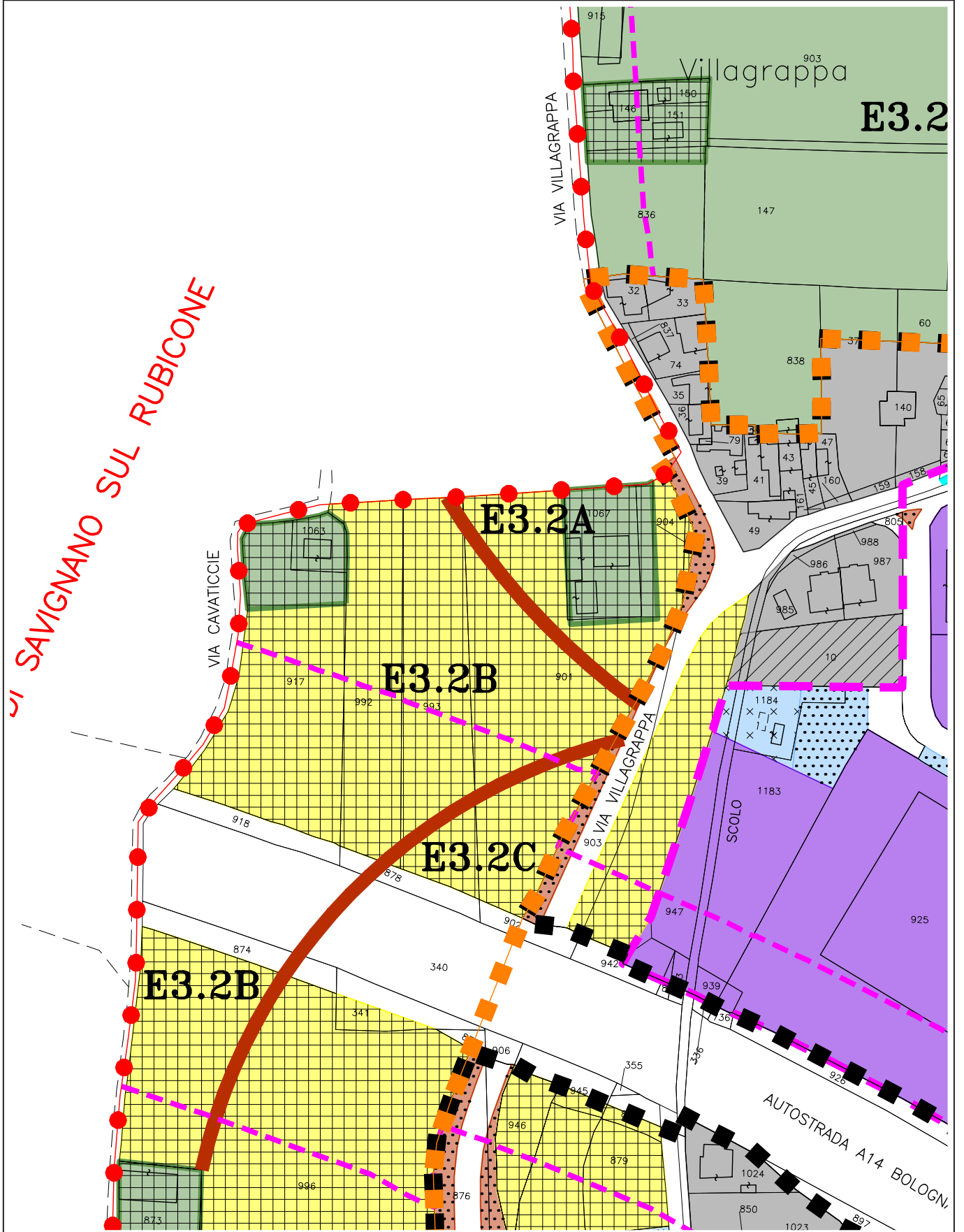
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 5

TAVOLA 04

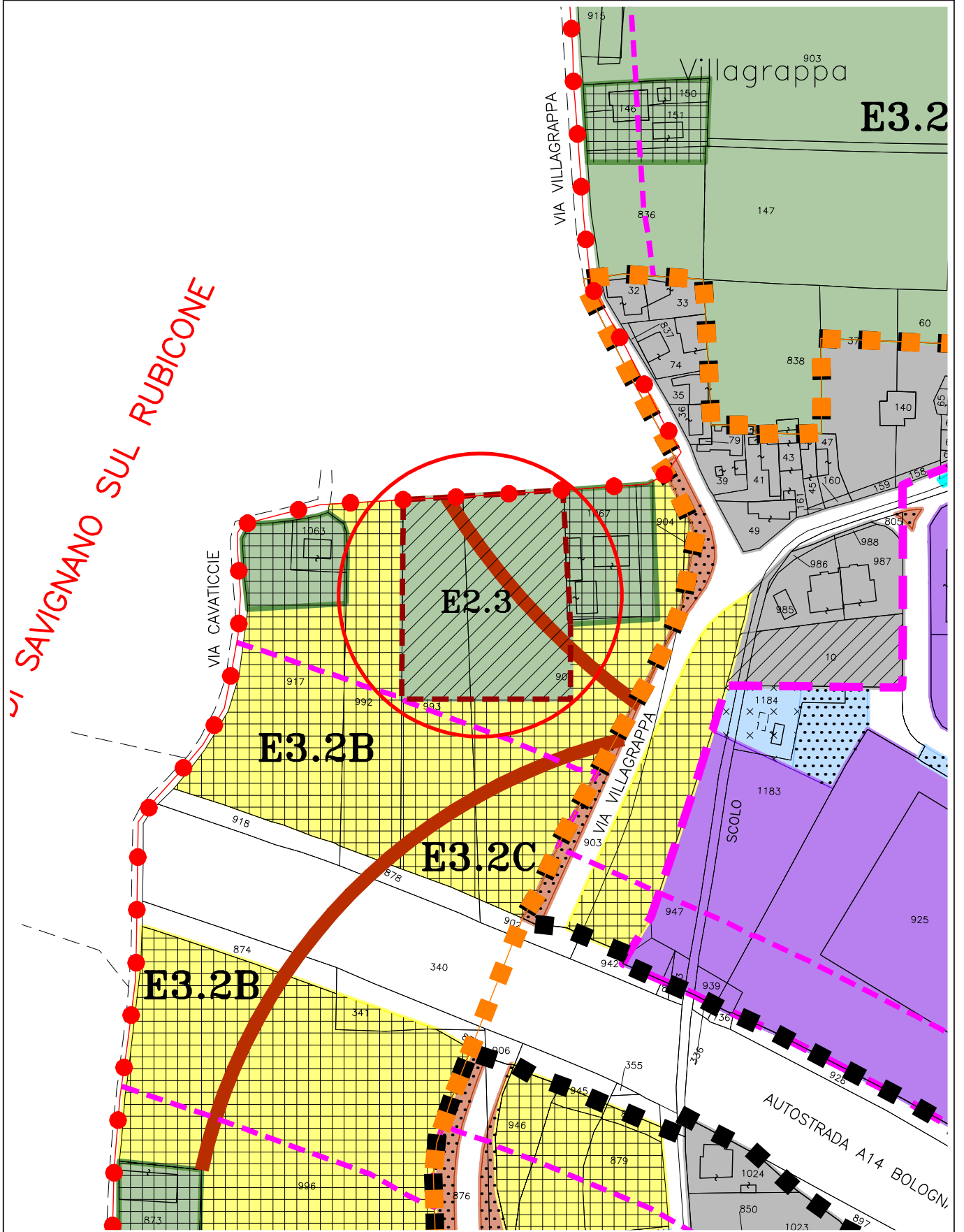
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 5

TAVOLA 04

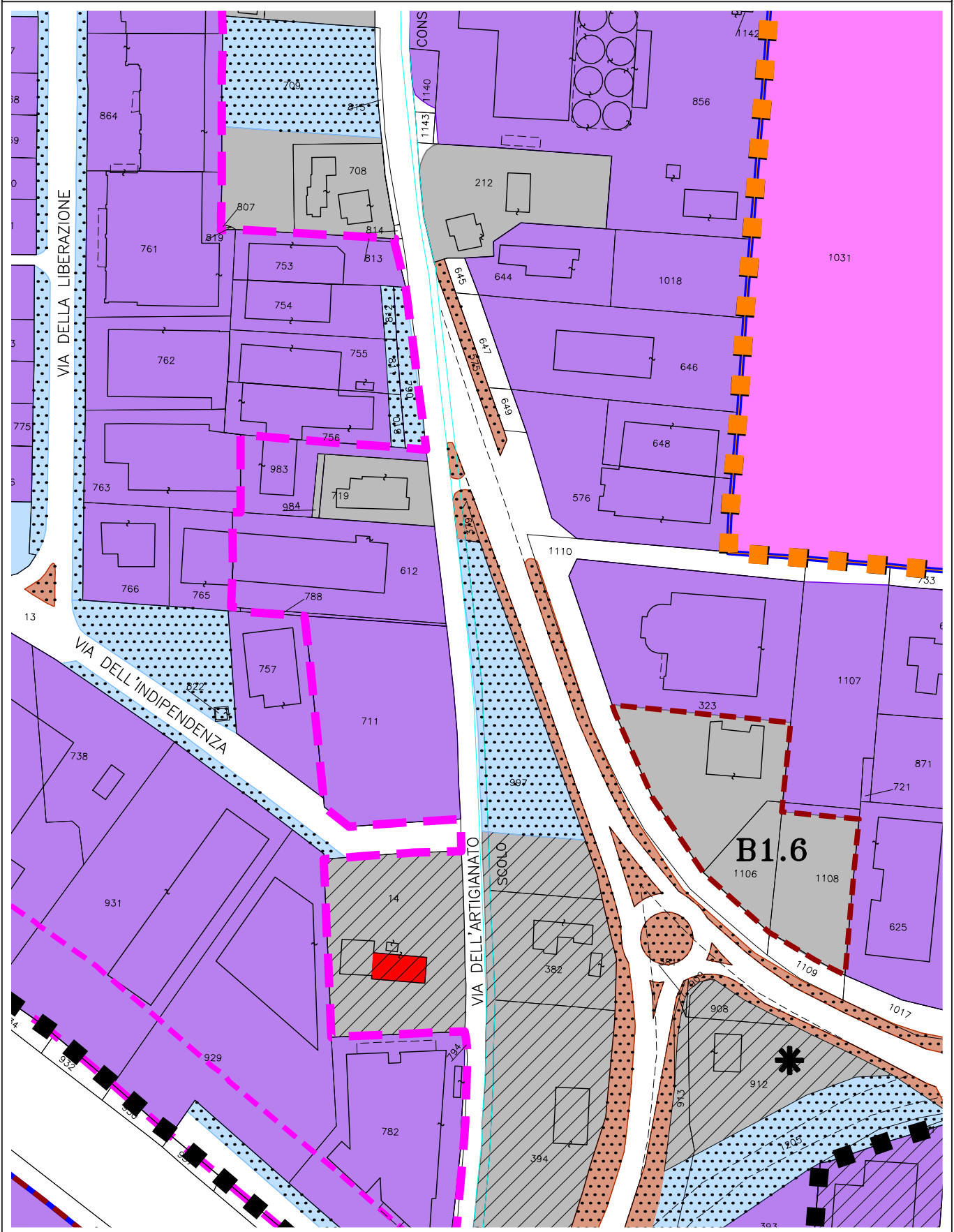
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 6

TAVOLA 04

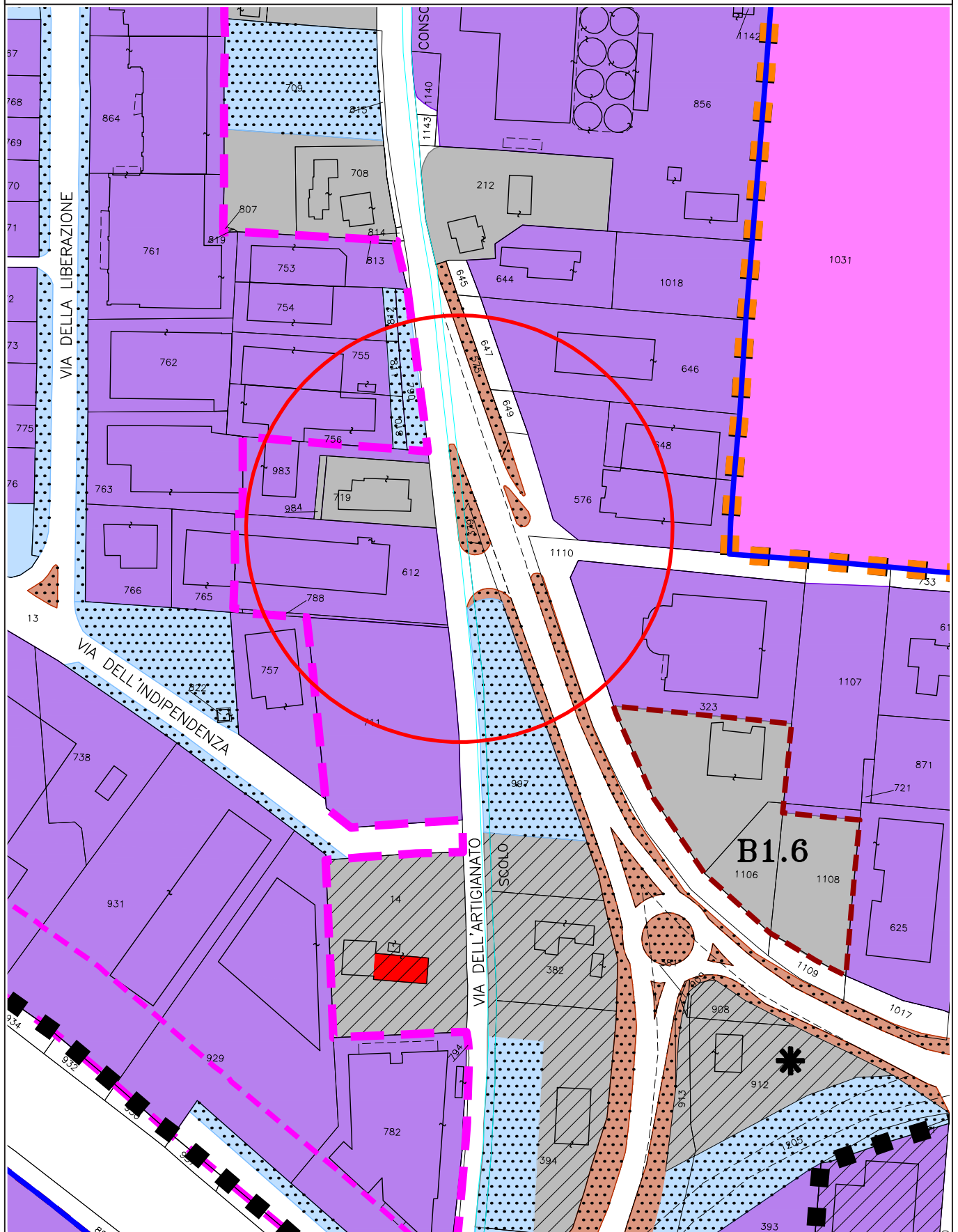
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 6

TAVOLA 04

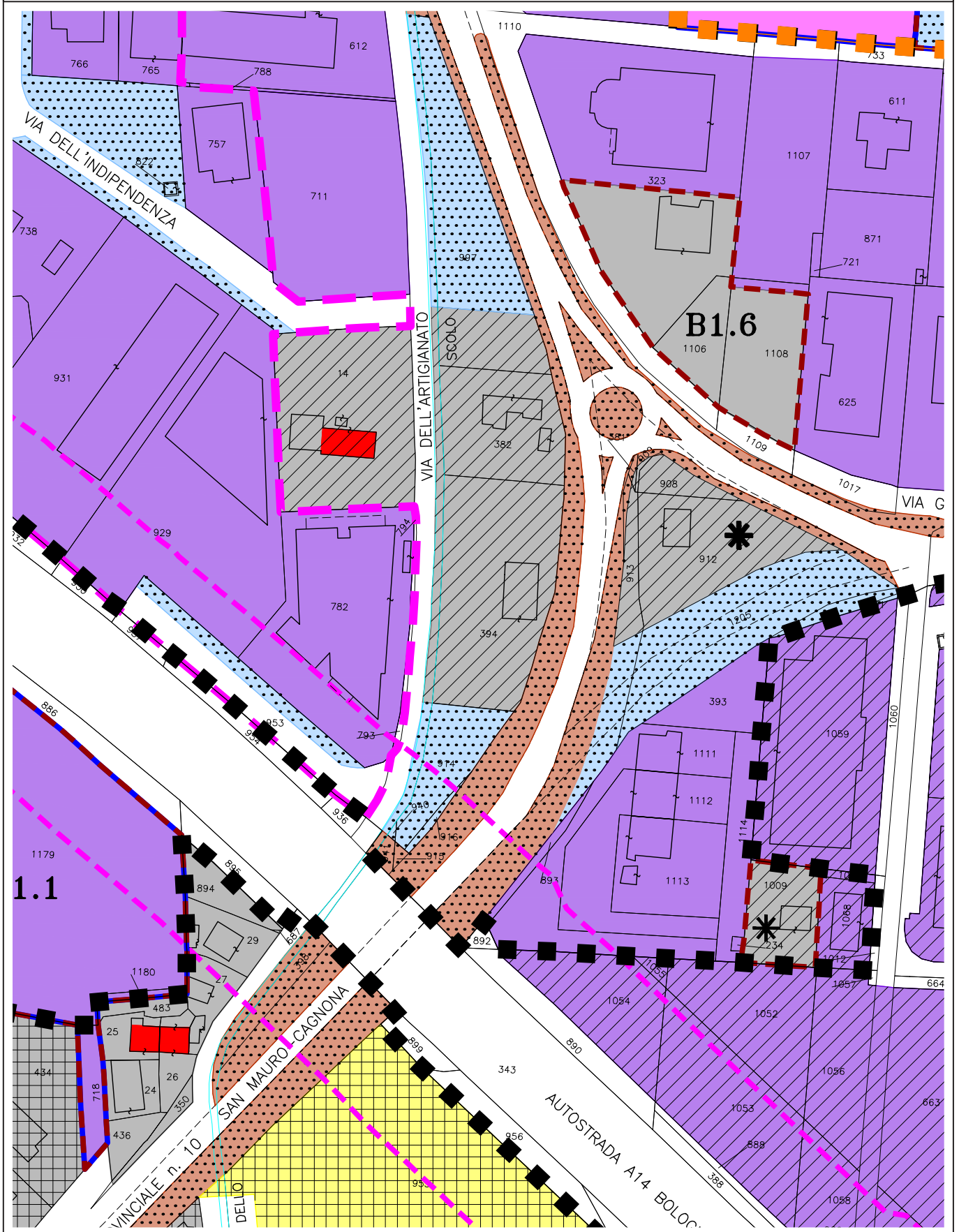
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 7

TAVOLA 04

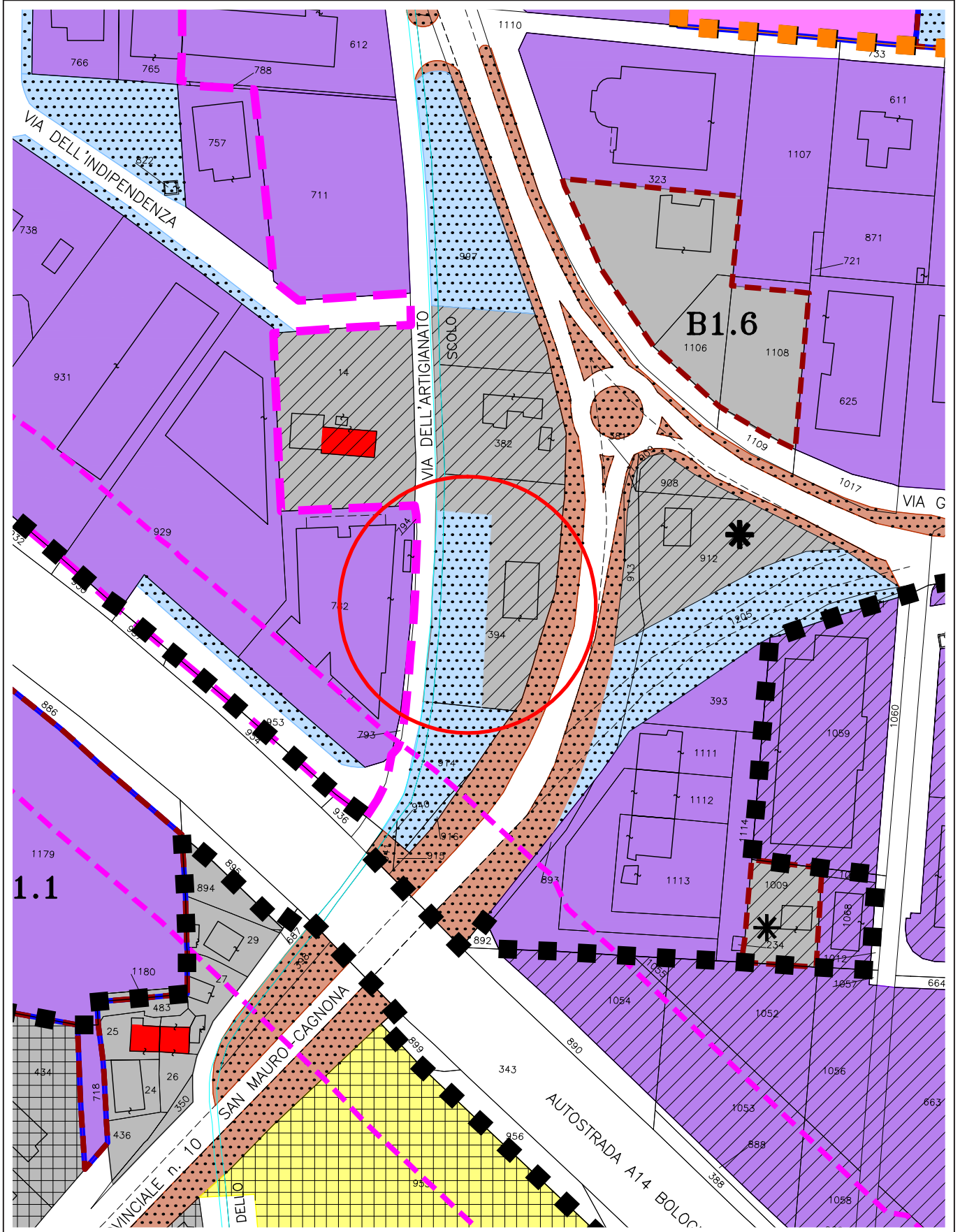
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 7

TAVOLA 04

STESURA ADOTTATA

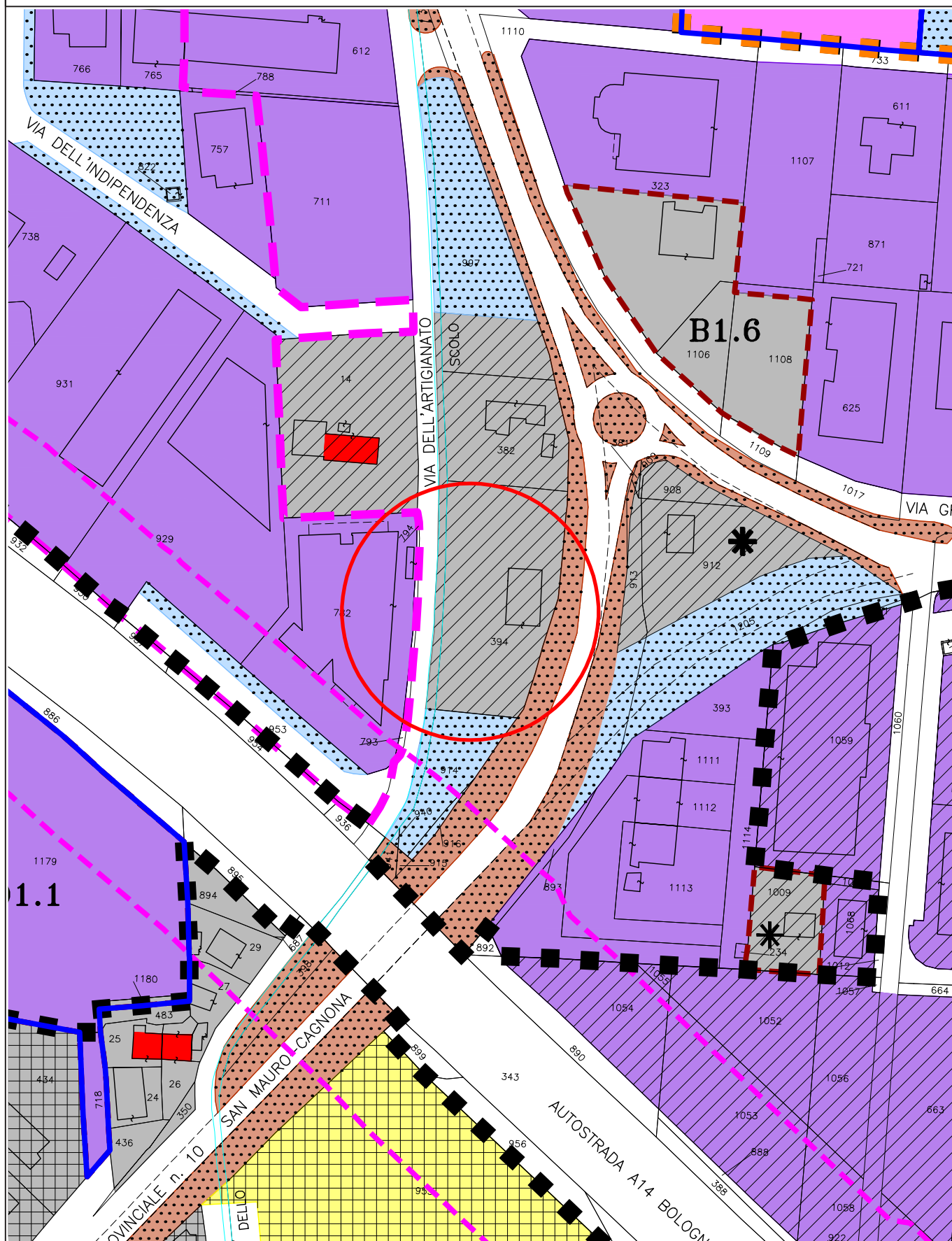


MODIFICA CARTOGRAFICA n. 7

TAVOLA 04

STRALCIATA CON DELIBERA DI C.C. N.36 DEL 30/04/15

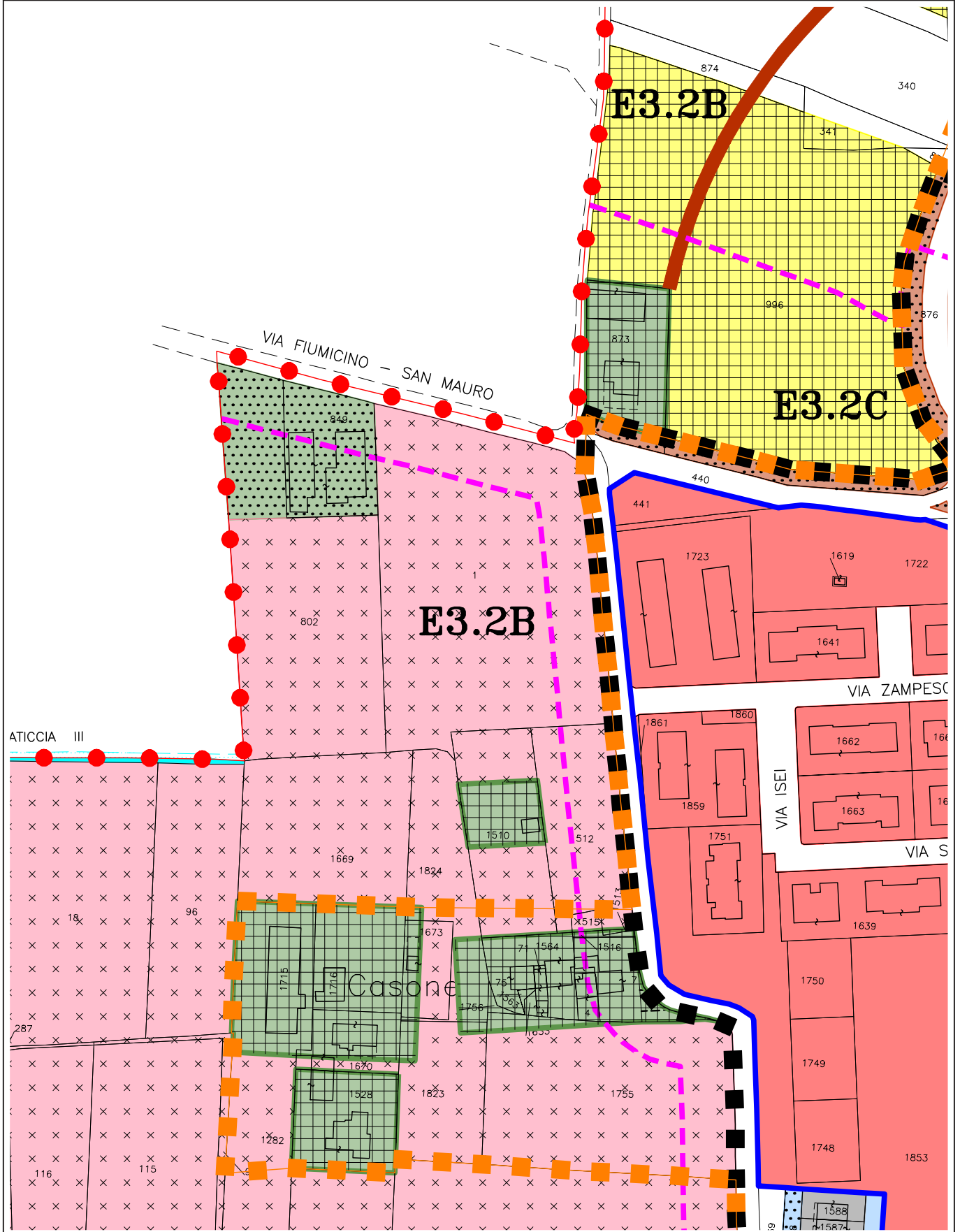
RIPRISTINATA STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 8

TAVOLA 04

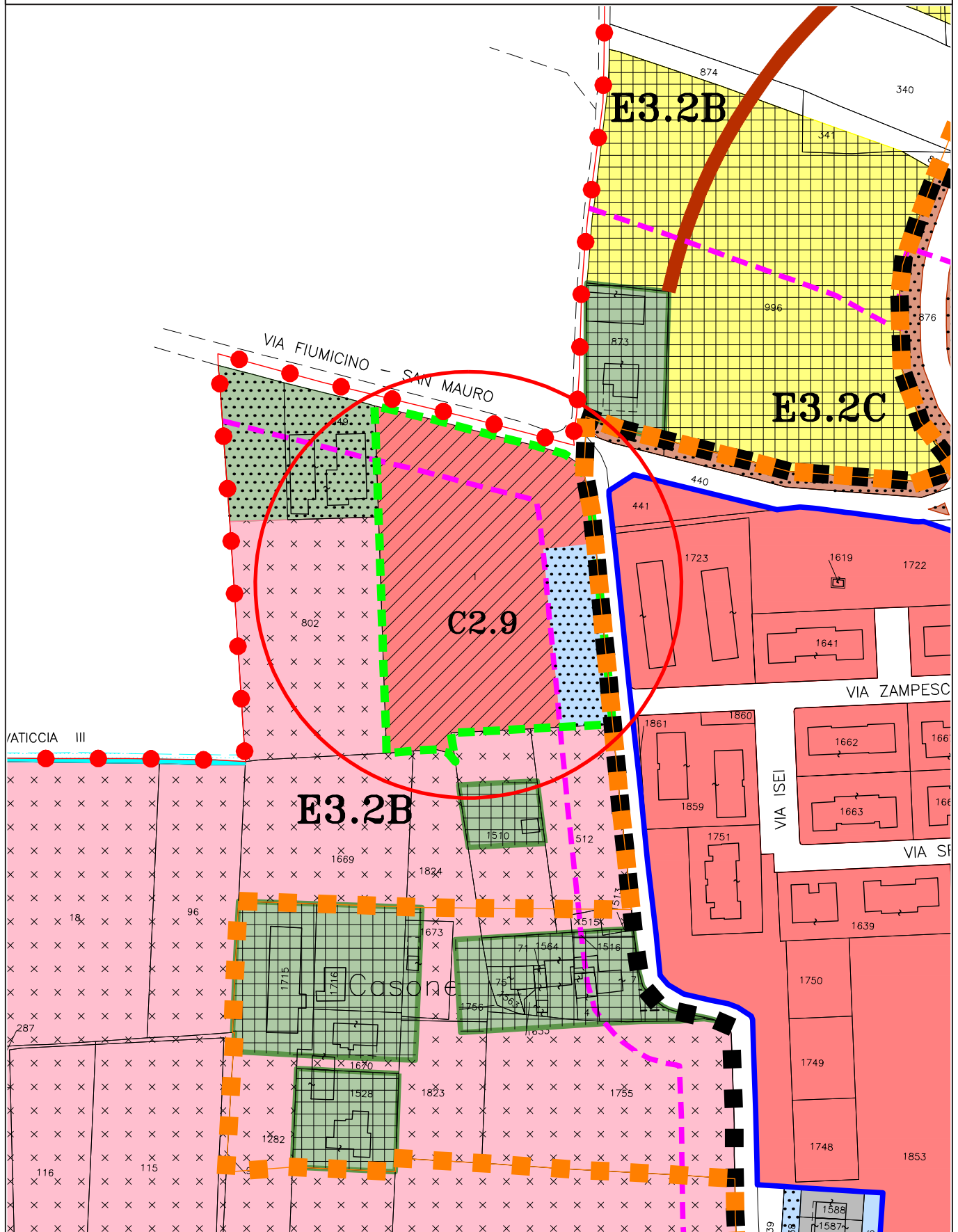
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 8

TAVOLA 04

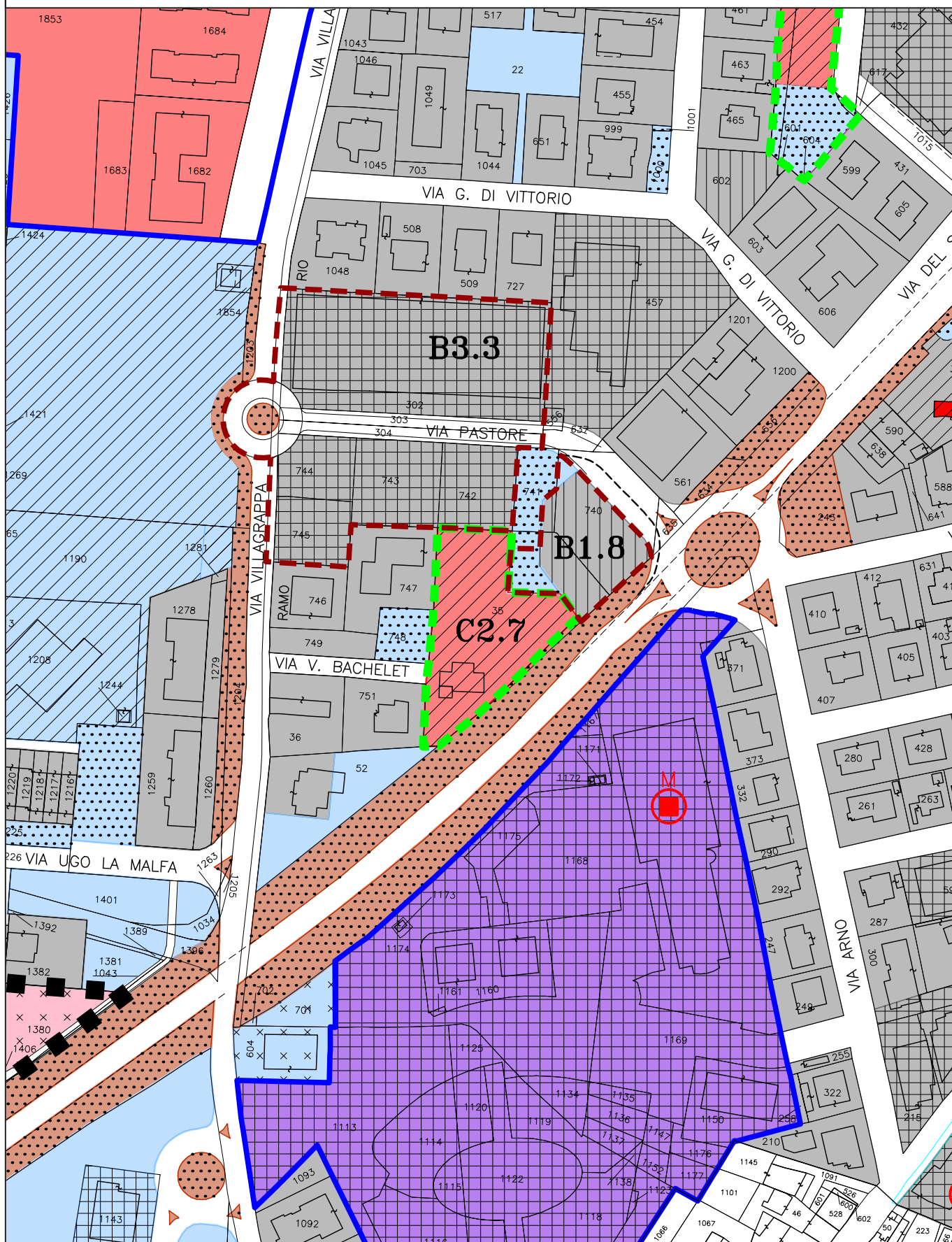
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 9

TAVOLA 06

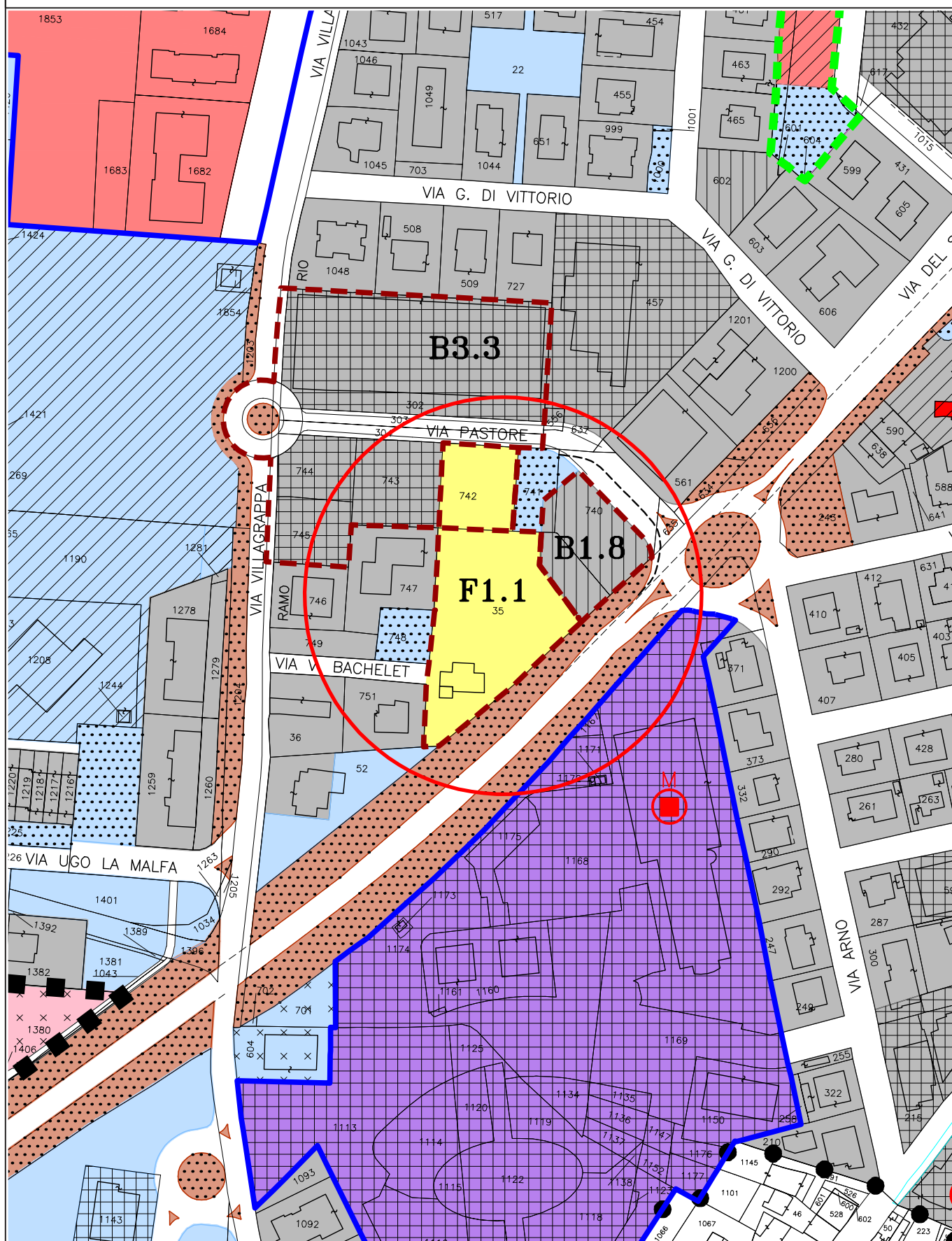
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 9

TAVOLA 06

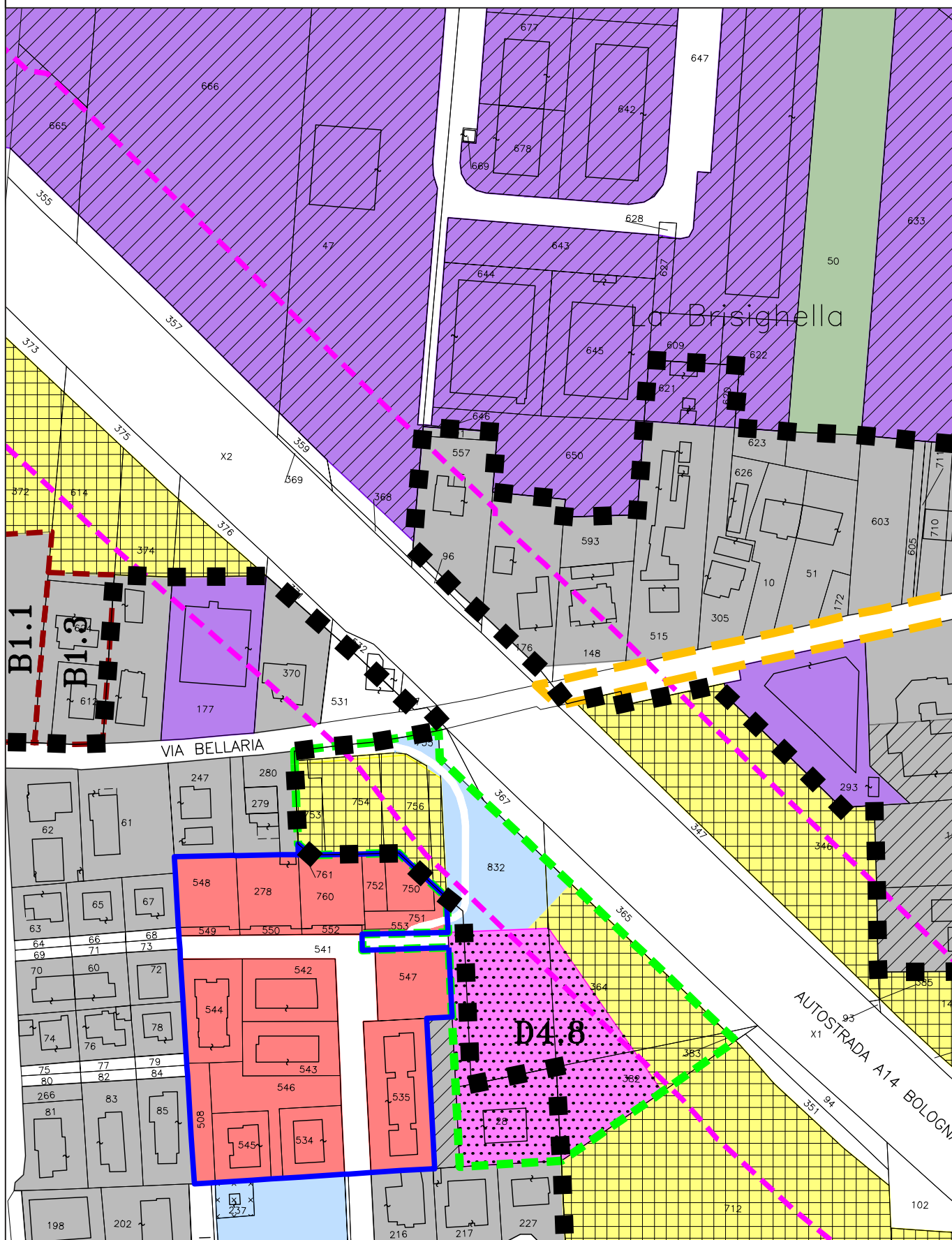
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 10

TAVOLA 06

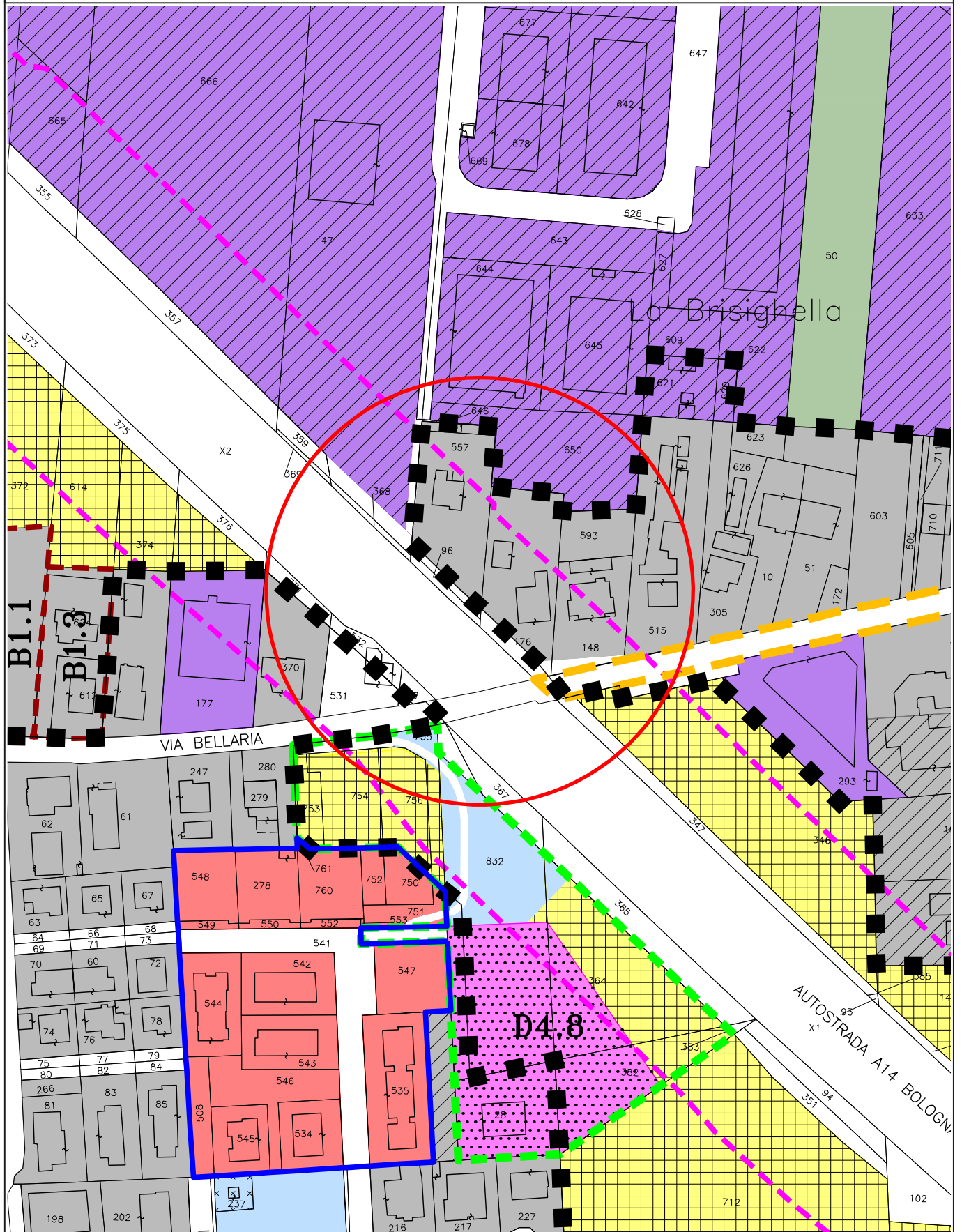
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 10

TAVOLA 06

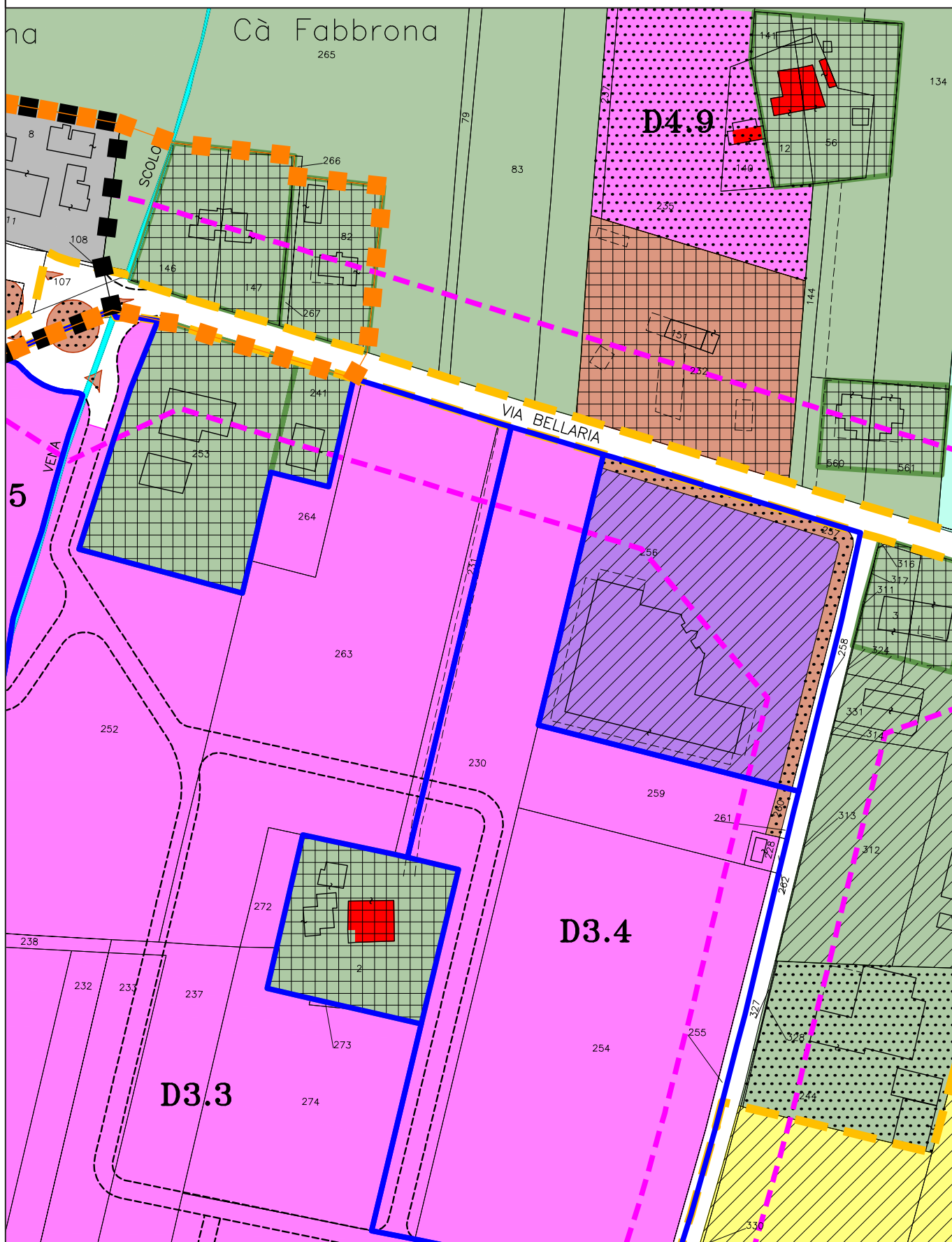
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 11

TAVOLA 06

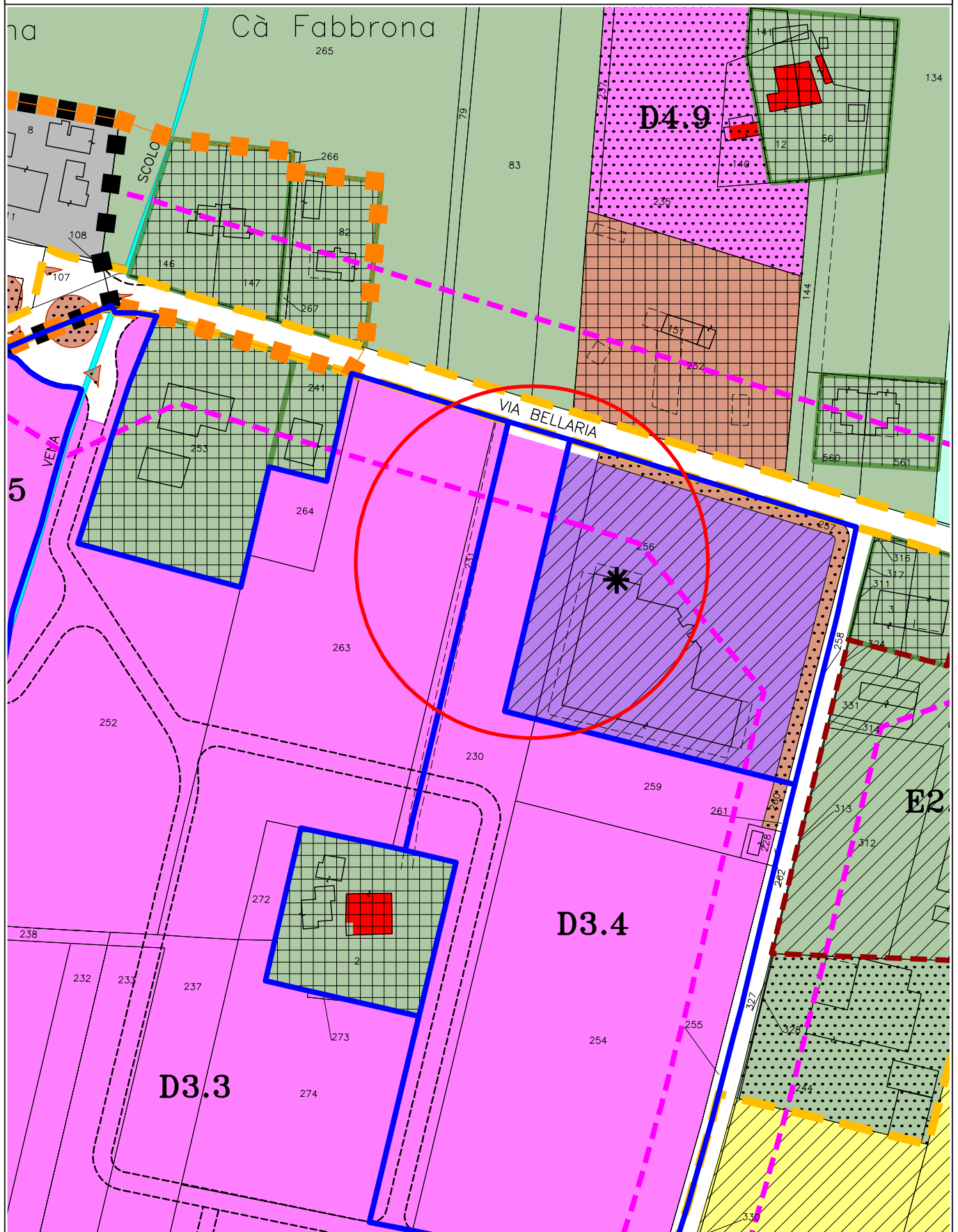
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 11

TAVOLA 06

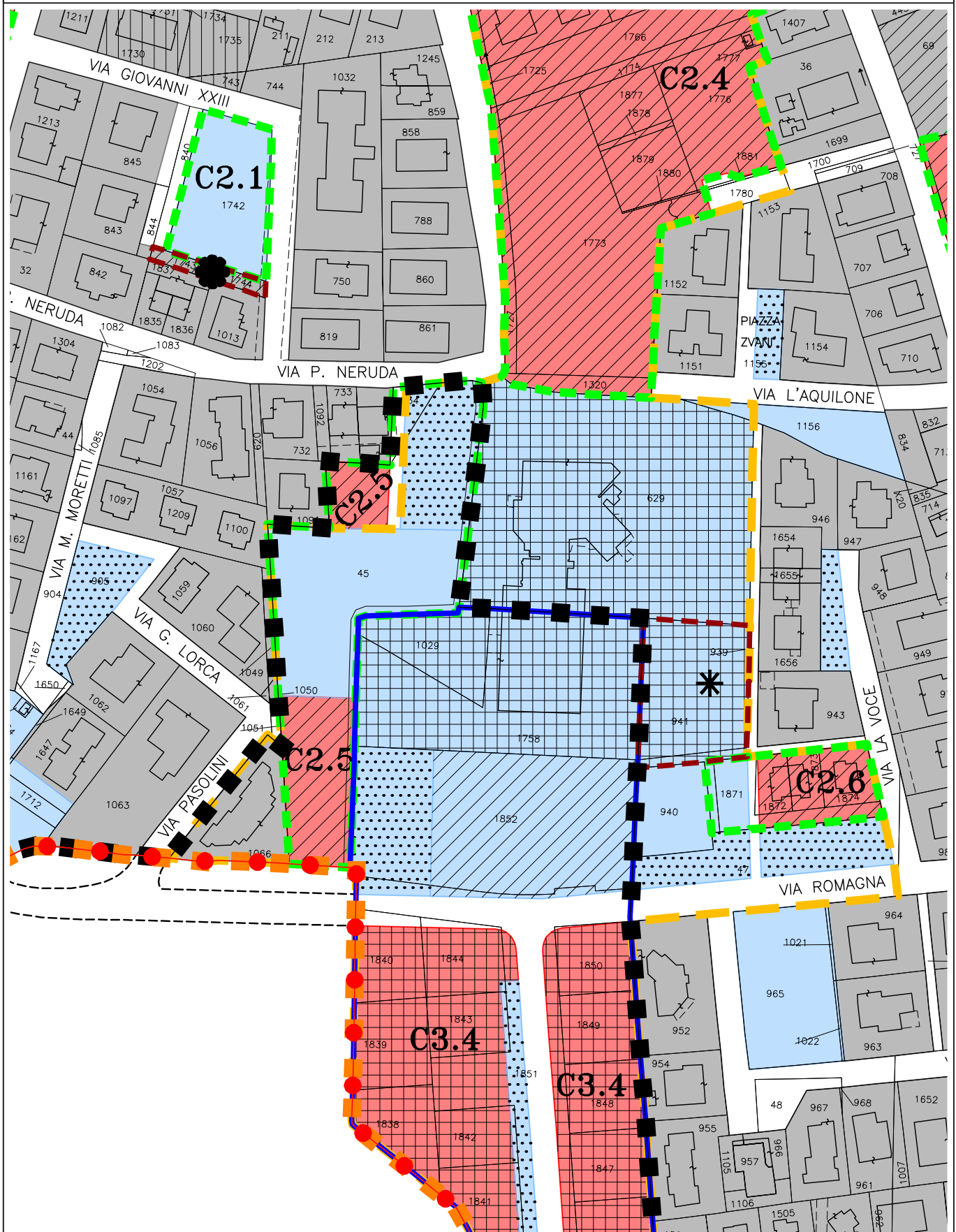
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 12

TAVOLA 06

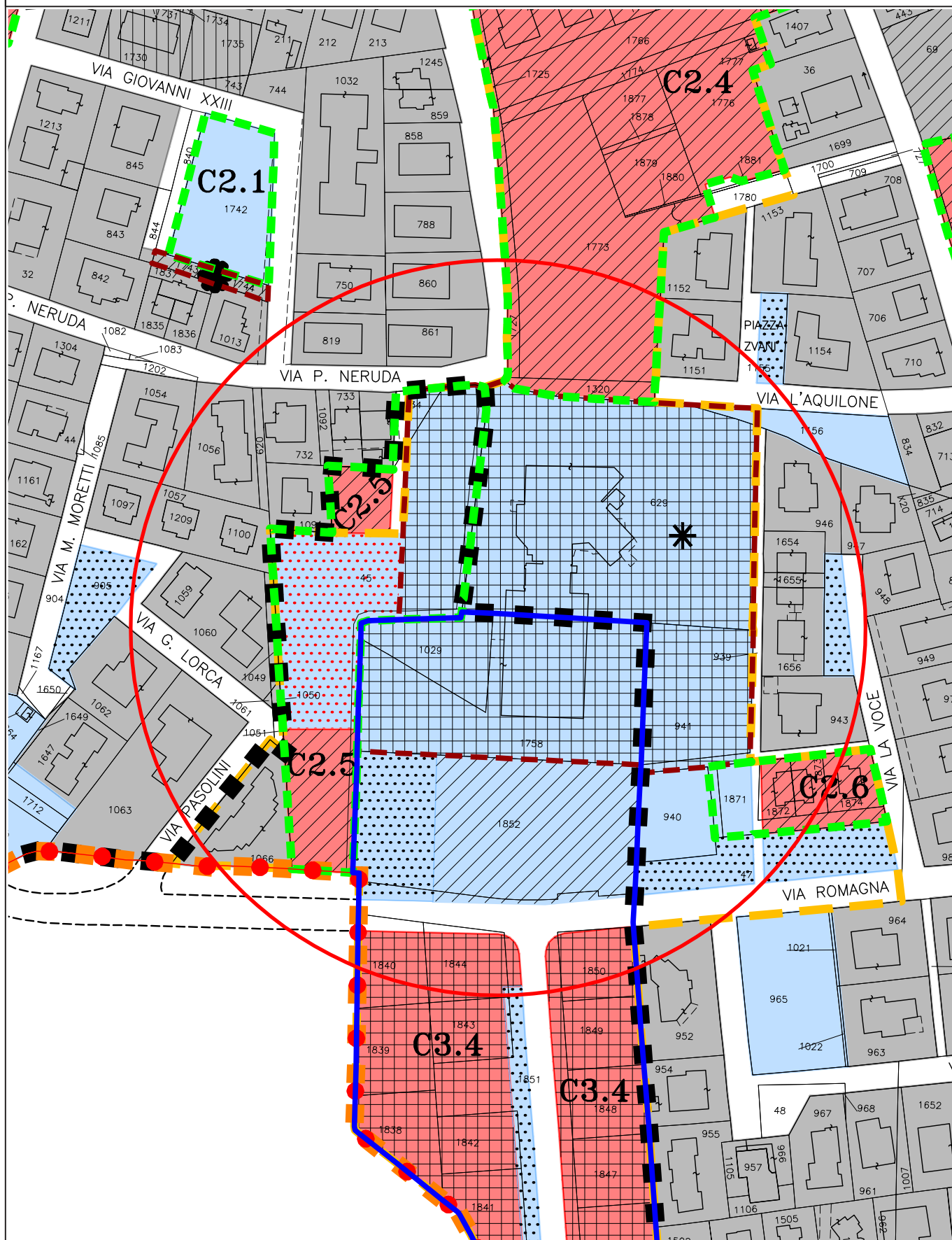
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 12

TAVOLA 06

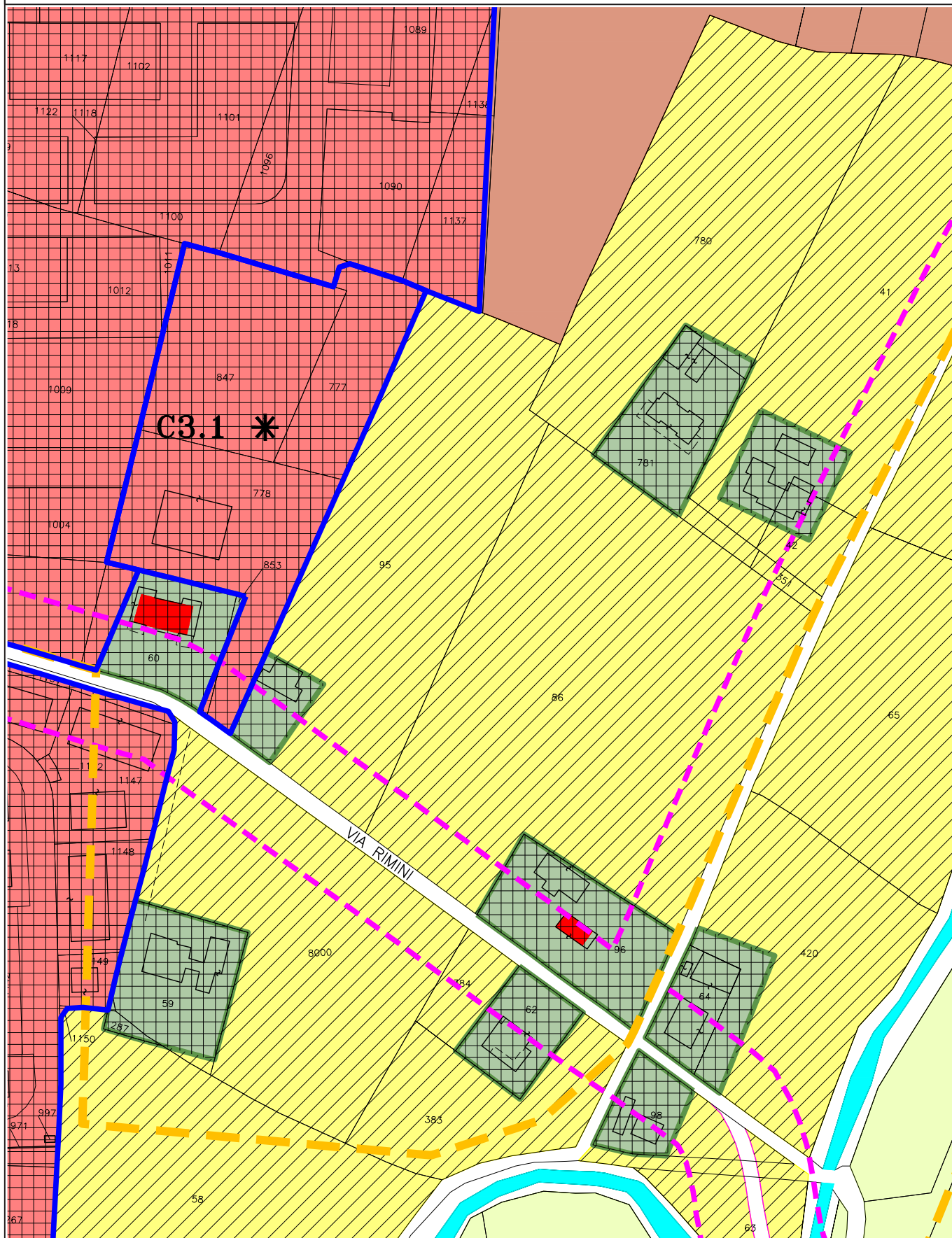
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 13

TAVOLA 06

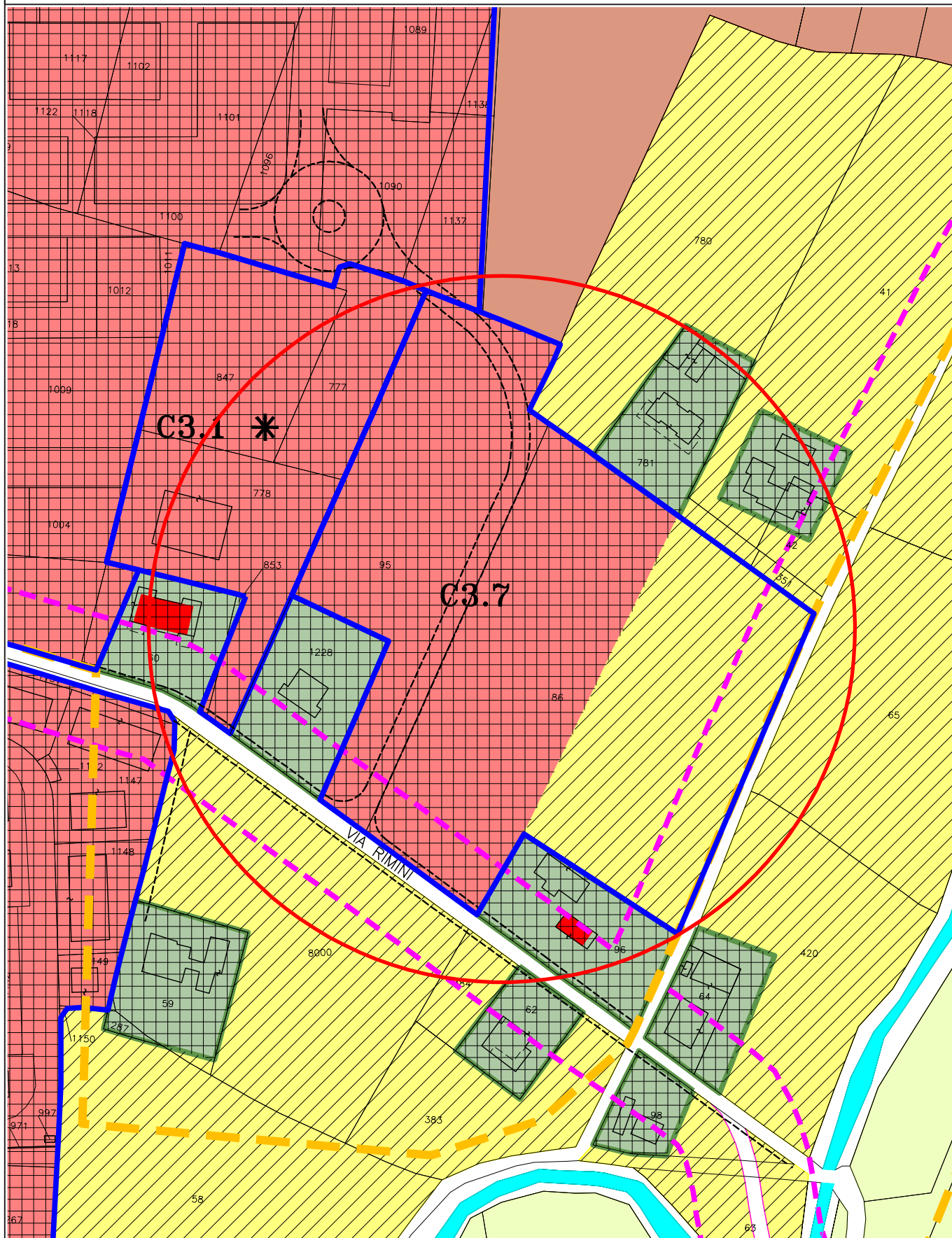
STESURA VIGENTE



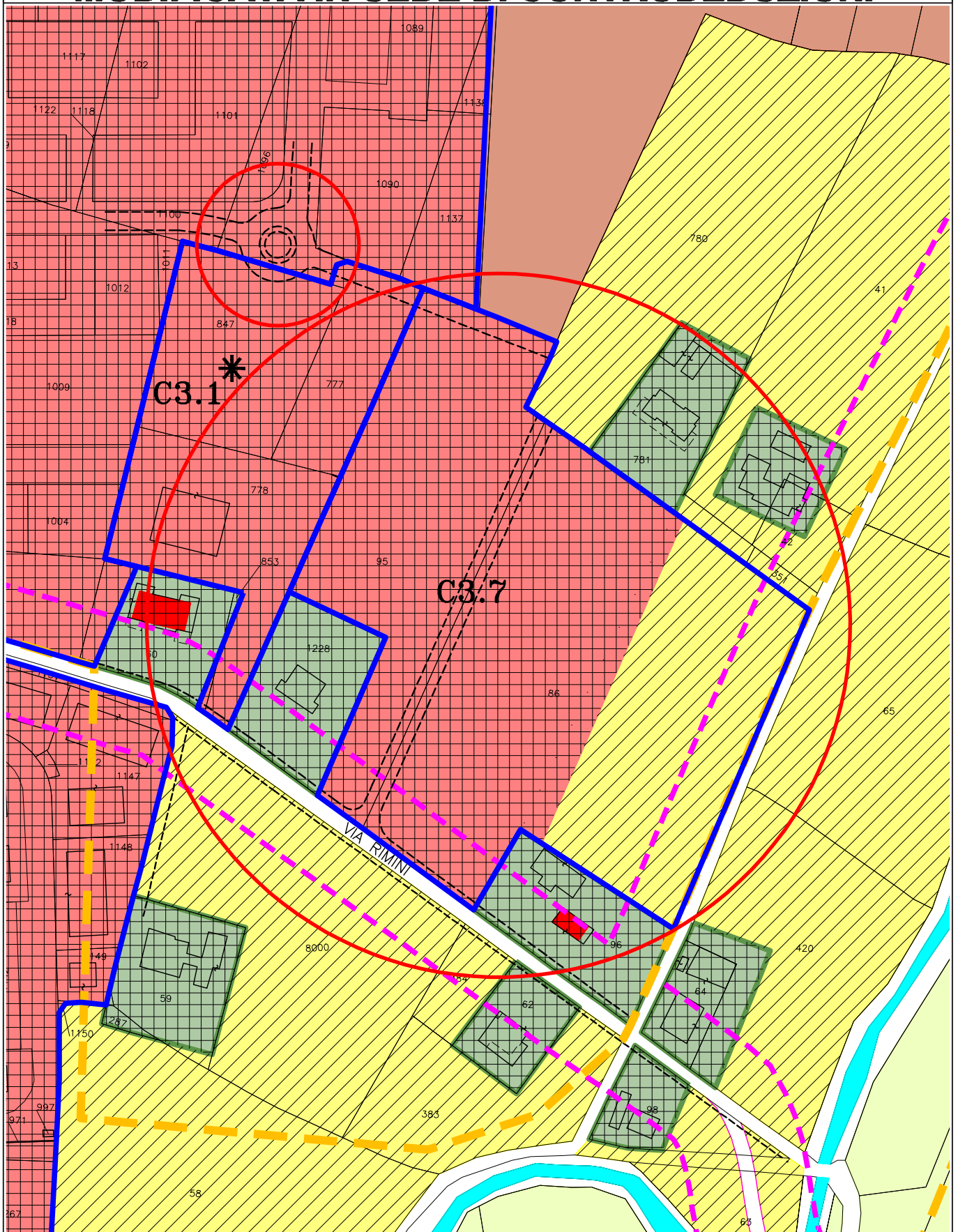
MODIFICA CARTOGRAFICA n. 13

TAVOLA 06

STESURA ADOTTATA



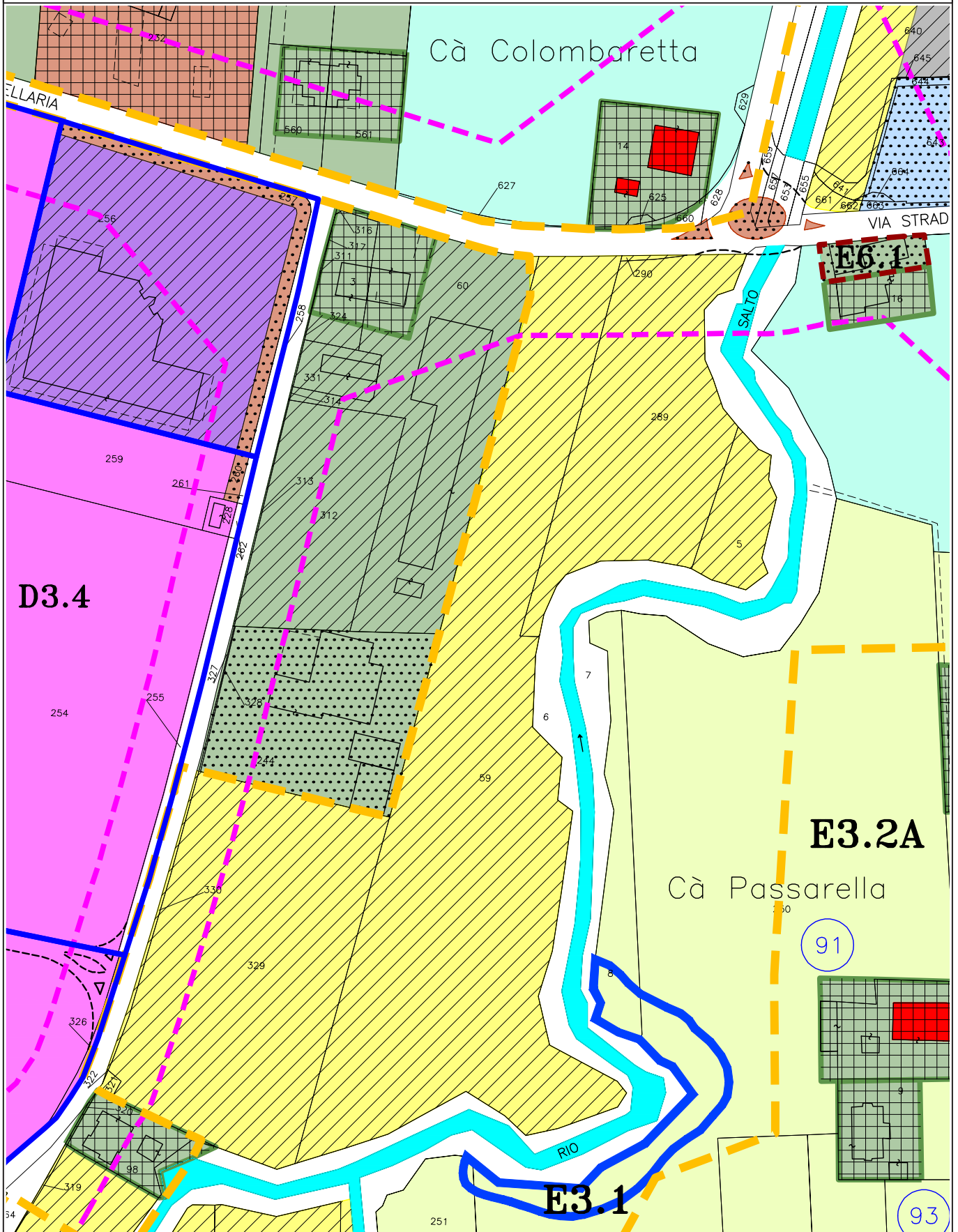
MODIFICA CARTOGRAFICA n. 13
TAVOLA 06
STESURA APPROVATA
MODIFICATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 14

TAVOLA 07

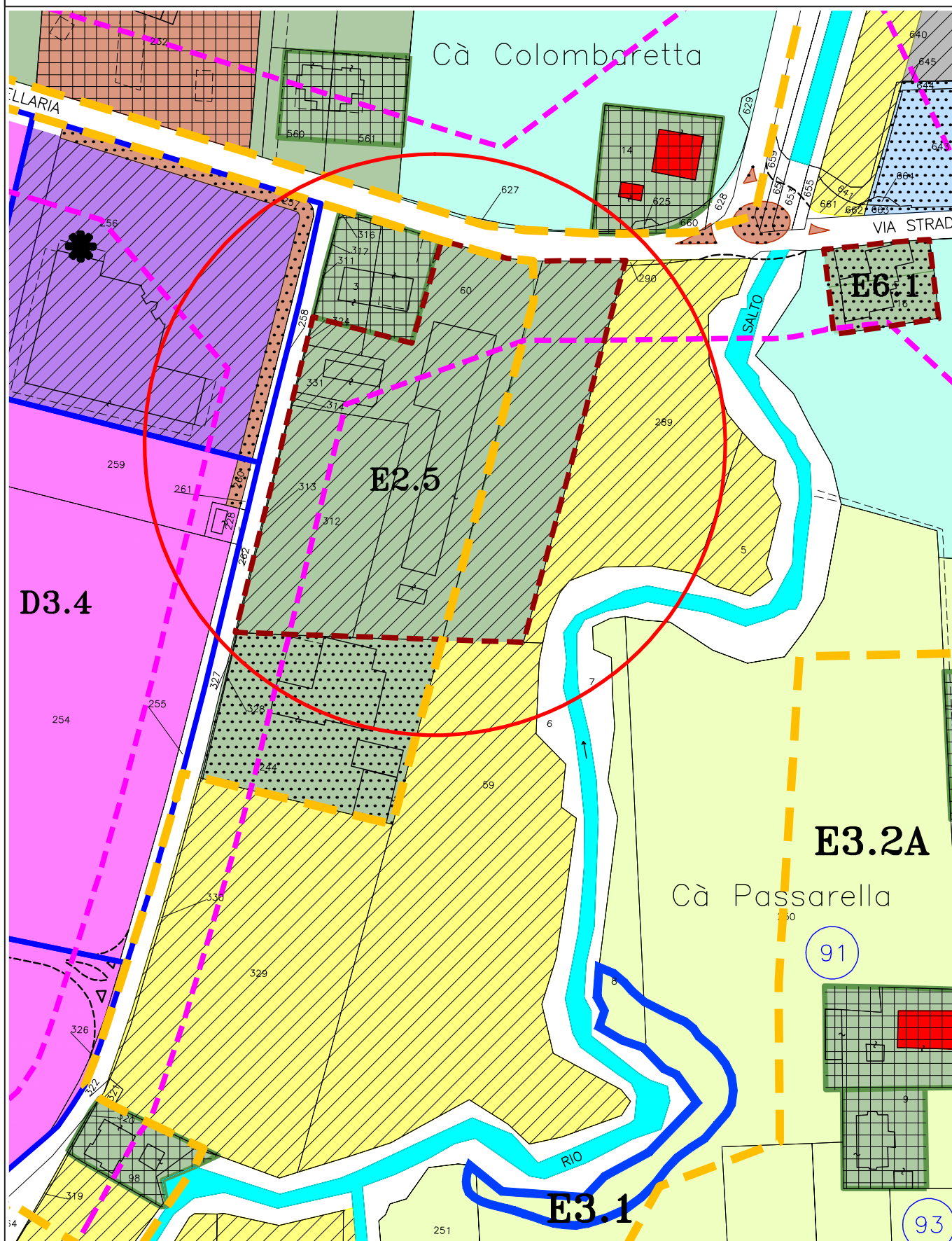
STESURA VIGENTE



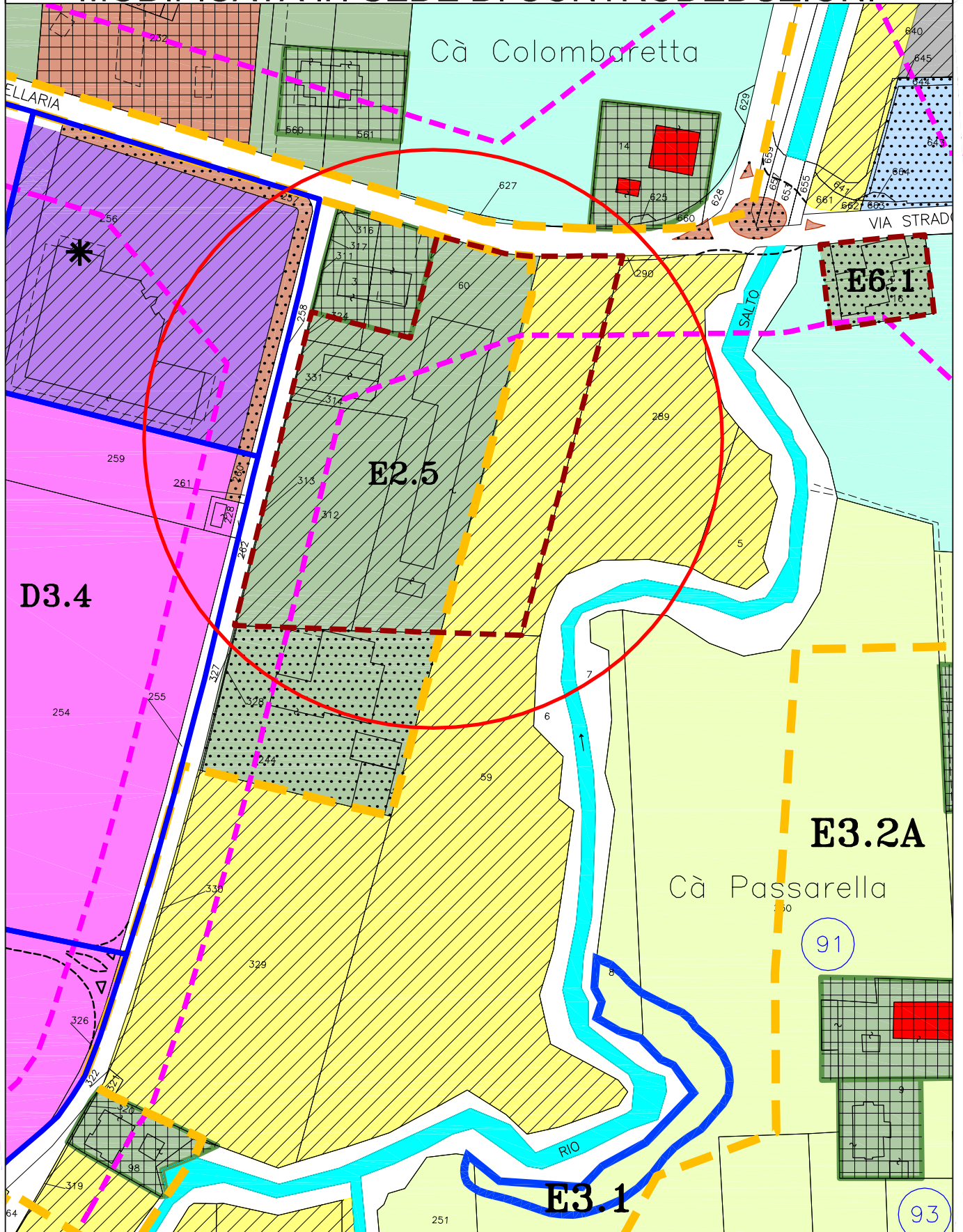
MODIFICA CARTOGRAFICA n. 14

TAVOLA 07

STESURA ADOTTATA



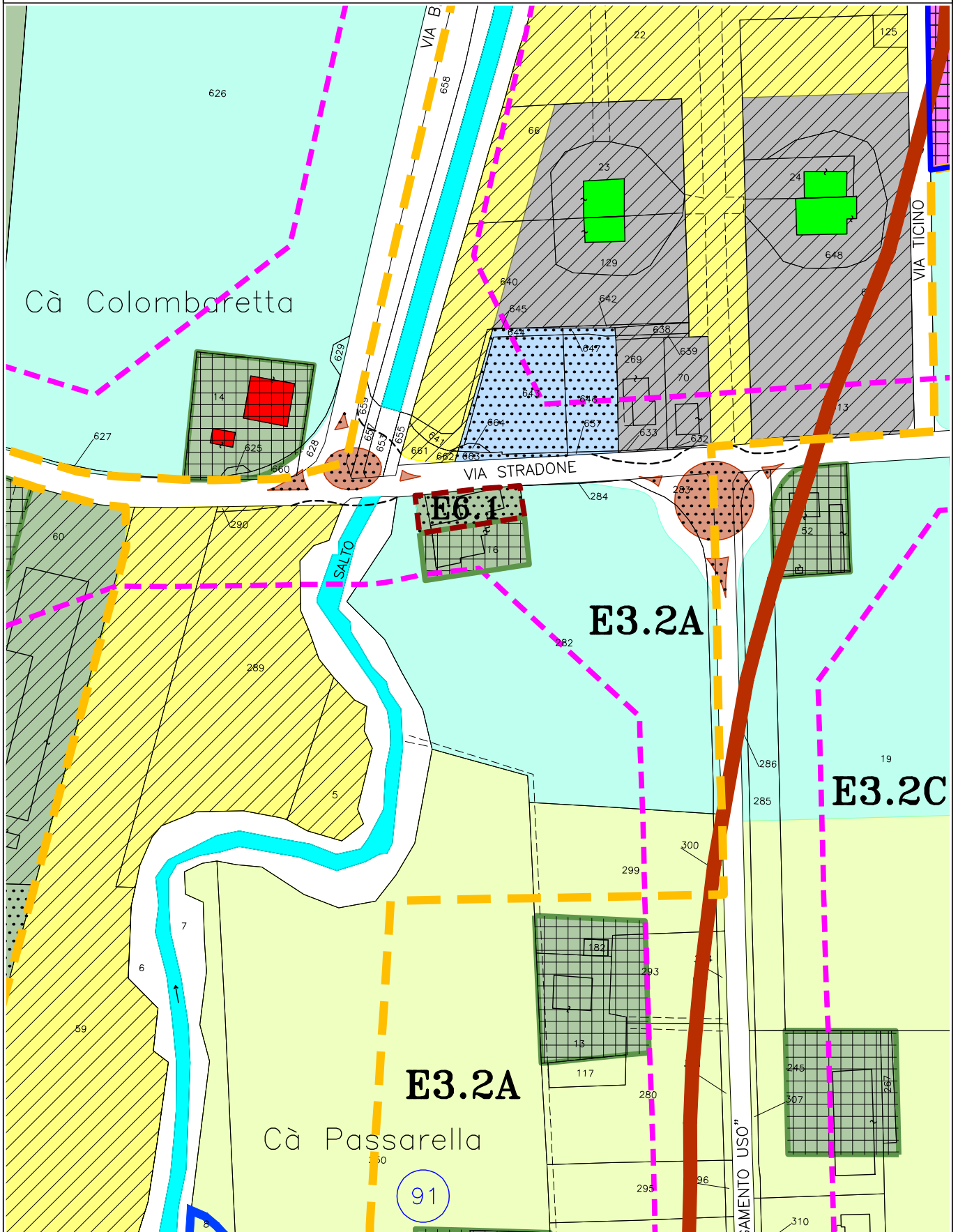
MODIFICA CARTOGRAFICA n. 14
TAVOLA 07
STESURA APPROVATA
MODIFICATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 15

TAVOLA 07

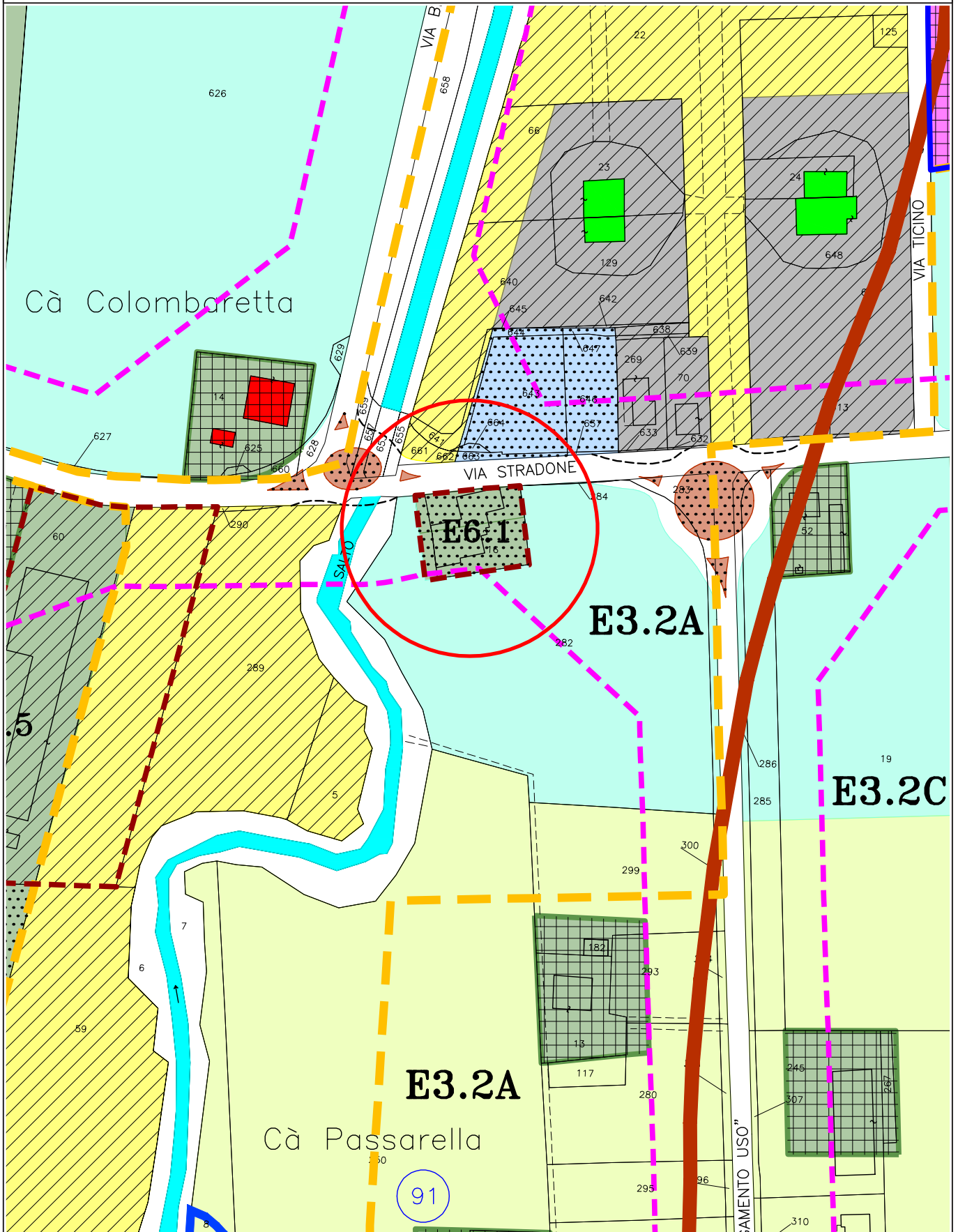
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 15

TAVOLA 07

STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 16

TAVOLA 08

STESURA VIGENTE

COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 16

TAVOLA 08

STESURA ADOTTATA E APPROVATA

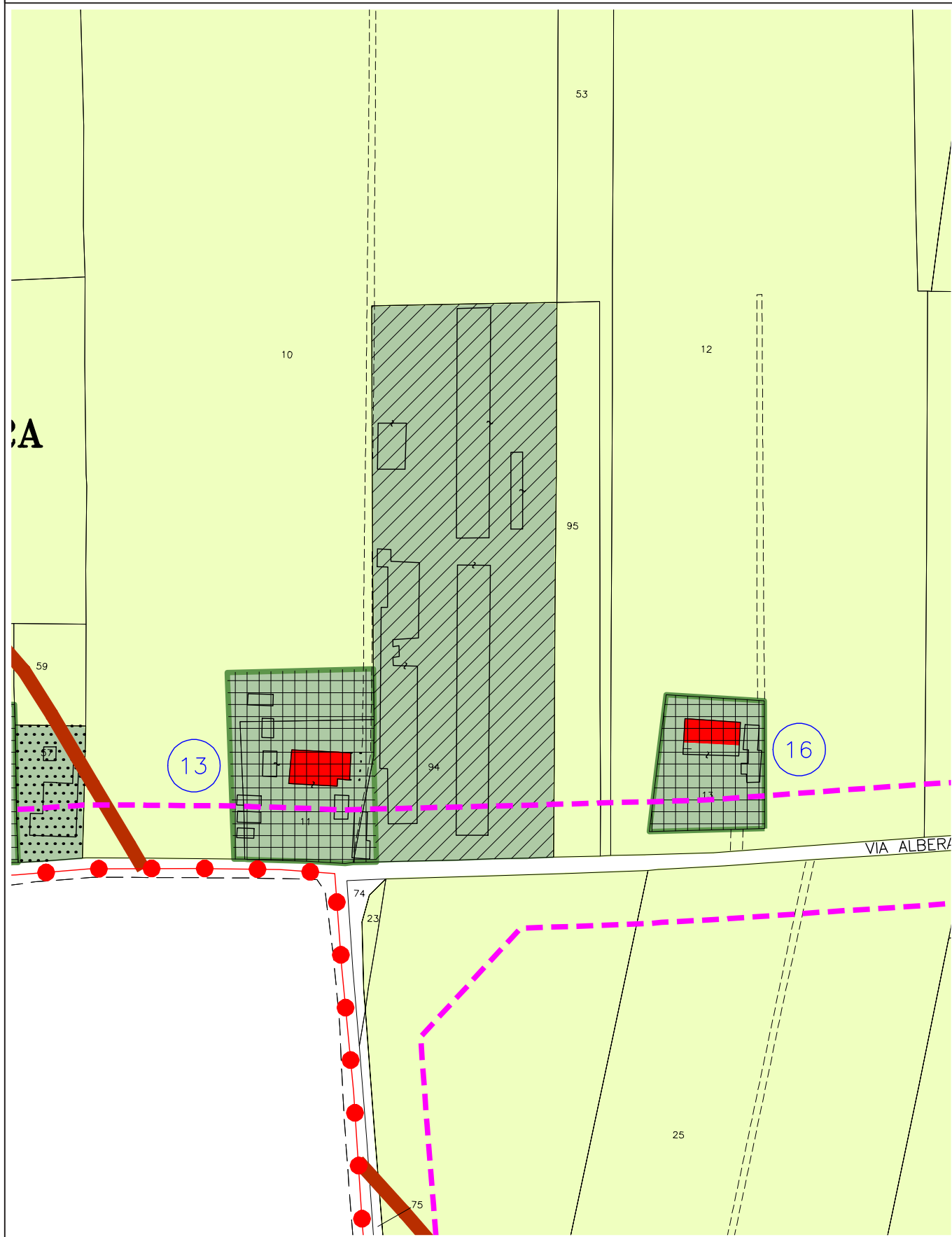
COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 17

TAVOLA 08

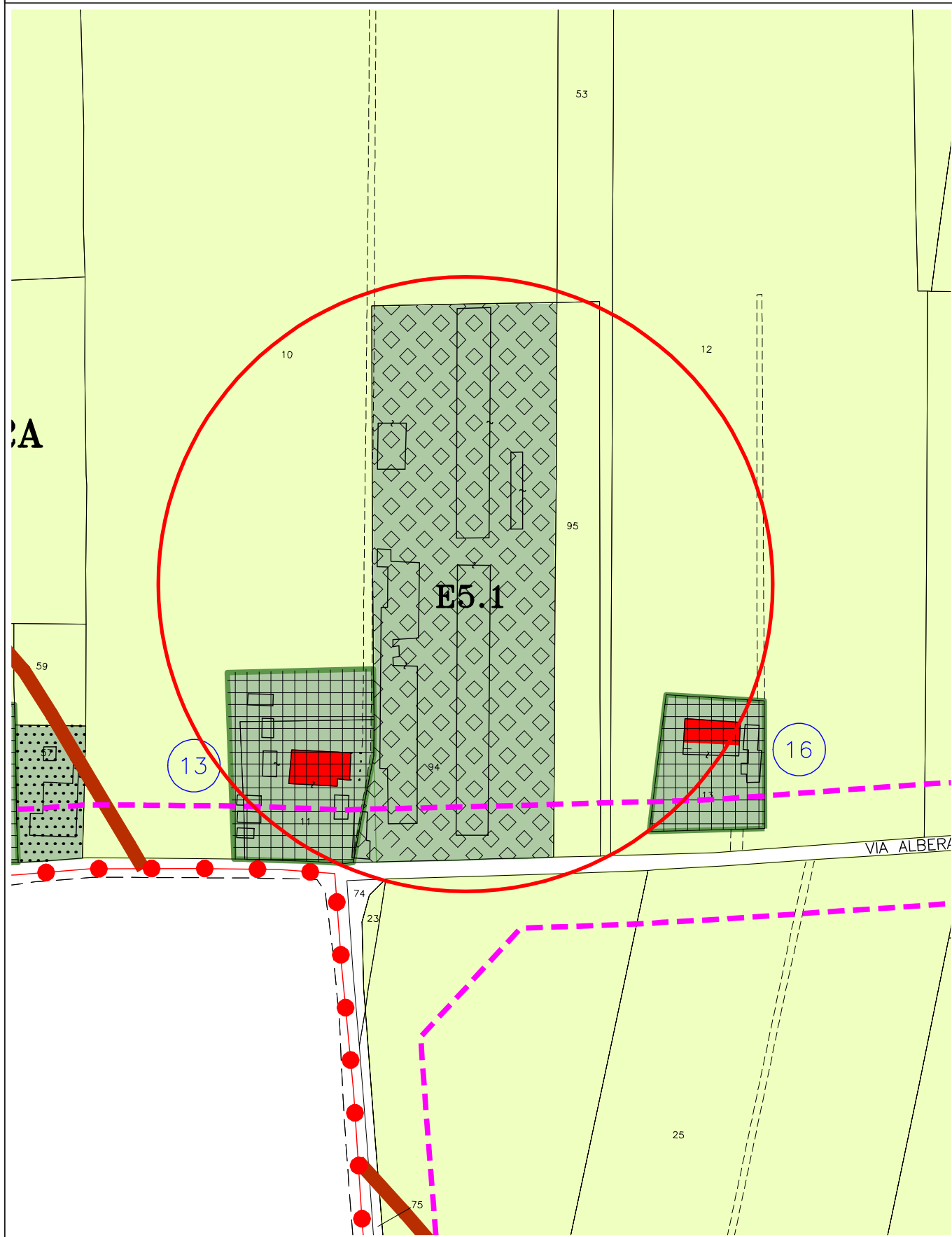
STESURA VIGENTE



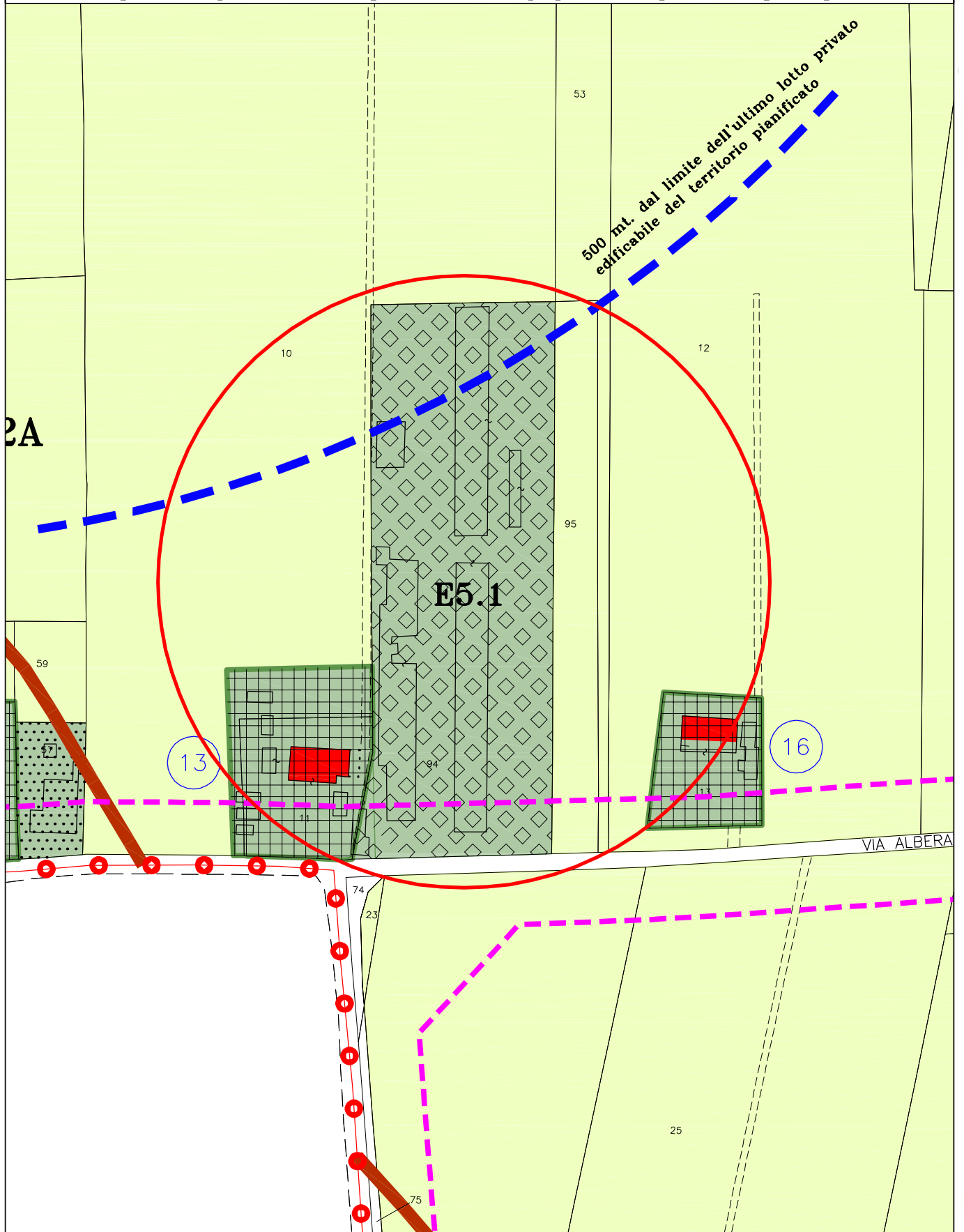
MODIFICA CARTOGRAFICA n. 17

TAVOLA 08

STESURA ADOTTATA



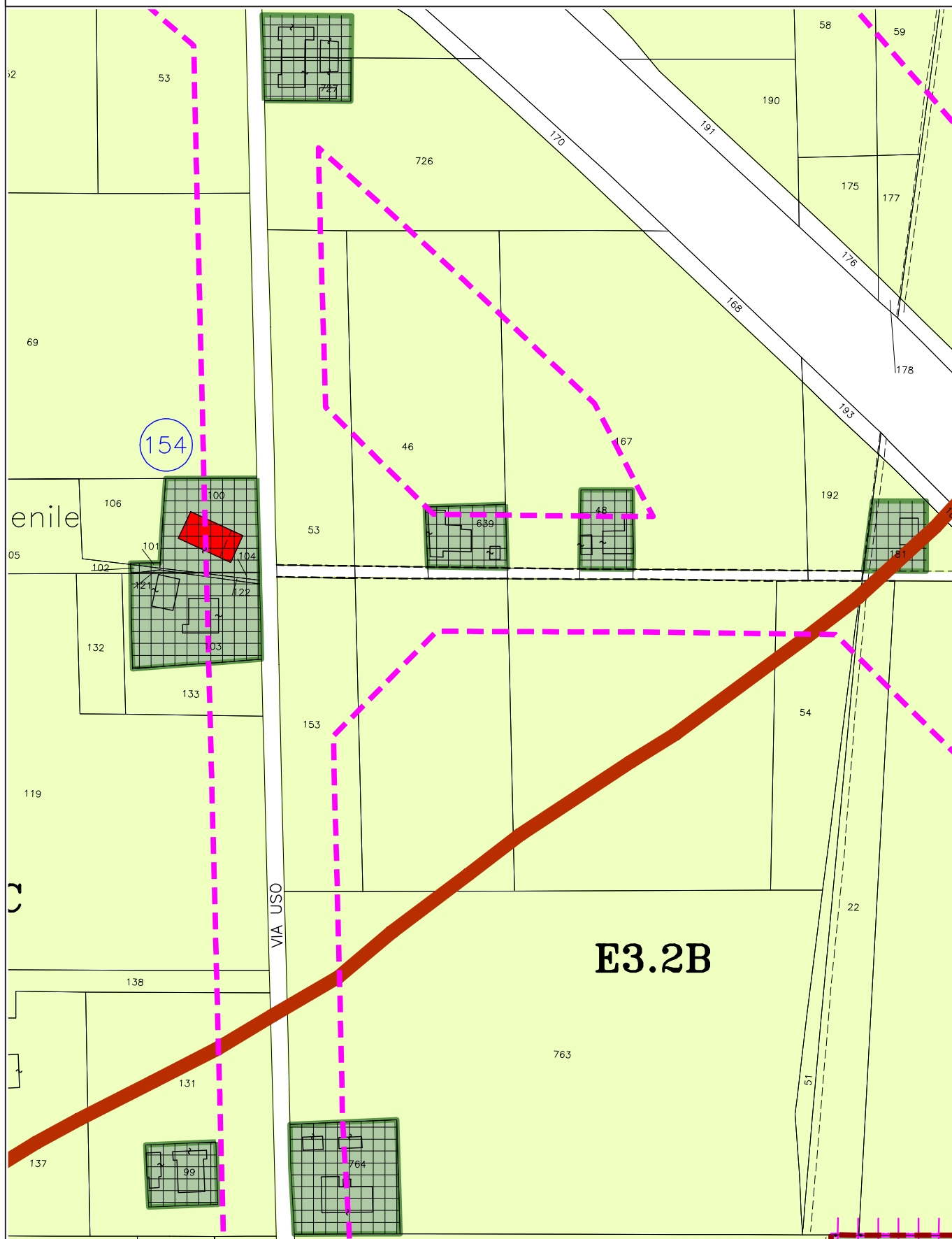
MODIFICA CARTOGRAFICA n. 17
TAVOLA 08
STESURA APPROVATA
MODIFICATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 18

TAVOLA 09

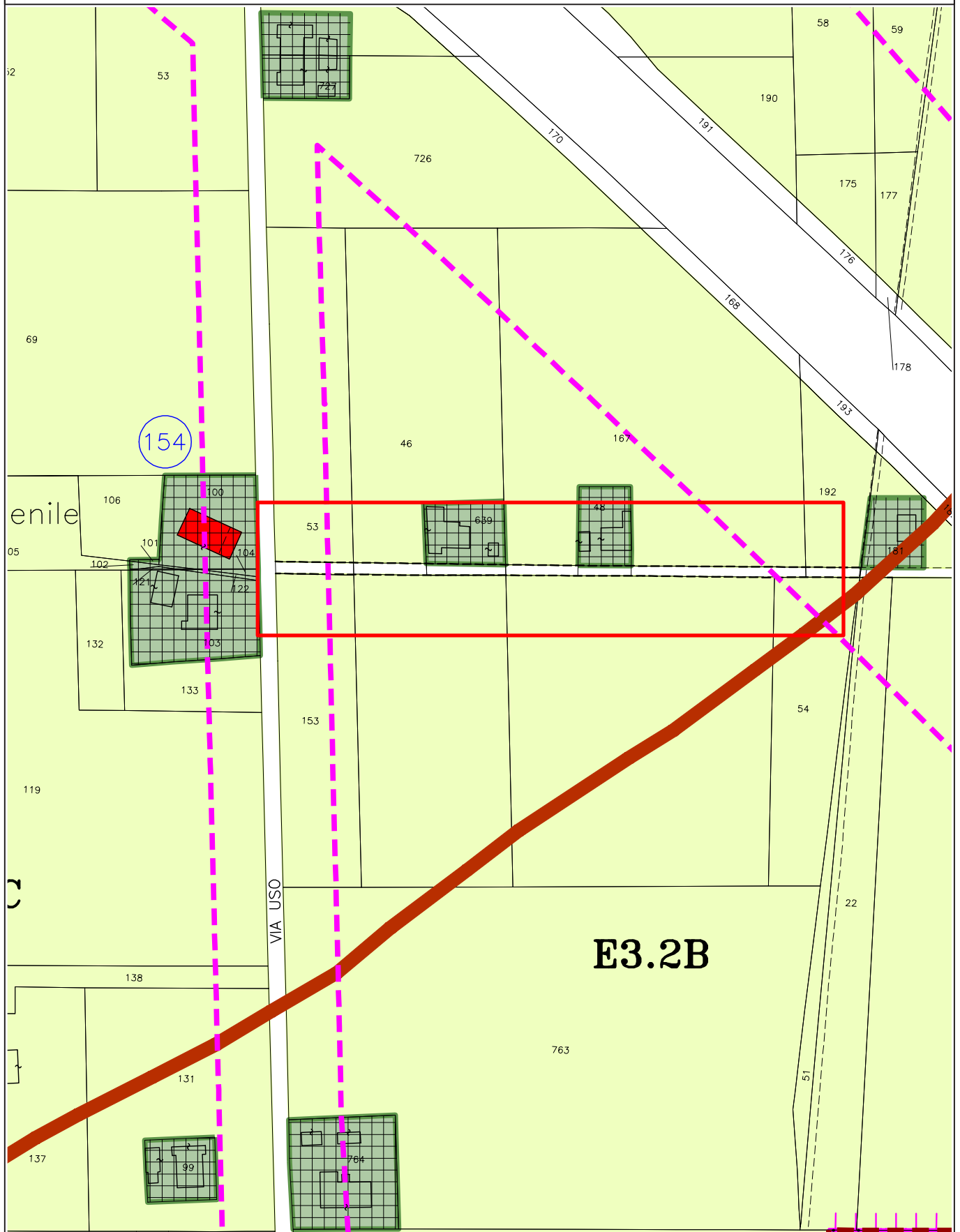
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 18

TAVOLA 09

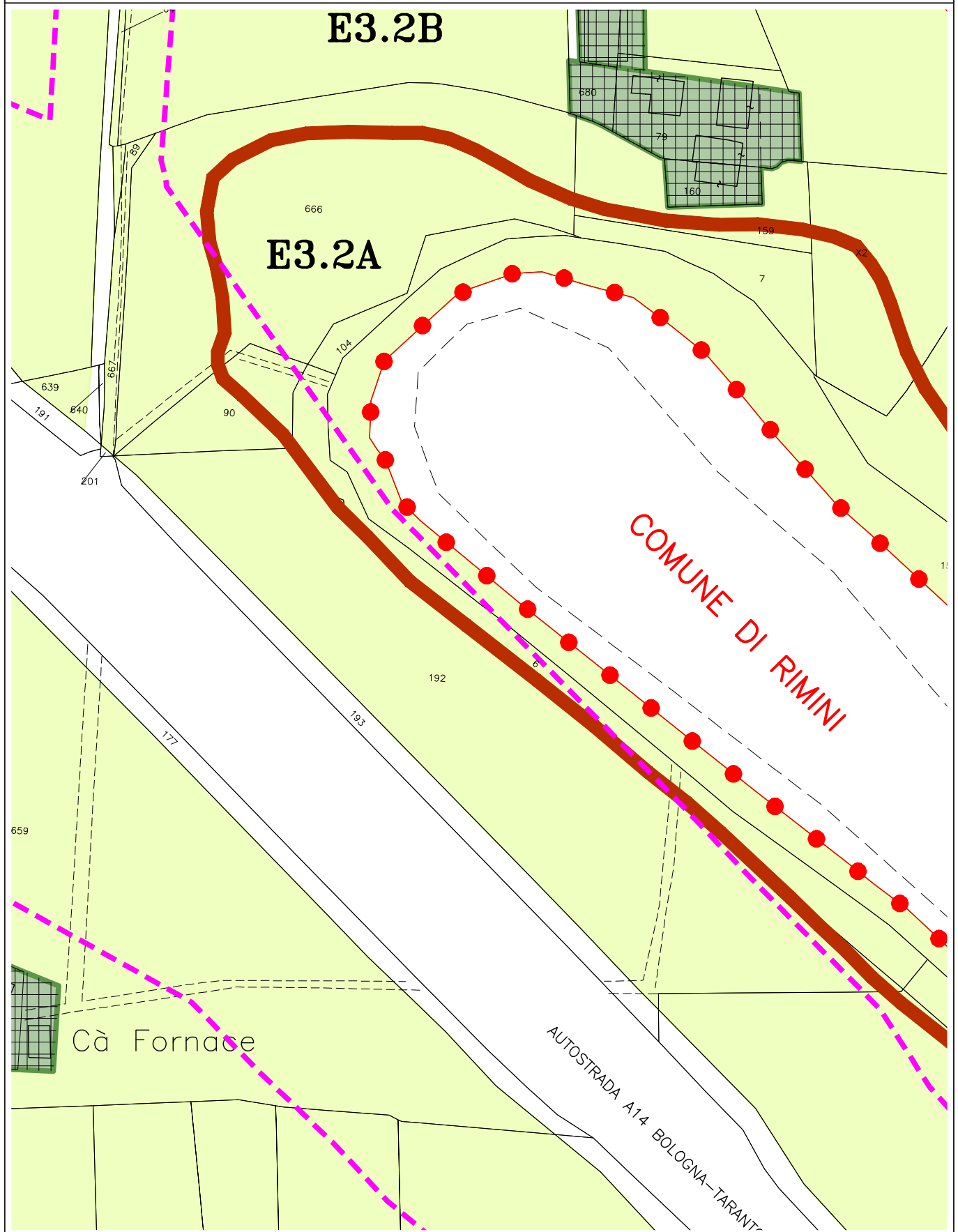
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 19

TAVOLA 09

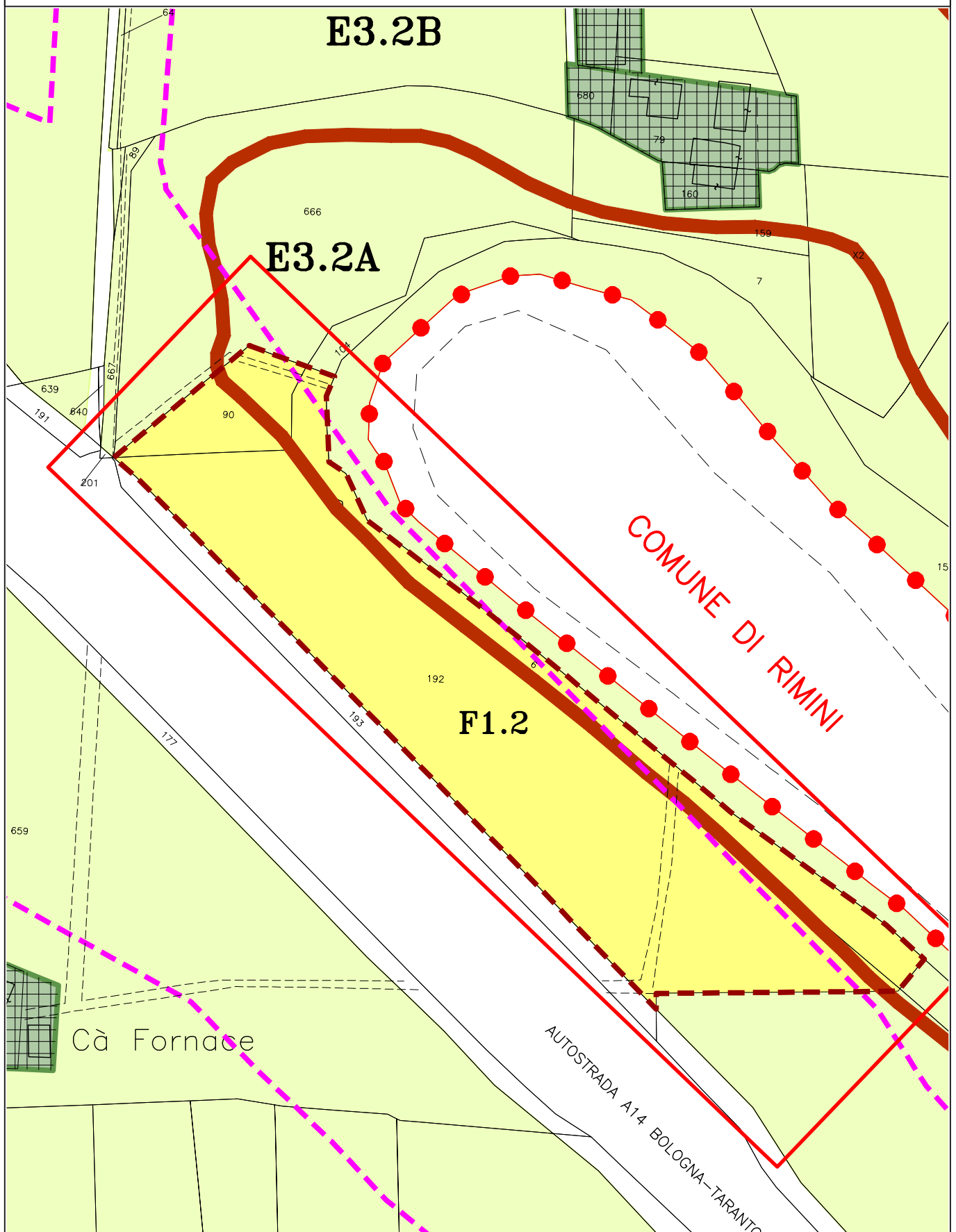
STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 19

TAVOLA 09

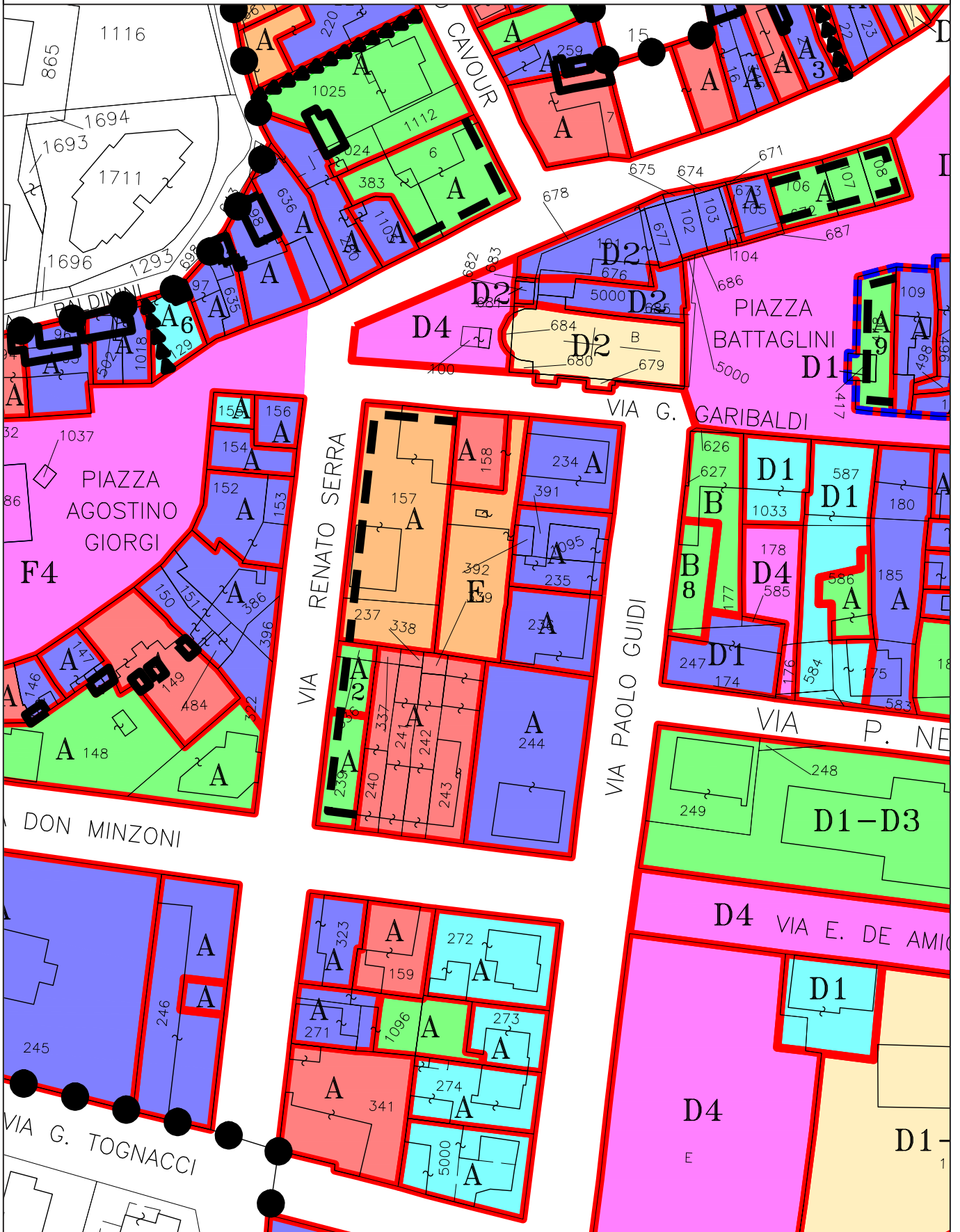
STESURA ADOTTATA E APPROVATA



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 20

TAVOLA CS

STESURA VIGENTE



MODIFICA CARTOGRAFICA n. 20

TAVOLA CS

STESURA ADOTTATA E APPROVATA

