



COMUNITA' MONTANA  
- UNIONE DEI COMUNI -  
DELL'APPENNINO CESENATE

## COMUNE DI MERCATO SARACENO

### **RUE 2013**

LR 24 marzo 2000 n. 20 art. 29

Regolamento

Urbanistico

Edilizio

IL SINDACO  
Oscar Graziani

IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA-EDILIZIA  
geom. Anna Ercolani

ADOZIONE            DCC n. 22 del 29-04-2013

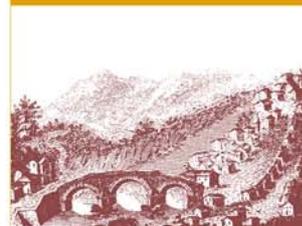
APPROVAZIONE    DCC n. 19 del 10-04-2014

## **PREVISIONI DEL PRG PREVIGENTE CONFERMATE DAL PSC**

### **PRGp schede**

PROGETTISTI  
dott. arch. Carlo Lazzari  
dott. arch. Sandra Vecchietti

COLLABORATORI  
dott. ing. Alessandra Carta  
dott. arch. Francesca Casu  
dott. ing. Giulia Tansini  
dott. ing. Marco Carpaneta



**GRUPPO DI LAVORO**

INTERNO ALLE AMMINISTRAZIONI: ANNA ERCOLANI, BARBARA TOMBACCINI, VALENTINA GORI,  
MIRTA BARCHI

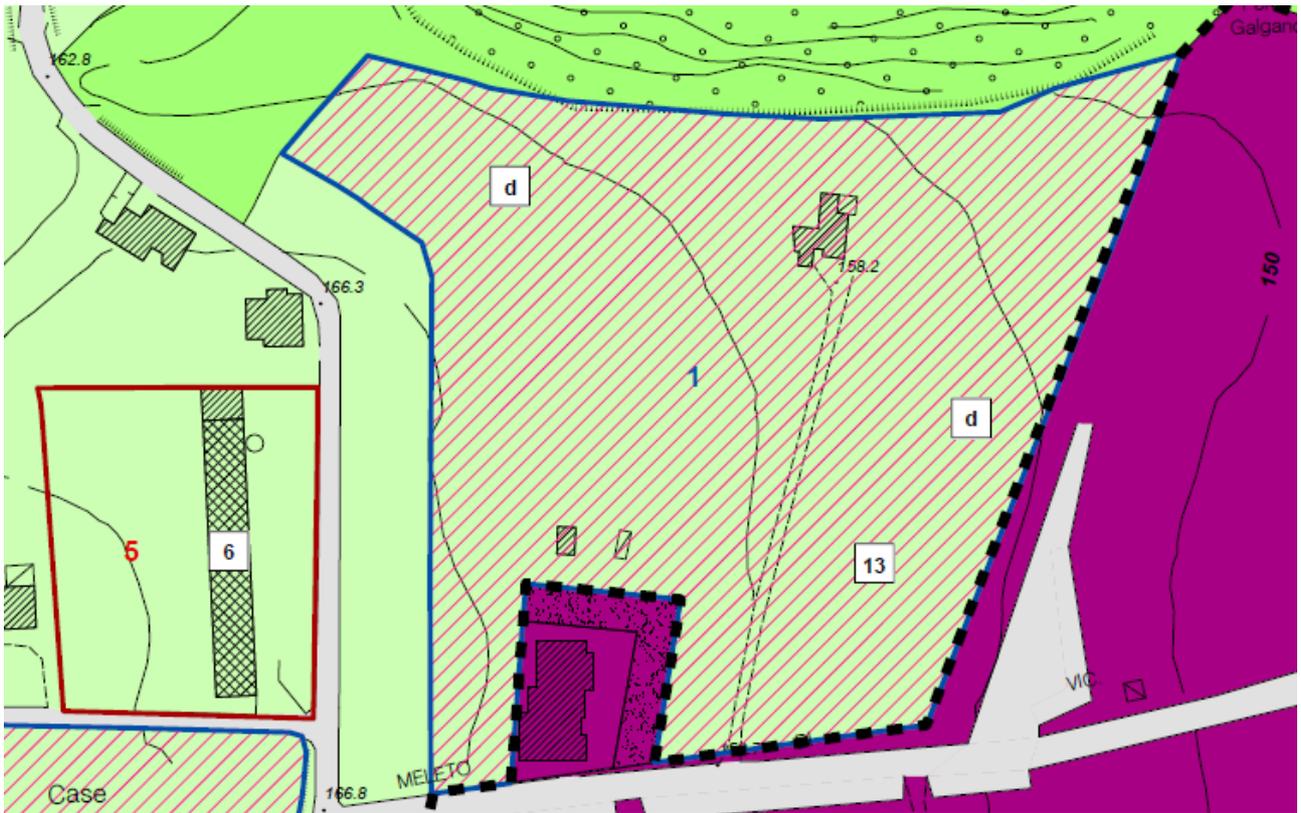
ESTERNO: CARLO LAZZARI, SANDRA VECCHIETTI, ALESSANDRA CARTA, FRANCESCA CASU, GIULIA  
TANSINI, MARCO CARPANETA

## PREVISIONI DEL PRG PREVIGENTE CONFERMATE DAL PSC

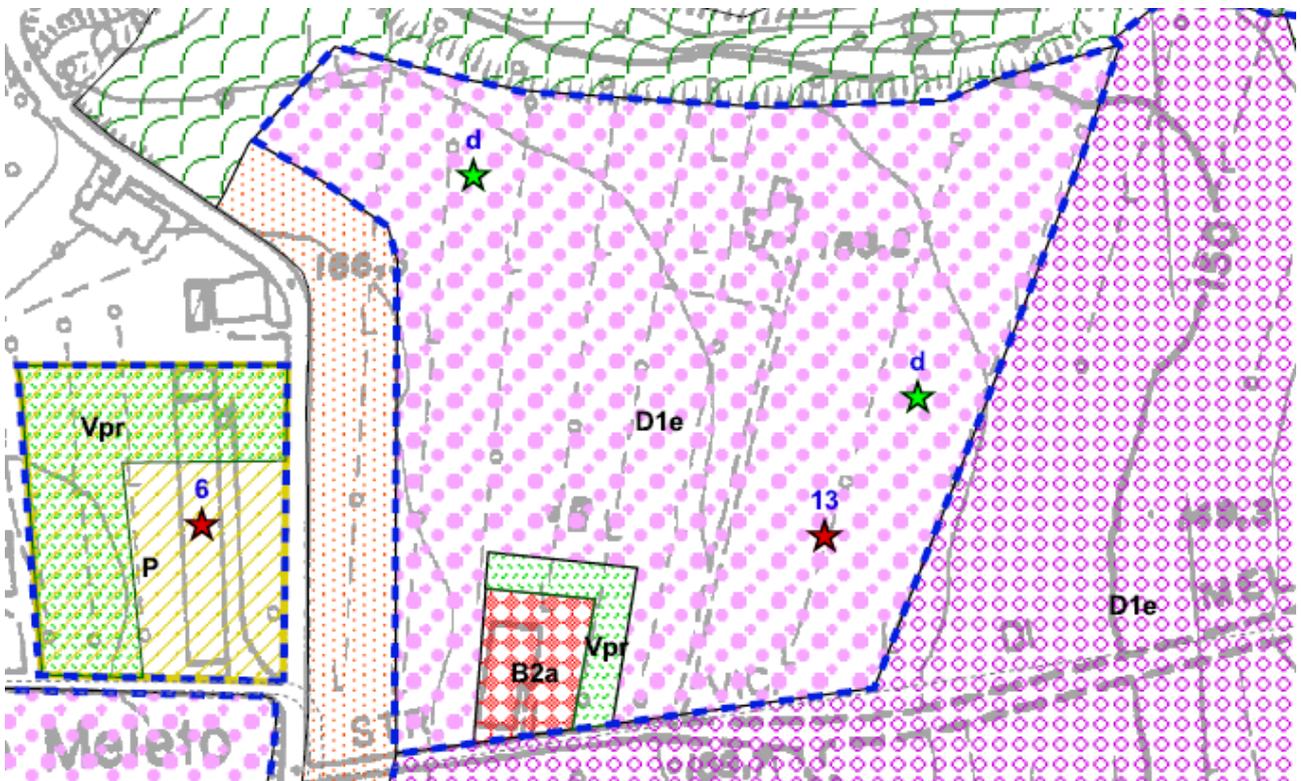
Area n. 1	Mercato Saraceno (previsione produttiva terziaria)
Area n. 2	Mercato Saraceno (previsione produttiva terziaria)
Area n. 3	Mercato Saraceno (previsione produttiva terziaria)
Area n. 4	Mercato Saraceno (previsione residenziale)
Area n. 5	Mercato Saraceno (previsione dotazioni territoriali)
Area n. 6	Mercato Saraceno (previsione residenziale)
Area n. 7	Mercato Saraceno (previsione residenziale)
Area n. 8	Mercato Saraceno (previsione residenziale)
Area n. 9	Mercato Saraceno (previsione residenziale)
Area n. 10	Mercato Saraceno (previsione residenziale)
Area n. 11	Mercato Saraceno (previsione residenziale)
Area n. 12	Mercato Saraceno (previsione residenziale)
Area n. 13	Monte Castello (previsione residenziale e dotazioni territoriali)
Area n. 14	Monte Castello (previsione residenziale)
Area n. 15	Monte Castello (previsione residenziale e dotazioni territoriali)
Area n. 16	Monte Castello (previsione residenziale e dotazioni territoriali)
Area n. 17	Monte Castello (previsione residenziale e dotazioni territoriali)
Area n. 18	Sanromano (previsione produttiva terziaria)
Area n. 18 bis	Monte Castello (previsione dotazioni territoriali)
Area n. 20	Bora (previsione produttiva terziaria)
Area n. 21	Bora (previsione produttiva terziaria)
Area n. 22	Bora (previsione residenziale)
Area n. 23	Bacciolino (previsione residenziale)
Area n. 24	Piavola (previsione residenziale)
Area n. 25	Cella (previsione produttiva terziaria)
Area n. 26	Cella (previsione residenziale)
Area n. 27	Cella (previsione produttiva)
Area n. 28	Taibo (previsione residenziale)
Area n. 29	Taibo (previsione produttiva terziaria)
Area n. 30	Piavola (previsione residenziale)
Area n. 31	Piavola (previsione residenziale e dotazioni territoriali)
Area n. 32	Cella (previsione dotazione territoriale)
Area n. 33	Piavola (previsione dotazioni territoriali)



## AREA n.1 – Mercato Saraceno



Estratto della Tavola 1.1 del RUE



Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9

## AREA n.1 – Mercato Saraceno

### Area n. 1 – attuazione come da PRG previgente (Zona D1e)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da provvedimento Provinciale di approvazione del P.R.G. (del. G.P. n. 29552/681 del 25.08.1998).*

**13** L'area è interessata marginalmente dal "Sistema forestale boschivo" pertanto si rende necessario il rispetto dell'art. 10 del PTCP.

#### Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

**d** Si prescrive il mantenimento di una fascia di rispetto non edificabile, secondo quanto previsto dal comma 8 dell'art. 26 delle Norme del PTPR, dal ciglio superiore della scarpata fluviale e comunque non inferiore a mt. 10.

Per ulteriori prescrizioni si rimanda al parere Arpa già espresso (protocollo Arpa NS PGFC 1138 dell' 08/02/2010). Si richiama in particolare la seguente condizione d'intervento: "al fine di mitigare gli impatti dovuti alla vicinanza del comparto produttivo con le abitazioni poste sulla Via Giardino ed a Sud (proprietà Acquaviva), andrà inserita una idonea fascia a verde inedificata. Si ritiene che tale fascia debba almeno avere dimensione, tale per contenere una barriera vegetale, costituita da almeno un doppio filare formato con specie autoctone arboree ed arbustive d'alto fusto."

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 11 ZONE "D" A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO - TERZIARIO**

##### **Art. 11.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono raggruppabili nei punti sotto elencati.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni lotto nella misura massima di mq. 110 di S.U. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, solo nel caso in cui la SUL dell'attività raggiunge il minimo di mq. 200.

Non sono considerate compatibili, in alcun caso, con l'attivazione di interventi ai sensi del presente paragrafo, all'interno delle aree D1E destinazioni d'uso, ancorché preesistenti, che prevedano la collocazione all'interno delle aree di:

- a) attività estrattive o ad esse collegate, di trasformazione meccanica degli inerti, di stoccaggio a cielo aperto di materiale in cumuli aventi altezza superiore ai 3 mt ed estensione complessiva superiore ai 300 mq.
- b) attività per la produzione di conglomerati bituminosi o altri trasformati per l'edilizia civile e stradale aventi impatto significativo in termini di emissioni in atmosfera.
- c) attività di incenerimento di materiali vegetali e/o animali

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt 10.10 e 10.11 delle presenti norme.

#### **Art. 11.4 ZONE D1E: A prevalente destinazione Produttivo - Terziario di espansione**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva o terziario di cui all'art. 11.1 delle presenti norme.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; gli esercizi pubblici e commerciali (categoria merceologica non alimentare) fino ad un massimo di 150 mq di S.V., l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Modalità di attuazione: Nelle zone D1E si interviene attraverso il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi PIP, di cui all'art 7.2 oppure Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui all'art 7.3 sulla superficie minima di intervento di mq. 20.000 o espressamente individuati sulle tavole di P.R.G..

In caso di mancato accordo tra tutte le proprietà interessate dal perimetro di zona, fatta salva la facoltà di scorporo del 10% dell'area, il Comune potrà approvare un Piano che raccolga almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Tale Piano sarà vincolante anche per la restante parte, e ad esso verrà data attuazione nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Per le aree di Espansione Produttiva nei comparti a valenza Sovracomunale in loc. Bora e loc. Cella, qualora il Piano Particolareggiato di Intervento sia collocato in adiacenza di altre aree di Espansione Produttiva, il progetto dovrà essere attuato ricercando una continuità e coerenza di localizzazione delle aree pubbliche da cedere e della viabilità.

Categorie di intervento: Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione di eventuali fabbricati incongrui esistenti nell'area. Il progetto potrà prevedere la possibilità di conservare, ristrutturare e ampliare gli eventuali edifici esistenti sull'area, da considerare nel conteggio della SUL

#### **Indici urbanistici ed edilizi:**

- U.T.C. ( indice di attuazione territoriale terziario) = 0.65 mq./mq.
- U.T.P. ( indice di utilizzazione territoriale produttiva) = 0.65 mq./mq.
- R.C. ( sui singoli lotti) = 0.60 mq./mq.

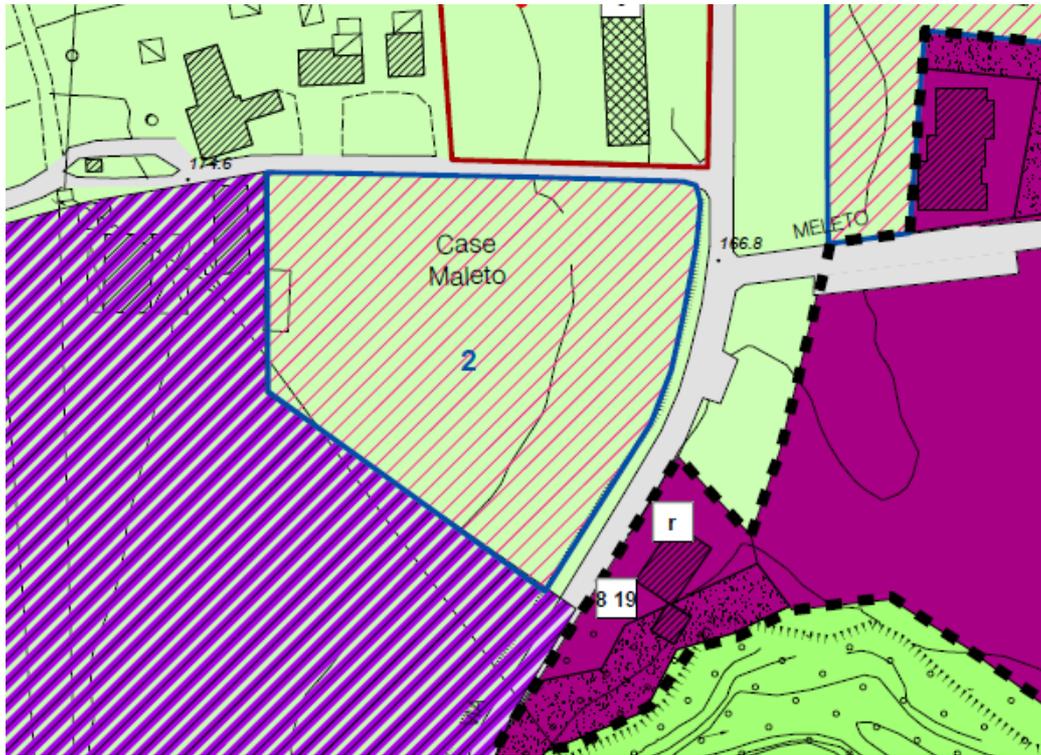
#### **Per tutte le attività si applicano altresì i seguenti indici:**

- Distanza Confini minima ( salvo soluzioni a schiera o abbinare) = 5,00 ml.
- VL per i soli confini con zone residenziali = 0,50 ml.

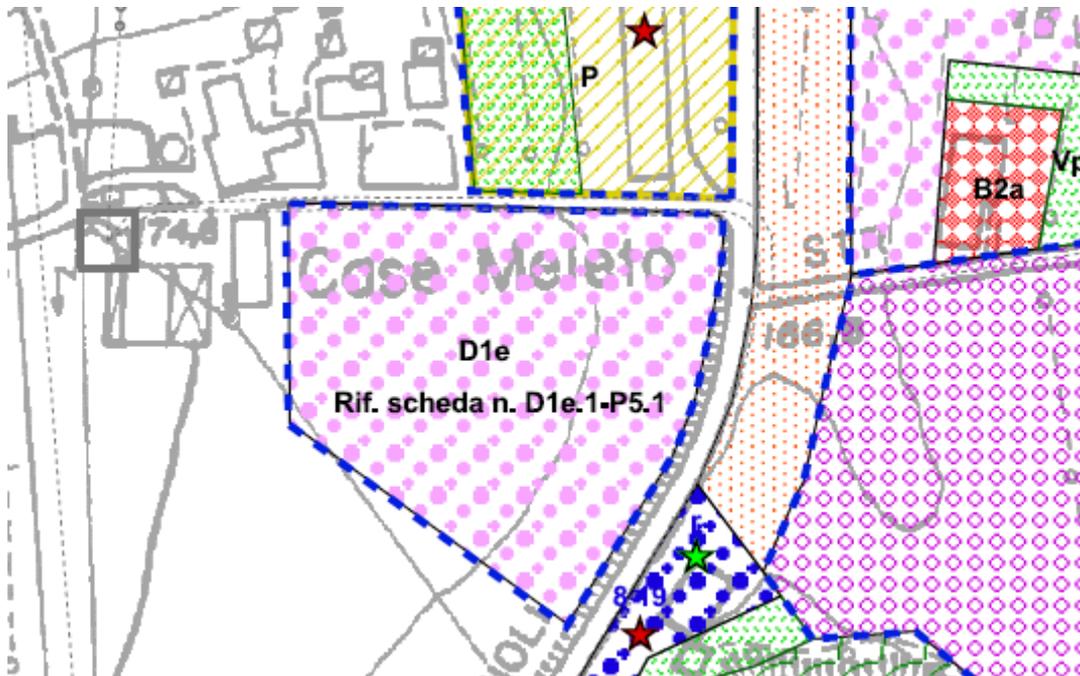
L'area relativa al Piano Particolareggiato deve essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni abbinare a schiera possono essere previsti lotti in sup. minima inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni a schiera il rapp. max. di copertura potrà essere dello 0,70 mq/mq.



## AREA n.2 – Mercato Saraceno



Estratto della Tavola 1.1 del RUE



Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9

# - SCHEDA DI COMPARTO : D1E.1 - P5.1 -



## SCHEMA PLANIMETRICO

Scala 1:1000

## RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

Area complessiva del comparto: mq 8400  
 Area pubblica: mq 3250

## ELEMENTI TECNICI DESCRITTIVI

- demolizione di fabbricati esistenti;
- U.T.C. 0.65 mq/mq;
- U.T.P. 0.65 mq/mq;
- R.C. 0.60 mq/mq;
- distanza dai confini minima ml 5;
- VL per i soli confini con zone residenziali ml 0.50;
- standards urbanistici e parcheggi privati come previsto dall'art. 7.6, 10.10 e 10.11.

## PRESCRIZIONI

### URBANISTICO AMBIENTALI

- organizzare nell'area un verde (privato e pubblico) di mitigazione con siepi e alberi ad alto fusto autoctone;
- studio previsionale d'impatto acustico e adozione di idonee misure di contenimento del rumore.
- l'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica.

### IDROGEOLOGICHE

- garantire l'invarianza idraulica (art.9 Delibera G.R. 350/2003).

### TECNICO ARCHITETTONICHE

- nella fascia di verde privato è vietato il deposito di materiale a cielo aperto.

## LEGENDA

	verde privato
	viabilità e parcheggi pubblici
	verde pubblico
	superficie edificabile

## **AREA n.2 – Mercato Saraceno**

**Area n. 2** – attuazione come da PRG previgente (Zona D1e Scheda di comparto: **D1e.1 – P5.1**)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 11 ZONE “D” A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO - TERZIARIO**

#### **Art. 11.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le destinazioni d’uso ammesse in tali zone sono raggruppabili nei punti sotto elencati.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l’artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l’edificazione di un alloggio per ogni lotto nella misura massima di mq. 110 di S.U. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, solo nel caso in cui la SUL dell’attività raggiunge il minimo di mq. 200.

Non sono considerate compatibili, in alcun caso, con l’attivazione di interventi ai sensi del presente paragrafo, all’interno delle aree D1E destinazioni d’uso, ancorché preesistenti, che prevedano la collocazione all’interno delle aree di:

- d) attività estrattive o ad esse collegate, di trasformazione meccanica degli inerti, di stoccaggio a cielo aperto di materiale in cumuli aventi altezza superiore ai 3 mt ed estensione complessiva superiore ai 300 mq.
- e) attività per la produzione di conglomerati bituminosi o altri trasformati per l’edilizia civile e stradale aventi impatto significativo in termini di emissioni in atmosfera.
- f) attività di incenerimento di materiali vegetali e/o animali

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt 10.10 e 10.11 delle presenti norme.

#### **Art. 11.4 ZONE D1E: A prevalente destinazione Produttivo - Terziario di espansione**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva o terziario di cui all’art. 11.1 delle presenti norme.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; gli esercizi pubblici e commerciali (categoria merceologica non alimentare) fino ad un massimo di 150 mq di S.V., l’artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- d) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- e) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

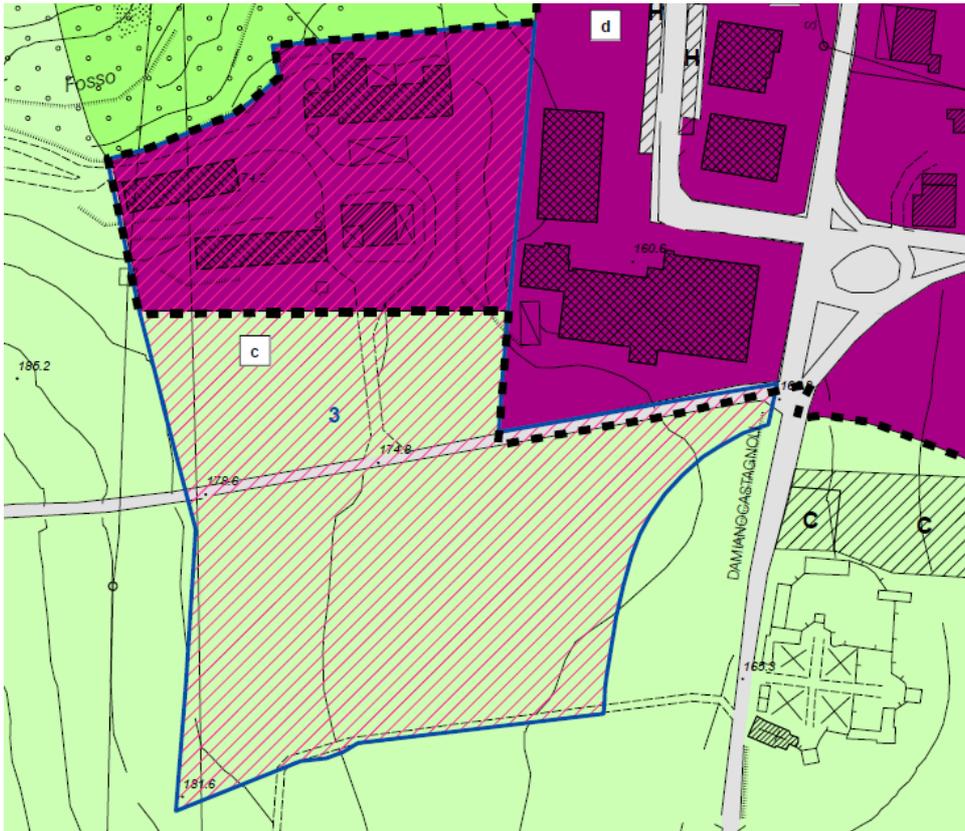
Modalità di attuazione: Nelle zone D1E si interviene attraverso il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi PIP, di cui all'art 7.2 oppure Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui all'art 7.3 sulla superficie minima di intervento di mq. 20.000 o espressamente individuati sulle tavole di P.R.G..

In caso di mancato accordo tra tutte le proprietà interessate dal perimetro di zona, fatta salva la facoltà di scorporo del 10% dell'area, il Comune potrà approvare un Piano che raccolga almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Tale Piano sarà vincolante anche per la restante parte, e ad esso verrà data attuazione nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Per le aree di Espansione Produttiva nei comparti a valenza Sovracomunale in loc. Bora e loc. Cella, qualora il Piano Particolareggiato di Intervento sia collocato in adiacenza di altre aree di Espansione Produttiva, il progetto dovrà essere attuato ricercando una continuità e coerenza di localizzazione delle aree pubbliche da cedere e della viabilità.

Categorie di intervento: Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione di eventuali fabbricati incongrui esistenti nell'area. Il progetto potrà prevedere la possibilità di conservare, ristrutturare e ampliare gli eventuali edifici esistenti sull'area, da considerare nel conteggio della SUL

### AREA n.3 – Mercato Saraceno



Estratto della Tavola 1.1 del RUE (non in scala)



Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9 (non in scala)

## AREA n.3 – Mercato Saraceno

### Area n. 3 – attuazione come da PRG previgente (Zona D1e)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

#### PRESCRIZIONI OPERATIVE

##### **Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

- Si prescrive il mantenimento di una fascia di rispetto non edificabile, secondo quanto previsto dal comma 8 dell'art. 26 delle Norme del PTPR, dal ciglio superiore della scarpata fluviale.

Si rimanda al parere congiunto Arpa-Ausl Cesena CSU del 04/03/2009, (prot str urb AUSL di Cesena 171/2008 e prot. ARPA PGFC 1928 del 04/03/2010).

#### Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 11 ZONE “D” A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO - TERZIARIO**

#### **Art. 11.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono raggruppabili nei punti sotto elencati.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni lotto nella misura massima di mq. 110 di S.U. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, solo nel caso in cui la SUL dell'attività raggiunge il minimo di mq. 200.

Non sono considerate compatibili, in alcun caso, con l'attivazione di interventi ai sensi del presente paragrafo, all'interno delle aree D1E destinazioni d'uso, ancorché preesistenti, che prevedano la collocazione all'interno delle aree di:

- g) attività estrattive o ad esse collegate, di trasformazione meccanica degli inerti, di stoccaggio a cielo aperto di materiale in cumuli aventi altezza superiore ai 3 mt ed estensione complessiva superiore ai 300 mq.
- h) attività per la produzione di conglomerati bituminosi o altri trasformati per l'edilizia civile e stradale aventi impatto significativo in termini di emissioni in atmosfera.
- i) attività di incenerimento di materiali vegetali e/o animali

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt 10.10 e 10.11 delle presenti norme.

#### **Art. 11.4 ZONE D1E: A prevalente destinazione Produttivo - Terziario di espansione**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva o terziario di cui all'art. 11.1 delle presenti norme.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; gli esercizi pubblici e commerciali (categoria merceologica non alimentare) fino ad un massimo di 150 mq di S.V., l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- f) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- g) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

**Modalità di attuazione:** Nelle zone D1E si interviene attraverso il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi PIP, di cui all'art 7.2 oppure Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui all'art 7.3 sulla superficie minima di intervento di mq. 20.000 o espressamente individuati sulle tavole di P.R.G..

In caso di mancato accordo tra tutte le proprietà interessate dal perimetro di zona, fatta salva la facoltà di scorporo del 10% dell'area, il Comune potrà approvare un Piano che raccolga almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Tale Piano sarà vincolante anche per la restante parte, e ad esso verrà data attuazione nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Per le aree di Espansione Produttiva nei comparti a valenza Sovracomunale in loc. Bora e loc. Cella, qualora il Piano Particolareggiato di Intervento sia collocato in adiacenza di altre aree di Espansione Produttiva, il progetto dovrà essere attuato ricercando una continuità e coerenza di localizzazione delle aree pubbliche da cedere e della viabilità.

**Categorie di intervento:** Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione di eventuali fabbricati incongrui esistenti nell'area. Il progetto potrà prevedere la possibilità di conservare, ristrutturare e ampliare gli eventuali edifici esistenti sull'area, da considerare nel conteggio della SUL

**Indici urbanistici ed edilizi:**

- U.T.C. ( indice di attuazione territoriale terziario) = 0.65 mq./mq.
- U.T.P. ( indice di utilizzazione territoriale produttiva) = 0.65 mq./mq.
- R.C. ( sui singoli lotti) = 0.60 mq./mq.

**Per tutte le attività si applicano altresì i seguenti indici:**

- Distanza Confini minima ( salvo soluzioni a schiera o abbinare) = 5,00 ml.
- VL per i soli confini con zone residenziali = 0,50 ml.

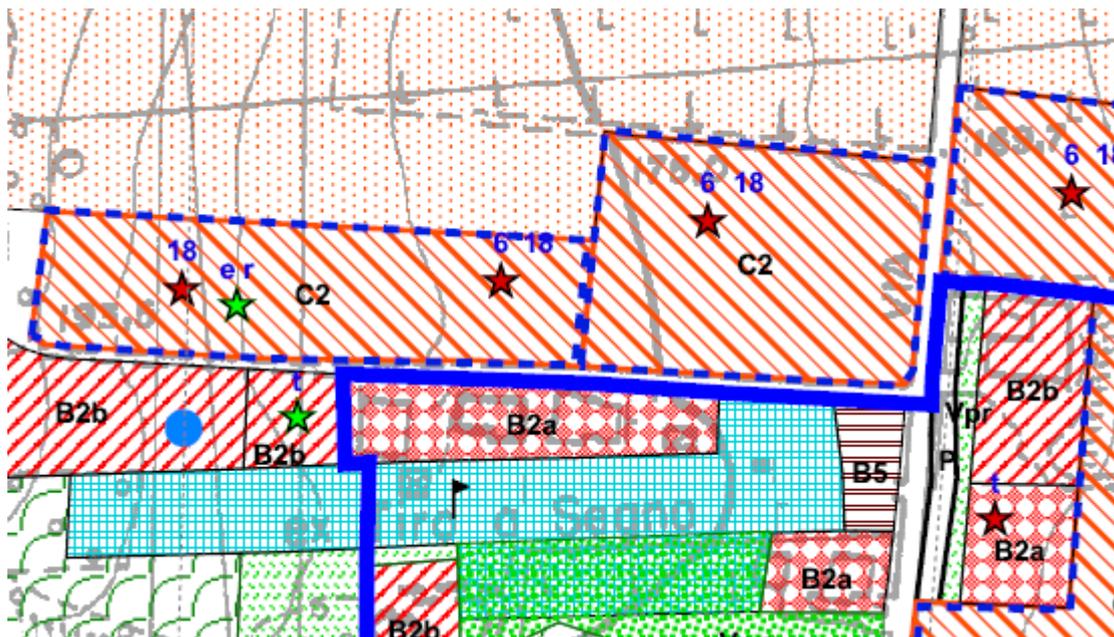
L'area relativa al Piano Particolareggiato deve essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni abbinare a schiera possono essere previsti lotti in sup. minima inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni a schiera il rapp. max. di copertura potrà essere dello 0,70 mq/mq.



## AREA n.4 – Mercato Saraceno



Estratto della Tavola 1.1 del RUE



Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9

## AREA n.4 – Mercato Saraceno

### Area n. 4 – attuazione come da PRG previgente (Zona C2)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da provvedimento Provinciale di approvazione parziale della Variante n° 3 al P.R.G. (del. G.P. n. 17893/100 del 04.03.2003).*

- 6) Si subordina l'intervento ad una approfondita verifica della non influenza negativa di tale previsione sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità (art. 27 del P.T.C.P.).
- 18) L'intervento è subordinato al collegamento con impianto di depurazione con trattamento secondario.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”

##### Art. 10.1 Destinazioni d'uso ammesse

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

##### Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all'interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all'area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

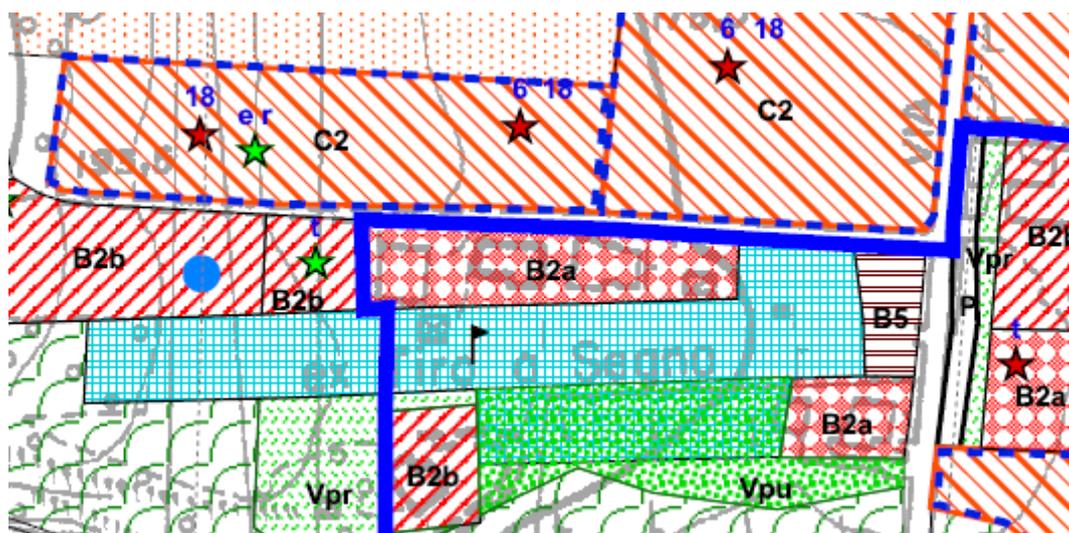
- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50



## AREA n.5 – Mercato Saraceno



Estratto della Tavola 1.1 del RUE



Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9

**Area n. 5** – attuazione come da PRG previgente (Zona **G** attrezzature sportive)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Art. 16.3 ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere – Attrezzature sportive**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

#### **ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE :**

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative ; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici :

- U.F. = 0,60 mq./mq. di S.F. ;
- V.L. = 0,5 con distanza minima dai confini di zona = ml. 5.00, quando l'area confinante non è pubblica.

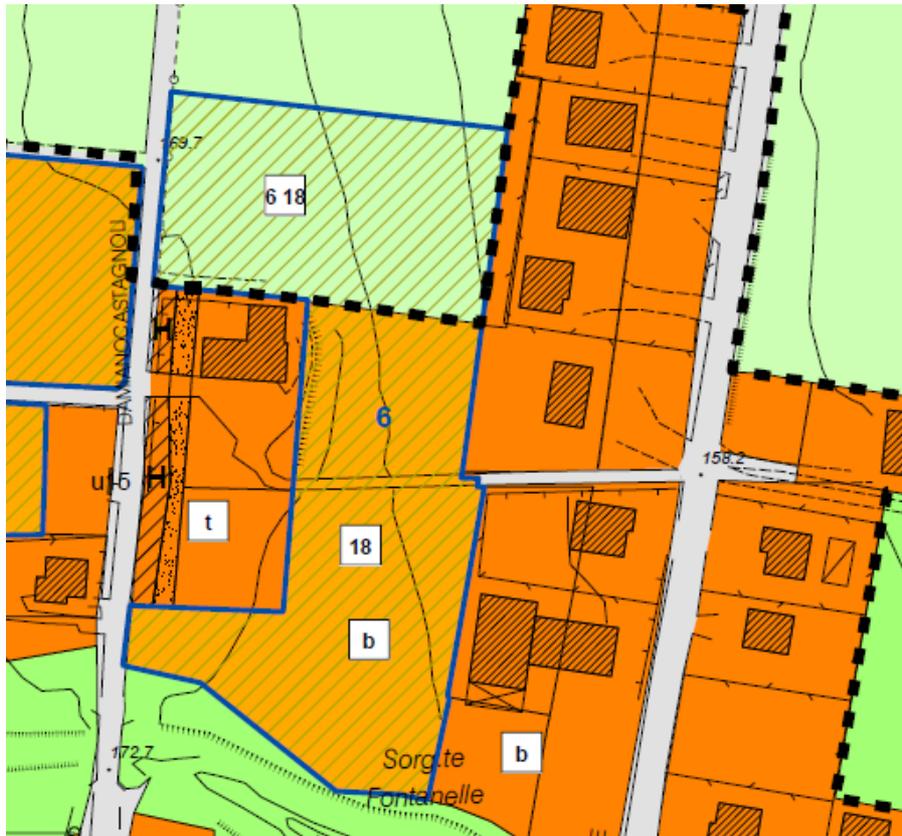
In caso contrario non sono prescritte distanze minime;

- Parcheggi: nella misura stabilita all'art. 10.11 .

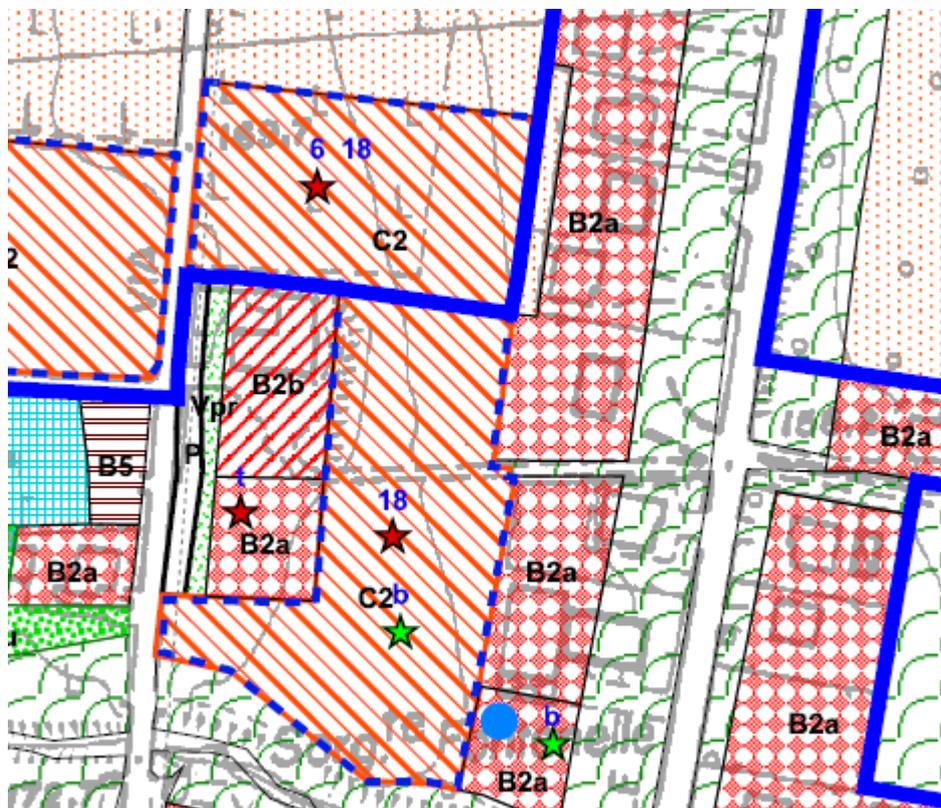
Nel caso in cui le attrezzature suddette siano riunite a formare centri civici unitari è ammessa in aggiunta la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto con al max S.V. pari a 150 mq e per artigianato di servizio con U.F. = 0,20 mq. / mq. di S.F. er un U.F. totale = 0,80 mq. / mq. .

La realizzazione e la gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione.

## AREA n.6 – Mercato Saraceno



*Estratto della Tavola 1.1 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9*

## AREA n.6 – Mercato Saraceno

### Area n. 6 – attuazione come da PRG previgente (Zona C2)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da provvedimento Provinciale di approvazione parziale della Variante n° 3 al P.R.G. (del. G.P. n. 17893/100 del 04.03.2003).*

- 6) Si subordina l'intervento ad una approfondita verifica della non influenza negativa di tale previsione sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità (art. 27 del P.T.C.P.).
- 18) L'intervento è subordinato al collegamento con impianto di depurazione con trattamento secondario.

#### Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

- Si prescrive una fascia di rispetto non edificabile in rapporto alle caratteristiche dei terreni.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

## Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”

### Art. 10.1 Destinazioni d'uso ammesse

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

## **Art. 10.9      Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all'interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all'area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

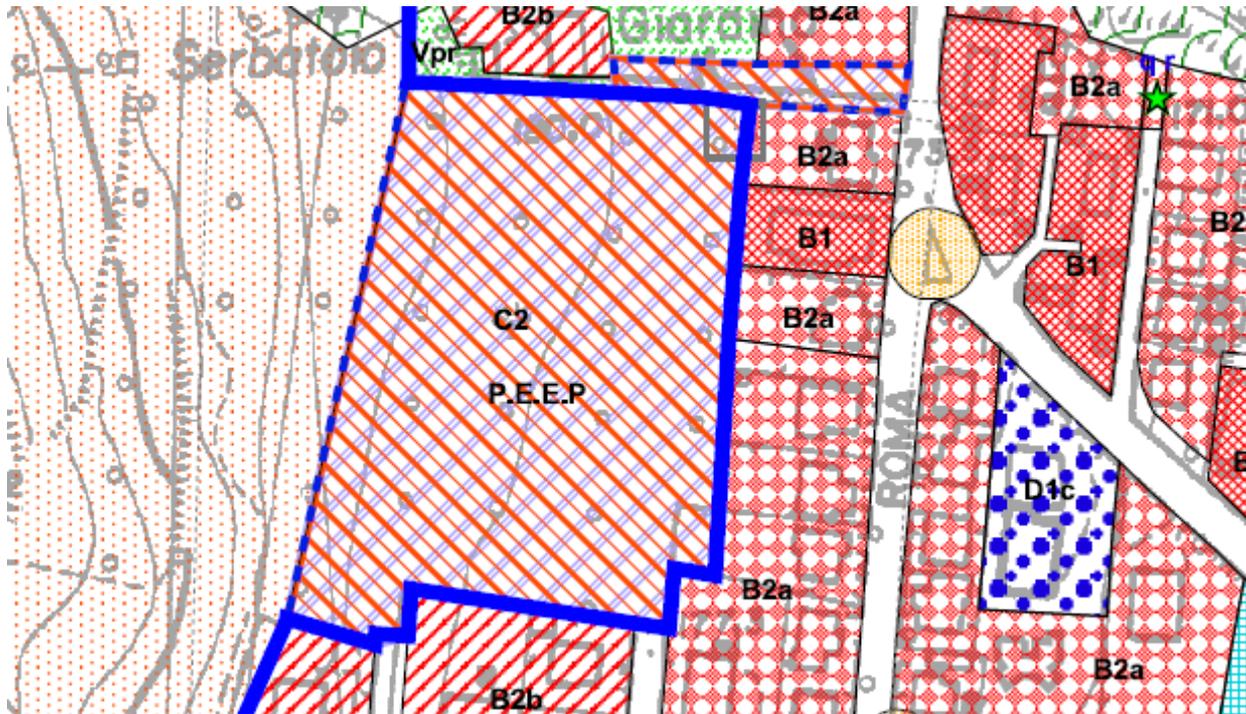
- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50



## AREA n. 7 – Mercato Saraceno



Estratto della Tavola 1.1 del RUE



Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9

## **AREA n.7 – Mercato Saraceno**

**Area n. 7** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C2 P.E.E.P.**)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

#### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all’area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall’art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell’ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d’uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell’art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella “A” di cui all’art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d’uso, secondo le modalità fissate dall’art. 10.10.

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.  
In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.  
Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50

#### **Art. 19.5 Individuazione delle aree residenziali di espansione destinate a PEEP.**

Il P.R.G. individua a titolo indicativo, le nuove aree da destinare a PEEP e in particolare per i centri urbani maggiori in località S. Damiano e Monte Castello.

In sede di redazione dell'apposito Piano Edilizio Economico e Popolare, (P.E.E.P.) successivamente all'approvazione del P.R.G., sarà individuata, la quota necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 2 della Legge 28/01/1977 n° 10.



## AREA n. 8 – Mercato Saraceno



Estratto della Tavola 1.1 del RUE



Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9

## **AREA n.8 – Mercato Saraceno**

**Area n. 8** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C 2**) e da Piano Particolareggiato di iniziativa Privata approvato.

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

#### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all’area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall’art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

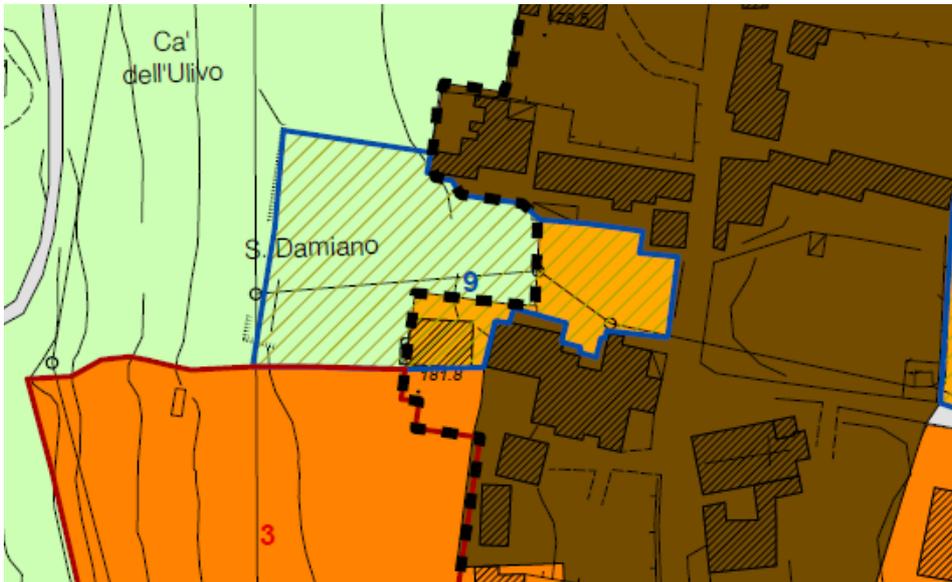
In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

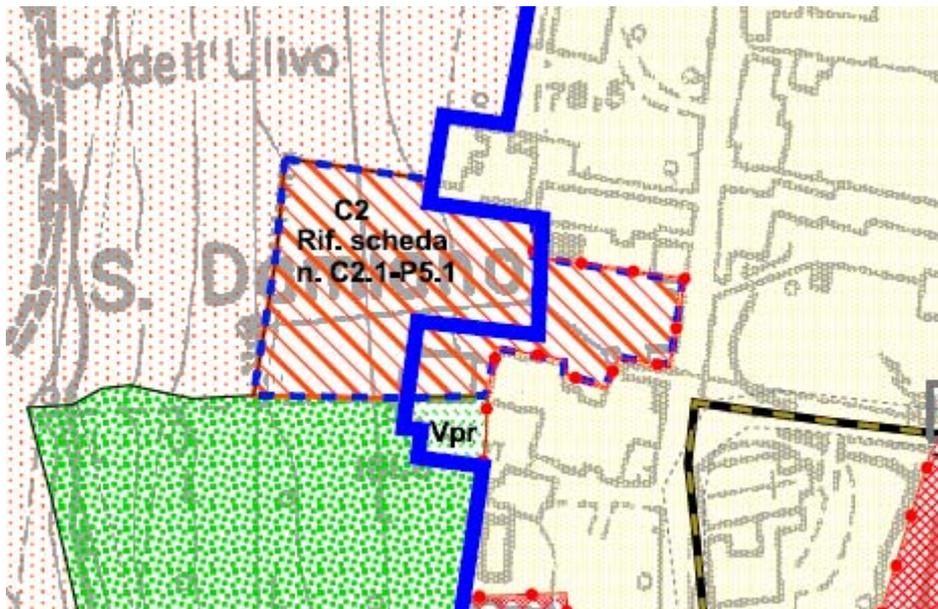
- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50



## AREA n.9 – Mercato Saraceno



*Estratto della Tavola 1.1 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9*

# SCHEDA DI COMPARTO : C2.1 - P5.1 modificata.rue



## SCHEMA PLANIMETRICO

Scala 1:2000

## RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

Area complessiva del comparto: mq 4200  
 Area pubblica: mq 2500

## LEGENDA

	verde privato
	viabilità e parcheggi pubblici
	verde pubblico
	superficie edificabile
	percorso pedonale pubblico
	accesso carrabile dalla pubblica viabilità al comparto

## ELEMENTI TECNICI DESCRITTIVI

- demolizione edificio esistente;
- U.T.= 0.28 mq S.C./ mq S.T. + 25% superficie edificio da demolire;
- abitanti equivalenti n° 30;
- V.L.=0.50 tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- H.M.= ml 8;
- parcheggi privati e pubblici rif. art. 10.10 e art. 10.11 della NTA;
- standard rif. art. 7.6;
- indice di permeabilità >30%

## PRESCRIZIONI

### URBANISTICO AMBIENTALI

- obbligo di interrare eventuali cavi elettrici aerei Enel, ovvero riposizionarli se interrati, qualora risultassero incompatibili con le previsioni edificatorie.
- l'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica.

### IDROGEOLOGICHE

- garantire l'invarianza idraulica (art.9 Delibera G.R. 350/2003);
- in fase esecutiva particolare cura sarà prestata alle opere di drenaggio delle acque superficiali, con l'esecuzione di opere di regimazione che saranno collegate alla rete di deflusso esistente. Il progetto dovrà inoltre valutare la possibilità di importanti volumi di sedimenti che possono essere trasportati lungo il versante dalle acque meteoriche.

### TECNICO ARCHITETTONICHE

- realizzazione posti auto con materiali che garantiscano la permeabilità perziale superficiale (tipo griglie "salvaprato" e/o "salvaghiaia");
- mantenimento, come segno a terra della pavimentazione, del muro su Viale Roma e ripristino delle porzioni ai lati conservando l'orditura in sasso a vista;
- qualora la proprietà privata decida di cedere gratuitamente il terreno su cui insistono le previsioni di parcheggio pubblico e/o verde pubblico al Comune, il quale ha la facoltà di realizzare direttamente le opere necessarie, il privato in fase di attuazione del comparto è obbligato a monetizzare le quote di standards pubblici dovuti.

## **AREA n.9 – Mercato Saraceno**

**Area n. 9** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C2** Scheda di comparto: **C2.1 – P5.1**)  
Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

#### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all’area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall’art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

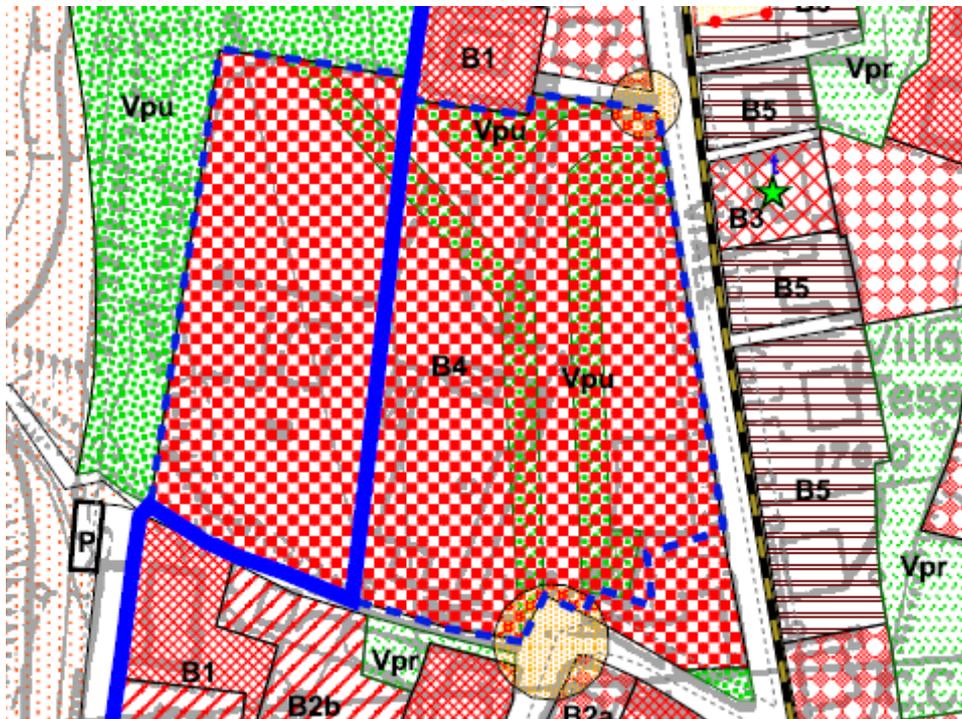
Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.  
In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

## AREA n.10 – Mercato Saraceno



*Estratto della Tavola 1.1 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9*

## **AREA n.10 – Mercato Saraceno**

**Area n. 10** – attuazione come da PRG previgente (Zona **B4**) e da Piano Particolareggiato di iniziativa Privata approvato.

Per le particolari prescrizioni si rimanda al parere congiunto Arpa-Ausl Cesena CSU del 05/06/2008 prot str urb AUSL di Cesena n°172/2008

### **Estratto delle Norme del PRG previgente**

#### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

##### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

##### **Art. 10.5 Zone di Ristrutturazione Urbanistico - Edilizia B4**

Sono le zone destinate ad interventi di riassetto e riqualificazione urbanistico-edilizia, ottenuti mediante operazioni di demolizioni e ricostruzione e/o recupero, ampliamento e integrazione dell’esistente, con l’obbligo della demolizione delle porzioni di edifici già individuate dal Piano.

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi di cui all’art. 6.1 delle presenti norme.

In attesa della redazione del planivolumetrico di cui in appresso sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all’Artt. 6.2 6.4 6.6 e le opere interne di cui all’Art. 6.3.

Tali aree devono essere obbligatoriamente sottoposte ad un progetto planivolumetrico preventivo redatto in scala non inferiore a 1:500, esteso all’unità di intervento risultante dalle tavole del Piano.

E’ comunque facoltà del Comune sottoporre, in qualsiasi momento, le suddette aree a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica mediante semplice deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell’art.15 IV comma, punto d), della Legge 47/78.









## AREA n.11 – Mercato Saraceno

### Area n. 11 – attuazione come da PRG previgente (Zona C2)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

**a** Si prescrive una fascia di rispetto non edificabile per la presenza di una copertura arborea-erbacea.

#### *Estratto delle Norme del PRG previgente*

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

#### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all'area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

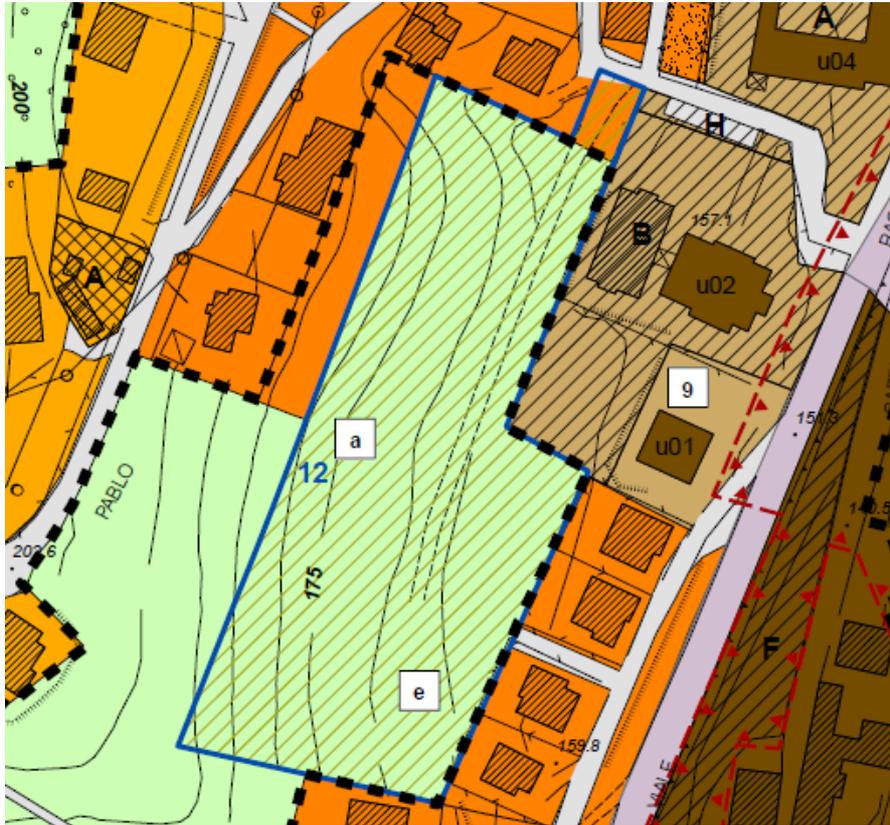
Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

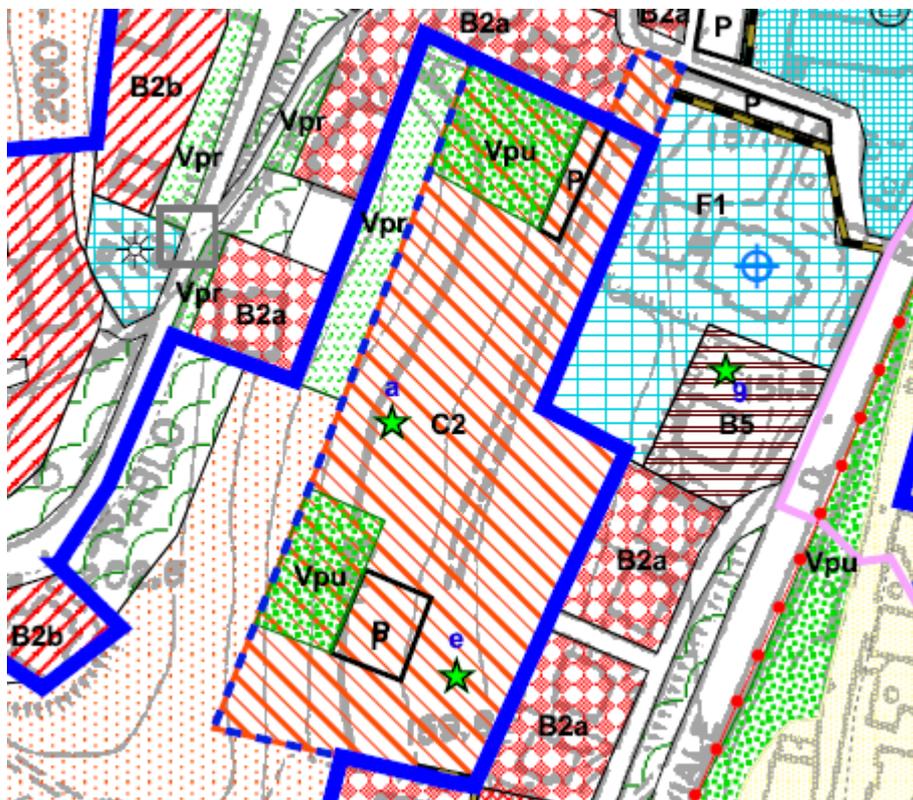
Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50

## AREA n.12 – Mercato Saraceno



Estratto della Tavola 1.1 del RUE



Estratto della Tavola P5 1V9 del PRG Variante n.9

## AREA n.12 – Mercato Saraceno

**Area n. 12** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C2**)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

- a** Si prescrive una fascia di rispetto non edificabile per la presenza di una copertura arborea-erbacea.
- e** Eventuali sbancamenti/riporti dovranno essere di modesta entità e contenuti da adeguate opere di sostegno e dovrà pure essere realizzata e mantenuta efficiente una idonea regimazione delle acque superficiali.

La valutazione acustica dovrà essere preliminare alla progettazione dell'area, considerata la presenza di una vicina struttura socio-sanitaria assistenziale e di una scuola, la progettazione dell'area e gli accessi alla stessa dovranno essere attentamente studiati al fine di non creare impatti dovuti al rumore anche in periodo notturno.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

##### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

## **Art. 10.9      Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all'interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all'area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

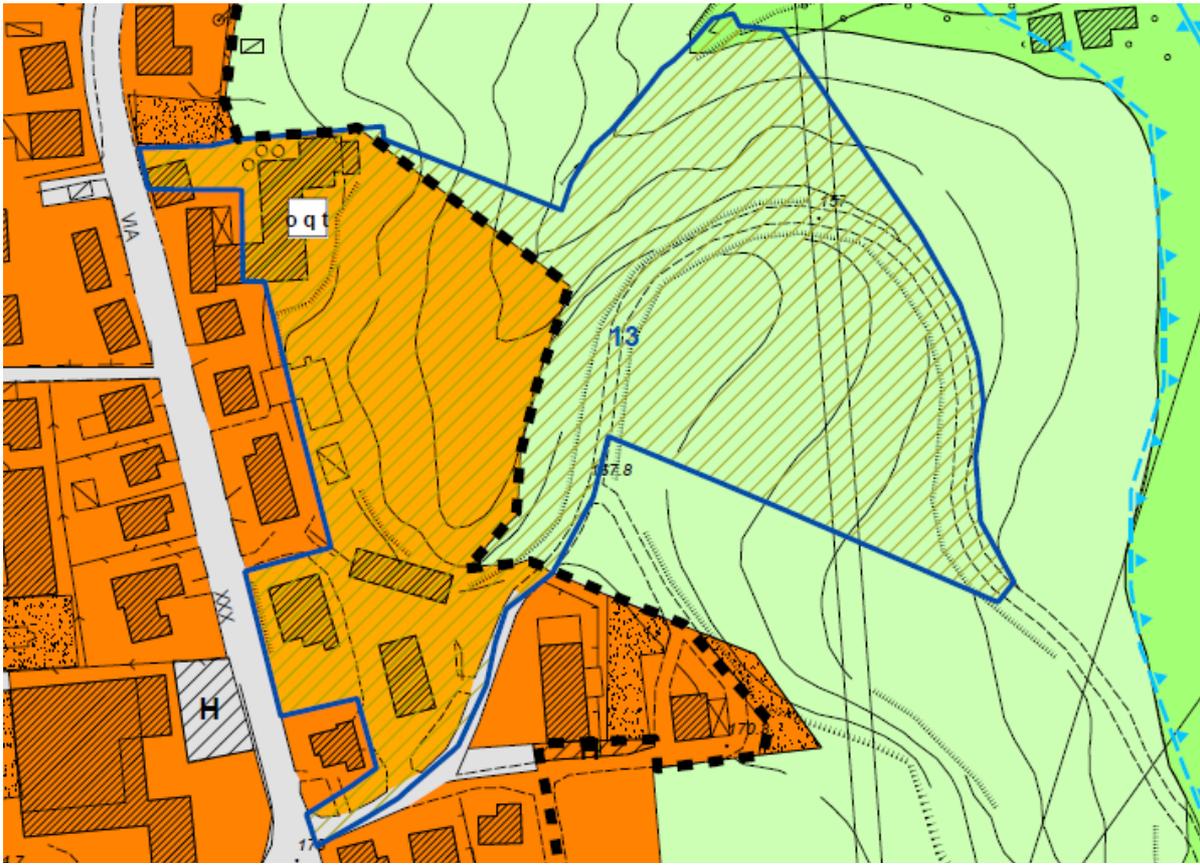
In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

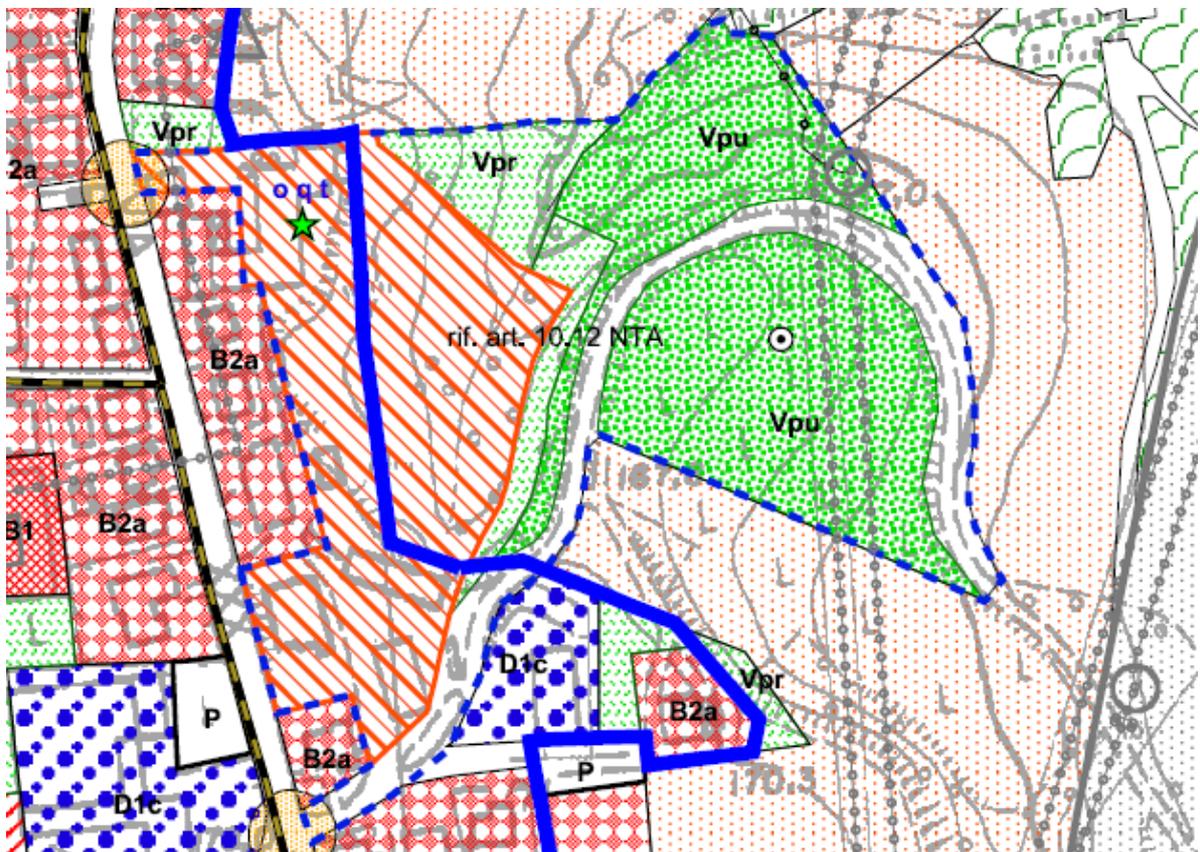
- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50



## AREA n. 13 – Monte Castello



Estratto della Tavola 1.2 del RUE (non in scala)



Estratto della Tavola P5 2V9 del PRG Variante n.9 (non in scala)

## AREA n.13 – Monte Castello

**Area n. 13** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C2**, **G2** VPU e **B6 V** Vpr)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

- o Si subordina l'intervento ad un'approfondita verifica della non influenza negativa di tale previsione sulle condizioni di stabilità del versante. Andrà inoltre progettata, realizzata e tenuta efficiente un'adeguata rete di regimazione delle acque superficiali che tenga conto degli importanti volumi di sedimenti argillosi e limosi che possono essere trasportati lungo il versante delle acque meteoriche.

#### **Aree soggette e prescrizioni operative del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli**

*Parere del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli sede di Cesena (Prot. n. AMB/TB1/04/27407/IT8 dell'08/04/2004).*

- q Per la parte a ridosso della scarpata si prescrive una fascia di rispetto non edificabile pari almeno all'altezza della scarpata stessa che potrà essere aumentata in fase di reale utilizzazione dell'area ed in funzione delle condizioni geomorfologiche riscontrate al momento.
- t In fase esecutiva dovrà essere valutato il coefficiente  $\varepsilon$  in funzione delle caratteristiche stratigrafiche e di spessore della coltre detritica e/o dei sedimenti.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

##### **Art. 10.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

## **Art. 10.7      Zone a verde privato B6 V**

Comprendono:

Le aree destinate al mantenimento ed alla trasformazione del verde per giardini, orti e parchi privati, è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale sistemazione a orto o giardino.

Non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale, in caso di abbattimento o di avvizzimento, le piante debbono essere sostituite.

Sono ammesse opere di arredo al fine di riqualificare l'area a verde, opere che conservino tuttavia un modesto impatto con il sistema preesistente.

## **Art.10.12 -    Zone di trasformazione con funzione prevalente residenziale: Comparto C2.1 – P5.2 in località Montecastello via del Mulino**

Per il comparto di trasformazione denominato C2.1 – P5.2, rif.to Tavola P5 2V – Zonizzazioni del Territorio Urbanizzato - Montecastello, si dispone di intervenire con un programma globale di riordino urbanistico esteso all'intero ambito perimetrato.

Il comparto soggetto a pianificazione attuativa di iniziativa privata (rif. Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme) prevede la trasformazione urbanistica con la possibilità di realizzare nuovi insediamenti, nuovi servizi ovvero interventi di riuso urbano.

Il P. P. sarà organizzato con la concentrazione dell'edificabilità nella parte a monte.

Il progetto planivolumetrico dovrà prevedere una quantificazione minima di standard per abitante come stabilito

dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2. In particolare sono da individuare:

- le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere;
- tutte le aree per opere di U1;
- le aree per opere di U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art. 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10.

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale deve essere compresa fra il 20% - 25% della S.C. totale.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- S.C. massima = mq 3110;
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- H.M. = ml. 10.00
- Indice di permeabilità > 30%

Il P.P. dovrà, in particolare, approfondire e verificare i seguenti temi:

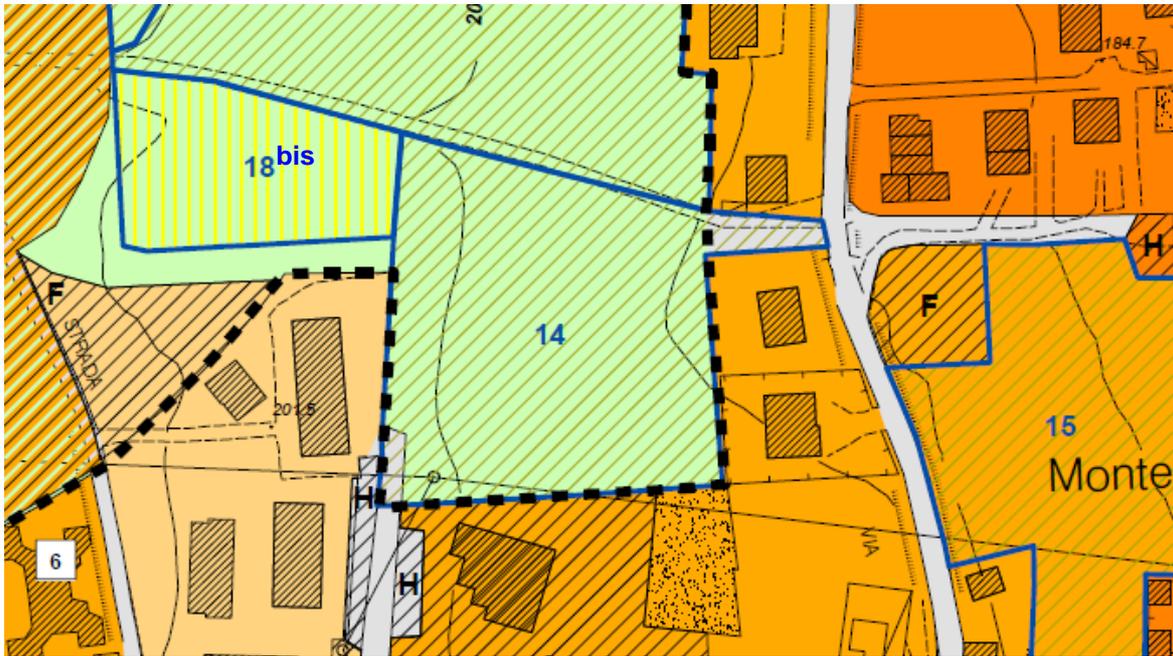
- Sistemazione ed adeguamento della sezione stradale della via Mulino (tracciato storico ed attuale) con particolare attenzione all'incrocio con via XXX Aprile;
- Realizzazione di una nuova viabilità di accesso al comparto da via XXX Aprile e posto a nord rispetto all'accesso di via Mulino per riannagliare la rete della viabilità interna con la strada principale esistente;
- Realizzazione di adeguati spazi per parcheggio pubblico di immediata fruibilità;
- Garantire la localizzazione di una nuova piazza ovvero la presenza di uno spazio di uso pubblico caratterizzante lo spazio urbano (>=mq1500);

- Regimazione delle acque superficiali con ripristino di fossati desumibili dalla cartografia storica, garantendo per l'intero comparto l'invarianza idraulica di cui all'art.9 della Delibera di Giunta Regionale n.350/2003);
- Progetto specifico delle aree verdi (pubbliche e private) che comprende interventi di rinaturalizzazione dei luoghi con creazione di fasce ed aree alberate con essenze autoctone; inoltre, al fine di garantire una continuità paesaggistica al comparto, con tipologia analoga a quella esistente in corrispondenza dell'area adiacente "ENEL", creare una fascia alberata (non inferiore a mt. 10.00);
- Progetto generale di sistemazione delle aree esterne con raccordo dei livelli preesistenti razionalizzando la morfologia del comparto;
- Verifica puntuale degli elementi che concorrono a determinare l'impatto percettivo dell'intervento rispetto ai punti di vista prevalenti con particolare riferimento al transito sulla viabilità E 45. Tale verifica dovrà essere effettuata anche attraverso la predisposizione di appositi "schemi di visualizzazione" con adeguato dettaglio di rappresentazione;
- Contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, l'area deve essere ripulita;
- L'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica;
- Obbligo di interrare eventuali cavi elettrici aerei Enel, ovvero riposizionarli se interrati, qualora risultassero incompatibili con le previsioni edificatorie.
- La nuova edificazione dovrà rispettare le dovute distanze dal ciglio delle scarpate, come previsto al comma 13, articolo 26 del PTCP.

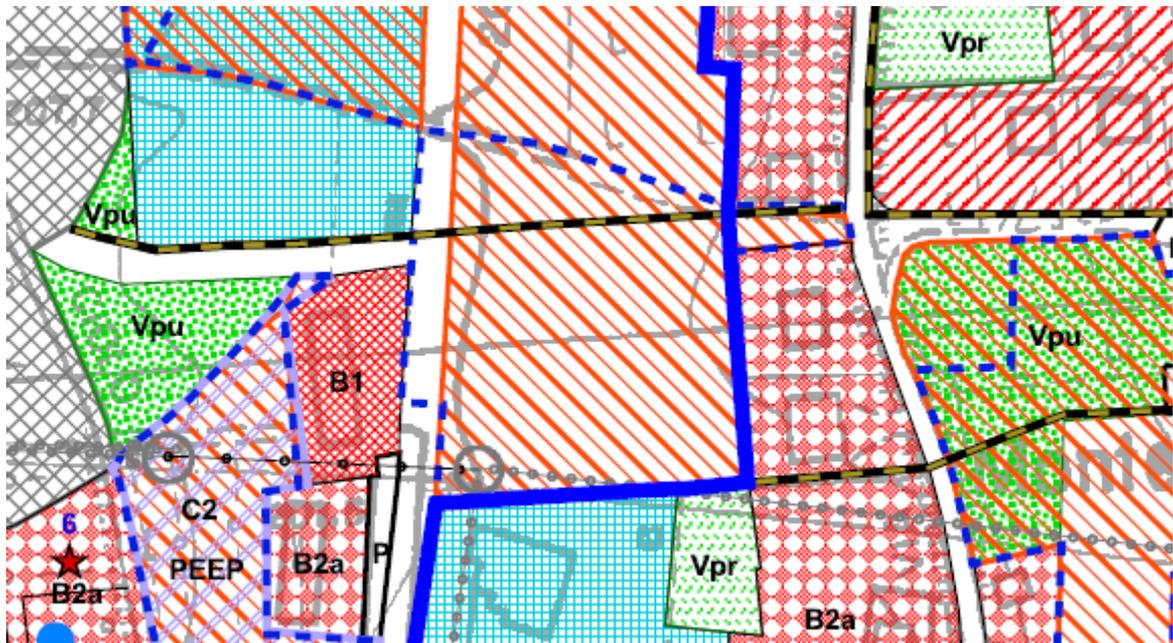
### **Art. 16.3      ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

## AREA n. 14 – Monte Castello



Estratto della Tavola 1.2 del RUE



Estratto della Tavola P5 2V9 del PRG Variante n.9

## AREA n. 14 – Monte Castello

### Area n. 14 – attuazione come da PRG previgente (Zona C2)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

#### Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

#### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all’area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall’art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

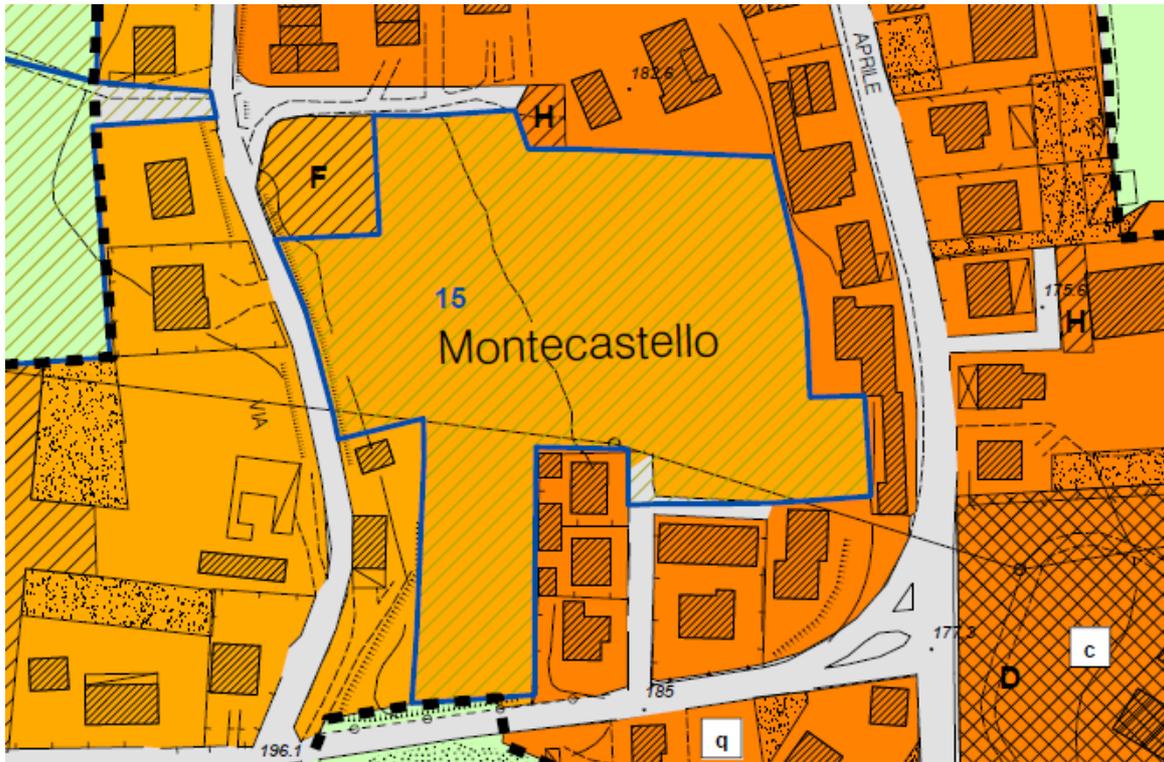
In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

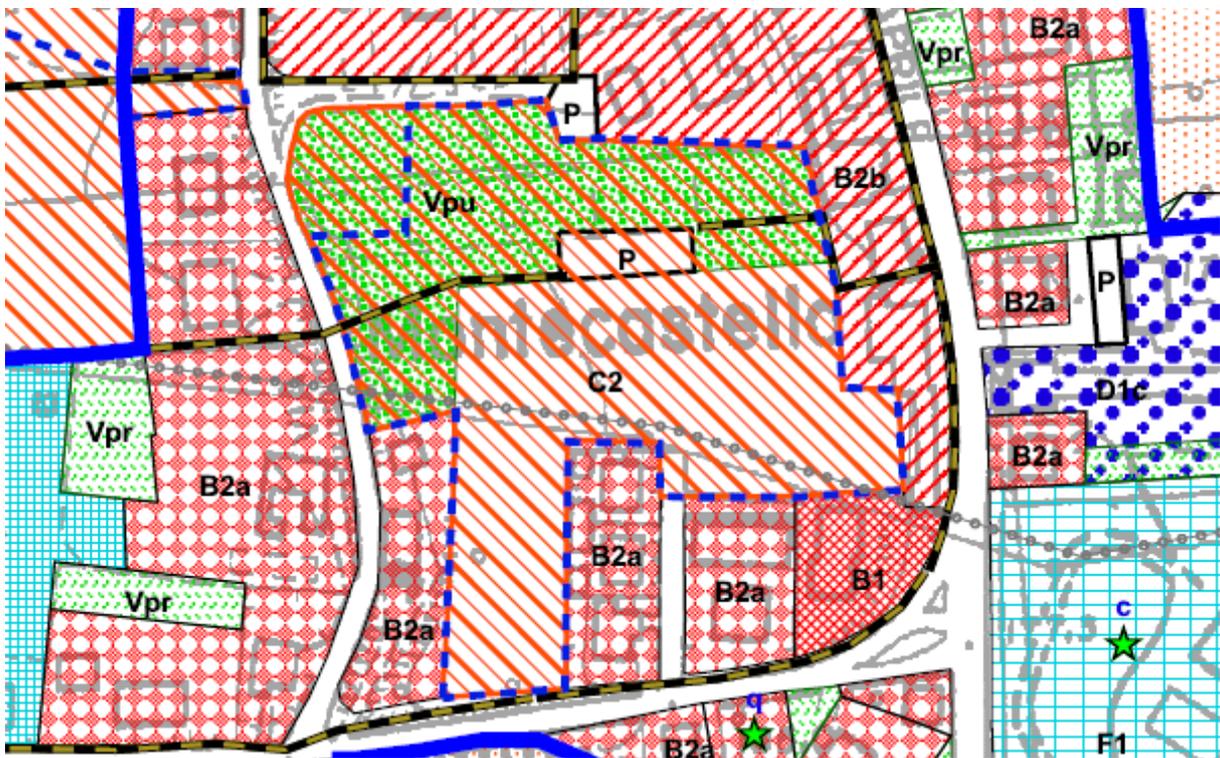
- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50



### AREA n. 15 – Monte Castello



Estratto della Tavola 1.2 del RUE



Estratto della Tavola P5 2V9 del PRG Variante n.9

## AREA n. 15 – Monte Castello

**Area n. 15** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C2**, zona **G2** VPU e **G3** P)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

##### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

##### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all’area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall’art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell’ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d’uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell’art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella “A” di cui all’art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d’uso, secondo le modalità fissate dall’art. 10.10.

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.  
In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.  
Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

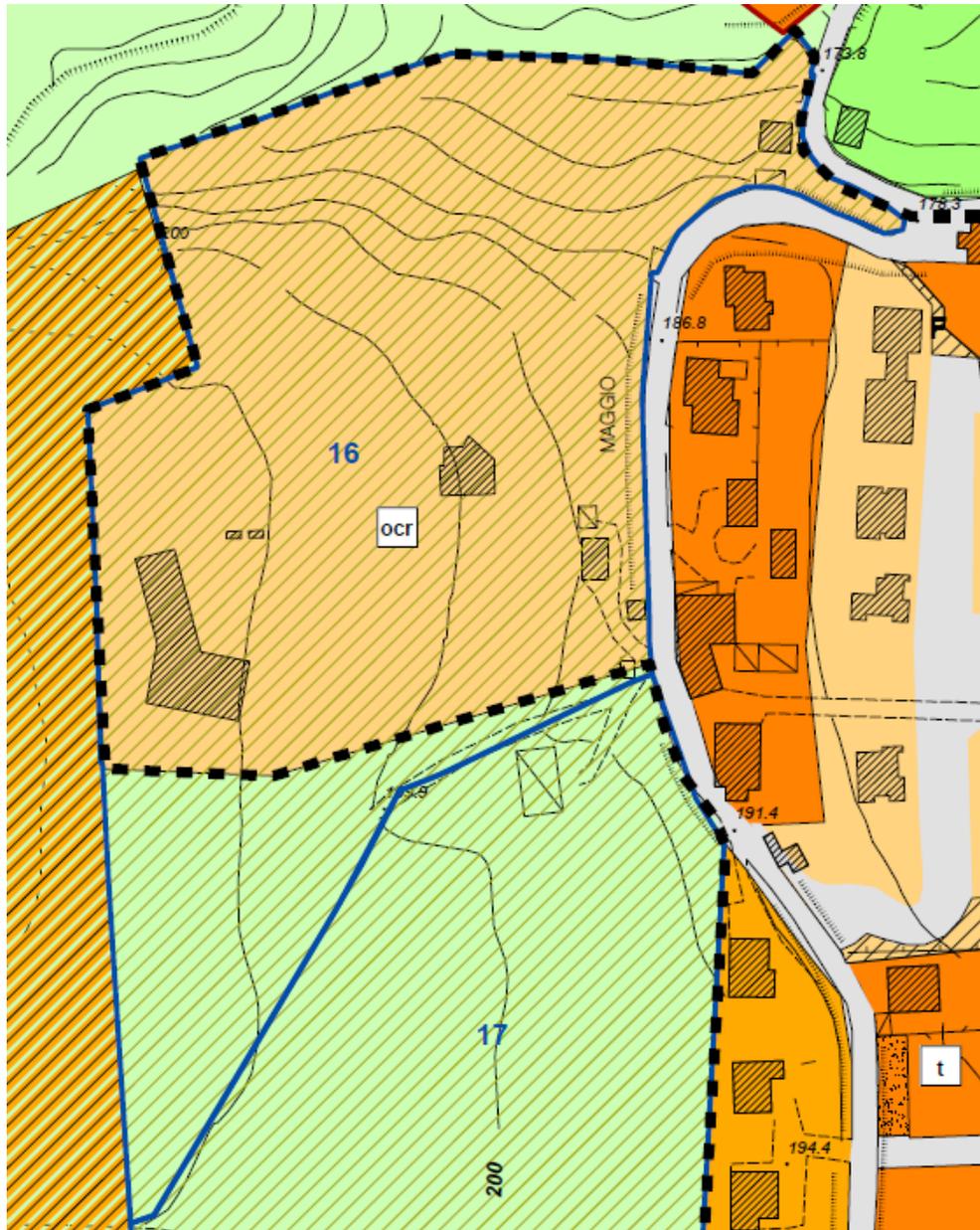
- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50

### **Art. 16.3      ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

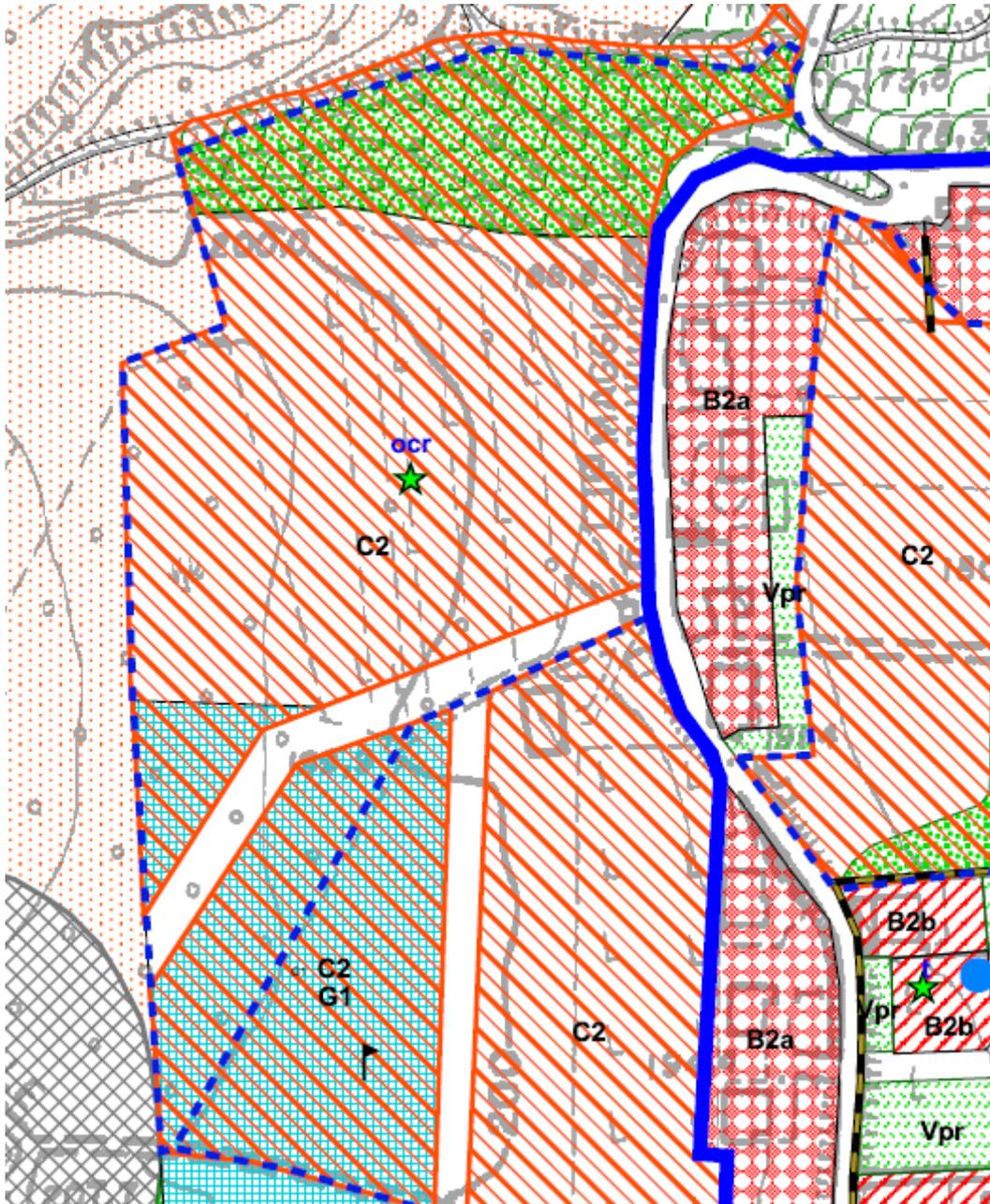


## AREA n. 16 – Monte Castello



*Estratto della Tavola 1.2 del RUE*

AREA n. 16 – Monte Castello



Estratto della Tavola P5 2V9 del PRG Variante n.9

## AREA n. 16 – Monte Castello

**Area n. 16** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C2**, zona **G1** attrezzature sportive)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

- Si prescrive il mantenimento di una fascia di rispetto non edificabile, secondo quanto previsto dal comma 8 dell'art. 26 delle Norme del PTPR, dal ciglio superiore della scarpata fluviale.

#### **Aree soggette e prescrizioni operative del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli**

*Parere del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli sede di Cesena (Prot. n. AMB/TB1/04/27407/IT8 dell'08/04/2004).*

- Si subordina l'intervento ad un'approfondita verifica della non influenza negativa di tale previsione sulle condizioni di stabilità del versante. Andrà inoltre progettata, realizzata e tenuta efficiente un'adeguata rete di regimazione delle acque superficiali che tenga conto degli importanti volumi di sedimenti argillosi e limosi che possono essere trasportati lungo il versante delle acque meteoriche.
- Per la porzione di area individuata con campitura rossa nella cartografia allegata al parere del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli prot. n. AMB/TB1/04/27407/IT8 dell'08/04/2004 è esclusa qualsiasi utilizzazione edificatoria.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

##### **Art. 10.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

## **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all'interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all'area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50

## **Art. 16.3 ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere – Attrezzature sportive**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

### **ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE :**

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative ; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici :

- U.F. = 0,60 mq./mq. di S.F. ;
- V.L. = 0,5 con distanza minima dai confini di zona = ml. 5.00, quando l'area confinante non è pubblica.

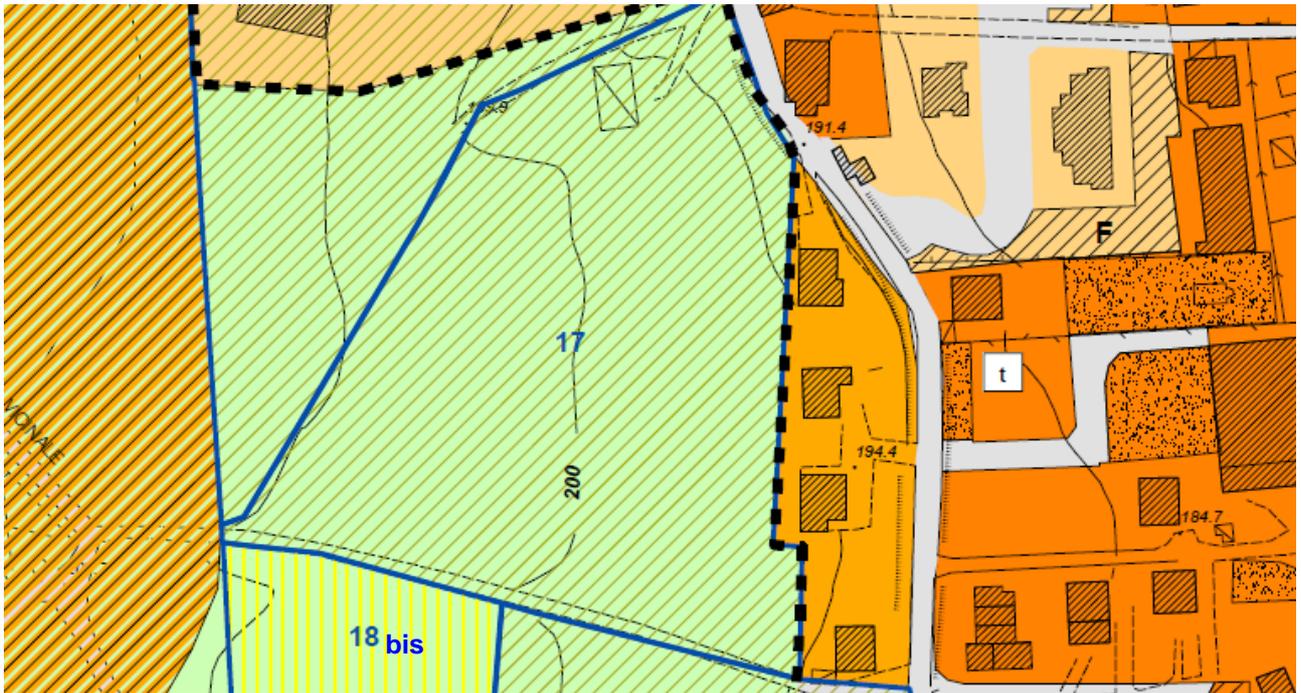
In caso contrario non sono prescritte distanze minime;

- Parcheggi: nella misura stabilita all'art. 10.11 .

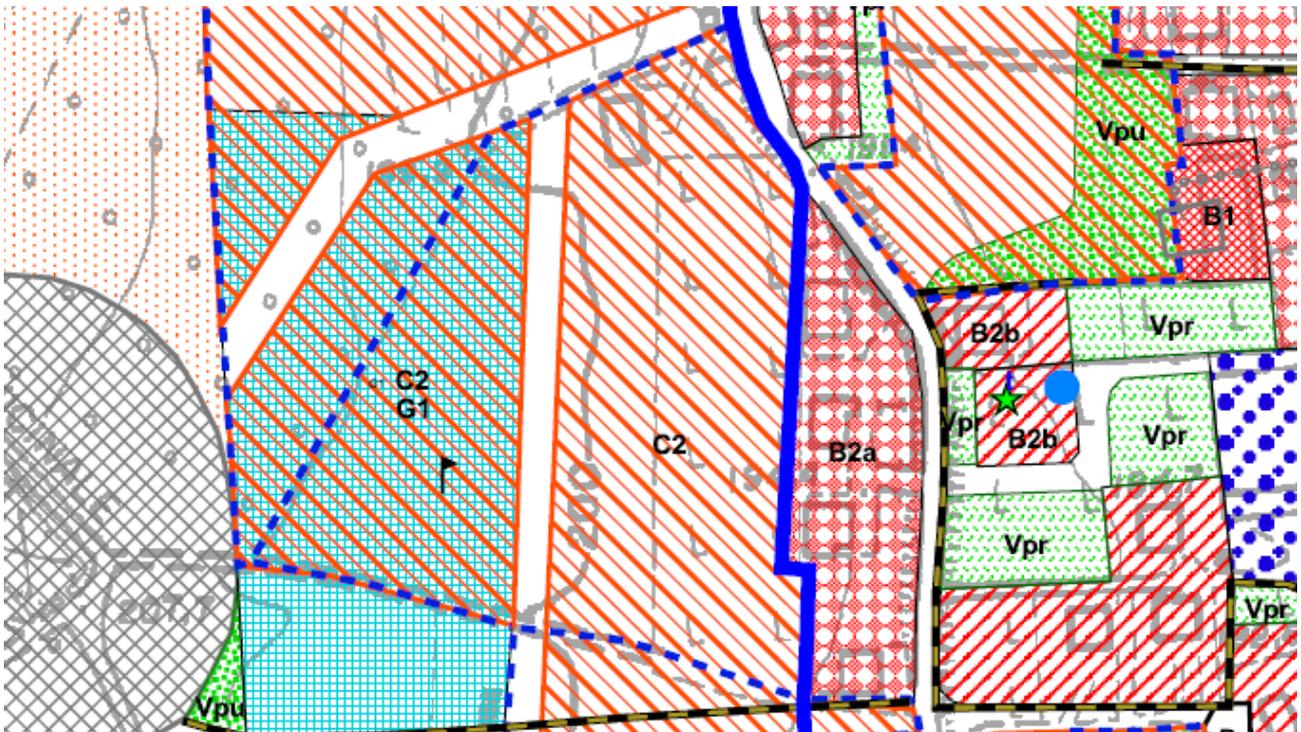
Nel caso in cui le attrezzature suddette siano riunite a formare centri civici unitari è ammessa in aggiunta la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto con al max S.V. pari a 150 mq e per artigianato di servizio con U.F. = 0,20 mq. / mq. di S.F. er un U.F. totale = 0,80 mq. / mq. .

La realizzazione e la gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione.

## AREA n. 17 – Monte Castello



Estratto della Tavola 1.2 del RUE (non in scala)



Estratto della Tavola P5 2V9 del PRG Variante n.9 (non in scala)

## AREA n. 17 – Monte Castello

**Area n. 17** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C2**, zona **G1** attrezzature sportive)  
Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

#### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all’area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall’art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- H.M. = ml. 13.50

### **Art. 16.3      ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere – Attrezzature sportive**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

#### **ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE :**

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative ; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici :

- U.F. = 0,60 mq./mq. di S.F. ;
- V.L. = 0,5 con distanza minima dai confini di zona = ml. 5.00, quando l'area confinante non è pubblica.

In caso contrario non sono prescritte distanze minime;

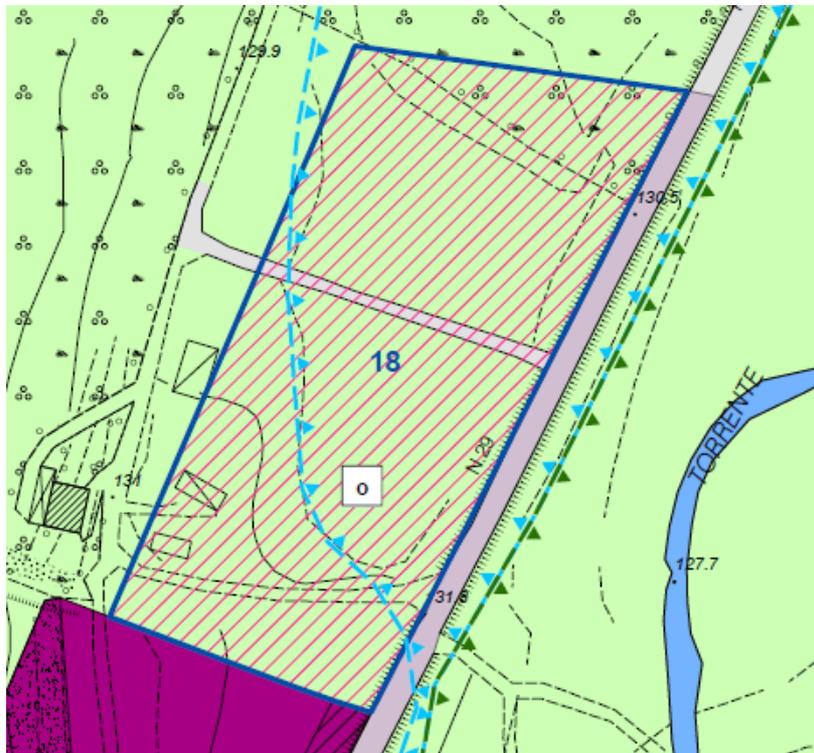
- Parcheggi: nella misura stabilita all'art. 10.11 .

Nel caso in cui le attrezzature suddette siano riunite a formare centri civici unitari è ammessa in aggiunta la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto con al max S.V. pari a 150 mq e per artigianato di servizio con U.F. = 0,20 mq. / mq. di S.F. er un U.F. totale = 0,80 mq. / mq. .

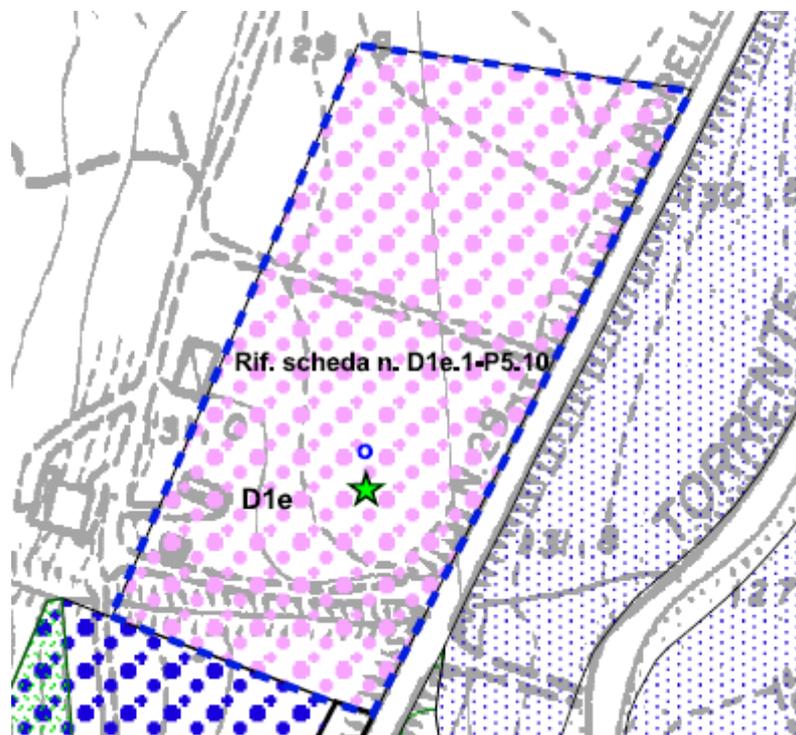
La realizzazione e la gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione.



## AREA n. 18 – San Romano



*Estratto della Tavola C10 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 10V9 del PRG Variante n.9*

# - SCHEDA DI COMPARTO : D1E.1 - P5.10 -



## SCHEMA PLANIMETRICO

Scala 1:2000

## RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

Area complessiva del comparto: mq 12000  
 Area pubblica: mq 4000

## LEGENDA

-  verde privato
-  viabilità e parcheggi pubblici
-  verde pubblico
-  superficie edificabile
-  accesso carrabile dalla pubblica viabilità al comparto

## ELEMENTI TECNICI DESCRITTIVI

- demolizione di fabbricati esistenti all'interno del comparto;
- U.T.C. 0.65 mq/mq;
- U.T.P. 0.65 mq/mq;
- R.C. 0.60 mq/mq;
- distanza dai confini minima ml 5;
- VL per i soli confini con zone residenziali ml 0.50;
- standards urbanistici e parcheggi privati come previsto dall'art. 7.6, 10.10 e 10.11.

## PRESCRIZIONI

### URBANISTICO AMBIENTALI

- organizzare nell'area un verde (privato e pubblico) di mitigazione con siepi e alberi ad alto fusto autoctoni.
- l'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica.

### IDROGEOLOGICHE

- regimazione idrica superficiale con attenzione al fossato posto a confine;
- garantire l'invarianza idraulica (art.9 Delibera G.R. 350/2003);
- prescrizioni di cui alla lettera "o" dell'Appendice 1 delle NTA;
- in fase esecutiva sarà valutata l'opportunità di realizzare opere di difesa passiva (muri di contenimento) dalla possibile rimobilizzazione in blocco delle frana di monte.

### TECNICO ARCHITETTONICHE

- nella fascia di verde privato è vietato il deposito di materiali a cielo aperto.

## AREA n.18– San Romano

**Area n. 18**– attuazione come da PRG previgente (Zona **D1e** Scheda di comparto **D1E.1 – P5.10**)  
Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

- Si subordina l'intervento ad un'approfondita verifica della non influenza negativa di tale previsione sulle condizioni di stabilità del versante. Andrà inoltre progettata, realizzata e tenuta efficiente un'adeguata rete di regimazione delle acque superficiali che tenga conto degli importanti volumi di sedimenti argillosi e limosi che possono essere trasportati lungo il versante delle acque meteoriche.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 11 ZONE “ D “ A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO - TERZIARIO**

##### **Art. 11.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono raggruppabili nei punti sotto elencati.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni lotto nella misura massima di mq. 110 di S.U. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, solo nel caso in cui la SUL dell'attività raggiunge il minimo di mq. 200.

Non sono considerate compatibili, in alcun caso, con l'attivazione di interventi ai sensi del presente paragrafo, all'interno delle aree D1E destinazioni d'uso, ancorché preesistenti, che prevedano la collocazione all'interno delle aree di:

- a) attività estrattive o ad esse collegate, di trasformazione meccanica degli inerti, di stoccaggio a cielo aperto di materiale in cumuli aventi altezza superiore ai 3 mt ed estensione complessiva superiore ai 300 mq.
- b) attività per la produzione di conglomerati bituminosi o altri trasformati per l'edilizia civile e stradale aventi impatto significativo in termini di emissioni in atmosfera.
- c) attività di incenerimento di materiali vegetali e/o animali

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt 10.10 e 10.11 delle presenti norme.

##### **Art. 11.4 ZONE D1E: A prevalente destinazione Produttivo - Terziario di espansione**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva o terziario di cui all'art. 11.1 delle presenti norme.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; gli esercizi pubblici e commerciali (categoria merceologica non alimentare) fino ad un massimo di 150 mq di S.V., l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- h) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- i) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

**Modalità di attuazione:** Nelle zone D1E si interviene attraverso il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi PIP, di cui all'art 7.2 oppure Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui all'art 7.3 sulla superficie minima di intervento di mq. 20.000 o espressamente individuati sulle tavole di P.R.G..

In caso di mancato accordo tra tutte le proprietà interessate dal perimetro di zona, fatta salva la facoltà di scorporo del 10% dell'area, il Comune potrà approvare un Piano che raccolga almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Tale Piano sarà vincolante anche per la restante parte, e ad esso verrà data attuazione nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Per le aree di Espansione Produttiva nei comparti a valenza Sovracomunale in loc. Bora e loc. Cella, qualora il Piano Particolareggiato di Intervento sia collocato in adiacenza di altre aree di Espansione Produttiva, il progetto dovrà essere attuato ricercando una continuità e coerenza di localizzazione delle aree pubbliche da cedere e della viabilità.

**Categorie di intervento:** Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione di eventuali fabbricati incongrui esistenti nell'area. Il progetto potrà prevedere la possibilità di conservare, ristrutturare e ampliare gli eventuali edifici esistenti sull'area, da considerare nel conteggio della SUL

#### **Indici urbanistici ed edilizi:**

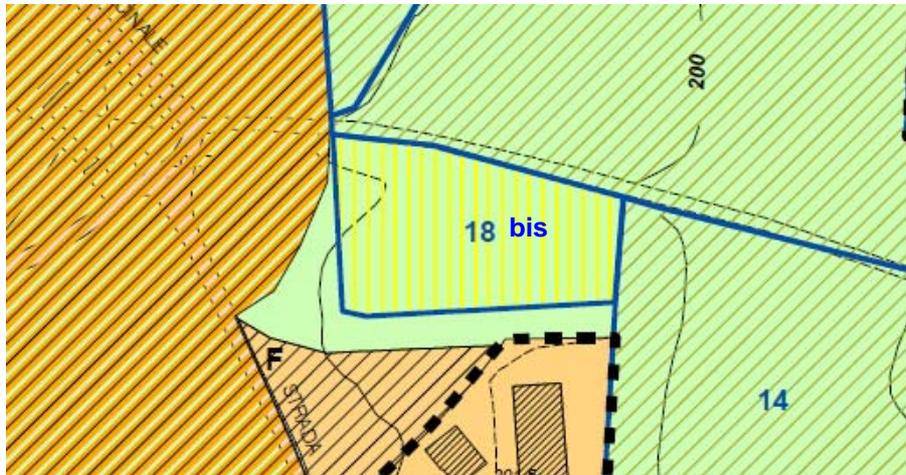
- U.T.C. ( indice di attuazione territoriale terziario) = 0.65 mq./mq.
- U.T.P. ( indice di utilizzazione territoriale produttiva) = 0.65 mq./mq.
- R.C. ( sui singoli lotti) = 0.60 mq./mq.

#### **Per tutte le attività si applicano altresì i seguenti indici:**

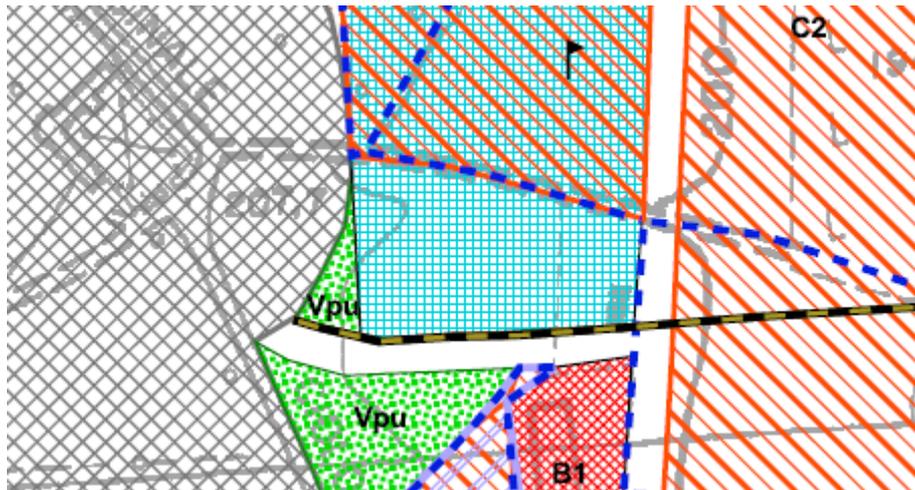
- Distanza Confini minima ( salvo soluzioni a schiera o abbinare) = 5,00 ml.
- VL per i soli confini con zone residenziali = 0,50 ml.

L'area relativa al Piano Particolareggiato deve essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni abbinare a schiera possono essere previsti lotti in sup. minima inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni a schiera il rapp. max. di copertura potrà essere dello 0,70 mq/mq.

## AREA n. 18 bis – Monte Castello



*Estratto della Tavola 1.2 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 2V9 del PRG Variante n.9*

**Area n. 18 bis** – attuazione come da PRG previgente (Zona **G** attrezzature sportive)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Estratto delle Norme del PRG previgente

**Art. 16.3 ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere – Attrezzature sportive**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

**ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE :**

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative ; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici :

- U.F. = 0,60 mq./mq. di S.F. ;
- V.L. = 0,5 con distanza minima dai confini di zona = ml. 5.00, quando l'area confinante non è pubblica.

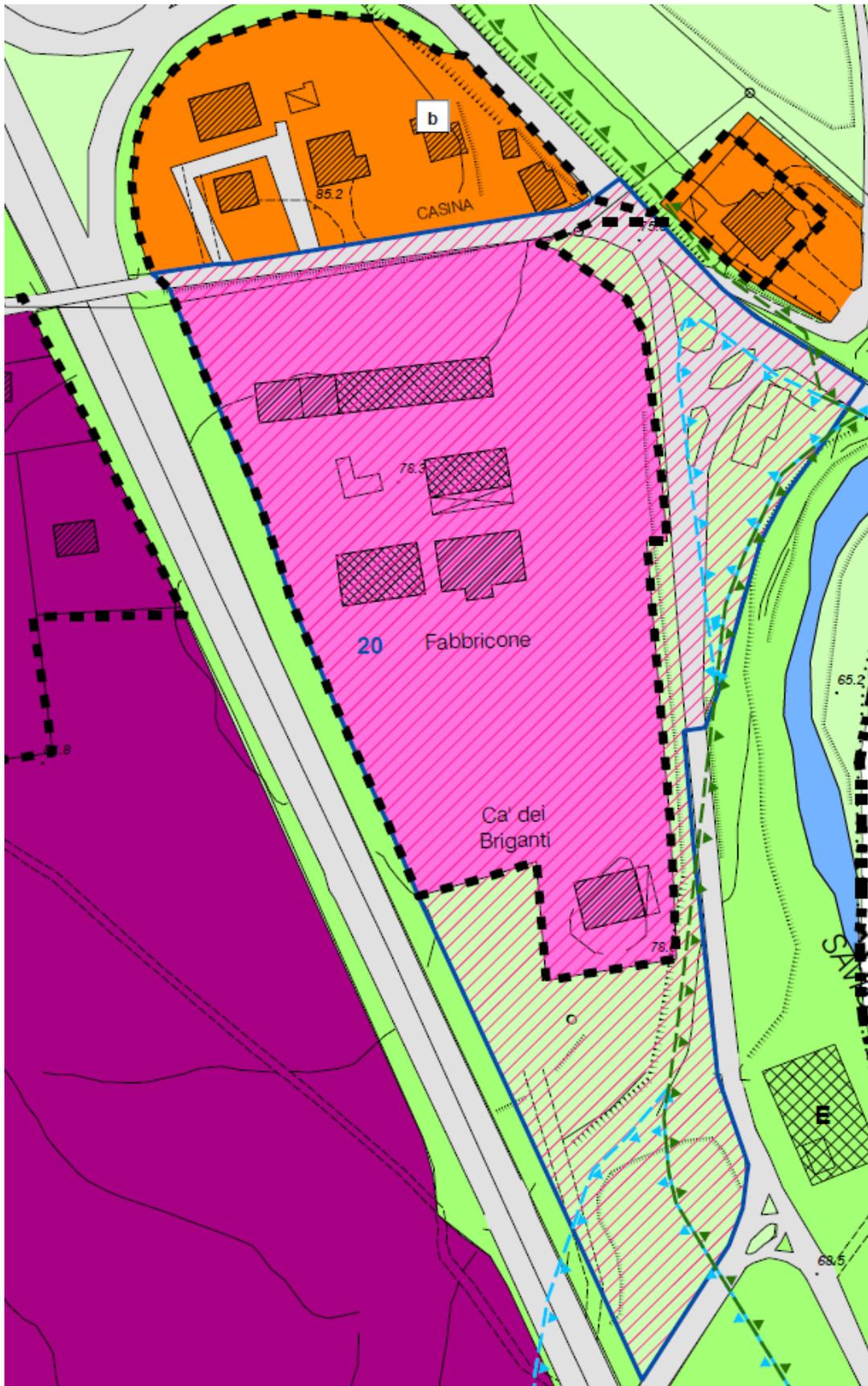
In caso contrario non sono prescritte distanze minime;

- Parcheggi: nella misura stabilita all'art. 10.11 .

Nel caso in cui le attrezzature suddette siano riunite a formare centri civici unitari è ammessa in aggiunta la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto con al max S.V. pari a 150 mq e per artigianato di servizio con U.F. = 0,20 mq. / mq. di S.F. er un U.F. totale = 0,80 mq. / mq. .

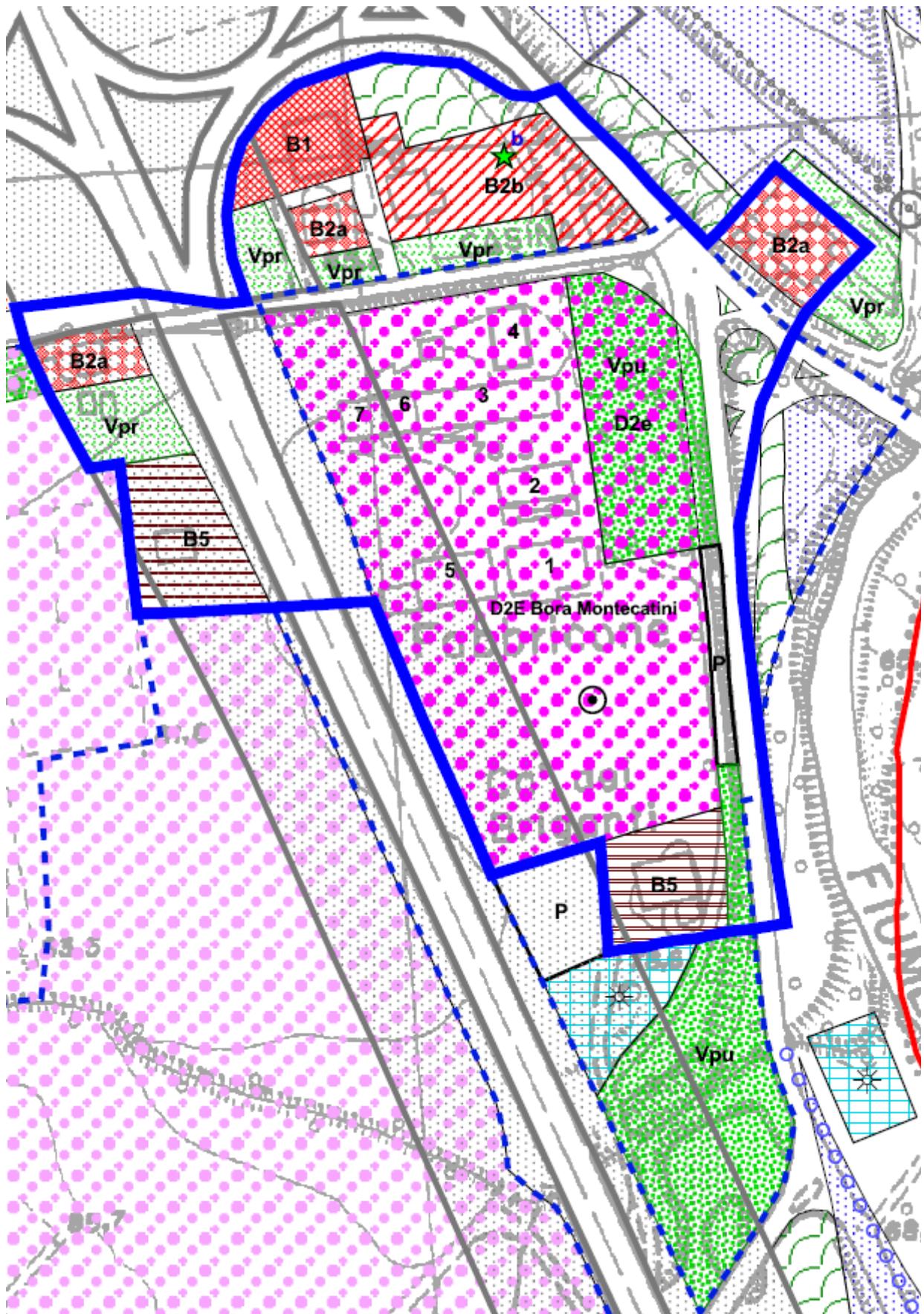
La realizzazione e la gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione.

AREA n. 20– Bora



Estratto della Tavola 1.3 del RUE

AREA n. 20– Bora



Estratto della Tavola P5 3V9 del PRG Variante n.9

## AREA n. 20– Bora

**Area n. 20** – attuazione come da PRG previgente (Zona **D2E Bora Montecatini**, zona **G2** Vpu e P, zona **F1** impianti tecnologici e zona di rispetto e tutela fluviale)

All'interno dell'area n.20 è compreso l'edificio di valore storico architettonico – culturale e testimoniale **u 022** (ex B5) in ambito urbano esterno al centro storico e soggetto alla specifica disciplina del Rue (art. 3.42.1).

Attuazione come da PUA approvato e convenzionato.

Per le particolari prescrizioni si rimanda al parere Arpa - PGFC 1342 del 15/02/ 2010 (Progetto di massima)

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 11 ZONE “D” A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO - TERZIARIO**

##### **Art. 11.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono raggruppabili nei punti sotto elencati.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni lotto nella misura massima di mq. 110 di S.U. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, solo nel caso in cui la SUL dell'attività raggiunge il minimo di mq. 200.

Non sono considerate compatibili, in alcun caso, con l'attivazione di interventi ai sensi del presente paragrafo, all'interno delle aree D1E destinazioni d'uso, ancorché preesistenti, che prevedano la collocazione all'interno delle aree di:

- j) attività estrattive o ad esse collegate, di trasformazione meccanica degli inerti, di stoccaggio a cielo aperto di materiale in cumuli aventi altezza superiore ai 3 mt ed estensione complessiva superiore ai 300 mq.
- k) attività per la produzione di conglomerati bituminosi o altri trasformati per l'edilizia civile e stradale aventi impatto significativo in termini di emissioni in atmosfera.
- l) attività di incenerimento di materiali vegetali e/o animali

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt 10.10 e 10.11 delle presenti norme.

##### **Art. 11.4 ZONE D1E: A prevalente destinazione Produttivo - Terziario di espansione**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva o terziario di cui all'art. 11.1 delle presenti norme.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; gli esercizi pubblici e commerciali (categoria merceologica non alimentare) fino ad un massimo di 150 mq di S.V., l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- j) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;

k) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

**Modalità di attuazione:** Nelle zone D1E si interviene attraverso il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi PIP, di cui all'art 7.2 oppure Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui all'art 7.3 sulla superficie minima di intervento di mq. 20.000 o espressamente individuati sulle tavole di P.R.G..

In caso di mancato accordo tra tutte le proprietà interessate dal perimetro di zona, fatta salva la facoltà di scorporo del 10% dell'area, il Comune potrà approvare un Piano che raccolga almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Tale Piano sarà vincolante anche per la restante parte, e ad esso verrà data attuazione nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Per le aree di Espansione Produttiva nei comparti a valenza Sovracomunale in loc. Bora e loc. Cella, qualora il Piano Particolareggiato di Intervento sia collocato in adiacenza di altre aree di Espansione Produttiva, il progetto dovrà essere attuato ricercando una continuità e coerenza di localizzazione delle aree pubbliche da cedere e della viabilità.

**Categorie di intervento:** Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione di eventuali fabbricati incongrui esistenti nell'area. Il progetto potrà prevedere la possibilità di conservare, ristrutturare e ampliare gli eventuali edifici esistenti sull'area, da considerare nel conteggio della SUL

*Indici urbanistici ed edilizi:*

- U.T.C. (indice di attuazione territoriale terziario) = 0.65 mq./mq.
- U.T.P. (indice di utilizzazione territoriale produttiva) = 0.65 mq./mq.
- R.C. (sui singoli lotti) = 0.60 mq./mq.

**Per tutte le attività si applicano altresì i seguenti indici:**

- Distanza Confini minima (salvo soluzioni a schiera o abbinata) = 5,00 ml.
- VL per i soli confini con zone residenziali = 0,50 ml.

L'area relativa al Piano Particolareggiato deve essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni abbinata a schiera possono essere previsti lotti in sup. minima inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni a schiera il rapp. max. di copertura potrà essere dello 0,70 mq/mq.

#### **Art. 11.10**    **ZONE D2E: Area in località Bora, (ex Montecatini)**

In particolare per queste area indicata con il simbolo  nella cartografia di P.R.G. , oltre a quanto stabilito nell'art. 11.4 delle presenti norme si prescrive la conservazione di taluni edifici esistenti valutando le tipologie delle nuove costruzioni in un rapporto armonico e formale con quelle esistenti.

Attribuzione categorie d'intervento per gli edifici esistenti in riferimento agli artt. 6.6 e segg.:

- Edificio n° 1: Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B
- Edificio n° 2: Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B
- Edificio n° 3: Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B
- Edificio n° 4: Demolito
- Edificio n° 5: Demolizione con o senza ricostruzione
- Edificio n° 6 Ristrutturazione Edilizia
- Edificio n° 7: Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B
- Tettoie di connessione tra i vari corpi di fabbrica e manufatti di servizio: Demolizione con o senza ricostruzione

Lo spazio verde a Pineta antistante il complesso ed evidenziato in planimetria sarà anch'esso tutelato e nell'area da esso occupato sarà preferibilmente da ricavarci la dotazione di standard di verde pubblico. Si precisa che non è computabile a tal fine la porzione che ricade all'interno della fascia di rispetto stradale.

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

### **Art. 16.3      ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere**

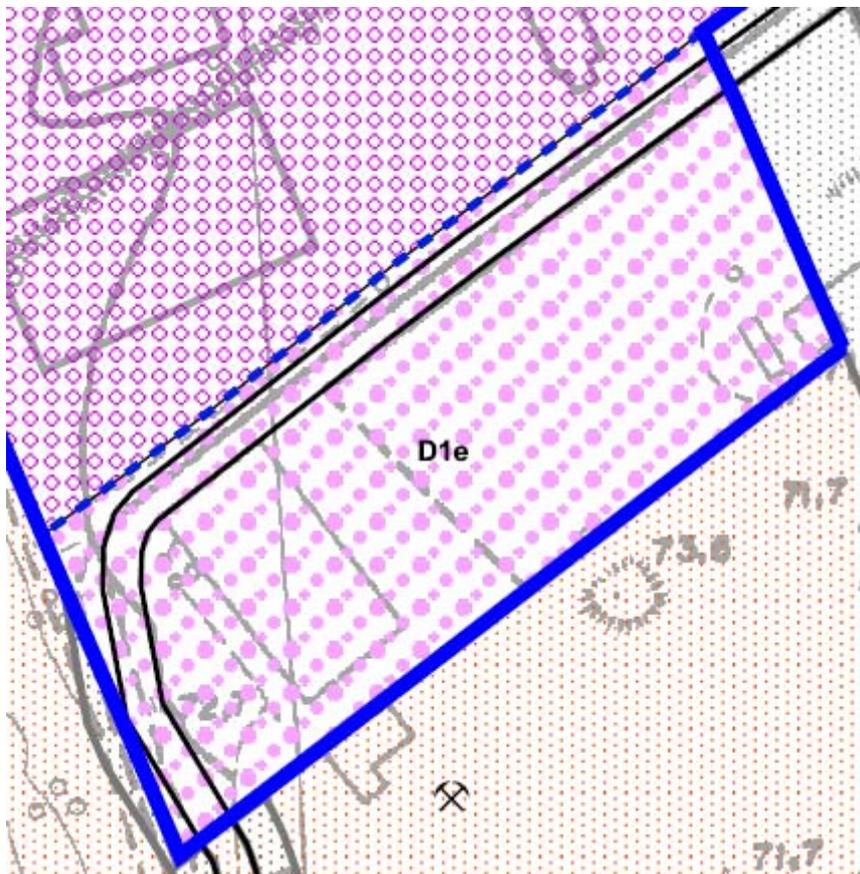
Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.



**AREA n. 21– Bora**



*Estratto della Tavola 1.3 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 3V9 del PRG Variante n.9*

## AREA n. 21– Bora

### Area n. 21 – attuazione come da PRG previgente (Zona D1E)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Per le particolari prescrizioni si rimanda al parere Arpa - PGFC 7091 dell' 21/07/2011

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 11 ZONE “ D “ A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO - TERZIARIO**

#### **Art. 11.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono raggruppabili nei punti sotto elencati.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni lotto nella misura massima di mq. 110 di S.U. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, solo nel caso in cui la SUL dell'attività raggiunge il minimo di mq. 200.

Non sono considerate compatibili, in alcun caso, con l'attivazione di interventi ai sensi del presente paragrafo, all'interno delle aree D1E destinazioni d'uso, ancorché preesistenti, che prevedano la collocazione all'interno delle aree di:

- m) attività estrattive o ad esse collegate, di trasformazione meccanica degli inerti, di stoccaggio a cielo aperto di materiale in cumuli aventi altezza superiore ai 3 mt ed estensione complessiva superiore ai 300 mq.
- n) attività per la produzione di conglomerati bituminosi o altri trasformati per l'edilizia civile e stradale aventi impatto significativo in termini di emissioni in atmosfera.
- o) attività di incenerimento di materiali vegetali e/o animali

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt 10.10 e 10.11 delle presenti norme.

#### **Art. 11.4 ZONE D1E: A prevalente destinazione Produttivo - Terziario di espansione**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva o terziario di cui all'art. 11.1 delle presenti norme.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; gli esercizi pubblici e commerciali (categoria merceologica non alimentare) fino ad un massimo di 150 mq di S.V., l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- l) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- m) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Modalità di attuazione: Nelle zone D1E si interviene attraverso il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi PIP, di cui all'art 7.2 oppure Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui all'art 7.3 sulla superficie minima di intervento di mq. 20.000 o espressamente individuati sulle tavole di P.R.G..

In caso di mancato accordo tra tutte le proprietà interessate dal perimetro di zona, fatta salva la facoltà di scorporo del 10% dell'area, il Comune potrà approvare un Piano che raccolga almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Tale Piano sarà vincolante anche per la restante parte, e ad esso verrà data attuazione nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Per le aree di Espansione Produttiva nei comparti a valenza Sovracomunale in loc. Bora e loc. Cella, qualora il Piano Particolareggiato di Intervento sia collocato in adiacenza di altre aree di Espansione Produttiva, il progetto dovrà essere attuato ricercando una continuità e coerenza di localizzazione delle aree pubbliche da cedere e della viabilità.

Categorie di intervento: Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione di eventuali fabbricati incongrui esistenti nell'area. Il progetto potrà prevedere la possibilità di conservare, ristrutturare e ampliare gli eventuali edifici esistenti sull'area, da considerare nel conteggio della SUL

*Indici urbanistici ed edilizi:*

- U.T.C. ( indice di attuazione territoriale terziario) = 0.65 mq./mq.
- U.T.P. ( indice di utilizzazione territoriale produttiva) = 0.65 mq./mq.
- R.C. ( sui singoli lotti) = 0.60 mq./mq.

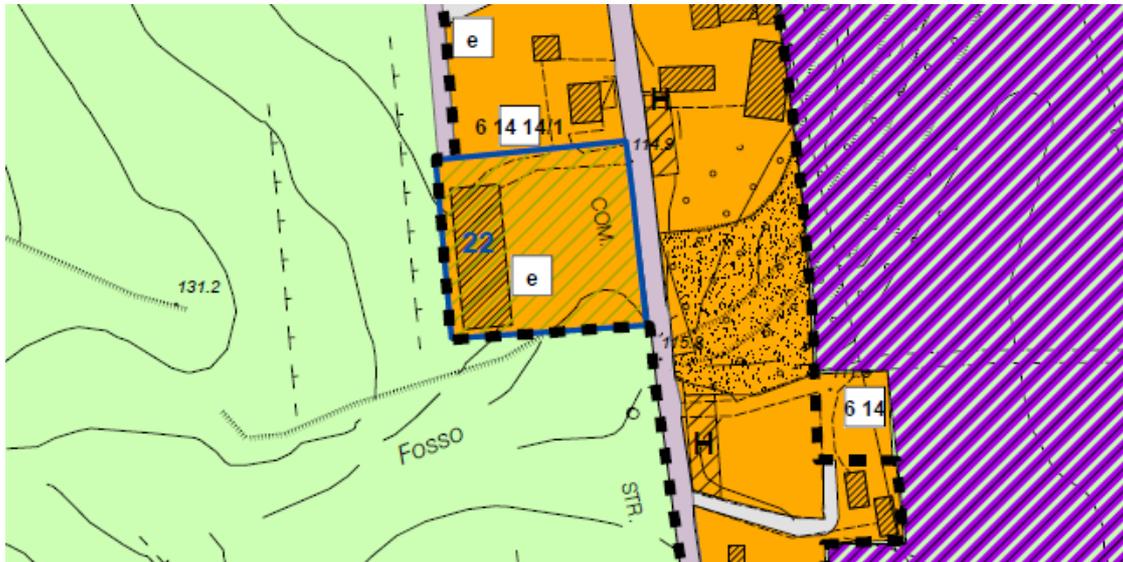
**Per tutte le attività si applicano altresì i seguenti indici:**

- Distanza Confini minima ( salvo soluzioni a schiera o abbinate) = 5,00 ml.
- VL per i soli confini con zone residenziali = 0,50 ml.

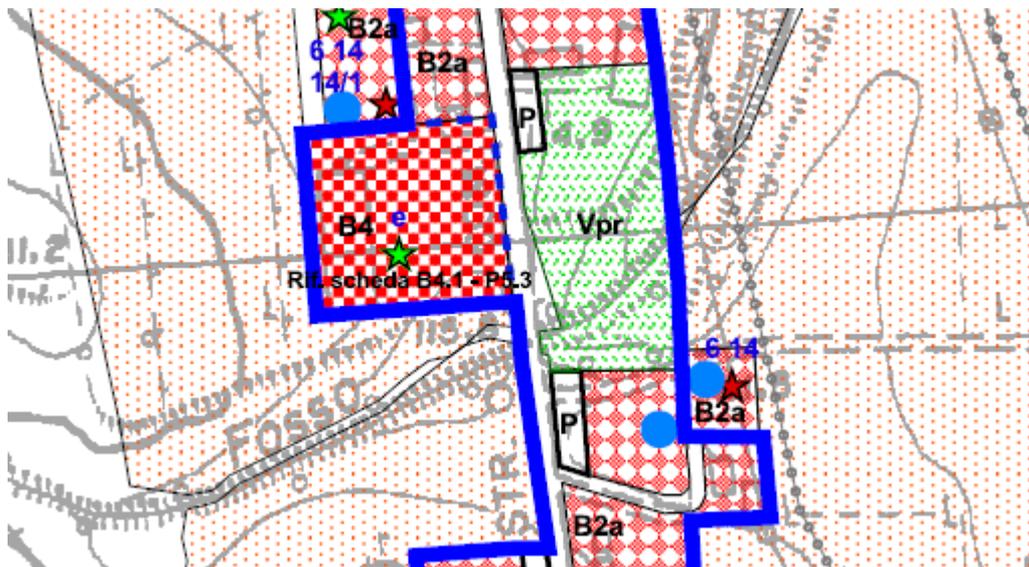
L'area relativa al Piano Particolareggiato deve essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni abbinata a schiera possono essere previsti lotti in sup. minima inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni a schiera il rapp. max. di copertura potrà essere dello 0,70 mq/mq.



## AREA n. 22– Bora



*Estratto della Tavola 1.3 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 3V9 del PRG Variante n.9*

## - SCHEDA DI COMPARTO : B4.1 - P5.3 -



<p><b>SCHEMA PLANIMETRICO</b> Scala 1:1000</p>	<p><b>LEGENDA</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></div> <span>verde privato</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></div> <span>viabilità e parcheggi pubblici</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-image: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 0); background-size: 4px 4px; margin-right: 5px;"></div> <span>verde pubblico</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-image: linear-gradient(45deg, transparent 49%, #ff0000 49%, #ff0000 51%, transparent 51%); background-size: 4px 4px; margin-right: 5px;"></div> <span>superficie edificabile</span> </div>
<p><b>RIPARTIZIONE DEL COMPARTO</b></p> <p>Area complessiva del comparto:      mq 2260          Area pubblica:                              mq 980</p>	
<p><b>ELEMENTI TECNICI DESCRITTIVI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U.T.= 1.05 mq S.C./ mq S.T.;</li> <li>- abitanti equivalenti n° 42;</li> <li>- V.L.=0.50 tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml 5.00;</li> <li>- distanza minima fra le pareti finestrate ml 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;</li> <li>- H.M.= ml 10;</li> <li>- parcheggi privati e pubblici rif. art. 10.10 e art. 10.11 della NTA;</li> <li>- indice di permeabilità &gt;30%.</li> </ul>	
<p><b>PRESCRIZIONI</b></p> <p><u><b>URBANISTICO AMBIENTALI</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di interrare eventuali cavi elettrici aerei Enel, ovvero riposizionarli se interrati, qualora risultassero incompatibili con le previsioni edificatorie.</li> <li>- il verde pubblico deve essere piantumato con essenze autoctone ad alto fusto e attrezzato</li> <li>- l'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica.</li> </ul> <p><u><b>IDROGEOLOGICHE</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire l'invarianza idraulica (art.9 Delibera G.R. 350/2003)</li> <li>- prescrizione SPDS di cui alla lettera e</li> </ul> <p><u><b>TECNICO ARCHITETTONICHE</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adeguamento sezione stradale di Via Romagna.</li> </ul>	

## AREA n. 22 – Bora

**Area n. 22** – attuazione come da PRG previgente (Zona **B4** Scheda di comparto: **B4.1 – P5.3**)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

- Eventuali sbancamenti/riporti dovranno essere di modesta entità e contenuti da adeguate opere di sostegno e dovrà pure essere realizzata e mantenuta efficiente una idonea regimazione delle acque superficiali.

Si rimanda al parere congiunto Arpa-Ausl Cesena CSU del 29/05/2009 prot str urb AUSL di Cesena n. 31/2009

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

##### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

## **Art. 10.5 Zone di Ristrutturazione Urbanistico - Edilizia B4**

Sono le zone destinate ad interventi di riassetto e riqualificazione urbanistico-edilizia, ottenuti mediante operazioni di demolizioni e ricostruzione e/o recupero, ampliamento e integrazione dell'esistente, con l'obbligo della demolizione delle porzioni di edifici già individuate dal Piano.

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 6.1 delle presenti norme.

In attesa della redazione del planivolumetrico di cui in appresso sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'Artt. 6.2 6.4 6.6 e le opere interne di cui all'Art. 6.3.

Tali aree devono essere obbligatoriamente sottoposte ad un progetto planivolumetrico preventivo redatto in scala non inferiore a 1:500, esteso all'unità di intervento risultante dalle tavole del Piano.

E' comunque facoltà del Comune sottoporre, in qualsiasi momento, le suddette aree a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica mediante semplice deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.15 IV comma, punto d), della Legge 47/78.

Il progetto di massima dovrà definire per tutta l'area:

- le destinazioni d'uso e le rispettive quantità reciproche;
- il numero dei piani e la configurazione di massima urbanistica ed edilizia finale dell'intervento;
- la dimensione, in termini planivolumetrici, degli stralci minimi di intervento esecutivo.

Sugli stralci minimi di intervento di cui sopra il Comune, verificata la congruenza con il progetto planivolumetrico di massima, rilascia di volta in volta la concessione edilizia diretta.

L'edificazione, nell'ambito di queste zone, avverrà secondo i seguenti parametri edilizi riferiti all'intera superficie di intervento:

Indice di edificabilità 1,05 mq. S.C./mq. S.F., salvi diversi indici riportati sulle tavv. del Piano.

Numero max. di piani fuori terra: 4P. ,salve diverse prescrizioni riportate sulle tavv. di Piano

Parcheggi inerenti le costruzioni come da Artt. 10.10 e 10.11

Parcheggi pubblici come da Art. 10.11.

Rapporto max. di copertura: 40% S.F.

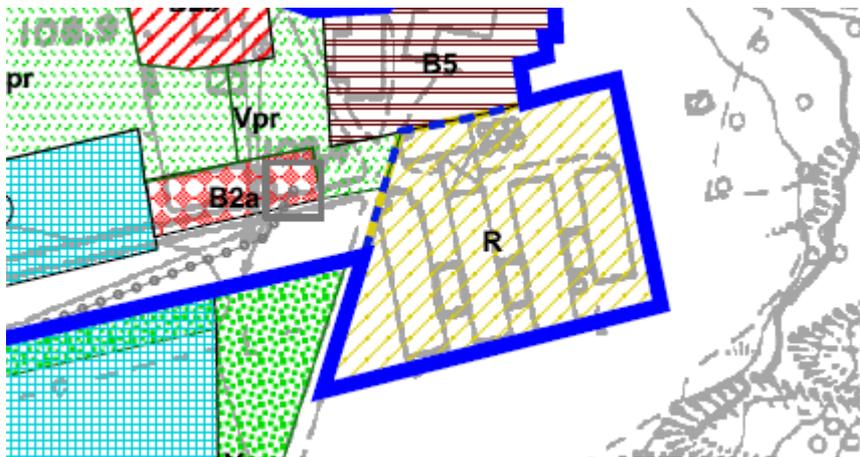
Indice di V.L.: l'indice di V.L., con V.L. = 0,5 si applica fra i corpi finestrati di uno stesso edificio o complesso e rispetto ai confini di zona; qualora gli edifici adiacenti alla zona fossero costruiti a confine è tuttavia consentita la costruzione in aderenza, a termini di Codice Civile. Nel caso in cui gli stralci minimi di intervento rappresentino parte di un complesso edilizio che in base al progetto planivolumetrico di massima, va costruito con continuità, ogni singolo stralcio potrà essere costruito a confine della proprietà interessata, purché non vi siano vincoli derivanti da pareti finestrate o altre norme rispetto alla/e proprietà adiacente/i. Nel caso in cui non fosse possibile costruire a confine, il lato dell'edificio oggetto dell'intervento-stralcio rispetto al quale dovrà proseguire il fabbricato, dovrà essere realizzato cieco, tenendo conto di tali necessità.

Il progetto planivolumetrico preventivo dovrà essere redatto in modo tale che ogni stralcio minimo di intervento garantisca la cessione, secondo il parametro prescritto, delle aree di cui sopra, in misura proporzionale alla S.C. di ciascuno stralcio, avendo cura di garantire la continuità fra le aree pubbliche da cedersi al Comune. Nel caso di aree pubbliche da cedersi, sufficientemente ampie, sentito il parere della C.E.O. del Comune, potranno essere consentite soluzioni progettuali anche non accorpate delle medesime; lo stesso dicasi in caso di particolari situazioni urbane. Ogni concessione edilizia rilasciata in rapporto ad uno stralcio minimo di intervento dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione che disciplini la cessione delle aree pubbliche in rapporto al singolo intervento, ma con esplicito riferimento al progetto planivolumetrico preventivo. In alternativa è sempre consentito l'intervento diretto con i parametri di cui alla sottozona "A" art. 10.3 su lotti esistenti alla data di adozione delle presenti norme su lotti di superficie minima di mq. 1.000.

## AREA n. 23 – Bacciolino



*Estratto della Tavola 1.4 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 4V9 del PRG Variante n.9*

## AREA n. 23 – Bacciolino

**Area n. 23** – attuazione come da PRG previgente (Comparto di riconversione residenziale)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Verifica del clima acustico con particolare riferimento alle infrastrutture viarie limitrofe ed individuazione di tutti gli eventuali provvedimenti progettuali e di mitigazione.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Art. 19.6. Comparti di riconversione**

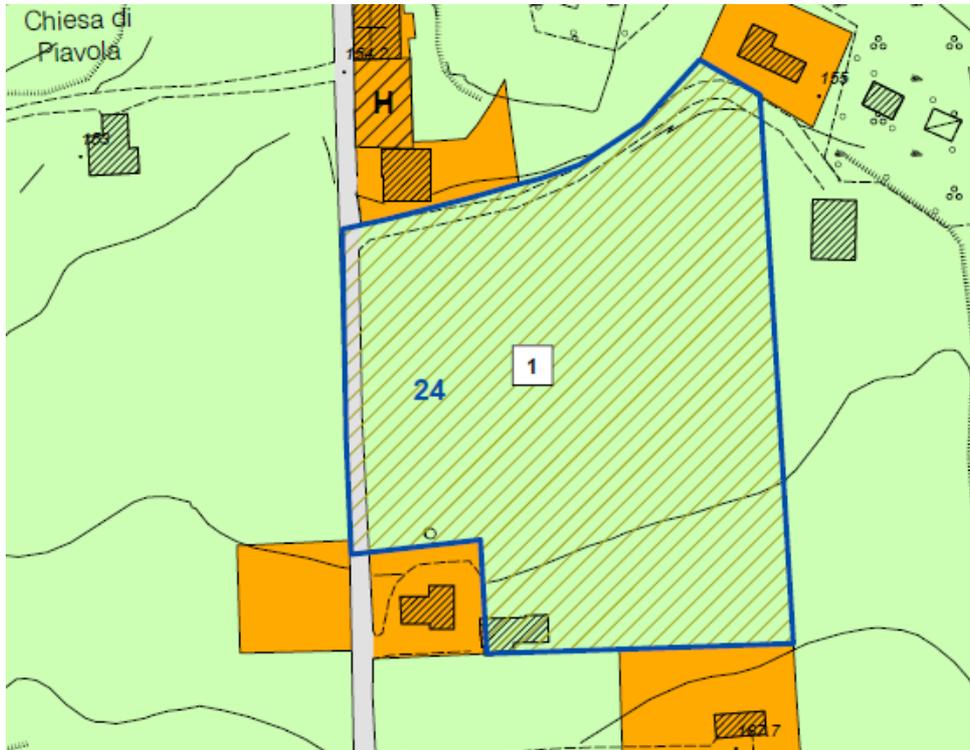
Al fine di favorire la riconversione di strutture destinate all'allevamento di tipo produttivo ubicate in prossimità dei centri urbani il Piano individua apposite "aree di degrado" nell'ambito delle quali l'intervento è subordinato alla formazione di apposito Piano Urbanistico Preventivo. Attraverso tale strumento è possibile proporre il riordino urbanistico del comparto con l'introduzione di destinazioni d'uso compatibili con la residenza o comunque specificatamente indicate con apposito simbolo sulle tavole di P.R.G. . ( P= Produttivo; R= Residenza )

L'intervento deve perseguire l'obiettivo di riqualificazione del comparto anche in termini edilizi con il limite dimensionale **di utilizzo del 60% della S.C.** esistente (purché regolarmente assentita).

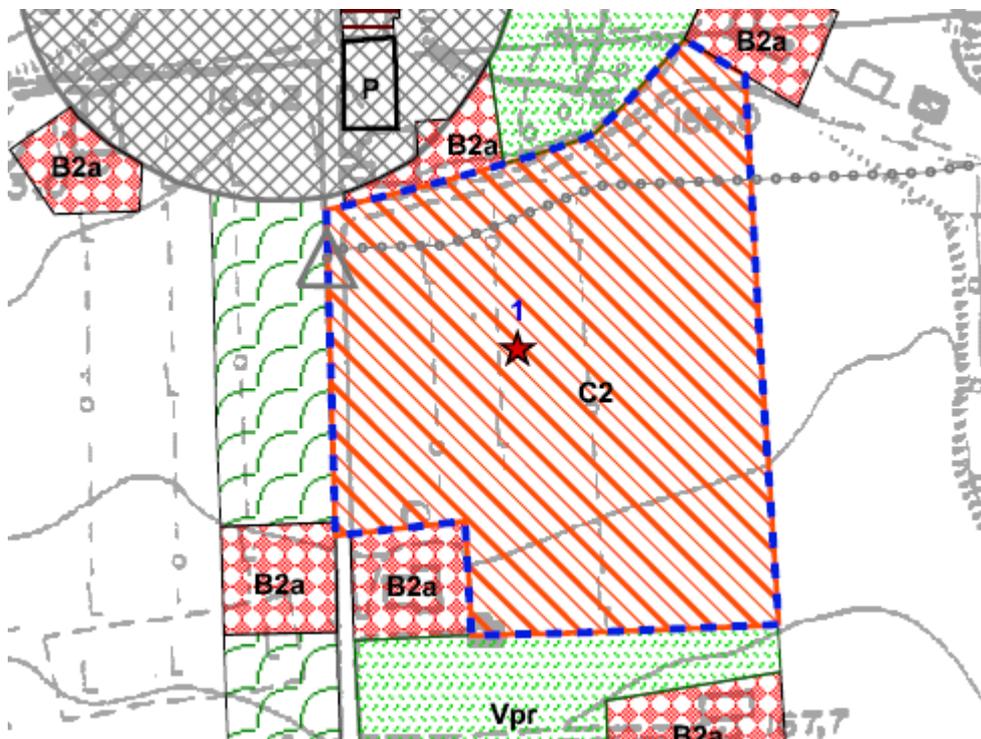
Il Piano di Recupero sviluppa i contenuti sopra indicati proponendo specifiche norme di attuazione, in coerenza dimensionale e formale con il tessuto edilizio adiacente.

Le aree necessarie al soddisfacimento degli standards nei termini di Legge, di cui agli artt. 10.10 - 10.11 delle presenti norme, sono reperite all'interno dell'area perimetrata sulle tavole di piano, in caso di documentata impossibilità possono essere reperite e realizzate in aree esterne purché adiacenti.

## AREA n. 24 – Piavola



*Estratto della Tavola 1.7 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 7V9 del PRG Variante n.9*

## AREA n.24 – Piavola

### Area n. 24 – attuazione come da PRG previgente (Zona C2)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da provvedimento Provinciale di approvazione del P.R.G. (del. G.P. n. 29552/681 del 25.08.1998).*

**1** (Tav. 1.7 Piavola).

- L'attuazione del Piano Particolareggiato potrà avvenire solo ad avvenuta esecuzione e collaudo di un accesso viario di collegamento con la vicina provinciale adeguato alla potenzialità edificatoria del nuovo insediamento (strada urbana a doppia corsia di transito, larghezza della carreggiata come da Nuovo codice della Strada, percorsi pedonali privi di barriere architettoniche, ecc.)
- Le reti tecnologiche, impiantistiche ed infrastrutturali esistenti dovranno essere adeguatamente potenziate prima dell'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria.

Si rimanda al parere Arpa PGFC 1135 dell' 08/02/2010

Estratto delle Norme del PRG previgente

### Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”

#### Art. 10.1 Destinazioni d'uso ammesse

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

## **Art. 10.9      Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all'interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all'area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

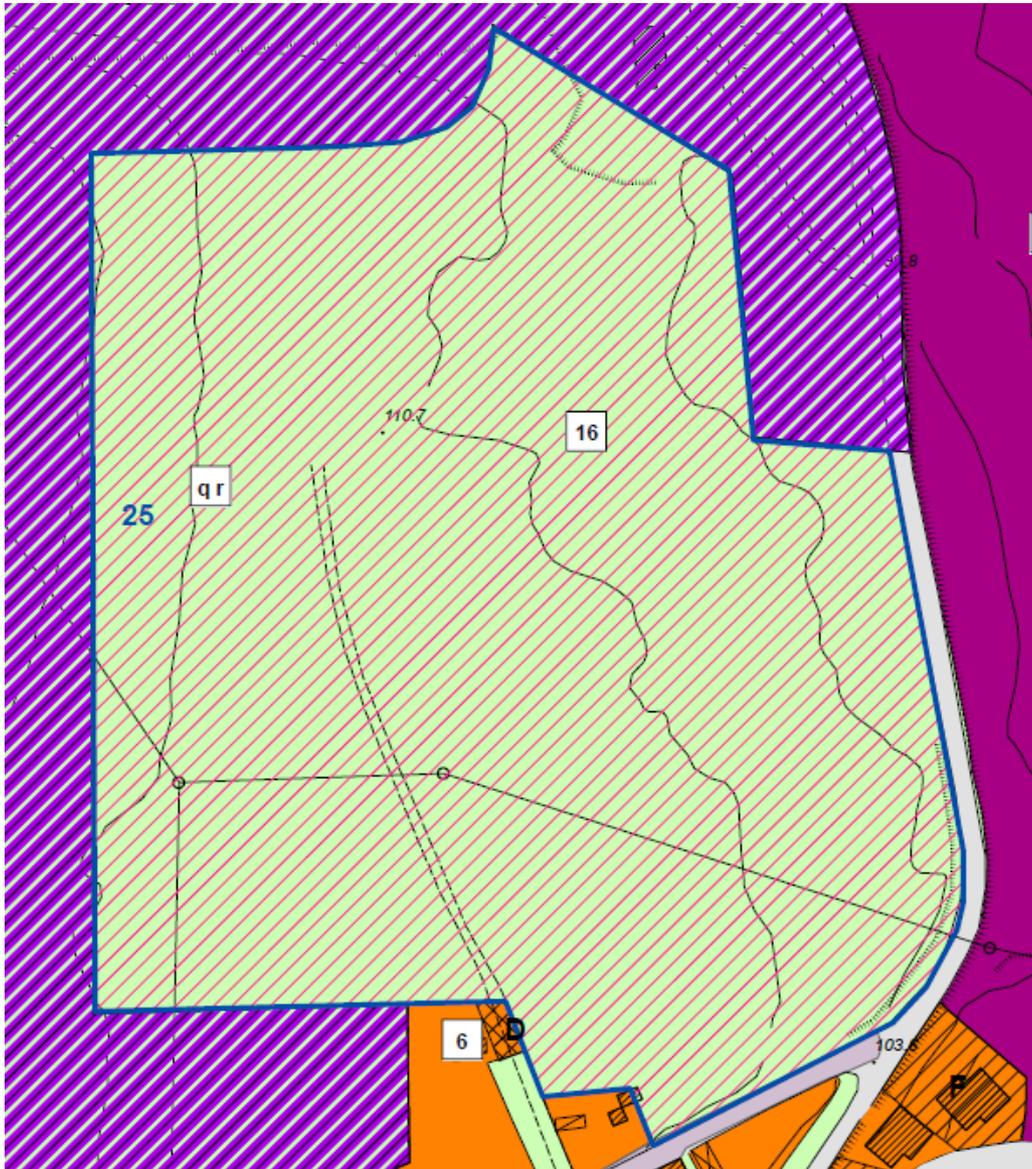
In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

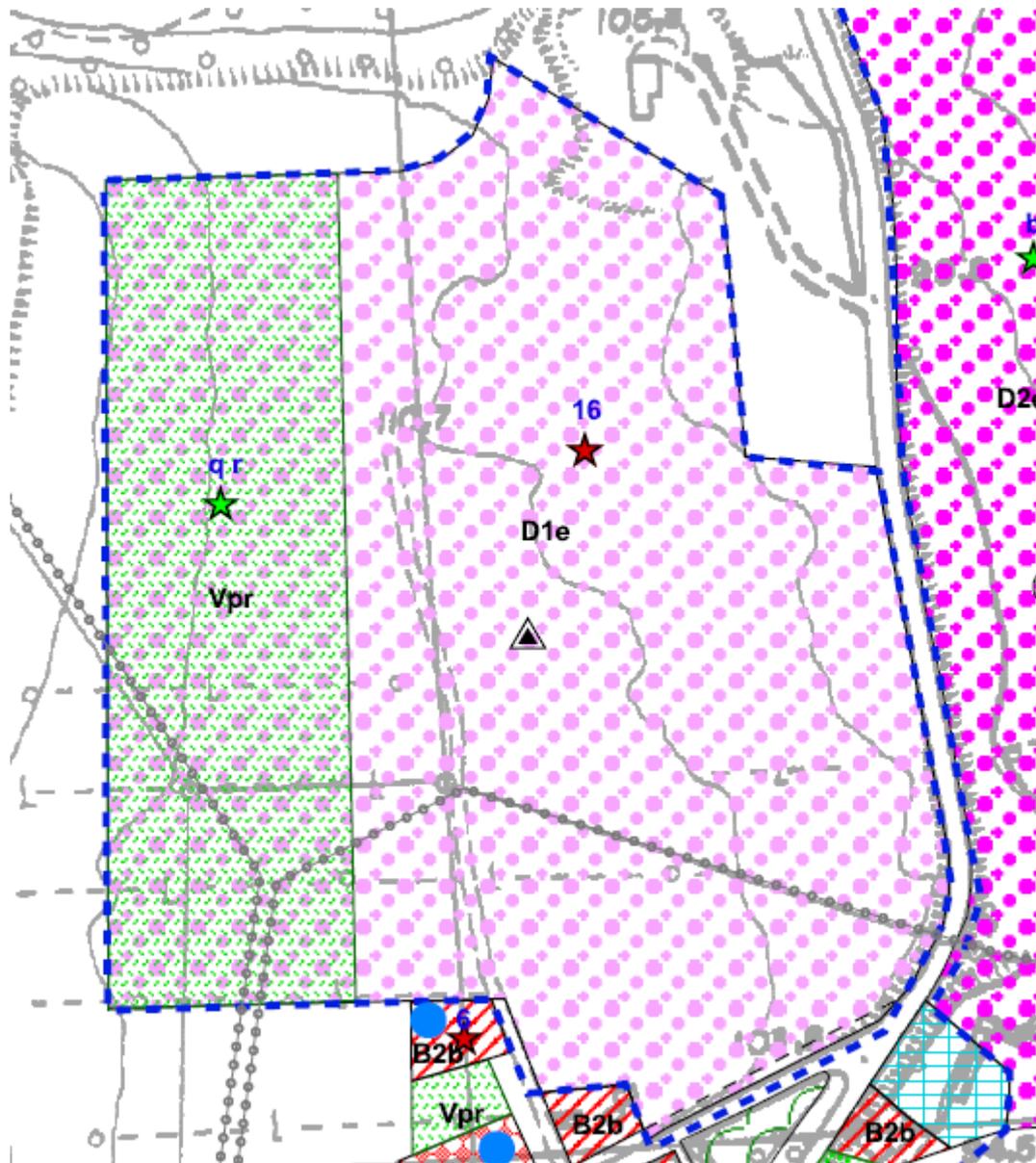


## AREA n. 25– Cella



*Estratto della Tavola 1.5 del RUE*

AREA n. 25– Cella



Estratto della Tavola P5 5V9 del PRG Variante n.9

## AREA n. 25 – Cella

**Area n. 25** – attuazione come da PRG previgente (Zona **D1E Cella – Zona Grafiedo**)

Attuazione come da PUA approvato e convenzionato

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da provvedimento Provinciale di approvazione del P.R.G. (del. G.P. n. 29552/681 del 25.08.1998).*

- 16/1** Dovranno essere individuate idonee fasce di ambientazione a verde privato e spesse 50 mt. verso tutte le funzioni residenziali circostanti; si prescrive che tali aree debbano essere oggetto di adeguata progettazione del verde in sede di piano particolareggiato.
- 16/2** In sede di pianificazione attuativa dovrà essere dimostrato che le specifiche attività sono compatibili con la zonizzazione acustica ovvero saranno assunte adeguate ulteriori misure di mitigazione.
- 16/3** L'attuazione mediante P.P. attuativo del comparto è subordinata ad un adeguato potenziamento e sistemazione della viabilità circostante ed in particolare di Via Romagna, dall'innesto con la SP 138 Savio (Ex SS 71), per tutto il tratto frontistante l'insediamento.
- 16/4** Sono ammesse unicamente tipologie insediative ed edilizie che garantiscano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico come disposto dal ventesimo comma dell'art. 17 del PTCP.
- 16/5** I parcheggi pubblici dovranno essere ubicati in stretta contiguità con l'aggregato preesistente ed essere agevolmente fruibili dai residenti del nucleo di Grafiedo.
- 16/6** La quota di verde pubblico deve essere localizzata come fascia lungo la viabilità e piantumata con alberi ad alto fusto organizzati a cortina.

#### **Aree soggette e prescrizioni operative del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli**

*Parere del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli sede di Cesena (Prot. n. AMB/TB1/04/27407/IT8 dell'08/04/2004).*

- q** Per la parte a ridosso della scarpata si prescrive una fascia di rispetto non edificabile pari almeno all'altezza della scarpata stessa che potrà essere aumentata in fase di reale utilizzazione dell'area ed in funzione delle condizioni geomorfologiche riscontrate al momento.
- r** Per la porzione di area individuata con campitura rossa nella cartografia allegata al parere del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli prot. n. AMB/TB1/04/27407/IT8 dell'08/04/2004 è esclusa qualsiasi utilizzazione edificatoria.

Per le ulteriori prescrizioni si rimanda al parere Arpa PGFC 7055 del 2 luglio 2009, 12541 del 17/12/2009 e 5359 del 13/6/2012

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 11 ZONE “ D “ A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO - TERZIARIO**

#### **Art. 11.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono raggruppabili nei punti sotto elencati.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni lotto nella misura massima di mq. 110 di S.U. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, solo nel caso in cui la SUL dell'attività raggiunge il minimo di mq. 200.

Non sono considerate compatibili, in alcun caso, con l'attivazione di interventi ai sensi del presente paragrafo, all'interno delle aree D1E destinazioni d'uso, ancorché preesistenti, che prevedano la collocazione all'interno delle aree di:

- p) attività estrattive o ad esse collegate, di trasformazione meccanica degli inerti, di stoccaggio a cielo aperto di materiale in cumuli aventi altezza superiore ai 3 mt ed estensione complessiva superiore ai 300 mq.
- q) attività per la produzione di conglomerati bituminosi o altri trasformati per l'edilizia civile e stradale aventi impatto significativo in termini di emissioni in atmosfera.
- r) attività di incenerimento di materiali vegetali e/o animali

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt 10.10 e 10.11 delle presenti norme.

#### **Art. 11.4 ZONE D1E: A prevalente destinazione Produttivo - Terziario di espansione**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva o terziario di cui all'art. 11.1 delle presenti norme.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; gli esercizi pubblici e commerciali (categoria merceologica non alimentare) fino ad un massimo di 150 mq di S.V., l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- n) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- o) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Modalità di attuazione: Nelle zone D1E si interviene attraverso il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi PIP, di cui all'art 7.2 oppure Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui all'art 7.3 sulla superficie minima di intervento di mq. 20.000 o espressamente individuati sulle tavole di P.R.G..

In caso di mancato accordo tra tutte le proprietà interessate dal perimetro di zona, fatta salva la facoltà di scorporo del 10% dell'area, il Comune potrà approvare un Piano che raccolga almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Tale Piano sarà vincolante anche per la restante parte, e ad esso verrà data attuazione nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Per le aree di Espansione Produttiva nei comparti a valenza Sovracomunale in loc. Bora e loc. Cella, qualora il Piano Particolareggiato di Intervento sia collocato in adiacenza di altre aree di Espansione Produttiva, il progetto dovrà essere attuato ricercando una continuità e coerenza di localizzazione delle aree pubbliche da cedere e della viabilità.

Categorie di intervento: Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione di eventuali fabbricati incongrui esistenti nell'area. Il progetto potrà prevedere la possibilità di conservare, ristrutturare e ampliare gli eventuali edifici esistenti sull'area, da considerare nel conteggio della SUL

*Indici urbanistici ed edilizi:*

- U.T.C. ( indice di attuazione territoriale terziario) = 0.65 mq./mq.
- U.T.P. ( indice di utilizzazione territoriale produttiva) = 0.65 mq./mq.
- R.C. ( sui singoli lotti) = 0.60 mq./mq.

**Per tutte le attività si applicano altresì i seguenti indici:**

- Distanza Confini minima (salvo soluzioni a schiera o abbinate) = 5,00 ml.
- VL per i soli confini con zone residenziali = 0,50 ml.

L'area relativa al Piano Particolareggiato deve essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni abbinate a schiera possono essere previsti lotti in sup. minima inferiore ai mq. 1000. Per soluzioni a schiera il rapp. max. di copertura potrà essere dello 0,70 mq/mq.

*Standard urbanistici e parcheggi privati: come previsto dall'art. 7.6, 10.10 e 10.11.*

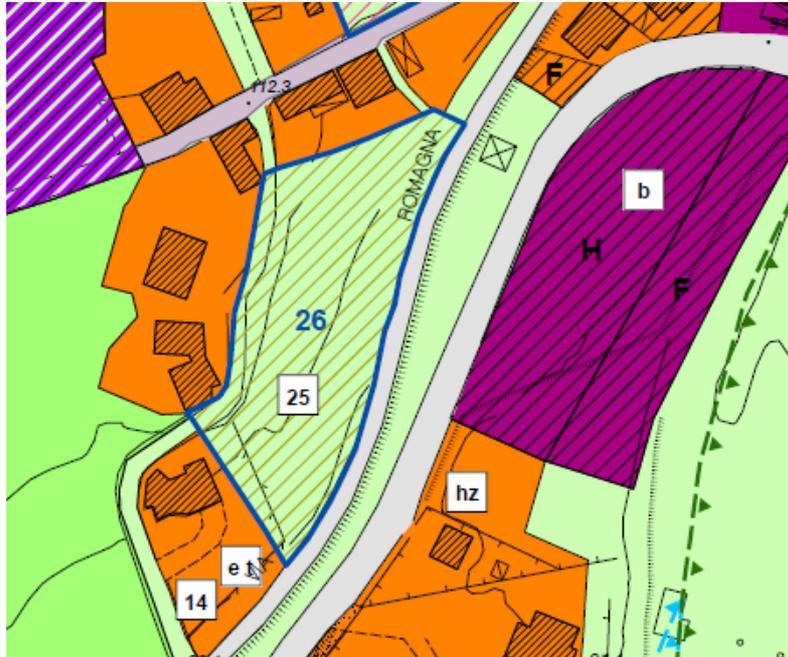
**Art. 11.11  ZONE D2E: Area in località Graffieto**

Nell'area in località Cella individuata con il simbolo  l'attivazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di uno studio sugli impatti del traffico connessi al nuovo insediamento produttivo abbinato ad un correlato progetto complessivo di adeguamento della viabilità pubblica, interna al comparto e di collegamento tra esso e la strada provinciale "Savio" con particolare riferimento alle interazioni con l'edificato preesistente ed all'adeguamento delle sezioni stradali e della geometria dell'intersezione tra la citata provinciale e la via Romagna.

L'area è assoggettata alla disciplina di cui all'art. 11.4 nonché ai dettami contenuti al punto 16 del TITOLO I (Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione).



AREA n. 26– Cella

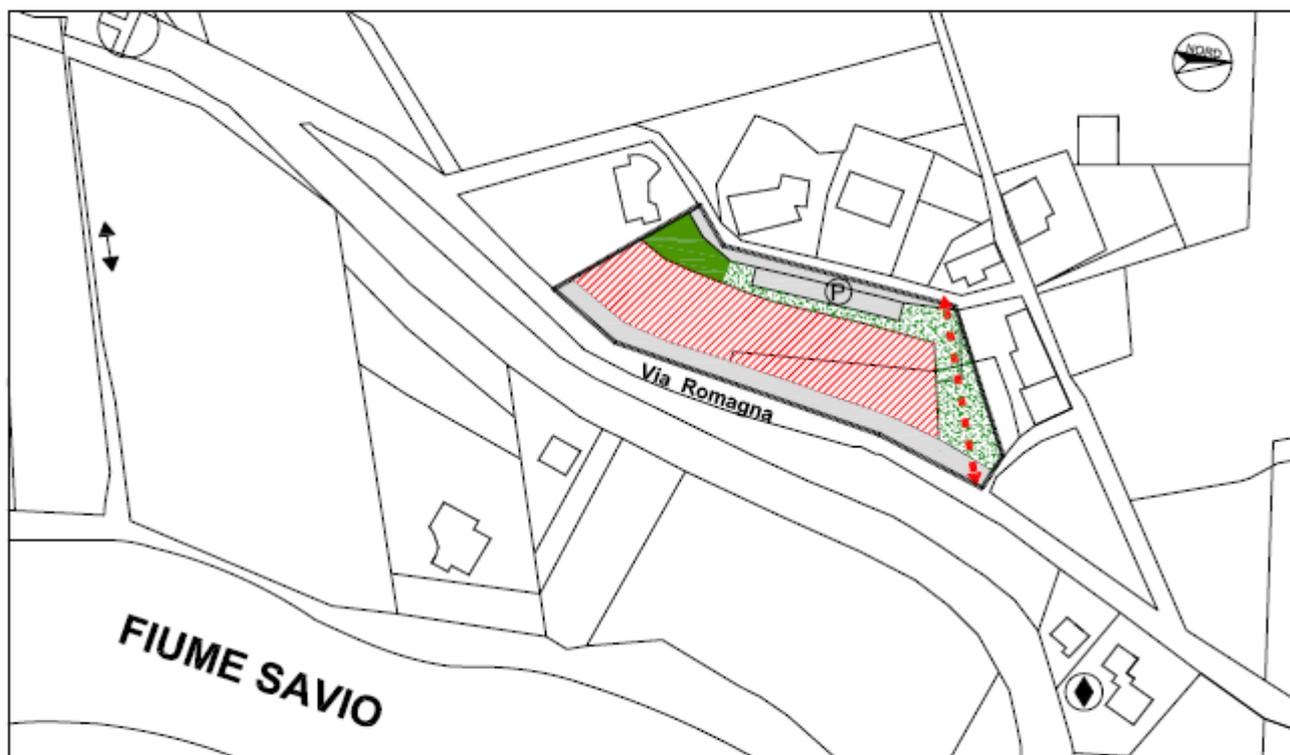


Estratto della Tavola 1.5 del RUE



Estratto della Tavola P5 5V9 del PRG Variante n.9

# - SCHEDA DI COMPARTO : C2.1 - P5.5 -



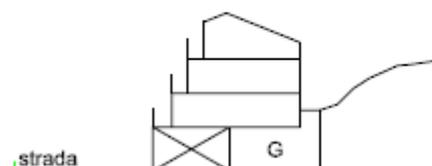
## SCHEMA PLANIMETRICO

Scala 1:2000

## RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

Area complessiva del comparto: mq 3900  
 Area pubblica: mq 1680

## SEZIONE SCHEMATICA



## LEGENDA

-  verde privato
-  viabilità e parcheggi pubblici
-  verde pubblico
-  superficie edificabile
-  percorso pedonale pubblico

## ELEMENTI TECNICI DESCRITTIVI

- U.T.= 0.28 mq S.C./ mq S.T.;
- abitanti equivalenti n° 27;
- V.L.=0.50 tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- H.M.= ml 10;
- parcheggi privati e pubblici rif. art. 10.10 e art. 10.11 della NTA;
- standard rif. art. 7.6;
- obbligo di cedere le porzioni delle particelle n°96 e 51 del foglio n°27 a verde pubblico;
- indice di permeabilità >30%.

## PRESCRIZIONI

### URBANISTICHE AMBIENTALI

- Prescrizione Provincia n.25.
- l'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica.

### IDROGEOLOGICHE

- garantire l'invarianza idraulica (art.9 Delibera G.R. 350/2003)

### TECNICO ARCHITETTONICHE

- realizzazione di percorso pedonale di collegamento fra le due strada a monte e a valle;
- i muri di contenimento su suolo pubblico dovranno avere paramento faccia a vista (sasso o mattone);
- dalla Via Romagna è ammesso un'unico accesso carrabile.

## AREA n.26 – Cella

**Area n. 26**– attuazione come da PRG previgente (Zona **C2** Scheda di comparto **C2.1 – P5.5**)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da provvedimento Provinciale di approvazione del P.R.G. (del. G.P. n. 29552/681 del 25.08.1998).*

**25** L'intervento è subordinato all'assunzione delle misure necessarie per garantire il clima acustico come previsto dalla legislazione vigente (limiti di immissioni sonore elencati all'allegato 1, tab.2 del DPR 142/2004).

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

##### **Art. 10.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

##### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all'interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all'area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale. In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

## AREA n.27 – Cella



*Estratto della Tavola 1.5 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 5V9 del PRG Variante n.9*

## AREA n.27 – Cella

**Area n. 27**– attuazione come da PRG previgente (Comparto di riconversione produttivo)  
Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Art. 19.6. Comparti di riconversione**

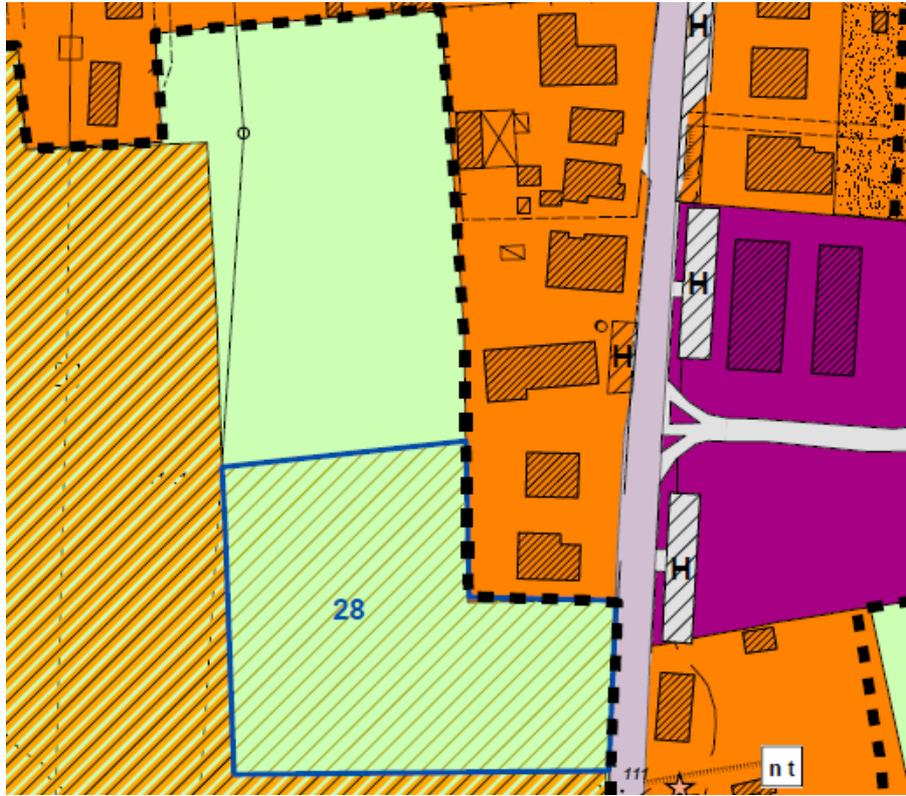
Al fine di favorire la riconversione di strutture destinate all'allevamento di tipo produttivo ubicate in prossimità dei centri urbani il Piano individua apposite "aree di degrado" nell'ambito delle quali l'intervento è subordinato alla formazione di apposito Piano Urbanistico Preventivo. Attraverso tale strumento è possibile proporre il riordino urbanistico del comparto con l'introduzione di destinazioni d'uso compatibili con la residenza o comunque specificatamente indicate con apposito simbolo sulle tavole di P.R.G. ( P= Produttivo; R= Residenza )

L'intervento deve perseguire l'obiettivo di riqualificazione del comparto anche in termini edilizi con il limite dimensionale di utilizzo del 60% della S.C. esistente (purché regolarmente assentita).

Il Piano di Recupero sviluppa i contenuti sopra indicati proponendo specifiche norme di attuazione, in coerenza dimensionale e formale con il tessuto edilizio adiacente.

Le aree necessarie al soddisfacimento degli standards nei termini di Legge, di cui agli artt. 10.10 - 10.11 delle presenti norme, sono reperite all'interno dell'area perimetrata sulle tavole di piano, in caso di documentata impossibilità possono essere reperite e realizzate in aree esterne purché adiacenti.

**AREA n. 28 – Taibo**

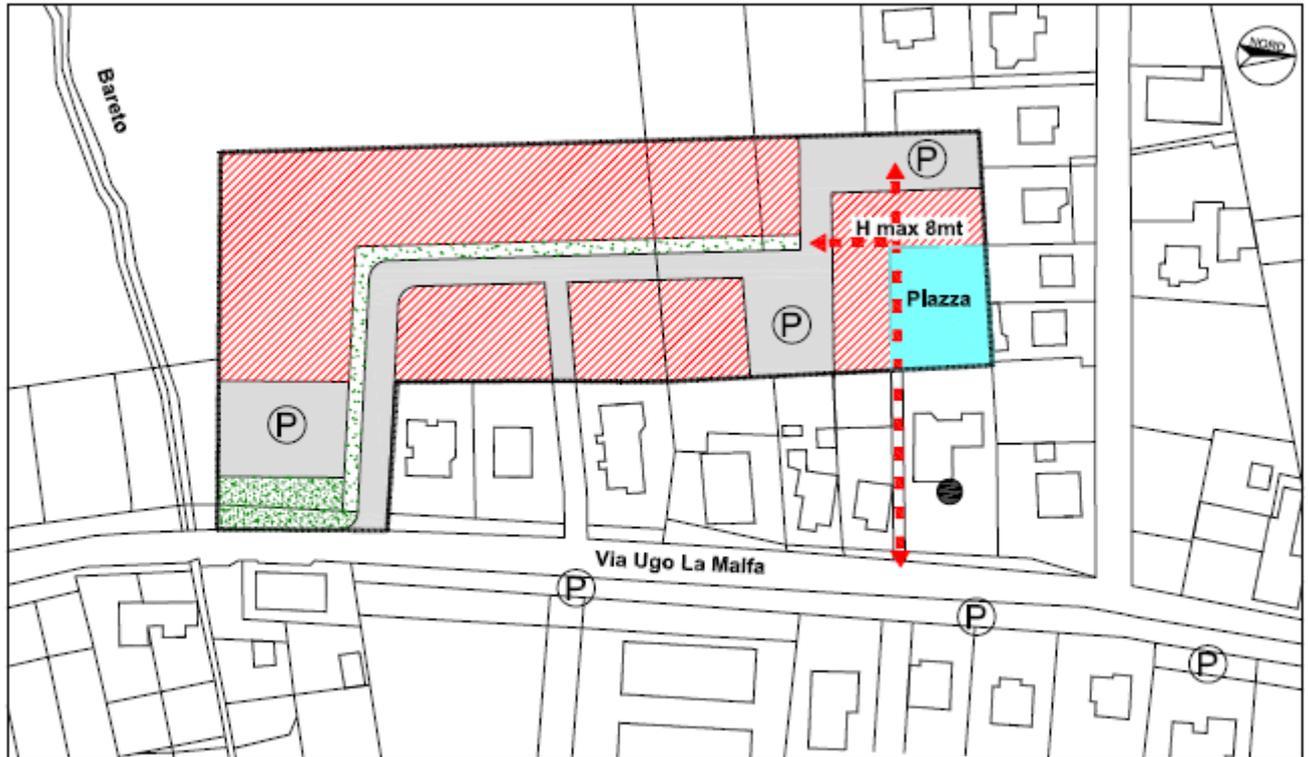


*Estratto della Tavola 1.6 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 6V9 del PRG Variante n.9*

# - SCHEDA DI COMPARTO : C2.1 - P5.6 -



## SCHEMA PLANIMETRICO

Scala 1:2000

## RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

Area complessiva del comparto: mq 14300  
 Area pubblica: mq 5510

## LEGENDA

	viabilità e parcheggi pubblici
	verde pubblico
	superficie edificabile
	piazza
	percorso pedonale pubblico

## ELEMENTI TECNICI DESCRITTIVI

- U.T.= 0.28 mq S.C./ mq S.T.;
- abitanti equivalenti n° 100;
- V.L.=0.50 tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- H max ml 13 tranne un lotto H max ml 8;
- parcheggi privati e pubblici rif. art. 10.10 e art. 10.11 della NTA;
- standard rif. art. 7.6;
- cessione collegamento pedonale e carrabile da Via Bareto.
- indice di permeabilità >30%

## PRESCRIZIONI

### URBANISTICO AMBIENTALI

- obbligo di interrare cavi elettrici aerei Enel;
- l'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica.

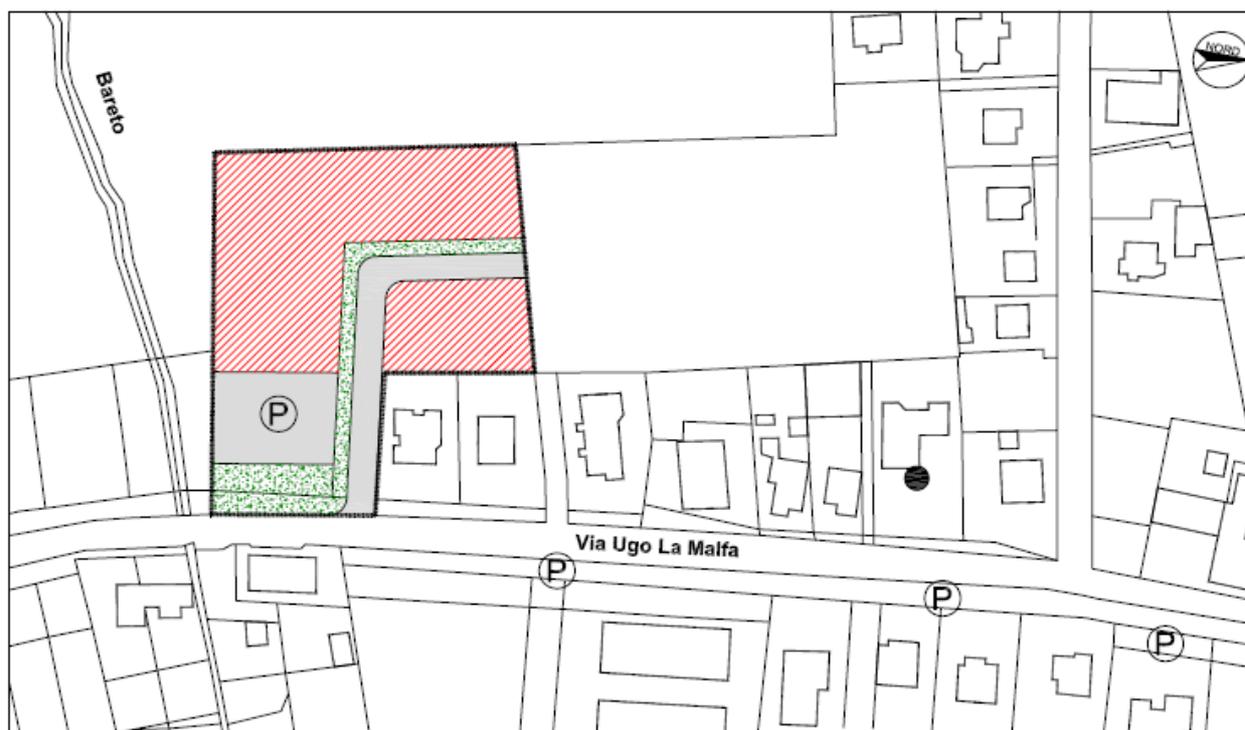
### IDROGEOLOGICHE

- garantire l'invarianza idraulica (art.9 Delibera G.R. 350/2003)

### TECNICO ARCHITETTONICHE

- realizzazione di tracciato pedonale all'interno del verde pubblico;
- prevedere alberature o siepi nei parcheggi pubblici;
- progettare la chiusura della piazza su tre lati (portico ad uso pubblico nell'edificio che si affaccia sulla piazza).

## - SCHEDA DI COMPARTO : C2.1 - P5.6 -



<p><b>SCHEMA PLANIMETRICO</b> Scala 1:2000</p>	<p><b>LEGENDA</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30px; height: 20px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></td> <td>viabilità e parcheggi pubblici</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; height: 20px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></td> <td>verde pubblico</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; height: 20px; background-color: #ffcccc; border: 1px solid black;"></td> <td>superficie edificabile</td> </tr> </table>		viabilità e parcheggi pubblici		verde pubblico		superficie edificabile
	viabilità e parcheggi pubblici						
	verde pubblico						
	superficie edificabile						
<p><b>RIPARTIZIONE DEL COMPARTO</b></p> <p>Area complessiva del comparto:      mq 7.000          Area pubblica:                              mq 2.565</p>							
<p><b>ELEMENTI TECNICI DESCRITTIVI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U.T.= 0.28 mq S.C./ mq S.T.;</li> <li>- abitanti equivalenti n° 50;</li> <li>- V.L.=0.50 tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml 5.00;</li> <li>- distanza minima fra le pareti finestrate ml 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;</li> <li>- H max ml 13;</li> <li>- parcheggi privati e pubblici rif. art. 10.10 e art. 10.11 della NTA;</li> <li>- standard rif. art. 7.6;</li> <li>- indice di permeabilità &gt;30%</li> </ul> <p><b>PRESCRIZIONI</b></p> <p><u><b>URBANISTICO AMBIENTALI</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obbligo di interrare cavi elettrici aerei Enel;</li> <li>- l'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica.</li> </ul> <p><u><b>IDROGEOLOGICHE</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire l'invarianza idraulica (art.9 Delibera G.R. 350/2003)</li> </ul> <p><u><b>TECNICO ARCHITETTONICHE</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di tracciato pedonale all'interno del verde pubblico;</li> <li>- prevedere alberature o siepi nei parcheggi pubblici;</li> </ul>							

## AREA n.28 – Taibo

**Area n. 28**– attuazione come da PRG previgente (Zona **C2** Scheda di comparto **C2.1 – P5.9**)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

#### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all’area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall’art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

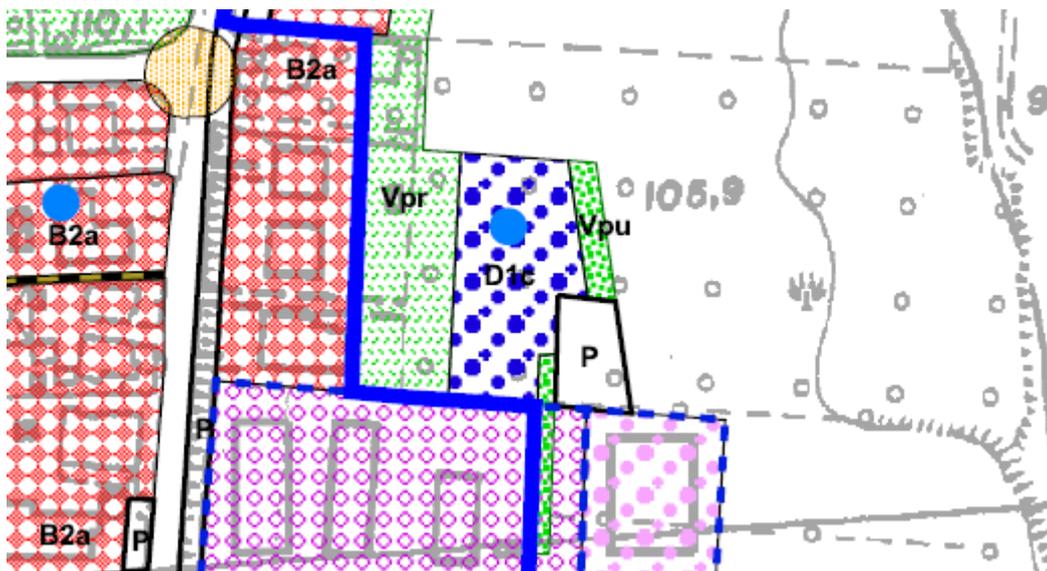
Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.  
In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.



## AREA n. 29 – Taibo



*Estratto della Tavola 1.6 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 6V9 del PRG Variante n.9*

## AREA n.29 – Taibo

**Area n. 29**– attuazione come da PRG previgente (Zone **D1c**, **G2** Vpu e P)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

L'accesso all'area dovrà avvenire tramite la via Quinto Bucci; al confine con le aree residenziali dovrà essere prevista un'ideale fascia a verde con una dimensione tale da contenere una barriera vegetale costituita da almeno un doppio filare formato con specie autoctone arbustive.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 11 ZONE “ D “ A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO - TERZIARIO**

##### **Art. 11.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono raggruppabili nei punti sotto elencati.

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- b) Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera a) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
- c) Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola e medio grande struttura di vendita per categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni lotto nella misura massima di mq. 110 di S.U. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza, solo nel caso in cui la SUL dell'attività raggiunge il minimo di mq. 200.

Non sono considerate compatibili, in alcun caso, con l'attivazione di interventi ai sensi del presente paragrafo, all'interno delle aree D1E destinazioni d'uso, ancorché preesistenti, che prevedano la collocazione all'interno delle aree di:

- a) attività estrattive o ad esse collegate, di trasformazione meccanica degli inerti, di stoccaggio a cielo aperto di materiale in cumuli aventi altezza superiore ai 3 mt ed estensione complessiva superiore ai 300 mq.
- b) attività per la produzione di conglomerati bituminosi o altri trasformati per l'edilizia civile e stradale aventi impatto significativo in termini di emissioni in atmosfera.
- c) attività di incenerimento di materiali vegetali e/o animali

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt 10.10 e 10.11 delle presenti norme.

##### **Art. 11.2 ZONE D1C: Prevalente destinazione produttivo - terziario di completamento**

Comprendono le aree a destinazione produttivo - terziario esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate non comportano la necessità di intervento urbanistico preventivo.

##### **In tali zone sono ammesse in generale le destinazioni di cui all'art.11.1 delle presenti norme**

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi tutti gli interventi elencati al Par. 6 art. 6.1. Nel caso di ampliamento o di nuova costruzione, dovranno essere applicati i seguenti indici:

U.F. = 0.90 mq. / mq. S.F.

R.C. = 0.60 mq. / mq. S.F.

V.L. = 0.5 verso il confine di zona e di proprietà

- superficie minima del lotto S.m. = mq. 1500 per nuovi interventi
- distanza minima dalle strade ml. 8.00
- distanza minima dai confini = ml. 5.00 o in confine su presentazione di un progetto unitario da parte dei proprietari.

In tali zone sono escluse le destinazioni di cui ai punti sottoindicati, fatte salvo le destinazioni individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G..

- a) Attività commerciali al dettaglio con superficie inferiore a mq. 200;
- b) Impianti sportivi all'aperto ;
- c) Alberghi ristoranti e motel;
- d) Allevamenti zootecnici.

Le attività di cui al precedente punto c) se localizzate in posizione strategica in funzione della viabilità principale, e del comparto produttivo stesso, possono essere ammesse subordinando l'intervento alla formazione di P.P.I.P..

Tutti gli interventi edilizi (comprese le variazioni di destinazioni d'uso) sono subordinati al soddisfacimento degli standards urbanistici relativi a :

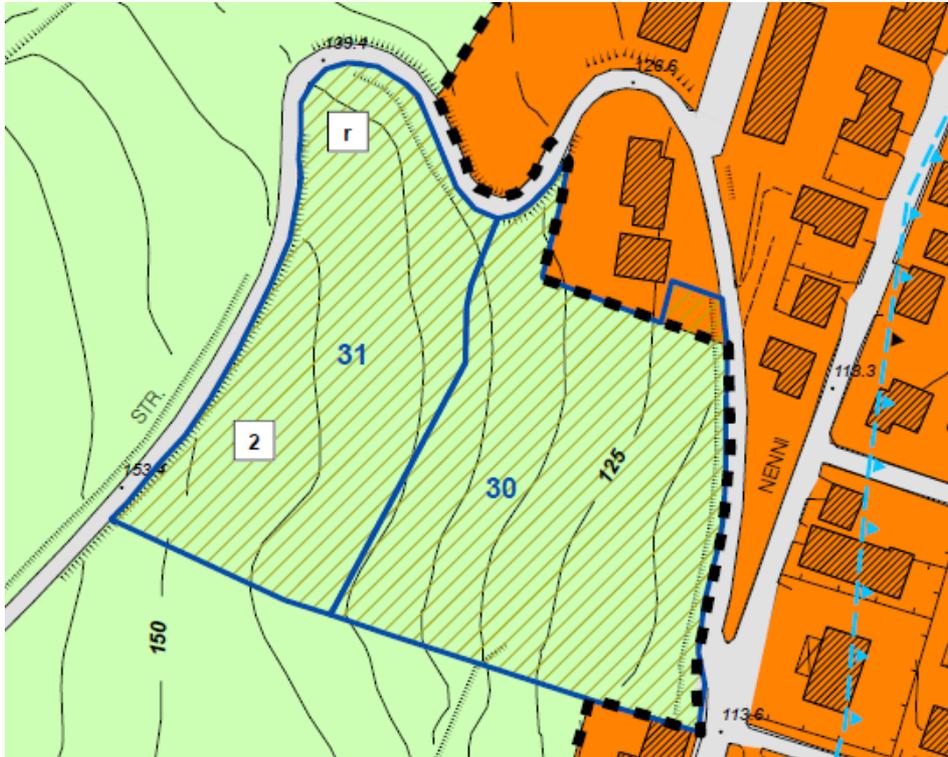
- Parcheggi privati : vedi artt. 10.10 e 10.11.
- Parcheggi pubblici : vedi artt. 10.10 e 10.11.

### **Art. 16.3      ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.



**AREE n. 30 e n. 31 – Piavola**



*Estratto della Tavola 1.7 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 7V9 del PRG Variante n.9*

## AREA n. 30 – Piavola

**Aree n. 30** – attuazione come da PRG previgente (Zona **C2 e C21 P5.7** Scheda di comparto)  
Tali previsioni devono essere attuate entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

Estratto delle Norme del PRG previgente

### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

#### **Art. 10.1 Destinazioni d’uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d’uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all’ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

#### **Art. 10.9 Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrate nella planimetria di P.R.G. ed all’interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all’area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale. In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

## - SCHEDA DI COMPARTO : C2.1 - P5.7 -



### SCHEMA PLANIMETRICO

Scala 1:2000

### RIPARTIZIONE DEL COMPARTO

Area complessiva del comparto: mq 9980  
 Area pubblica: mq 4990

### LEGENDA

- verde privato
- viabilità e parcheggi pubblici
- verde pubblico
- superficie edificabile
- percorso pedonale pubblico
- accesso carrabile dalla pubblica viabilità al comparto

### ELEMENTI TECNICI DESCRITTIVI

- U.T.= 0.28 mq S.C./ mq S.T.;
- abitanti equivalenti n° 70;
- V.L.=0.50 tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- H max ml 10;
- parcheggi privati e pubblici rif. art. 10.10 e art. 10.11 della NTA;
- standard rif. art. 7.6;
- cessione particelle delle proprietà coinvolte ricadenti in Via Casello;
- indice di permeabilità >30%.

### PRESCRIZIONI

#### URBANISTICO AMBIENTALI

- obbligo di interrare eventuali cavi elettrici aerei Enel, ovvero riposizionarli se interrati, qualora risultassero incompatibili con le previsioni edificatorie.
- l'attuazione è subordinata alla disponibilità delle infrastrutture: reti fognatura nera e acquedottistica, dotazione energetica.

#### IDROGEOLOGICHE

- garantire l'invarianza idraulica (art.9 Delibera G.R. 350/2003).
- regimazione idrica delle acque superficiali.
- i fabbricati e le relative opere di contenimento dovranno avere le fondazioni incastrate nel substrato inalterato.
- al fine di evitare la possibile presenza di acqua nella coltre detritica, saranno realizzati opportuni drenaggi a monte dell'area ed a tergo delle opere.
- Sarà realizzata la sistemazione ed il consolidamento del dissesto superficiale posto a sud del comparto.

#### TECNICO ARCHITETTONICHE

- localizzazione isola ecologica;
- rivestimento muratura su spazi pubblici con mattone faccia a vista ovvero con tecniche costruttive tradizionali

## AREA n.31 – Piavola

**Area n. 31**– attuazione come da PRG previgente (Zona **C2** e zona **G2** VPU)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da provvedimento Provinciale di approvazione del P.R.G. (del. G.P. n. 29552/681 del 25.08.1998).*

**2** (Tav. 1.7 Piavola)

Si subordina qualsiasi intervento ad ulteriori indagini circa l'affidabilità statica dei suoli, ed alla individuazione di idonei interventi sull'area interessata dai fenomeni gravitativi atti a garantire la stabilità e la sicurezza della nuova espansione residenziale.

#### **Aree soggette e prescrizioni operative del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli**

*Parere del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli sede di Cesena (Prot. n. AMB/TB1/04/27407/IT8 dell'08/04/2004).*

**r** Per la porzione di area individuata con campitura rossa nella cartografia allegata al parere del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli prot. n. AMB/TB1/04/27407/IT8 dell'08/04/2004 è esclusa qualsiasi utilizzazione edificatoria.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Paragrafo 10 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” e “C”**

##### **Art. 10.1 Destinazioni d'uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) nelle zone B, in conformità ai Piani di Commercio nelle zone C e nelle zone di ristrutturazione urbanistica, uffici pubblici e privati, studi professionali artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità, ad eccezione delle zone C e di ristrutturazione urbanistica.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel e DCPCM 01/03/1991;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza, per le nuove costruzioni, e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Attività commerciali rientranti nella classificazione di medio piccola struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica alimentari e di medio grande struttura di vendita con riferimento alla categoria merceologica non alimentare con localizzazione e limiti di estensione della S.V. conformi alla tabella A1

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiali di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

### **Art. 10.9      Zone Residenziali di espansione C2**

Tali zone comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrare nella planimetria di P.R.G. ed all'interno di ciascun perimetro sono in genere indicate allo scopo di orientare la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati:

- Le aree pubbliche da cedere perché destinate a parcheggi, verde pubblico o attrezzature di quartiere.
- Tutte le aree per opere di U1;
- Le aree per opere di U2;

Nei casi in cui le tavole di Piano riportino un disegno urbanistico internamente all'area di espansione in sede di formazione del progetto planovolumetrico può essere proposta una diversa organizzazione, purché sia mantenuta la coerenza fra le aree pubbliche della zona di espansione e le altre aree pubbliche di Piano adiacenti.

Qualora nelle tavole di P.R.G. non siano indicate graficamente aree pubbliche, il progetto planovolumetrico dovrà comunque prevedere una quantificazione di standard per abitante nelle quantità previste dall'art. 46 L.R. 47/78 e la cessione a titolo gratuito di aree per U1 e U2.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, e compatibili con la medesima ai sensi dell'art 10.1, la quota di parcheggi da prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art. 10.11 in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo le modalità fissate dall'art. 10.10

Le superfici con destinazione diversa da quella residenziale non potranno superare il 25 % della S.C. totale.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante i Piani Urbanistici preventivi di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

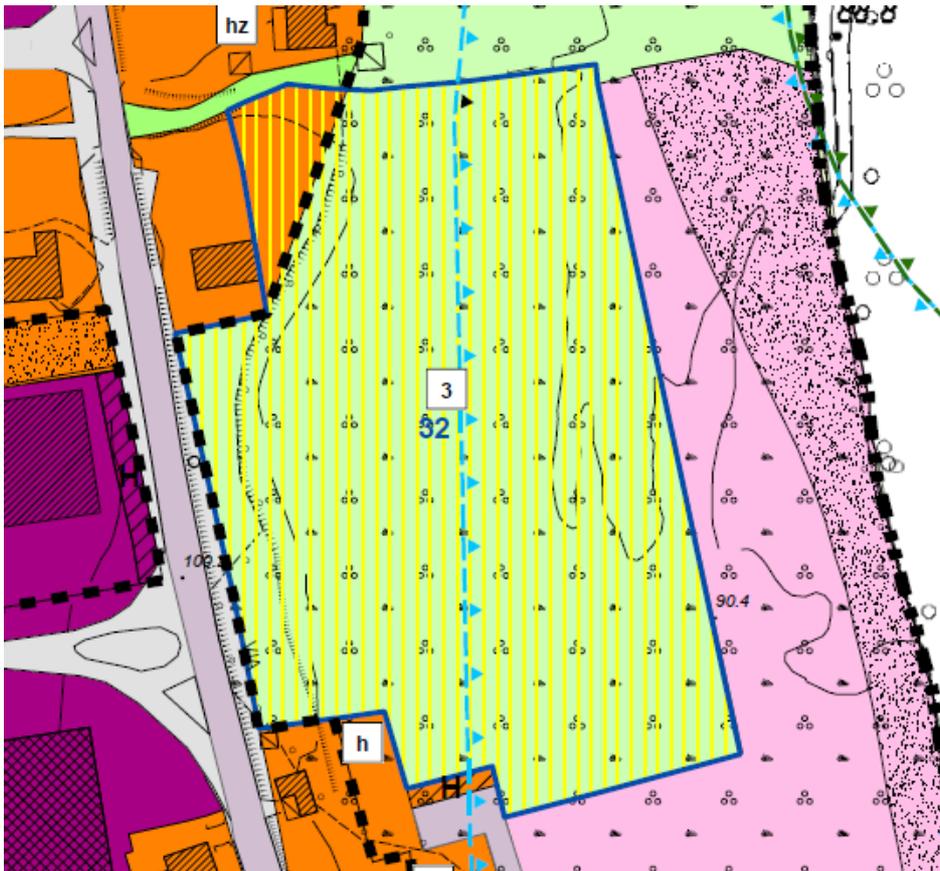
Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- U.T. = 0.28 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione superiore a 5000 mq
- U.T. = 0.32 mq. S.C. / mq. S.T. per aree di estensione inferiore a 5000 mq
- V.L. = 0.5 , tra gli edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio e i confini di zona, con distanza minima dagli stessi di ml. 5.00;
- distanza minima fra le pareti finestrate ml. 10.00, e non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

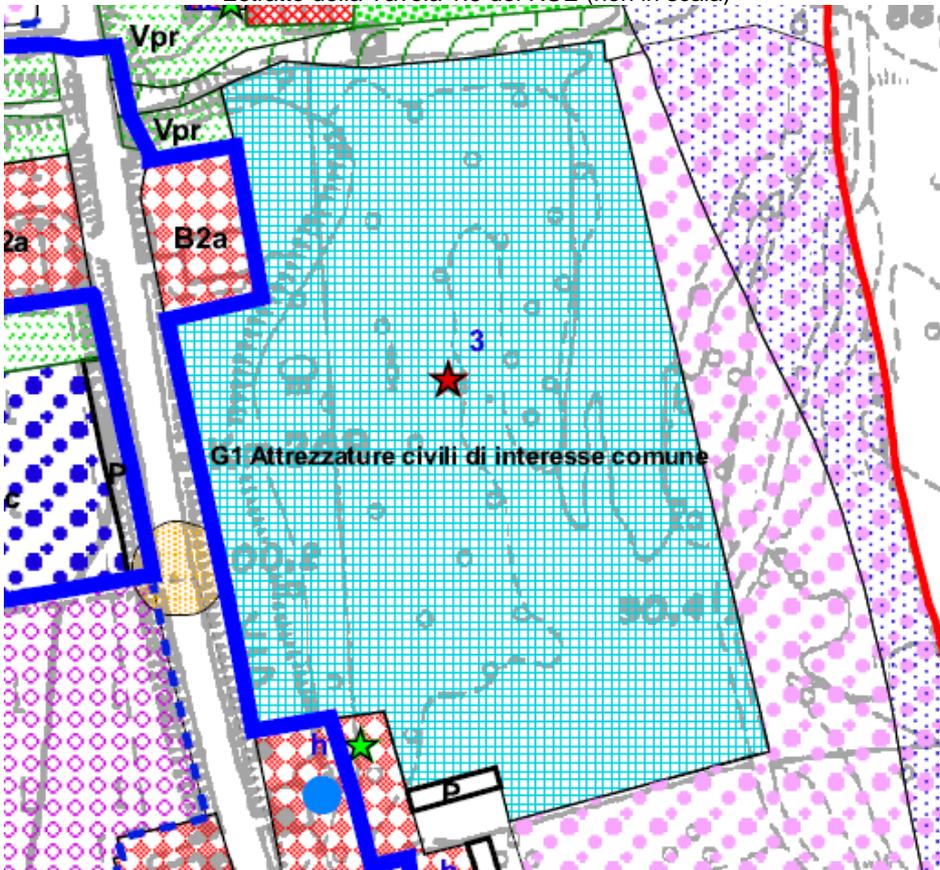
### **Art. 16.3      ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

## AREA n.32 – Cella



Estratto della Tavola 1.5 del RUE (non in scala)



Estratto della Tavola P5 5V9 del PRG Variante n.9 (non in scala)

## AREA n.32 – Cella

**Area n. 32**– attuazione come da PRG previgente (Zona **G1** attrezzature civili d'interesse comune)  
Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni provvedimento Provinciale di approvazione**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da provvedimento Provinciale di approvazione del P.R.G. (del. G.P. n. 29552/681 del 25.08.1998).*

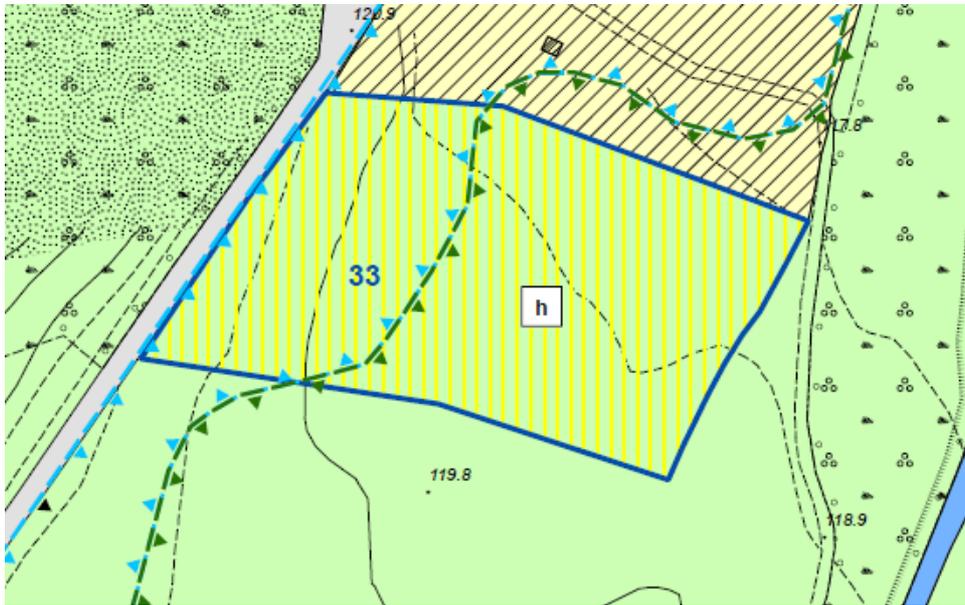
**3** Si prescrive ai sensi dell'art. 7, comma 6, lett.a) delle norme di PTPR che in sito potranno essere collocate esclusivamente attrezzature amovibili e/o precarie e che dovrà essere esclusa qualsiasi opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.

#### Estratto delle Norme del PRG previgente

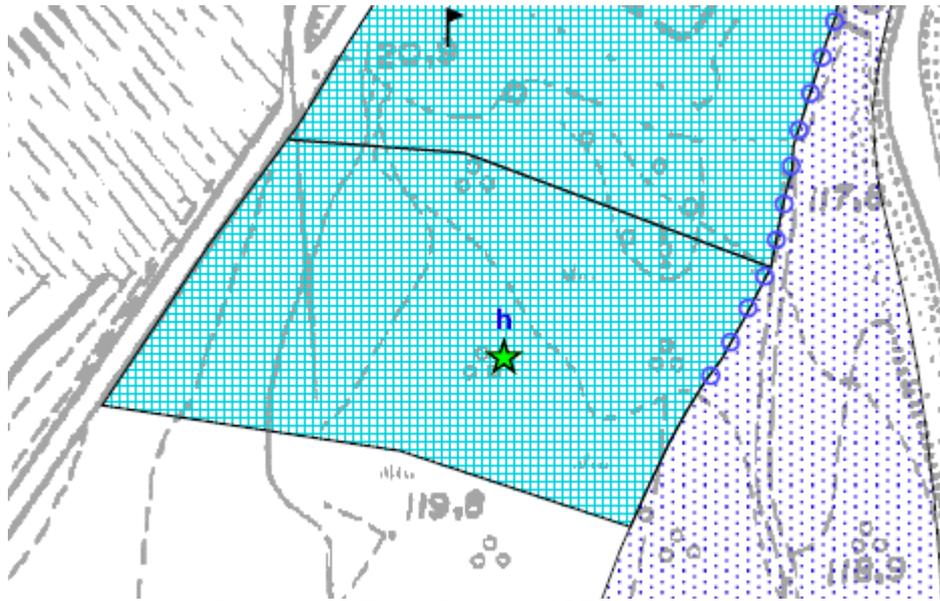
#### **Art. 16.3      ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate ad attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.

## AREA n. 33 – Piavola



*Estratto della Tavola 1.7 del RUE*



*Estratto della Tavola P5 7V9 del PRG Variante n.9*

## AREA n. 33 – Piavola

**Area n. 33** – attuazione come da PRG previgente (zona **G1** attrezzature sportive)

Tale previsione deve essere attuata entro la data di **validità del primo POC** (art. 3.15 delle Norme del RUE).

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **Prescrizioni Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche Forestali**

*Vengono di seguito indicate le prescrizioni operative come da parere S.P.D.S. L. n. 64/74 Art. 13 (n. 2593/T02 PS. 3132 del 02-04-96; n. 4558-2836-8888/T02 PS. 3211 del 17-06-98; n. 3747/T02 PS. 3240 del 17-07-98).*

**h** L'utilizzazione potrà essere attuata dopo una attenta verifica idraulica.

### Estratto delle Norme del PRG previgente

#### **Art. 16.3      ZONE G: Per attrezzature comuni di quartiere**

Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposito simbolo.