



COMUNE DI CORIANO  
PROVINCIA DI RIMINI

# P.R.G. '97

## testo unico coordinato-2014

P.R.G. '97-Variante generale approva con delibera di G.P. n. 154 del 29/07/2003 (B.U.R. del 03/09/03 al n. 130)

### Presenza d'atto Varianti speciali:

- 1) Variante Rotatorie S.P.31- Scaricalasino – PP/1 – 1/15 Piane delib. di C.C. n. 2 del 09/02/04;
- 2) Variante 2003 approvata con deliberazione G.P. n. 232 del 12/10/2004
- 3) Variante Scuola Americana approvata con deliberazione C.C. n. 62 del 04/11/2004
- 4) Variante 2004 approvata con deliberazione C.C. n. 11 del 11/04/2005
- 5) Var. Ampl. area ind. di Cerasolo Ausa per acc. attività - delib. di G.P. n 187 del 09/08/2005
- 6) Variante 2005 approvata con deliberazione G.P. n. 106 del 20/06/2006
- 7) Variante Normativa e perimetri PUA approvata con deliberazione C.C. n. 74 del 12/12/2006
- 8) Variante 2006 approvata con deliberazione C.C. n. 66 del 22/11/2007
- 9) Variante art. 81 zone "G2" parch. pubblici P2. appr. con delib. C.C. n. 71 del 17/12/2007
- 10) Variante Normativa e Aggiornamento Tavole appr. con delib. C.C. n. 21 del 26-03-2009
- 11) Var. Correzione err. mat. zona D0 Colombarina appr. con delib. C.C. n. 40 del 05-05-2008
- 12) Variante PUA P.Z.7 -scheda S2 appr. con delib. C.C. n. 63 del 17-08-2009
- 13) Variante normativa art.108 elettrodotti appr. con delib. C.C. n. 81 del 23-11-2009
- 14) Variante 2008 approvata con delib. C.C. n. 05 del 25-02-2010
- 15) Variante Presa d'atto Tav. D-PTCP 2007 approvazione delib. C.C. n 68 del 28/09/2010
- 16) Var. Aree di propr. Comunale loc. Coriano - Colombarina delib. C.C. n 101 del 14/12/2010
- 17) Var. Cavalcavia -A 14- Colombarina e art. 59 sottoz. D6 decreto C.C. n 49 del 30/11/2011
- 18) Var. Valorizzazione Aree di Proprietà Comunali decreto C.C. n 9 del 02/02/2012
- 19) Var. Riclassif. e riper. frana quiesc. Capoluogo decreto C.C. n 8 del 02/02/2012
- 20) Var. Riclassif. e riper. frana quiesc. San Patrignano decreto C.C. n 8 del 02/02/2012
- 21) Var. Riclassif. e riper. frana quiesc. Via Monte delibera di C.C. n 16 del 08/08/2012
- 22) Var. Riclassif. frana quiesc.dep. Cerasolo Via Leopardi-Rigardara C.C. n 34 del 30/10/2012
- 23) Var. Riconc. Prod. Raibano delibera G. P. n 156 del 13/07/2004
- 24) Var."Zona industriale di "Raibano" appr. Decreto Pres. Provincia n. 11 del 11/05/10 (Apea)
- 25) Variante normativa Adeguamenti definizioni 279/2010 appr. del. C.C. n. 94 del 10/12/2014

Responsabile Area Governo del Territorio:

Arch. Danilo Donati

Progettista:

Arch. Danilo Donati

Collaboratori:

Geom. Massimo Ghinelli

Testo unico elaborato dall'ufficio Urbanistica Comune di Coriano

Norme di  
Attuazione  
schede progettuali

Tavola:

N.d.A.

2

Presenza d'atto

C.C. n. \_\_\_\_

del \_\_\_\_

## SOMMARIO

<b>SCHEDE PROGETTUALI.....</b>	<b>3</b>
--------------------------------	----------

<b>TAVOLA P.Z.1 - CORIANO - SCALA 1:2000.....</b>	<b>5</b>
---	----------

<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.1 - “Residenza e aree verdi” a Coriano.....</i>	<i>5</i>
<i>“PUA in corso di realizzazione”.....</i>	<i>5</i>
<i>Scheda del PU: P.Z.1 - S.1 bis - “ Completamento Residenza e aree verdi” a Coriano.....</i>	<i>5</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.3 - “Recupero e completamento del tessuto urbano” a Coriano.....</i>	<i>8</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.4 - “Residenza e verde paesaggistico” a Coriano.....</i>	<i>11</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.5 - “Recupero edilizio e completamento” a Coriano.....</i>	<i>14</i>
<i>Scheda del PU: P.Z.1 - S.7 - “Area vecchio campo da calcio” a Coriano.....</i>	<i>17</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.8 - “Espansione residenziale da Via Cà Ciavatti” a Coriano.....</i>	<i>20</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.9 - “Riqualificazione edilizia” a Coriano.....</i>	<i>21</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.10 - “Recupero edilizio residenziale e rotatoria” a Coriano.....</i>	<i>22</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.11 - “Residenza e verde scolastico” a Coriano.....</i>	<i>25</i>
<i>“PUA in corso di realizzazione”.....</i>	<i>25</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.12 - “Espansione residenziale e circonvallazione est” a Coriano.....</i>	<i>26</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.13 - “Espansione residenziale” a Coriano.....</i>	<i>29</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.14 - “Espansione residenziale e infrastrutture viarie” a Coriano.....</i>	<i>30</i>
<i>1. Definizione.....</i>	<i>33</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.16 - "Nuove aree produttive e parco pubblico" in Via Piane a Coriano.....</i>	<i>36</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.17 - “Completamento residenziale, verde di filtro e collegamenti viari” a Coriano.....</i>	<i>39</i>
<i>1. Definizione.....</i>	<i>39</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.18 - “Espansione residenziale su via Cà Tintori” a Coriano.....</i>	<i>42</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.20 - “Espansione residenziale fra via Pedrolara e via Monte Poggio” a Pedrolara.....</i>	<i>43</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.21 - “Nuova stazione di servizio” a Coriano - Loc. Marano.....</i>	<i>44</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.21 bis - “Nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera” a Coriano - Loc. Marano.....</i>	<i>45</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.22 - “Espansione residenziale, circonvallazione est e rotatoria” a Coriano.....</i>	<i>47</i>
<i>Scheda del PU: P.Z.1 - S.25 - “Area produttiva su via Cà Ciavatti” a Coriano.....</i>	<i>50</i>
<i>Scheda del PU: P.Z.1 - S.27 - “Completamento residenziale in via Fleming a Coriano.....</i>	<i>56</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.28 - “Nuovo polo scolastico comunale” a Coriano.....</i>	<i>57</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.1 - S.29 - “Completamento residenziale, verde e parcheggi” fra via scuole e via Flaminia Conca a Coriano.....</i>	<i>59</i>
<i>Scheda P.Z.1 - S.30 - PU “Completamento residenziale in Via Renato Muccioli.....</i>	<i>61</i>
<i>Scheda del P.Z.1 - S.31 - “Sottozona omogenee “F1” Speciale CORIANO per attrezzature e presidi sanitari e residenza.....</i>	<i>62</i>

<b>TAVOLA P.Z.2 - S. ANDREA IN BESANIGO - SCALA 1:2000.....</b>	<b>63</b>
---	-----------

<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.2 - “Completamento residenziale su via della Repubblica fra via della Badia e via Raibano” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>63</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.3 - “Residenza e nuove infrastrutture” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>64</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.4 - “Completamento residenziale” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>67</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.5 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>70</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.6 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>71</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.7 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>72</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.8 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>75</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.9 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>78</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.2 - S.10 - “Residenza e completamento infrastrutturale” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>79</i>
<i>Scheda del PU: P.Z.2 - S.11 - “Completamento residenziale dell’urbanizzazione Vigna del Sole e variante viaria” a S. Andrea in Besanigo.....</i>	<i>82</i>
<i>Scheda P.Z.2 - S.12 - “Completamento residenziale in Via Cà Tommasini.....</i>	<i>85</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.3 - S.1 - “Ampliamento produttivo” a Colombarina.....</i>	<i>86</i>
<i>Scheda del PUA: P.Z.3 - S.2 - “Struttura turistico-ricettiva alberghiera” a Colombarina.....</i>	<i>87</i>

<b>TAVOLA P.Z.4 - PASSANO - SCALA 1:2000.....</b>	<b>88</b>
---	-----------

<i>Scheda del PUA: P.Z.4 - S.1 - "Residenza privata e sociale e commercio" a Passano</i> .....	88
<b>TAVOLA P.Z.6 - CERASOLO - SCALA 1:2000</b> .....	<b>91</b>
<i>Scheda del PUA: P.Z.6 - S.1 - "Residenza e nuova strada" a Cerasolo</i> .....	91
<i>Scheda del PUA: P.Z.6 - S.2 - "Nuova residenza e infrastrutture" a Cerasolo</i> .....	93
<i>Scheda del PUA: P.Z.6 - S.3 - "Nuova residenza e infrastrutture" a Cerasolo</i> .....	95
<i>Scheda del PUA: P.Z.6 - S.4 - "Nuova residenza e infrastrutture" a Cerasolo</i> .....	96
<i>Scheda del PUA: P.Z.6 - S.5 - "Nuova residenza e infrastrutture" a Cerasolo</i> .....	97
<i>Scheda del PUA: P.Z.6 - S.6 - "Nuova residenza e infrastrutture" a Cerasolo</i> .....	98
<i>Scheda del PU: P.Z.6 - S.7 - "Nuova residenza e piazza" a Cerasolo</i> .....	99
<i>Scheda del PUA: P.Z.6 - S.8 - "Nuova residenza e collegamento viario" a Cerasolo</i> .....	101
<b>TAVOLA P.Z.7 - CERASOLO AUSA - SCALA 1:2000</b> .....	<b>102</b>
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.1 - "Ampliamento produttivo" a Cerasolo Ausa</i> .....	102
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.3 - "Attrezzature sociali e sportive e ampliamento produttivo" a Cerasolo Ausa</i> .....	108
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.4 - "Area produttiva" a Cerasolo Ausa</i> .....	111
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.5 - "Nuovo ambito produttivo e infrastrutture" a Cerasolo Ausa</i> .....	112
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.8 - "Area produttiva" a Cerasolo Ausa</i> .....	113
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.9 - "Area produttiva D4" a Cerasolo Ausa</i> .....	114
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.10 - "Nuova residenza e allargamento di via Rigardara"</i> .....	115
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.10 bis - "Nuova residenza e allargamento di via Rigardara"</i> .....	118
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.11 - "Ampliamento area produttiva D1" a Cerasolo Ausa</i> .....	121
<i>Scheda del PUA: P.Z.7 - S.12 - "Area produttiva D4" in via Rigardara Cerasolo Ausa</i> .....	123
<b>TAVOLA P.Z.8 - OSPEDALETTO - SCALA 1:2000</b> .....	<b>124</b>
<i>Scheda del PUA: P.Z.8 - S.1 - "Aree verdi e sportive" a Ospedaletto</i> .....	124
<i>Scheda del PUA: P.Z.8 - S.2 - "Nuova residenza e servizi" a Ospedaletto</i> .....	127
<i>Scheda del PUA: P.Z.8 - S.3 - "Porta Parco Marano" a Ospedaletto</i> .....	130
<b>TAVOLA P.Z.10 - PIAN DELLA PIEVE - SCALA 1:2000</b> .....	<b>133</b>
<i>Scheda del PUA: P.Z.10 - S.1 - "Recupero edilizio e ampliamento stradale" a Monte Tauro</i> .....	133
<i>Scheda del PUA: P.Z.10 - S.2 - "Nuova residenza" a Monte Tauro</i> .....	135
<i>Scheda del PU: P.Z.10 - S.2 BIS - "Nuova residenza" a Monte Tauro</i> .....	136
<i>Scheda del PUA: P.Z.10 - S.3 - "Ambito territoriale della Comunità di Monte Tauro"</i> .....	137
<i>Scheda del PUA: P.Z.10 - S.4 - "Nuova residenza e viabilità" a Pian della Pieve</i> .....	140
<i>Scheda del PUA: P.Z.10 - S.5 - "Recupero edilizio a uso residenziale" a Pian della Pieve</i> .....	141
<i>Scheda del PU: P.Z.10 - S.6 - "Completamento residenziale" a Pian della Pieve</i> .....	142
<i>Scheda del PUA: P.Z.10 - S.7 - "Recupero e ampliamento edilizio" a Pian della Pieve</i> .....	143
<i>Scheda del PUA: P.Z.10 - S.8 - "Nuova residenza e ampliamento stradale" su via il Colle</i> .....	144
<i>Scheda del PUA: P.Z.10 - S.10 - "Ampliamento produttivo" a Pian della Pieve</i> .....	145
<i>Scheda del PU: P.Z.10 - S.11 - "Area produttiva" a Pian della Pieve</i> .....	146
<i>Scheda del PU: P.Z.10 - S.12 - "Miglioramento e riqualificazione residenziale" a Pian della Pieve</i> .....	149
<i>Scheda del PU: P.Z.10 - S.12 BIS - "Miglioramento e riqualificazione residenziale" a Pian della Pieve</i> .....	150
<b>TAVOLE SERIE P.S.Z. - SCALA 1:5000</b> .....	<b>151</b>
<i>Scheda del PUA: P.S.Z.1 - S.C.A. - "Ambito territoriale di Cerasolo Ausa"</i> .....	151
<i>Scheda del PUA: P.S.Z.1, 2, 6 - S. Sanpa - "Ambito della Comunità di San Patrignano"</i> .....	153
<i>Scheda del PUA: P.S.Z. 2, 6, 10 - S. Parco Marano - "Ambito territoriale del Parco del Torrente Marano"</i> .....	157
<i>Scheda del PUA: P.S.Z.3 - S.2 - "Ex Campeggio Oasi"</i> .....	159
<i>Scheda del PUA: P.S.Z.3 - S.3 - "Area produttiva" in Via Maracco</i> .....	161
<i>Scheda del PUA: P.S.Z.6 - S.1 - "Nuova residenza, verde e parcheggi" a Cavallino</i> .....	162
<i>Scheda del PU: P.S.Z.8 - S.1 - "Azienda FUNGAR" in via Bruschetto</i> .....	165
<b>SCHEDA PROGETTUALE "RAIBANO"</b> .....	<b>166</b>
<i>Accordo di Programma in variante per la realizzazione della Zona Industriale di Raibano Decreto Presidente della Provincia di Rimini n. 11 del 11/05/2010.</i> .....	166

## SCHEDE PROGETTUALI

1. Le schede progettuali che sono di seguito riportate, fra le quali sono ricomprese anche le schede contenenti le disposizioni relative agli “ambiti di recupero e riqualificazione di cui all’art. 84, costituiscono sia l’elencazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all’art. 112 delle presenti norme, la cui approvazione è prescritta per poter dare attuazione alle previsioni del presente PRG, sia le prescrizioni ed indicazioni normative specifiche relative ad ogni singolo PUA, che sarà necessario rispettare nella redazione dello strumento attuativo del PRG.
2. La numerazione e/o l’identificazione delle schede progettuali riportata nelle presenti norme, fa riferimento agli elaborati grafici di piano. Per quanto attiene agli elaborati in scala 1:2000, poichè in ogni tavola in cui sono presenti PUA la numerazione degli stessi ricomincia, al fine di identificare il PUA è stato necessario elencare la sigla e il numero della tavola di PRG e il numero progressivo riportato nella tavola all’interno del perimetro del PUA, che identifica ogni singolo strumento di attuazione. Negli elaborati grafici in scala 1:5000 alle schede progettuali fa riferimento uno specifico perimetro e/o una sigla identificativa.
3. Le schede possono semplicemente rimandare alla zona o sottozona ed al relativo articolo di cui alle presenti norme, o contenere articolate e specifiche norme di attuazione; nel primo caso sarà sufficiente applicare, in sede di redazione dello strumento attuativo, il contenuto normativo di cui all’articolo richiamato, nel secondo caso si dovrà applicare il contenuto normativo specifico della scheda.
4. Per ciascun ambito, in tali schede possono essere contenute disposizioni relative a:
  - *la zonizzazione;*
  - *gli usi ammissibili;*
  - *i tipi di intervento;*
  - *gli indici e i parametri degli interventi;*
  - *la ripartizione funzionale e le superfici;*
  - *le modalità di attuazione;*
  - *la eventuale delimitazione dei comparti di attuazione.*
5. Qualora le disposizioni contenute nelle schede contrastino con le norme generali di attuazione del PRG o di RE, prevalgono le disposizioni contenute nelle schede. Per quanto non previsto dalle schede valgono le norme relative alla zone omogenee individuate in ciascun comparto.
6. Gli “ambiti” possono comprendere al loro interno uno o più comparti di intervento, anche se non indicati nella planimetria di progetto, che devono essere disciplinati dal medesimo PUA.
7. In sede di PUA, i comparti potranno eventualmente essere suddivisi in sub-comparti di attuazione, anche quando non specificamente indicato dalle schede in allegato, ferme restando la potenzialità edificatoria (Pe) complessiva dell’intero comparto di attuazione e le prescrizioni progettuali relative.
8. Per la presentazione al Comune dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata per la relativa approvazione è necessaria la sottoscrizione delle proprietà costituenti almeno il 75% dell’area interessata.
9. Ad eccezione della classificazione di eventuali edifici esistenti, le proposte di assetto urbanistico contenute negli elaborati grafici di PRG e riferibili alle schede hanno valore indicativo non costituendo vincolo formale se non laddove esplicitamente previsto.
10. Le superfici e i volumi edilizi indicati nelle schede per i diversi usi previsti all’interno dei singoli comparti di attuazione rappresentano dei massimi inderogabili in sede di PUA.

11. Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria non sono modificabili; gli altri parametri d'intervento relativi alle singole sottozone individuate nelle schede possono essere modificati, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 7, 8 e 10.
10. In sede di PUA si dovranno prevedere specifici approfondimenti di indagine geologica e, ove necessario, idrogeologica, preliminari alla realizzazione di opere e progetti, mirati a valutare l'effettivo grado di protezione dell'eventuale acquifero sotterraneo e le effettive funzioni di ricarica delle falde.
12. In ogni caso le modalità di intervento dovranno comportare le minori percentuali possibili di superficie impermeabilizzata per la salvaguardia delle funzioni di ricarica; inoltre, in considerazione del rischio di inquinamento delle falde sotterranee, gli interventi vanno subordinati alla dimostrazione che per i futuri insediamenti sia garantito l'allacciamento con la fognatura pubblica connessa con l'impianto di depurazione.
13. IL PUA può modificare non sostanzialmente, qualora non esplicitamente prescritto dalla specifica scheda, il posizionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) nè ridurre le aree ad uso pubblico.
14. In alcuni casi le schede contenute nelle presenti norme riguardano ambiti da assoggettare a PU. In tali casi, pur valendo ugualmente, per quanto applicabili, le precisazioni e prescrizioni di cui ai precedenti commi, la previsione potrà essere attuata con tale strumento, da approvarsi preventivamente alla richiesta di atto abilitativo alla edificazione, come prescritto all'art.113 delle presenti norme.

## TAVOLA P.Z.1 - CORIANO - SCALA 1:2000

### Scheda del PUA: P.Z.1 - S.1 - “Residenza e aree verdi” a Coriano

#### “PUA in corso di realizzazione”

### Scheda del PU: P.Z.1 - S.1 bis - “ Completamento Residenza e aree verdi” a Coriano

#### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una nuova zona residenziale ed alla realizzazione di dotazioni di interesse generale a servizio del capoluogo.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 49 Sottozona C1 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

#### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

##### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

##### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)

### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PU agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 2820
Sf	superficie fondiaria	mq. 1820	
Ce	superficie campo edificatorio	mq 910	
Vpr	superficie verde privato	mq. 910	
Ssu	superfici per standards urbanistici	mq. 1000	
	di cui:		
	1.Parcheggi pubblici	mq. 350	
	2.verde pubblico	mq 650	
Su	Su edificabile totale		Mq. 1000

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 30% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 40 alberi/ha
- Ar = 60 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano per mezzo di PU, come specificato all'art.113.

2. Il PU potrà prevedere, nel rispetto delle Superfici Utili (*Su*) e delle superfici a standards (*Ssu*) fissate al precedente comma 5. *Ripartizione funzionale e superfici*, una diversa organizzazione planimetrica degli spazi e delle suddivisioni delle diverse zone all'interno del perimetro, senza che ciò costituisca variante al PRG.
3. La Convezione tra le parti dovrà contenere l'obbligo da parte dei soggetti attuatori del PU di cedere l'area a standards urbanistici .

**Prescrizioni parere Arpa 0121782/14/11/2011:** in fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti opere dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalla normativa vigente attraverso le valutazioni acustiche previste dall'art 8 della L. 447/95 e ss.mm. ii. . redatte secondo i criteri definiti dalla D.G.R.673/04.



## **Scheda del PUA: P.Z.1 - S.3 - “Recupero e completamento del tessuto urbano” a Coriano**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è costituito in parte da una zona storica, ricompresa all'interno del perimetro della Zona Omogenea “A”, in parte da un'area non compiutamente edificata, esterna al perimetro suddetto. Con la presente scheda si dettano gli indirizzi e le prescrizioni per il recupero del tessuto tipologico di valore storico-architettonico ed urbanistico, ed il completamento edilizio dell'area, con la contestuale dotazione di attrezzature collettive a servizio del capoluogo comunale.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG, si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui al CAPO 2 - ZONE OMOGENEE “A” ed agli Artt.38, 39, 42, delle presenti norme di attuazione.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, che potrà assumere i contenuti dei Piani di Recupero di cui alla L.457/78, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.

- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;

#### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.3 Uso b4.1: almeno il 10% del totale della (Su) complessiva prevista dalla presente scheda, da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

#### 4. Tipi edilizi consentiti

Nella Zona Omogenea "A": dipendentemente dalla modalità di intervento sugli edifici prescritta dagli elaborati grafici di PRG.

Per gli interventi previsti al di fuori della Zona Omogenea "A": edifici a blocco, composti, a schiera.

#### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito di cui: 1.In Zona omogenea "A" 2.In altre zone	mq. 1950 mq. 2250	Mq. 4200
Sf	superficie fondiaria privata in Zona "B"	mq. 1710	
Ce	superficie campo edificatorio (in Zona "B")	mq. 855	
Vpr	superficie verde privato (in Zona "B")	mq. 855	
Ssu	superfici per standards urbanistici  di cui: 1.Parcheggi pubblici	mq. 540	
Su	In Zona Omogenea "A"  Su edificabile di proprietà privata  Su edificabile per servizi pubblici  Su edificabile totale (a cui aggiungere esistente)	esistente  mq. 540  mq. 160	Mq. 700

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 80$  alberi/ha
- $Ar = 120$  arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.

b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione

c) la convenzione dovrà altresì prevedere i modi della cessione di una porzione immobiliare di Superficie utile (Su) mq 100 al Comune.

d) il verde privato è inedificabile.

## Scheda del PUA: P.Z.1 - S.4 - "Residenza e verde paesaggistico" a Coriano

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato al recupero di un edificio destinato Restauro e Risanamento conservativo, alla realizzazione di un limitato completamento residenziale della parte storica del Capoluogo ed all'acquisizione di una area di valore paesaggistico per completare la dotazione a verde a servizio del centro.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art.41 Sottozone B1 e dell'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall'Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all'Art.A-22, comma 3, della medesima legge.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 5.840
Sf	superficie fondiaria privata di cui: Zona B.1 mq. 1.280 Zona C.2 mq. 2.220	mq. 3.500	
Ce	superficie campo edificatorio (in Sf zona C.2)	mq. 1.110	
Vpr	superficie verde privato (in Sf zona C.2)	mq. 1.110	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade di cui: 1.Parcheggi pubblici mq. 290 2.Verde pubblico mq. 585	mq. 875	Mq. 1.465
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui:. 3.verde attrezzato mq. 1.465		
Su	Su edificabile totale		esistente + Mq. 900

## 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 7.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

## 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.

b) la superficie da destinare a parcheggi pubblici (P2) non è stata individuata negli elaborati grafici di PRG, in relazione alla necessità di verifica progettuale ad una scala di dettaglio maggiore; è compito del PUA la localizzazione di tale superficie a standard, che dovrà comunque essere realizzata e ceduta;

c) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione e che saranno oggetto di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000.<sup>1</sup>

d) il verde privato è inedificabile.

e) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

---

<sup>1</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005  
PRG'97 schede UNICA 2014

## **Scheda del PUA: P.Z.1 - S.5 - “Recupero edilizio e completamento” a Coriano**

### 1. Definizione e deroghe

1. Tale ambito è destinato al recupero di edifici storici destinati a Ristrutturazione edilizia, alla realizzazione di un limitato completamento residenziale e/o misto, alla cessione di una quota di edificato al Comune, alla cessione di aree a servizi ed in particolare di un parcheggio pubblico interrato, al ridisegno ed alla realizzazione dell'arredo urbano di piazza Don Minzoni.
  2. E' consentita la realizzazione di tre piani di parcheggi in interrato, due dei quali destinati a utenza privata, l'altro a parcheggio pubblico che dovrà essere realizzato a cura e spese dei soggetti attuatori e ceduto gratuitamente al Comune.
  3. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui al Capo 2 del Titolo 2 e dell'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
  4. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
  5. In caso di costruzione di porticato ad uso pubblico al piano terreno sarà possibile l'intervento di Ristrutturazione edilizia (Re) e/o di Ristrutturazione Urbanistica (RU) esteso all'intero comparto, con deroga al parametro relativo all'altezza massima (Hm) rispetto all'esistente e con la possibilità, per i soli interrati, di estendersi al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti.
  6. In sede di redazione del PUA si dovrà prevedere la riorganizzazione dei percorsi e dei collegamenti pedonali pubblici esistenti, sia altimetricamente che planimetricamente, ed il raccordo dei diversi livelli di piazza Don Minzoni. Dovrà altresì essere curato il raccordo architettonico con il porticato ad uso pubblico ed i piani interrati a parcheggio.
1. In caso di costruzione di portico ad uso pubblico al pianterreno, la porzione dell'area, ricompresa in Zona Omogenea A, dovrà essere destinata a corte interna di uso pubblico.
  2. I parcheggi realizzati in interrato, sia di uso pubblico P2, sia di uso privato P1, non costituiscono Superficie Utile (Su), anche se posti al di fuori del sedime del fabbricato esistente, fino al raggiungimento della quantità prescritta dall'art.19 delle presenti norme.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante

- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona*
  - b3.2 Servizi per la casa*
  - b3.3 Altri servizi*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 attrezzature sanitarie*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

*E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo*

- *E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.*
- *E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.*

*F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto*

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

*G) Funzioni speciali*

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

*3. Usi prescritti*

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) di nuova edificazione destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

*4. Tipi edilizi consentiti*

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

*5. Ripartizione funzionale e superfici*

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 1.610
<i>Sf</i>	superficie fondiaria privata di cui:	mq. 1.445	
	<i>Zona A</i> mq. 370		
	<i>Zona C.2</i> mq. 1.075		
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio (in Sf zona C.2)	da definirsi in sede di PUA	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato (in Sf zona C.2)	da definirsi in sede di PUA	



<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade <i>di cui:</i> 1. <i>Parcheggi pubblici</i> mq. 85 2. <i>Verde pubblico/Strade</i> mq. 165	mq. 250	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica 1. <i>Parcheggi pubblici interrati</i>	vedi comma 1. punto 2.	
<i>Su</i>	Su edificabile per funzioni pubbliche  Su edificabile per funzioni private  Su edificabile totale	Mq. 180  Esistente + Mq. 1000	   esistente + Mq. 1180

6. Indici urbanistico-ecologici da osservare all'interno della sola Zona C.2

- H max = 9.50 m (da misurarsi dalla quota di piazza Don Minzoni)
- Ip (Apu) = 60% Ssu

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) la superficie da destinare a parcheggi pubblici (P2) non è stata individuata negli elaborati grafici di PRG, in quanto dovrà essere realizzata in interrato; è compito del PUA la localizzazione di tale superficie a standard, che dovrà comunque essere realizzata e ceduta per la parte pubblica;
  - c) la Superficie utile (Su) destinata ad acquisizione pubblica verrà ceduta gratuitamente al Comune da parte dei proprietari, quale elemento concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - d) il verde privato è inedificabile.

## Scheda del PU: P.Z.1 - S.7 - "Area vecchio campo da calcio" a Coriano

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una nuova zona residenziale ed alla realizzazione di dotazioni di interesse generale a servizio del capoluogo.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 49 Sottozona C1 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;

- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PU agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito			<b>Mq 7.108</b>
Sf	superficie fondiaria		<b>mq. 3700</b>	
	1 per la residenza (privata)	mq. 3000		
	2. per servizi pubblici (Ssu)(Amm. Comunale)	mq. 700		
	superficie campo edificatorio		<b>mq. 1850</b>	
Ce	superficie verde privato		mq 1850	
Vpr	superfici per standards urbanistici e strade		<b>mq. 3.408</b>	
Ssu	di cui:			
	1. Parcheggi pubblici	mq. 540		
	2. verde pubblico	mq. 2000		
	3 strade ampliamenti e nuova viabilità	mq. ....868		
Su	Su edificabile totale			<b>Mq. 2.040</b>
Ssu	di cui:			
	1. residenza	mq. 1.540		
	2. servizi pubblici (Ssu)	mq. 500		

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 30% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 40 alberi/ha
- Ar = 60 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
2. Il PU potrà prevedere, nel rispetto delle Superfici Utili (Su) e delle superfici a standards (Ssu) fissate al precedente comma 5. Ripartizione funzionale e superfici, una diversa organizzazione planimetrica degli spazi e delle suddivisioni delle diverse zone all'interno del perimetro, senza che ciò costituisca variante al PRG.
3. **La Convezione tra le parti dovrà contenere l'obbligo da parte dei soggetti attuatori del PU di cedere l'area per i servizi pubblici di 700,00 mq urbanizzata contestualmente agli standards urbanistici .**

**Prescrizioni parere Arpa 0121782/14/11/2011:** in fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti opere dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalla normativa

vigente attraverso le valutazioni acustiche previste dall'art 8 della L. 447/95 e ss.mm. ii. .  
redatte secondo i criteri definiti dalla D.G.R.673/04.

**Scheda del PUA: P.Z.1 - S.8 - “Espansione residenziale da Via Cà Ciavatti” a Coriano**

1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

## **Scheda del PUA: P.Z.1 - S.9 - “Riqualificazione edilizia” a Coriano**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una nuova zona residenziale dimensionata sulla base della superficie utile (Su) dell'esistente fabbricato ad uso artigianale, e la realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree a verde pubblico e a parcheggi pubblici a servizio della zona.
2. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA o di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

1. Quelli ammessi nelle diverse zone e sottozone ricomprese all'interno del perimetro individuato sugli elaborati grafici di PRG.

### 3. Modalità di attuazione

1. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all' *Art.39 Norme generali per le Zone Omogenee “B”*, all'*Art. 41 Sottozone B1* delle presenti norme, all'*Art. 81 Zone “G2” per parcheggi pubblici (P2)* e all'*Art. 82 Zone “G3” per verde pubblico attrezzato* delle presenti norme.
2. Il perimetro di cui sopra ricomprende al suo interno alcune aree di proprietà comunale; la convenzione da stipularsi da parte del Comune con i soggetti attuatori del PUA o del PU, proprietari della restante quota di aree interne al perimetro stesso, dovrà prevedere fra l'altro i modi ed i costi, a carico dei soggetti privati attuatori, per la acquisizione di tali aree.
3. L'onere della realizzazione e cessione delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti privati attuatori del PUA o del PU.
4. La Superficie utile (Su) massima ammissibile non potrà superare quella esistente all'interno dell'ambito.
5. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112 o di PU, come specificato all'art.113, quest'ultimo strumento obbligatoriamente accompagnato da convenzione con il Comune.

## **Scheda del PUA: P.Z.1 - S.10 - “Recupero edilizio residenziale e rotatoria” a Coriano**

### 1. Definizione

1. In tale ambito è prevista la formazione di un piano o di un progetto di recupero per la riconversione di un edificio a destinazione produttiva a favore di un insediamento residenziale, per il recupero di un edificio dismesso e per la cessione al Comune dell'area necessaria e la realizzazione di una rotatoria all'incrocio fra la S.P. Flaminia Conca, via G.di Vittorio e via Garibaldi.
2. Quanto previsto all'interno della presente scheda progettuale, è da attuarsi per mezzo di PUA o di PU nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2.Zonizzazione, riferimenti normativi, prescrizioni attuative

1. L'ambito territoriale in oggetto è ricompreso all'interno delle *sottozone B2 di cui all'art. 43*, ed è soggetto alle norme di attuazione generali e specifiche relative a tali sottozone, con le precisazioni e prescrizioni di cui alla presente scheda.
2. La convenzione da sottoscrivere fra il Comune ed i soggetti attuatori dovrà prevedere, fra l'altro:
  - *Il progetto della rotatoria di cui al comma 1, dei parcheggi e del verde pubblico;*
  - *Le modalità di realizzazione e di cessione al Comune di tale rotatoria e delle altre opere a destinazione pubblica;*
  - *le garanzie fornite a tale riguardo da parte dei soggetti attuatori.*

### 3. Usi ammessi

1. Nell'ambito territoriale di cui alla presente scheda sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali nei soli seguenti sottotipi:*
  - *b1.1 direzionale diffuso e non specializzato*
  - *b1.2 direzionale specializzato*
- *B2 Funzioni commerciali nei soli seguenti sottotipi:*
  - *b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - *b2.6 Pubblici esercizi*
  - *b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio nei soli seguenti sottotipi:*
  - *b3.1 Servizi per la persona*
  - *b3.2 Servizi per la casa*
  - *b3.3 Altri servizi (nel limite di mq 100 di Su)*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale nei soli seguenti sottotipi:*
  - *b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - *b4.2 attrezzature sanitarie*
  - *b4.3 attrezzature culturali*

- b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti).
- b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria

#### G) Funzioni speciali

- G4 Opere per la tutela idrogeologica
- G6 Aree per emergenze e protezione civile

#### 4. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva, il 30% della (Su) eventualmente destinate dal PUA o dal PU agli altri usi ammessi.

#### 5. Tipi edilizi consentiti

- Casa singola isolata;
- Casa abbinata;
- Casa a schiera;
- Edificio a blocco;
- Edificio in linea;
- Edificio a torre;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa.

#### 6. Ripartizione funzionale

- Sf = 100% St
- Ce = 30% Sf
- Vpr = 70% Sf

#### 7. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Uf max = esistente
- H max = 10.50 m.
- Ip (Sf) = 60% Sf
- Ip (Vpr) = 90% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha
- P.1 = vedi art.19
- P.2 = vedi art. 19

#### 8. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112 o di PU, come specificato all'art.113.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) Sia in caso di attuazione con PUA, sia in caso di redazione di PU dovrà essere stipulata una convenzione fra Amministrazione Comunale e soggetti attuatori che regolamenti l'attuazione di quanto previsto nella presente scheda;
  - b) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA o del PU.



- c) la quota di verde pubblico da realizzare è desumibile dalla cartografia di P.R.G.;
- d) la quota di parcheggi pubblici da realizzare, ancorchè non rappresentata graficamente negli elaborati grafici di P.R.G. è da ricavarsi parametricamente;
- e) il verde privato è inedificabile.

**Scheda del PUA: P.Z.1 - S.11 - “Residenza e verde scolastico” a Coriano**

**“PUA in corso di realizzazione”**

## Scheda del PUA: P.Z.1 - S.12 - "Espansione residenziale e circonvallazione est" a Coriano

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla edificazione di un completamento residenziale ai margini del capoluogo, ed all'acquisizione di aree per la realizzazione della circonvallazione est di Coriano.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall'Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all'Art.A-22, comma 3, della medesima legge.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 *Residenza.*
- A2 *Residenze collettive.*
- A3 *Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 *Funzioni direzionali*
  - b1.1 *direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 *direzionale specializzato.*
- B2 *Funzioni commerciali*
  - b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 *Pubblici esercizi*
  - b2.7 *Commercio al dettaglio ambulante*
- B3 *Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 *Servizi per la persona*
  - b3.2 *Servizi per la casa*
  - b3.3 *Altri servizi*
- B4 *Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 *attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 *attrezzature sanitarie*
  - b4.3 *attrezzature culturali*
  - b4.4 *Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 *attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 *attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 18.645
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 11.730	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio)	mq. 5.865	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 5.865	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade	mq. 5.850	
	<i>di cui:</i>		
	1.Parcheggi pubblici	mq. 970	
	2. verde pubblico	mq. 2.125	
	3.strade	mq. 2.765	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq. 1.055
	<i>di cui.:</i>		
	1. verde pubblico	mq 1.055	
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 3.730

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr

- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) e superfici extra (Se) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione di dotazioni territoriali (in particolare strade e verde pubblico) che non siano a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.<sup>2</sup>

b) le aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione e che saranno oggetto di accordo ai sensi dell' Art.18 della L.R. 20/2000.<sup>3</sup>

c) il verde privato è inedificabile.

d) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

---

<sup>2</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

<sup>3</sup> Vedi nota precedente

**Scheda del PUA: P.Z.1 - S.13 - “Espansione residenziale” a Coriano**

1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

## Scheda del PUA: P.Z.1 - S.14 - "Espansione residenziale e infrastrutture viarie" a Coriano

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla edificazione di un completamento residenziale ai margini del capoluogo verso via Saragat, alla realizzazione e acquisizione del potenziamento della medesima infrastruttura viaria costituente porzione locale della S.P. in adeguamento dell'itinerario paesistico della media collina.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall'Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all'Art.A-22, comma 3, della medesima legge.<sup>4</sup>

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 *Residenza.*
- A2 *Residenze collettive.*
- A3 *Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 *Funzioni direzionali*
  - b1.1 *direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 *direzionale specializzato.*
- B2 *Funzioni commerciali*
  - b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 *Pubblici esercizi*
  - b2.7 *Commercio al dettaglio ambulante*
- B3 *Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 *Servizi per la persona*
  - b3.2 *Servizi per la casa*
  - b3.3 *Altri servizi*
- B4 *Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 *attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 *attrezzature sanitarie*
  - b4.3 *attrezzature culturali*
  - b4.4 *Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 *attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*

<sup>4</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

#### b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

##### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

##### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

##### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

#### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

#### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

#### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 8.835
Sf	superficie fondiaria privata	mq. 6.220	
Ce	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq. 3.110	
Vpr	superficie verde privato	mq. 3.110	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade	mq. 2.615	
	di cui:		
	1. Parcheggi pubblici	mq. 450	
	2. verde pubblico	mq. 1.190	
	3. strade	mq. 975	
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq.
Su	Su edificabile totale		Mq. 1.770

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha



- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
- b) il verde privato è inedificabile.
- c) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

### 8. Prescrizioni

1. Vedi le prescrizioni espresse dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 232 del 12 ottobre 2004 trascritte all'Allegato "B" in calce alle presenti norme.

## **Scheda del PUA: P.Z.1 - S.15 - “Nuova residenza e infrastrutture viarie” a Coriano - Loc. Marano**

### **1. Definizione**

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una nuova zona residenziale a completamento della località, ed alla contestuale realizzazione ed acquisizione di infrastrutture stradali a potenziamento della S.P. in adeguamento dell’itinerario paesistico della media collina, in corrispondenza dell’incrocio con la S.P. n.31 Flaminia Conca.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art. 50 Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall’*Art. A-26*, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall’*Art.A-24*, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all’*Art.A-22*, comma 3, della medesima legge.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 Pubblici esercizi*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona*
  - b3.2 Servizi per la casa*
  - b3.3 Altri servizi*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 attrezzature sanitarie*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 15.060
<i>Sf</i>	superficie fondiaria privata	mq. 7.990	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq. 3.995	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 3.995	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade di cui: 1. Parcheggi pubblici      mq. 980 2. verde pubblico          mq. 2.510 3. strade                      mq. 4.695	mq. 7.200	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq.
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Esistente + Mq. 3013

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

## 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a carico dei soggetti attuatori del PUA per quanto riguarda, ai sensi dell'Art.A-26, comma 2., lettera b) dell'Allegato alla L.R.20/2000, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo.

- a bis) per quanto attiene alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previste dalla presente scheda, che non siano al diretto servizio degli insediamenti, il Comune può con la stipula della convenzione, ai sensi dell'Art.A-26, comma 4. dell'Allegato alla L.R.20/2000, su richiesta degli interessati, consentirne la realizzazione diretta; in tale caso si dovrà prevedere lo scomputo del contributo di costruzione di cui all'art.28 della L.R.31/2002.

b) il verde privato è inedificabile.

c) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

## **Scheda del PUA: P.Z.1 - S.16 - "Nuove aree produttive e parco pubblico" in Via Piane a Coriano**

### 1. Definizione

1. Tale ambito, suddiviso in due distinti perimetri, uno dei quali riportato nella Tav. P.Z.1 in scala 1:2000, il secondo nella Tav.P.S.Z.3 in scala 1:5000, è destinato alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo ed alla contestuale dotazione di una area da destinarsi a parco pubblico.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 57 *Sottozone D4* delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.3 attrezzature culturali*

#### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturare industriali e artigianali.*
- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*
- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
- *C6 Depositi all'aperto.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

#### G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;*

- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio (vedi quanto disposto all'art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti);*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### 3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

### 4. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 27.200
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 12.570	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici	mq. 5.300	
	<i>di cui:</i>		
	1.Parcheggi	mq. 1.760	
	2.verde pubblico	mq. 3.540	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica		
	<i>di cui:.</i>		
	1.verde pubblico	mq. 9.330	Mq. 9.330
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 8.160

### 5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 10% Sf
- Ip (Vpr) = 70% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) dovrà prestarsi particolare attenzione alle eventuali ricadute ambientali negative derivanti dagli insediamenti produttivi ed incidenti sulle aree destinate a parco pubblico.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

### 7.Prescrizioni per fasce di rispetto elettrodotti

1. Per la porzione di aree destinate a verde pubblico delimitate nella tavola P.S.Z.3 in scala 1:5000 e ricomprese all'interno della fascia di rispetto dall'elettrodotto a 380 Kv ivi esistente, si richiama l' *Art. 108 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo* delle presenti norme, ai cui contenuti si rimanda espressamente e che dovranno essere rigorosamente rispettati.

## Scheda del PUA: P.Z.1 - S.17 - “Completamento residenziale, verde di filtro e collegamenti viari” a Coriano

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla edificazione di un completamento residenziale ai margini del capoluogo verso via Piane, all’acquisizione di una area per la realizzazione di una zona di filtro e collegamento a verde ed alla razionalizzazione di collegamenti viari.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art. 50 Sottozona C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 *Residenza.*
- A2 *Residenze collettive.*
- A3 *Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 *Funzioni direzionali*
  - b1.1 *direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 *direzionale specializzato.*
- B2 *Funzioni commerciali*
  - b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 *Pubblici esercizi*
  - b2.7 *Commercio al dettaglio ambulante*
- B3 *Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 *Servizi per la persona*
  - b3.2 *Servizi per la casa*
  - b3.3 *Altri servizi*
- B4 *Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 *attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 *attrezzature sanitarie*
  - b4.3 *attrezzature culturali*
  - b4.4 *Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 *attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 *attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 *alberghi e pensioni, come definite dall’art. 6, L n. 217/1983.*
- E3 *residenze turistico-alberghiere, come definite dall’ art. 6, L. N.217/1983.*



#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

#### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

#### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

#### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 19 925
<i>Sf</i>	superficie fondiaria privata	mq. 7600	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq. 3.450	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 3.450	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade	mq. 2.850	
	<i>di cui:</i>		
	1.Parcheggi pubblici	mq. 1 110	
	2. verde pubblico	mq. 2 200	
	2.strade	mq. 2.700	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq. 6 315
	<i>di cui.:</i>		
	3.verde pubblico	mq. 6.770	
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 2136

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. Parte della superficie destinata a strada negli elaborati grafici di piano ricomprende la quota di parcheggi riportata nella tabella di cui al precedente comma 5., necessaria al raggiungimento dello standard minimo previsto per le *Sottozone C2*, pari al 5% della (St);
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.

Parere ai sensi dell'art. 37 della L.R. 31/02 così come modificato dall'art. 14 della L.R. 10/03  
VARIANTE SPECIFICA AL PRG VIGENTE, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 38 IN DATA  
25.07.2006.

(Variante alla normativa ed ai perimetri dei PUA – Variante 2006)

Prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi edilizi:

- al comparto S.17 in località Capoluogo dovranno essere adottate fondazioni profonde su pali, debitamente attestati nel substrato compatto, relativamente a tutte le opere in cemento armato che le norme consentono di attuare.

**Scheda del PUA: P.Z.1 - S.18 - “Espansione residenziale su via Cà Tintori” a Coriano**

1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

**Scheda del PUA: P.Z.1 - S.20 - “Espansione residenziale fra via Pedrolara e via Monte Poggio” a Pedrolara**

1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

## **Scheda del PUA: P.Z.1 - S.21 - “Nuova stazione di servizio” a Coriano - Loc. Marano**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato di una stazione di servizio ed erogazione di carburante per autotrazione.

### 2. Modalità di attuazione

1. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica il dettato di cui all'Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e di cui all' Art. 58 Sottozone D5 delle presenti norme.
2. in deroga alle norme di zona è consentita la seguente altezza max:
  - H max = 10.20 m (un solo piano)
3. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

Parere ai sensi dell'art. 37 della L.R. 31/02 così come modificato dall'art. 14 della L.R. 10/03  
VARIANTE SPECIFICA AL PRG VIGENTE, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 38 IN DATA  
25.07.2006.

(Variante alla normativa ed ai perimetri dei PUA – Variante 2006)

Prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi edilizi:

- relativamente al comparto S.21 in località Marano dovrà essere eseguito un drenaggio a monte dell'area di imposta del manufatto in previsione atto ad intercettare e allontanare le acque di infiltrazione nel primo sottosuolo, dovrà essere garantita la non interferenza di eventuali serbatoi interrati con le acque del vicino Rio Besanigo, i riporti di terra necessari per l'urbanizzazione del comparto dovranno essere contenuti da opere non provvisorie ed essere eseguiti secondo le indicazioni tecniche riportate nell'apposito capitolo della relazione geologica ed infine le fondazioni dei manufatti dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto;

Parere SERVIZIO SANITARIO REGIONALE

Per la previsione “ Nuova stazione di servizio” per erogazione carburanti per autotrazione, si dovranno mettere in atto accorgimenti tali da limitarne le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico, atmosferico, dispersione aerosol in caso di autolavaggio). Si ricorda, inoltre, che in fase di progettazione, ai sensi della L.447/95 art. 8 comma 4, dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di impatto acustico relativamente all'attività prevista.

**Scheda del PUA: P.Z.1 - S.21 bis - “Nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera” a Coriano - Loc. Marano**

1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva ad uso alberghiero.

2. Usi prescritti

1. In deroga alle funzioni ammesse per le Zone Omogenee D, è consentita e prescritta la funzione alberghiera E1;
2. Funzione alberghiera E1: il 100% della superficie utile (Su) consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

3. Tipi edilizi consentiti

1. Edifici a blocco, in linea, composti, edifici specialistici turistico-ricettivi.

4. Ripartizione funzionale

- Sf = 60% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 40% St (di cui: P2 = 8% St; Verde pubblico = 12% St; (Se) = 20% St)

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 0.2 mq/mq
- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

1. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con quanto prescritto dalla presente scheda, il dettato di cui all' Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e all'Art. 57 Sottozona D4 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. In sede di redazione di PUA dovrà verificarsi la compatibilità ambientale della struttura ricettiva con le adiacenti zone destinate a distributore di carburanti (Scheda S.21) – per eventuali ricadute ambientali negative: inquinamento acustico, atmosferico, dispersione aerosol in caso di autolavaggio – e le aree classificate D1 (destinazione produttiva e/o commerciale).<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

4. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG, nella misura definita dal precedente comma 4., come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
5. La quota del 60% di St da destinare a Sf di cui al precedente comma 4. non è riducibile.
6. Le quote di Apu da destinare a parcheggi pubblici P2 = 8% St e a Verde pubblico = 12% St di cui al precedente comma 4. non sono riducibili.
7. All'interno del 40% di St da destinare complessivamente ad Apu sono ricomprese, oltre a quelle di cui al precedente punto 4. del presente comma 6., anche altre superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 18, comma 1. delle Norme di Attuazione, con particolare riferimento alle strade pubbliche; tali superfici dovranno essere dedotte dalla quota destinata ad (Se) = 20% St, che è quindi riducibile della misura necessaria a tale scopo.

## **Scheda del PUA: P.Z.1 - S.22 - “Espansione residenziale, circonvallazione est e rotatoria” a Coriano**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla edificazione di un completamento residenziale ai margini del capoluogo, all’acquisizione di aree per la realizzazione del tratto meridionale della circonvallazione est di Coriano e di una rotatoria su via del Balcone, alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di una porzione dell’edificato da destinare a servizi di interesse generale.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art. 50 Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall’*Art. A-26*, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall’*Art.A-24*, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all’*Art.A-22*, comma 3, della medesima legge.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 Pubblici esercizi*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona*
  - b3.2 Servizi per la casa*
  - b3.3 Altri servizi*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 attrezzature sanitarie*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*



### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati e riservati all' Amministrazione Comunale;

3.2 Funzioni di servizio di interesse generale *b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*: circa il 15% della (Su), da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nella misura riportata al successivo comma 5. ;

3.3 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati e riservati all' Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 19.610
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 6.545	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio)	mq. 5.295	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 1.250	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade di cui: 1. Parcheggi pubblici mq. 1.005 2. verde pubblico mq. 2.300 3. strade mq. 5.710	mq. 9.195	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui: 1. verde pubblico mq. 4.050		Mq. 4.050
<i>Su</i>	Su edificabile di proprietà privata	mq. 3 640	
	Su edificabile servizi di interesse generale	mq. 320	
	Su edificabile totale		Mq. 3.960

## 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

## 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione di dotazioni territoriali (in particolare strade) che non siano a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.<sup>7</sup>

b) negli elaborati del PUA dovrà essere individuata la quota della (Su), pari a 320 mq, da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale; la convenzione da sottoscrivere con i soggetti attuatori del PUA dovrà prevedere e regolamentare tale realizzazione e cessione gratuita, che sarà oggetto di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000.<sup>8</sup>

c) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione e che saranno oggetto di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000.<sup>9</sup>

d) il verde privato è inedificabile.

e) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

f) Il progetto dell'infrastruttura stradale deve prevedere la realizzazione e il monitoraggio di opere di sistemazione, bonifica e consolidamento delle aree interessate a garanzia della sicurezza dell'intervento e in modo da non alterare negativamente la stabilità complessiva dei versanti interessati.<sup>10</sup>

g) La predisposizione del PUA è subordinata agli approfondimenti e ricognizioni prescritti alle lettere a) e b) dell'art.17 delle Norme del PAI finalizzati a verificare e definire preventivamente le condizioni di stabilità dell'area.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

<sup>8</sup> Vedi nota precedente

<sup>9</sup> Vedi nota precedente

<sup>10</sup> Modifica apportata con Del. GP n.106 del 20/06/2006

<sup>11</sup> Vedi nota precedente

## Scheda del PU: P.Z.1 – S.25 - “Area produttiva su via Cà Ciavatti” a Coriano

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato all’ampliamento di un insediamento produttivo esistente.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’Art. 56 *Sottozone D3* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all’ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturere industriali e artigianali.*
- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, itticolo e conserviero.*
- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
- *C6 Depositi all’aperto.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

#### G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;*
- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell’ambiente e per l’attrezzamento del territorio (vedi quanto disposto all’art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti);*

- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### 3. Usi prescritti

1. Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva;
2. Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.
3. Non possono essere compresenti tutte le funzioni ammesse, in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi *b4.1, b4.2, b.4.4, b4.5* sono incompatibili con gli usi *C1, C2, C3, C4, C5*.

### 4. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale			Mq.	2.035
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq.	1.330		
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq.	665		
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	665		
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici	mq.	705		
	<i>di cui:</i>				
	<i>1.Parcheggi pubblici</i>	mq.	420		
	<i>2.strada pubblica</i>	mq.	285		
<i>Su</i>	Su edificabile totale			Mq.	400

### 6. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 10% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 40 alberi/ha
- Ar = 60 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione o previsto dall'atto unilaterale d'obbligo.
  - c) il verde privato è inedificabile.

d) si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato.

e) è necessario limitare le future attività produttive/commerciali a tipologie che non comportino l'insorgere di impatti e criticità ambientali negativi (inquinamento acustico ed atmosferico) sugli insediamenti abitativi.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

## Scheda del PUA: P.Z.1 - S.26 - “Espansione residenziale e circonvallazione est ” a Coriano

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla edificazione di un completamento residenziale ai margini del capoluogo, ed all’acquisizione di aree per la realizzazione del tratto finale della circonvallazione est di Coriano.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’Art. 50 *Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall’Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall’Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all’Art.A-22, comma 3, della medesima legge.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 *Residenza.*
- A2 *Residenze collettive.*
- A3 *Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 *Funzioni direzionali*
  - b1.1 *direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 *direzionale specializzato.*
- B2 *Funzioni commerciali*
  - b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 *Pubblici esercizi*
  - b2.7 *Commercio al dettaglio ambulante*
- B3 *Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 *Servizi per la persona*
  - b3.2 *Servizi per la casa*
  - b3.3 *Altri servizi*
- B4 *Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 *attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 *attrezzature sanitarie*
  - b4.3 *attrezzature culturali*
  - b4.4 *Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 *attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 *attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 *alberghi e pensioni, come definite dall’art. 6, L n. 217/1983.*
- E3 *residenze turistico-alberghiere, come definite dall’ art. 6, L. N.217/1983.*

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati e riservati all'Amministrazione Comunale;

3.2 Funzioni di servizio di interesse generale b4.1 attrezzature per servizi sociali di base: circa il 15% della (Su), da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nella misura riportata al successivo comma 5. ;

3.3 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati e riservati all'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 2.880
Sf	superficie fondiaria	mq. 1.620	
Ce	superficie campo edificatorio)	mq. 810	
Vpr	superficie verde privato	mq. 810	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade di cui: 1. Parcheggi pubblici mq. 135 2. verde pubblico mq. 310	mq. 445	
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui: 1. strade	mq. 815	Mq. 635
Su	Su edificabile totale		Mq. 580

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

## 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) e per superfici extra (Se) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione di dotazioni territoriali (in particolare strade) che non siano a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.

b) le aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione e che saranno oggetto di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000.

d) il verde privato è inedificabile.

e) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

f) dovranno essere adottate fondazioni profonde su pali, debitamente attestate nel substrato compatto<sup>13</sup>

g) deve essere effettuata una adeguata regimazione delle acque superficiali e sotterranee attraverso sistemi drenanti a gravità che mantengano depressi nel tempo i livelli di circolazione idrica<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Modifica apportata con Del. GP n.106 del 20/06/2006

<sup>14</sup> Vedi nota precedente



## Scheda del PU: P.Z.1 - S.27 - “Completamento residenziale in via Fleming a Coriano

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all' Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all' Art. 49 Sottozone C1 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
3. le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato.
4. La Superficie utile (Su) realizzabile, pari a 740 mq, sarà ripartita unicamente fra i proprietari delle particelle catastali presenti all'interno del perimetro del PUA, nel rispetto della seguente tabella:

<i>Identificazione particelle catastali del Foglio 18</i>	<i>Mq di (Su)</i>
Partt. 1043	350 mq
Partt. 1044	200 mq
Partt. 1045	190 mq
Si da atto che come Apu sarà previsto esclusivamente un Parcheggio Pubblico di mq 495.00	

**Come da accordo sottoscritto tra le parti**

## Scheda del PUA: P.Z.1 - S.28 - "Nuovo polo scolastico comunale" a Coriano

### 1. Definizione

1. Il PUA di cui alla presente scheda è destinato all'acquisizione delle aree necessarie e alla realizzazione del nuovo polo scolastico comunale e alla collegata misura compensativa consistente nell'ampliamento di edifici residenziali in contesto rurale in località Pedrolara di cui all'Art. 60 bis delle Norme di Attuazione, riportati nella Tav. P.S.Z.7.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 80 Sottozona G1 e, per gli edifici ad usi residenziali in contesto rurale, dell'Art.60bis Edifici residenziali in contesto rurale delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza (solo per quanto riguarda l'edificio di cui all'Art.60 bis).

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B2 Funzioni commerciali  
b2.6 Pubblici esercizi (unicamente bar a servizio della struttura scolastica)
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale  
b4.1.3 scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici

### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: quanto consentito al successivo comma 5;
2. Usi b2.6, b4.1.3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata, edifici specialistici per la scuola;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito	Mq.	33.375
	di cui:		
	1.destinata a aree scolastiche	mq.	33.375
Ssu	superfici per standards urbanistici scoperti	mq.	26.900
	di cui:		
	1.Parcheggi scolastici	mq.	1.700
	2.verde di pertinenza	mq.	25.200
Sc	Superficie coperta scuola	mq.	6.475
Su	Su max edifici di cui Art.60 bis	mq.	460

(Ssu)	Su edificabile strutture scolastiche (Ssu)	mq.	9.620
	Su edificabile totale	Mq.	10.080

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu scoperti
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

#### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) in caso di attuazione del PUA in due comparti di intervento, la convenzione dovrà prevedere la cessione delle aree necessarie per tutte le opere di urbanizzazione contestualmente alla attuazione del primo comparto;

b) le aree soggette ad acquisizione pubblica (Ssu) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione;

c) il verde privato è inedificabile;

d) ai sensi dell'art. 38 delle Norme di Attuazione del vigente PTCP il PUA dovrà provvedere alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle trasformazioni previste dalla presente scheda, rispettando le condizioni di cui agli artt. 5 e 6 della L.R.20/2000;

e) non sarà possibile edificare la porzione di ambito soggetta a pericolosità idraulica per la possibile esondazione del fosso D'Urgello, così come delimitata nell'apposito studio idraulico compiuto sul comparto (area 40 nell'indagine geologica).

f) in fase attuativa dovrà essere verificata e confermata l'idoneità dell'area destinata a polo scolastico redigendo specifica valutazione di clima acustico (L.447/1995 art.8 comma 3).<sup>15</sup>

3. Il PUA può essere attuato in due separati comparti di intervento.

<sup>15</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

**Scheda del PUA: P.Z.1 - S.29 - “Completamento residenziale, verde e parcheggi” fra via scuole e via Flaminia Conca a Coriano**

1. Definizione

1. Tale ambito è destinato ad un limitato completamento residenziale, all'acquisizione di aree per dotare di verde e parcheggi il Capoluogo comunale e per realizzare il tratto iniziale dei percorsi pedonali e ciclabili fra Coriano e Passano.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 30% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

1.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito			Mq.	2.210
Sf	superficie fondiaria	mq.	1.140		
Ce	superficie campo edificatorio	mq.	570		
Vpr	superficie verde privato	mq.	570		
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade di cui:	mq.	330		
	1.Parcheggi pubblici	mq.	110		
	2.verde pubblico	mq.	220		
	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui:			Mq.	740
Se	1.parcheggi pubblici	mq.	110		
	2.verde pubblico	mq.	320		
	3.percorsi e aree	mq.	310		
Su	Su edificabile di cui:	mq.	442		
	1.nella Tav. P.Z.1	mq.	442		
	Su edificabile totale			Mq.	442

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.
  - d) la localizzazione delle aree destinate a verde pubblico è prescrittiva e non potrà quindi essere modificata in sede di PUA.

## **Scheda P.Z.1 - S.30 - PU "Completamento residenziale in Via Renato Muccioli**

### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da una unità fondiaria, è destinato al miglioramento e alla riqualificazione dell'assetto edilizio residenziale del centro di Coriano alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico e alla cessione gratuita di una area a verde pubblico a servizio del centro sportivo .
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 39 Norme generali per le zone omogenee "B", all'Art. 41 Sottozona B1, ed all'Art. 81 Sottozona "G2" delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui al comma successivo.

### 2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica, parcheggio pubblico e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree ed opere per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.
  - b) La cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale dell'area adiacente al Rio Melo di mq 1740,0 come extra standard per l'ampliamento della zona a verde di pertinenza del centro sportivo .

## Scheda del P.Z.1 - S.31 - “Sottozona omogenee “F1” Speciale CORIANO per attrezzature e presidi sanitari e residenza

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una zona residenziale ed alla realizzazione di dotazioni di interesse generale a servizio del capoluogo.

### 2. Usi ammissibili

Sottozone omogenee “F1” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzione abitativa: usi A2, A3;*
- *Funzioni di servizio di interesse generale: uso b4.2*
- *F1 Speciale Funzione usi A1 mq max = 500,00*

### . Criteri e parametri per gli interventi

1. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l’organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l’individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:

- $Uf \leq 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = m 15,00$

### 3. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all’interno dell’ambito si attuano per intervento diretto.
2. Per il calcolo dei parcheggi art. 19

**Prescrizioni parere Arpa 0121782/14/11/2011:** in fase di progettazione attuativa dovrà essere predisposta la valutazione di clima acustico ai sensi del comma 3, art 8, della L. 447/95 e ss.mm. ii. . Particolare attenzione dovrà inoltre essere posta sia alla presenza della limitrofa scuola che alla presenza/previsione di eventuali attività sanitarie di tipo ospedaliero per le quali la normativa vigente prevede il rispetto dei limiti della I classe acustica (DPCM 14/11/1997) e, quindi, nel caso di superamento dei limiti previsti, considerare la necessità di predisporre le adeguate opere di mitigazione.

## **TAVOLA P.Z.2 - S. ANDREA IN BESANIGO - SCALA 1:2000**

**Scheda del PUA: P.Z.2 - S.2 - “Completamento residenziale su via della Repubblica fra via della Badia e via Raibano” a S. Andrea in Besanigo**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.



## **Scheda del PUA: P.Z.2 - S.3 - “Residenza e nuove infrastrutture” a S. Andrea in Besanigo**

### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da una area che completa il tessuto urbano di S.Andrea in Besanigo, è destinato ad una nuova zona residenziale e al completamento della viabilità della frazione; prevede la cessione di aree da destinare a verde e a parcheggi, in aggiunta ai servizi già esistenti e la cessione di una quota di aree da destinare alla realizzazione di una rotatoria di innesto e separazione dei flussi viari destinati ai due rami di circonvallazione della frazione.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 ed all'Art. 40 Sottozona B0 e di cui all'Art. 80 Sottozona G1 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

#### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi B1, B2, B3, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
3. Usi b4.1, il totale della (Su) consentita all'interno delle Superfici Extra (Se) dalla presente scheda.

#### 4. Tipi edilizi consentiti

1. Per le funzioni abitative, produttive e terziarie: edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;
2. Per le funzioni di servizio di interesse generale: la tipologia più confacente alle necessità.

#### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 14.200
Sf	superficie fondiaria privata	mq. 6.760	
Ce	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq. 3.380	
Vpr	superficie verde privato	mq. 3.380	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade di cui:	mq. 4.900	
	1. Parcheggi pubblici	mq. 910	
	2. verde pubblico e servizi	mq. 1.420	
	3. strade	mq. 2.570	
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui:		Mq. 2.540
	1. verde pubblico	mq. 1.570	
	2. parcheggi pubblici	mq. 970	
Su	Su edificabile di cui:	mq. 2.330	
	1. in Sottozona C2	mq. 1.400	
	2. in Sottozona B0	mq. 930	
	Su edificabile totale		Mq. 2.330

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 80$  alberi/ha
- $Ar = 120$  arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) in caso di attuazione del PUA in due comparti di intervento, la convenzione dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione contestualmente alla attuazione del primo comparto.
  - b) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - c) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - d) il verde privato è inedificabile.
  - e) il PUA dovrà valutare se è possibile realizzare una maggiore continuità della zona destinata a verde pubblico al fine di garantire migliore fruizione pubblica e collegamento con la scuola esistente, anche utilizzando i principi e le tecniche della perequazione urbanistica.
  - f) si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato.
3. Il PUA può essere attuato in due separati comparti di intervento.

## **Scheda del PUA: P.Z.2 - S.4 - “Completamento residenziale” a S. Andrea in Besanigo**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di un limitato completamento residenziale ed alla realizzazione ed acquisizione di un tratto della circonvallazione est della frazione di S. Andrea in Besanigo.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 *Residenza.*
- A2 *Residenze collettive.*
- A3 *Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 *Funzioni direzionali*
  - b1.1 *direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 *direzionale specializzato.*
- B2 *Funzioni commerciali*
  - b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 *Pubblici esercizi*
  - b2.7 *Commercio al dettaglio ambulante*
- B3 *Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 *Servizi per la persona*
  - b3.2 *Servizi per la casa*
  - b3.3 *Altri servizi*
- B4 *Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 *attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 *attrezzature sanitarie*
  - b4.3 *attrezzature culturali*
  - b4.4 *Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 *attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 *attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 *alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.*
- E3 *residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 *Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*

- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

### G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 1.730
<i>Sf</i>	superficie fondiaria privata	mq. 1.030	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq. 515	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 515	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade	mq. 700	
	<i>di cui:</i>		
	1. <i>Parcheggi pubblici</i>	mq. 90	
	2. <i>Verde pubblico</i>	mq. 180	
	3. <i>Strada pubblica</i>	mq. 430	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica		
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 346

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 7.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'onere della realizzazione e cessione delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
- b) il verde privato è inedificabile.

**Scheda del PUA: P.Z.2 - S.5 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo**

1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

**Scheda del PUA: P.Z.2 - S.6 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo**

1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.



## Scheda del PUA: P.Z.2 - S.7 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla edificazione di un completamento residenziale della frazione di S.Andrea in Besanigo. L’ambito è interessato in parte dal passaggio di un elettrodotto esistente da 380 Kv e dalla relativa fascia di rispetto, che condiziona i parametri dell’intervento per l’attuazione del quale dovrà essere rispettato il dettato dell’ *Art. 108 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo* delle presenti norme.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’ *Art. 50 Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall’art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall’ art. 6, L. N.217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 7.110
Sf	superficie fondiaria privata	mq. 3.820	
Ce	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq. 1.910	
Vpr	superficie verde privato	mq. 1.910	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade	mq. 2.770	
	di cui:		
	1. Parcheggi pubblici	mq. 395	
	2. verde pubblico	mq. 785	
	3. strade	mq. 1.590	
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq. 1.260
	di cui:.		
	1. Parcheggi pubblici	mq. 1.260	
Su	Su edificabile totale		Mq. 1429

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
- b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
- c) il verde privato è inedificabile.

8. Prescrizioni per fasce di rispetto elettrodotti

1. Parte dell'ambito territoriale di cui alla presente scheda è ricompreso all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto a 380 Kv ivi esistente; a tal riguardo si richiama l' *Art. 108 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo* delle presenti norme, ai cui contenuti si rimanda espressamente e che dovranno essere rigorosamente rispettati.

## Scheda del PUA: P.Z.2 - S.8 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla edificazione di un limitato completamento residenziale della frazione di S.Andrea in Besanigo. L’ambito è interessato in parte dal passaggio di un elettrodotto esistente da 380 Kv e dalla relativa fascia di rispetto, che condiziona i parametri dell’intervento per l’attuazione del quale dovrà essere rispettato il dettato dell’ *Art. 108 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo* delle presenti norme.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art. 50 Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall’art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall’ art. 6, L. N.217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 2.095
Sf	superficie fondiaria privata	mq. 810	
Ce	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq. 405	
Vpr	superficie verde privato	mq. 405	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade	mq. 875	
	di cui:		
	1. Parcheggi pubblici	mq. 265	
	2. verde pubblico	mq. 50	
	3. strade	mq. 560	
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq. 410
	di cui:.		
	1. Parcheggi pubblici	mq. 410	
Su	Su edificabile totale		Mq. 560

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
- b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
- c) il verde privato è inedificabile.

#### 8. Prescrizioni per fasce di rispetto elettrodotti

1. La maggior parte dell'ambito territoriale di cui alla presente scheda è ricompreso all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto a 380 Kv ivi esistente; a tal riguardo si richiama l' *Art. 108 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo* delle presenti norme, ai cui contenuti si rimanda espressamente e che dovranno essere rigorosamente rispettati.

**Scheda del PUA: P.Z.2 - S.9 - “Nuova residenza” a S. Andrea in Besanigo**

1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

## **Scheda del PUA: P.Z.2 - S.10 - “Residenza e completamento infrastrutturale” a S.Andrea in Besanigo**

### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da una area che completa il tessuto urbano di S.Andrea in Besanigo, è destinato ad una nuova zona residenziale ed al completamento della viabilità di circoscrizione della frazione; prevede la cessione di aree da destinare a verde, la cessione di una quota di aree da destinare a viabilità e la realizzazione di nuova rotatoria nel punto di innesto della via Colombarina.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall'Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all'Art.A-22, comma 3, della medesima legge.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale



### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi B1, B2, B3, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata.

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq.	7.400
Sf	superficie fondiaria privata	mq.	3.680	
Ce	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq.	1.840	
Vpr	superficie verde privato	mq.	1.840	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade	mq.	3.720	
	di cui:			
	1.Parcheggi pubblici	mq.	380	
	2.verde pubblico	mq.	840	
	3.strade	mq.	2.500	
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq.	
	di cui:.			
Su	Su edificabile		Mq.	1.480

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 100% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

## 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA. ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione di viabilità pubblica che non sia a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.<sup>16</sup>
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.
  - d) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.
  - e) la localizzazione delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici è prescrittiva e non potrà essere modificata in nessun caso, in quanto tali aree sono ricadenti all'interno dell'Art. 22 del PTCP; a tal proposito si richiama l'osservanza al contenuto del comma 3 dell'Art.22 delle Norme del PTCP, con particolare riferimento alla prescrizione dell'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.<sup>17</sup>
  - f) dovrà essere adottato come valore del coefficiente sismico di fondazione e il valore di 1,3, in accordo alle considerazioni espresse nella relazione geologica appositamente predisposta.<sup>18</sup>
  - g) dovranno essere adottate fondazioni profonde su pali, debitamente attestati nel substrato compatto.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

<sup>17</sup> Vedi nota precedente

<sup>18</sup> Vedi nota precedente

<sup>19</sup> Vedi nota precedente

## **Scheda del PU: P.Z.2 - S.11 - “Completamento residenziale dell’urbanizzazione Vigna del Sole e variante viaria” a S. Andrea in Besanigo**

### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da due distinte aree identificate con il medesimo numero, è destinato alla edificazione di un completamento residenziale del tessuto edilizio realizzato con il PP Vigna del Sole, nella frazione di S.Andrea in Besanigo ed alla realizzazione e cessione di una variante alla viabilità a servizio della frazione.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’Art. 39 Norme generali per le zone omogenee “B”, all’Art. 43 Sottozone B3 ed all’Art. 81 Zone “G2” delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall’ Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall’Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all’ Art.A-22, comma 3, della medesima legge.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;

- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 10.400 + Mq. 840
<i>Sf</i>	superficie fondiaria privata	mq. 6.000	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq. 3.000	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 3.000	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade	mq. 2.890	
	<i>di cui:</i>		
	1. Parcheggi pubblici	mq. 800	
	2. verde pubblico	mq. 2.100	
	3. strade	mq. 1.500	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq. 840
	<i>di cui:.</i>		
	1. Strada	mq. 840	
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 1.420

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 100% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) ed (Se) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come

previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione che non sia a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.<sup>20</sup>

b) le Superfici extra (Se), a seguito della realizzazione, verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

c) il verde privato è inedificabile.

d) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

e) la localizzazione delle aree destinate a verde pubblico è prescrittiva e non potrà essere modificata in nessun caso, in quanto tali aree sono ricadenti all'interno dell'Art. 22 del PTCP; a tal proposito si richiama l'osservanza al contenuto del comma 3 dell'Art.22 delle Norme del PTCP, con particolare riferimento alla prescrizione dell'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;<sup>21</sup> la citata prescrizione dovrà essere rispettata anche nella porzione della zona B3 ricadente in Art. 22 del PTCP evidenziata con apposita simbologia nella Tav. P.Z.2 in scala 1:2000.

f) dovrà essere adottato come valore del coefficiente sismico di fondazione e il valore di 1,3, in accordo alle considerazioni espresse nella relazione geologica appositamente predisposta.<sup>22</sup>

g) dovrà comunque verificarsi la compatibilità degli insediamenti residenziali con la vicina area produttiva.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

<sup>21</sup> Vedi nota precedente

<sup>22</sup> Vedi nota precedente

<sup>23</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

## **Scheda P.Z.2 - S.12 - “Completamento residenziale in Via Cà Tommasini**

### 1. Modalità di attuazione

5. Vedi all' Art. 39 Norme generali per le Zone Omogenee “B” e all' Art. 41 Sottozone B1 delle presenti norme.
6. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di **intervento edilizio diretto** .

La Superficie utile (**Su**) realizzabile, massima è pari a **300 mq**,

**Come da accordo sottoscritto tra le parti**

## **TAVOLA P.Z.3 - COLOMBARINA - SCALA 1:2000**

### **Scheda del PUA: P.Z.3 - S.1 - “Ampliamento produttivo” a Colombarina**

#### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e all' Art. 57 Zone D.4: Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

## **Scheda del PUA: P.Z.3 - S.2 - “Struttura turistico-ricettiva alberghiera” a Colombarina**

### 1. Definizione

1. In tale ambito è prevista la trasformazione di un fabbricato produttivo in una nuova struttura turistico-ricettiva ad uso alberghiero.
2. L'ambito è interessato in parte dal passaggio di un elettrodotto esistente da 132 Kv e dalla relativa fascia di rispetto, l'intervento di trasformazione e di cambio d'uso previsto rappresenta anche l'occasione per adeguare l'insediamento esistente alle norme vigenti a riguardo, per il rispetto delle quali si rimanda al dettato dell' *Art. 108 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo* delle presenti norme.

### 2. Modalità di attuazione

1. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con quanto prescritto dalla presente scheda, il dettato di cui all' *Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C”* e all' *Art. 50 Sottozone C2* delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

### 3. Usi prescritti

1. Funzione alberghiera E1: il 100% della superficie utile (Su) consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

1. Edifici a blocco, in linea, composti, edifici specialistici turistico-ricettivi.

### 5. Ripartizione funzionale

- Sf = 60% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 40% St (di cui: P2 = 8% St; Verde pubblico = 12% St; (Se) = 20% St)

### 6. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = esistente
- H max = 14.50 m
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Prescrizioni per fasce di rispetto elettrodotti

1. Parte dell'ambito territoriale di cui alla presente scheda è ricompreso all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto a 132 Kv ivi esistente; a tal riguardo si richiama l' *Art. 108 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo* delle presenti norme, ai cui contenuti si rimanda espressamente e che dovranno essere rigorosamente rispettati.



## TAVOLA P.Z.4 - PASSANO - SCALA 1:2000

### Scheda del PUA: P.Z.4 - S.1 - "Residenza privata e sociale e commercio" a Passano

#### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da una area interclusa nella parte centrale del tessuto edilizio di Passano, è destinato ad una nuova zona residenziale, a servizi commerciali ed alla realizzazione e cessione alla Amministrazione Comunale di una quota di edificato.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

#### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

##### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

##### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

##### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio (vedi quanto disposto all'art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti).
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

#### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

#### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

#### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 6.350
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 3.600	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq. 1.800	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 1.800	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade <i>di cui:</i> 1.Parcheggi pubblici mq. 315 2. verde pubblico mq. 635 3.strade mq. 500	mq. 1.450	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica <i>di cui:</i> 1.parcheggi pubblici mq. 315 2.verde pubblico mq. 985		Mq. 1.300
<i>Su</i>	Su edificabile totale <i>di cui:</i> 1.a dest. residenziale privata mq. 1.116 2.a dest. commerciale privata mq. 200 3.a dest. residenziale pubblica mq. 184		Mq. 1.500

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 80$  alberi/ha
- $Ar = 120$  arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. La superficie rappresentata come destinata a strada negli elaborati grafici di piano non ricomprende la quota di parcheggi pubblici in linea da realizzarsi al suo margine; tale quota è invece conteggiata nella tabella di cui al precedente comma 5.;

3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.

b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.

c) il verde privato è inedificabile.

d) nella convenzione da stipularsi fra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale le parti dovranno concordare che una quota di edificato pari a mq 184 di Superficie utile (Su), la cui collocazione spaziale è da definirsi in sede di PUA, dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune.

## TAVOLA P.Z.6 - CERASOLO - SCALA 1:2000

### Scheda del PUA: P.Z.6 - S.1 - “Residenza e nuova strada” a Cerasolo

#### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da una area che completa la porzione ad ovest del tessuto urbano di Cerasolo, è destinato ad un nuovo insediamento residenziale e alla realizzazione e cessione di una bretella fra via dell’Ausella e via Monte Olivo, alla ristrutturazione dell’innesto di Via il Pedrone su via monte Olivo, alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art. 50 Sottozona C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall’*Art. A-26*, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall’*Art.A-24*, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all’*Art.A-22*, comma 3, della medesima legge.<sup>24</sup>

#### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

##### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*

##### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

##### G) Funzioni speciali

- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

#### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa *A1*.

#### 4. Tipi edilizi consentiti

1. Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata

#### 5. Ripartizione funzionale e superfici

--	--	--	--

<sup>24</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub “A” alla Del. GP n.258/2005

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 9.920
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 5.010	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq. 2.505	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 2.505	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade <i>di cui:</i> 1. <i>Parcheggi pubblici</i> mq. 600 2. <i>verde pubblico</i> mq. 1.210 3. <i>strade</i> mq. 2.210	mq. 4.020	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica <i>di cui:</i> 1. <i>strade</i> mq. 890		Mq. 890
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 1.985

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/-ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.113.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) ed (Se) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione di dotazioni territoriali che non siano a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.<sup>25</sup>

b) le Superfici extra (Se), verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con stipula di convenzione, e saranno oggetto di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000.<sup>26</sup>

c) il verde privato è inedificabile.

d) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

e) è interdetta all'edificazione l'area evidenziata nella Fig. 3 allegata all'indagine geologica e negli elaborati cartografici della variante.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

<sup>26</sup> Vedi nota precedente

<sup>27</sup> Prescrizione derivante da Del. GP n.106 del 20/06/2006

## Scheda del PUA: P.Z.6 - S.2 - “Nuova residenza e infrastrutture” a Cerasolo

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato ad un nuovo insediamento residenziale e alla contestuale cessione di un'area necessaria a completare l'estremità nord-est della circonvallazione nord di Cerasolo.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 *Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

#### G) Funzioni speciali

- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa *A1*.

### 4. Tipi edilizi consentiti

1. Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq.	5.600
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq.	3.360	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq.	1.680	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	1.680	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade	mq.	2.240	
	<i>di cui:</i>			
	<i>1.Parcheggi pubblici</i>	<i>mq.</i>	<i>280</i>	
	<i>2.verde pubblico</i>	<i>mq.</i>	<i>560</i>	
	<i>3.strade</i>	<i>mq.</i>	<i>1.400</i>	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica			
	<i>di cui:.</i>			

<i>Su</i>	Su edificabile totale	Mq. 1.330
-----------	-----------------------	-----------

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/-ha

#### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.113.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) ed (Se) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.

b) le Superfici extra (Se), verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con stipula di convenzione.

c) il verde privato è inedificabile.

## **Scheda del PUA: P.Z.6 - S.3 - “Nuova residenza e infrastrutture” a Cerasolo**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Le delimitazioni delle aree destinate a verde pubblico ed a parcheggi pubblici (P2) riportate sugli elaborati grafici di piano sono indicative e possono non rispecchiare le effettive quantità di (Ssu) e di aree extra (Se) che sono comunque da realizzare e cedere e/o da cedere, come definito parametricamente al citato Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
4. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.



## Scheda del PUA: P.Z.6 - S.4 - “Nuova residenza e infrastrutture” a Cerasolo

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Le delimitazioni delle aree destinate a verde pubblico ed a parcheggi pubblici (P2) riportate sugli elaborati grafici di piano sono indicative e possono non rispecchiare le effettive quantità di (Ssu) e di aree extra (Se) che sono comunque da realizzare e cedere e/o da cedere, come definito parametricamente al citato Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
4. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è in edificabile.

### 2. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq.	7.030
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq.	3.840	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq.	1.920	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	1.920	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade di cui:	mq.	3.190	
	1.Parcheggi pubblici	mq.	350	
	2.verde pubblico	mq.	700	
	3.strade	mq.	2.140	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui:.			
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq.	1.832

### 3. Cautele da considerare in fase attuativa

1. Si richiamano gli inadeguati risultati raggiunti dalle verifiche di stabilità condotte sul versante, il generalizzato stato di dissesto del versante che sconsiglia un incremento di urbanizzazione e le considerazioni e valutazioni espresse nell'apposita scheda di compatibilità geomorfologica (Area 23 nell'indagine geologica).

## Scheda del PUA: P.Z.6 - S.5 - “Nuova residenza e infrastrutture” a Cerasolo

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Le delimitazioni delle aree destinate a verde pubblico ed a parcheggi pubblici (P2) riportate sugli elaborati grafici di piano sono indicative e possono non rispecchiare le effettive quantità di (Ssu) e di aree extra (Se) che sono comunque da realizzare e cedere e/o da cedere, come definito parametricamente al citato Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
4. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.
  - d) preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.

### 2. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 4.770
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 2.670	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq. 1.335	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 1.335	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade di cui:	mq. 2.100	
	1.Parcheggi pubblici	mq. 235	
	2.verde pubblico	mq. 475	
	3.strade	mq. 1.390	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui:.		
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 1.409

### 3. Cautele da considerare in fase attuativa

1. Si richiamano gli inadeguati risultati raggiunti dalle verifiche di stabilità condotte sul versante, il generalizzato stato di dissesto del versante che sconsiglia un incremento di urbanizzazione e le considerazioni e valutazioni espresse nell'apposita scheda di compatibilità geomorfologica (Area 23 nell'indagine geologica).

## **Scheda del PUA: P.Z.6 - S.6 - “Nuova residenza e infrastrutture” a Cerasolo**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Le delimitazioni delle aree destinate a verde pubblico ed a parcheggi pubblici (P2) riportate sugli elaborati grafici di piano sono indicative e possono non rispecchiare le effettive quantità di (Ssu) e di aree extra (Se) che sono comunque da realizzare e cedere e/o da cedere, come definito parametricamente al citato Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
4. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.
  - d) preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.

## Scheda del PU: P.Z.6 - S.7 - “Nuova residenza e piazza” a Cerasolo

### 1. Definizione

1. La perimetrazione a PU ricomprende due diversi ambiti, uno ora edificato e destinato alla realizzazione di una piazza per la frazione di Cerasolo, uno destinato all'edificazione ad usi residenziali. Gli interventi dovranno essere fra loro coordinati.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art.39 Norme generali per le Zone Omogenee “B”, all'Art. 42 Sottozone B2 e all'Art. 82 Zone “G3” delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall'Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all'Art.A-22, comma 3, della medesima legge.<sup>28</sup>

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1.

### 4. Tipi edilizi consentiti

1. Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 2.335
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 1.200	

<sup>28</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub “A” alla Del. GP n.258/2005

<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq.	600		
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	600		
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade <i>di cui:</i>	mq.	1.135		
				<i>1. Piazza</i>	<i>mq. 660</i>
				<i>2. Strada</i>	<i>mq. 475</i>
<i>Su</i>	Su edificabile totale			Esistente + Mq. 420	

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10,50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/-ha

#### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione di dotazioni territoriali che non siano a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.<sup>29</sup>
- b) il verde privato è in edificabile.
- c) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.
- d) dovranno essere adottate fondazioni profonde su pali, debitamente attestati nel substrato compatto.<sup>30</sup>
- e) deve essere effettuata una regimazione delle acque sotterranee attraverso sistemi drenanti a gravità che mantengano depressi nel tempo i livelli di circolazione idrica<sup>31</sup>

<sup>29</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

<sup>30</sup> Modifica apportata con Del. GP n.106 del 20/06/2006

<sup>31</sup> Vedi nota precedente

## **Scheda del PUA: P.Z.6 - S.8 - “Nuova residenza e collegamento viario” a Cerasolo**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Le delimitazioni delle aree destinate a verde pubblico ed a parcheggi pubblici (P2) riportate sugli elaborati grafici di piano sono indicative e possono non rispecchiare le effettive quantità di (Ssu) e di aree axtra (Se) che sono comunque da realizzare e cedere e/o da cedere, come definito parametricamente al citato Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
4. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree ed opere per standards urbanistici (Ssu), ad esclusione della viabilità pubblica e delle opere connesse per la quale è prevista la sola cessione gratuita, è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.
  - d) preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.

### 2. Cautele da considerare in fase attuativa

1. Si richiamano gli inadeguati risultati raggiunti dalle verifiche di stabilità condotte sul versante, il generalizzato stato di dissesto del versante che sconsiglia un incremento di urbanizzazione e le considerazioni e valutazioni espresse nell'apposita scheda di compatibilità geomorfologica (Area 23 nell'indagine geologica).

## TAVOLA P.Z.7 - CERASOLO AUSA - SCALA 1:2000

### Scheda del PUA: P.Z.7 - S.1 - "Ampliamento produttivo" a Cerasolo Ausa

#### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato all'ampliamento, all'ammodernamento ed al riassetto funzionale del comparto produttivo di Cerasolo Ausa.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 57 Sottozona D4 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

#### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

##### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base.*
  - b4.2 attrezzature sanitarie.*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria.*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.*

##### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturere industriali e artigianali.*
- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*
- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
- *C6 Depositi all'aperto.*

##### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*

- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

### G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### 3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

### 4. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		<b><u>Mq. 60.315</u></b>
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 26.900	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 13.000	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici di cui:	mq. 9.850	
	1. Verde pubblico	mq. 6.100	
	2. Parcheggi pubblici	mq. 3.750	
<i>Se</i>	altre aree a destinazione pubblica di cui:	<b><u>mq. 4.215</u></b>	
	1. Verde pubblico	mq. 8.345	
<i>Su</i>	Su edificabile totale		<b><u>Mq. 11.362</u></b>

### 5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $Ut \max = 0.1896 \text{ mq/mq}$
- $H \max = 10.50 \text{ m.}$
- $Ip (Apu) = 90\% Ssu$
- $Ip (Sf) = 10\% Sf$
- $Ip (Vpr) = 70\% Vpr$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 30 \text{ arbusti/ha}$

### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere realizzata una fascia di salvaguardia fluviale e di rinaturalizzazione ambientale da cedere come verde pubblico, di larghezza 40 ml a margine del torrente Ausella; i modi della tutela fluviale e della rinaturalizzazione dovranno essere specificati negli elaborati del PUA ed essere oggetto di convenzionamento con il Comune;
- b) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
- c) il verde privato è inedificabile.

3. L'azzonamento non presenta carattere prescrittivo: in sede di redazione di PUA dovranno essere reperiti gli standards richiesti dalla presente scheda, eventualmente integrati come



prescritto per funzioni specifiche dagli altri articoli delle presenti norme e dalle norme di legge, e potranno essere apportate motivate modifiche ai perimetri delle diverse zone funzionali, purché rimangano inalterati i rapporti tra le diverse superfici indicate nella presente scheda e le fasce di salvaguardia fluviale e di rinaturalizzazione prescritte.

4. Le funzioni ammesse non possono essere sempre compresenti in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi *b4.1*, *b4.2*, *b4.4*, *b4.5* sono incompatibili con gli usi *C1*, *C2*, *C3*, *C5*.

**Scheda del PUA: P.Z.7 - S.2 "Ampliamento area industriale di Cerasolo Ausa per accorpamento attività"**

1. Definizione

1. Tale ambito è destinato all'ampliamento, del comparto produttivo di Cerasolo Ausa.
2. **All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG, si applica il dettato dello studio di fattibilità tecnica approvato con delibera di G.P. n° 195 del 24/08/2004.**
  - 3 All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi
  - 4 Condizione indispensabile per la presentazione del PUA è la sottoscrizione dello schema di accordo per la realizzazione del comparto, allegata alla presente delibera

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C2 *Manifatturere industriali e artigianali.*
- C5 *Speciale Attività di stoccaggio temporaneo e trattamento finalizzato al recupero di materiali da rifiuto contenenti idrocarburi, classificabili non pericolosi e pericolosi. Sono comunque ammesse esclusivamente le funzioni, le attività e gli usi relativi e conseguenti agli interventi indicati e contenuti nei "Programmi di qualificazione e sviluppo" predisposti dalla azienda Petroltecnica e approvati, il primo, in quanto facenti parte dello Studio di fattibilità tecnica, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 195 del 24.08.2004; e l'integrazione con delibera di G.P. n° 252 del 13/12/2007 tali funzioni, attività e usi dovranno essere puntualmente verificati dai competenti uffici comunali ed essere esplicitamente indicati nella convenzione da stipulare per la realizzazione degli interventi disciplinati nel PUA*
- 
- C6 *Depositi all'aperto.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 *Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- F2 *Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- G4 *Opere per la tutela idrogeologica;*

3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

4. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq 108.600
----	--------------------------------	--	------------

<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 45.150	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 22.500	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici di cui: 1. Verde pubblico      mq.32.440 2. Parcheggi pubblici      mq 3.510  3viabilità                      mq 5.000	mq 40.950	
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 15.500

- H max = 11.50 m.
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 30 arbusti/ha

#### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) deve essere realizzata una fascia di salvaguardia fluviale e di rinaturalizzazione ambientale da cedere come verde pubblico, di larghezza 40 ml a margine del torrente Ausella; i modi della tutela fluviale e della rinaturalizzazione dovranno essere specificati negli elaborati del PUA ed essere oggetto di convenzionamento con il Comune;

b) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (*Ssu*) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA;

**c) vista la presenza di una scarpata fluviale che attraversa nella porzione settentrionale il comparto, in fase attuativa dovrà essere rispettato quanto prescritto dal comma 7 dell'art. 15 delle N.T.A del P.T.C.P.;**

**d) visto che la sezione idraulica dei due corsi d'acqua che bordano lateralmente il comparto (fosso La Fossaccia e fosso Marago) non è dimensionata al contenimento delle piene con tempo di ritorno centennale, preliminarmente all'attuazione del comparto medesimo si dovrà procedere ad interventi di sistemazione idraulica e idrologica dei due fossi sopramenzionati e dei relativi bacini imbriferi per escludere fenomeni di esondazione, escludendo tra gli interventi la tombinatura, anche in accordo all'art. 41 del D.Lgs 152/99 integrato dal D. Lgs 258/00. Analoghi interventi dovranno essere eseguiti sul fosso Ausella per consentire la messa in sicurezza degli attraversamenti di nuova previsione di Via Marago e di Via Ausella;**

**e) vista la presenza di un acquifero superficiale caratterizzato da un elevato grado di vulnerabilità intrinseca, dovrà essere impedito lo svolgimento di attività idroinquinanti e dovranno essere attuati interventi atti a salvaguardare la permeabilità dei suoli e la qualità delle acque di falda;**

**f) deve essere garantita nel tempo la officiosità idraulica del reticolo idrografico interessato dalla Variante (fosso Ausella, fosso La Fossaccia e fosso Marago);**

**g) deve essere consolidata la sponda sinistra del fosso Marago, in corrispondenza del dissesto cartografato nella Tav. 1 allegata allo studio geomorfologico, al fine di evitare che una eventuale evoluzione del dissesto stesso provochi l'ostruzione della sezione idraulica del fosso con conseguente possibile alluvionamento dell'insediamento industriale di nuova previsione;**

**h) deve essere attuata la prescrizione di cui all'art. 11, comma 3 lett. a1), delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato relativamente al contenimento dei tempi di corrivazione delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico.**

3. L'azzonamento presenta carattere prescrittivo: in sede di redazione di PUA dovranno essere reperiti gli standards richiesti dalla presente scheda, eventualmente integrati come prescritto per funzioni specifiche dagli altri articoli delle presenti norme e dalle norme di legge, e potranno essere apportate motivate modifiche ai perimetri delle diverse zone funzionali, purché rimangano inalterati i rapporti tra le diverse superfici indicate nella presente scheda e le fasce di salvaguardia fluviale e di rinaturalizzazione prescritte.

4-Viene prevista una fascia di rispetto inedificabile di ml. 100 ( media ) dal rio Ausella e di ml. 50 (media) dai due fossi laterali. Tale fascia è composta dal verde pubblico da cedersi come standard gratuitamente all'Amministrazione Comunale e dal verde privato che resta in proprietà alle ditte insediate.

5-La convenzione da stipularsi in fase di approvazione del PUA dovrà contenere, oltre alle specifiche delle urbanizzazione interne al comparto anche i tempi , le modalità di progettazione ed attuazione delle opere infrastrutturali previste dall'accordo approvato con delibera di G.P. 195\2004, con relative garanzie fidejussorie.In particolare gli interventi relativi alla viabilità ed accessibilità dell'area e gli interventi di mitigazione e risanemnto ambientale.

6 – Vista la presenza di una conoide di deiezione che occupa gran parte del comparto, si ritiene necessario affrontare in sede di redazione di Piano Particolareggiato il tema del rischio sismico e di valutare con un approfondimento nella relazione geologica se tale elemento geomorfologico costituisca uno scenario di possibile amplificazione sismica, individuando modalità attuative finalizzate alla riduzione del rischio; si suggerisce sin d'ora di procedere nella fase attuativa degli interventi all'utilizzo di fondazioni profonde e di attribuire al coefficiente di fondazione  $\epsilon$  il valore di 1,3.

**Scheda del PUA: P.Z.7 - S.3 - "Attrezzature sociali e sportive e ampliamento produttivo"  
a Cerasolo Ausa**

1. Definizione

1. Tale ambito è destinato ad un complesso intervento teso a completare la dotazione di servizi collettivi di Cerasolo Ausa e di Cerasolo, a realizzare un limitato ampliamento della dotazione di aree produttive ed al contempo a consentire l'acquisizione, da parte della Pubblica Amministrazione di parte delle aree necessarie per la realizzazione di una rotonda a servizio della S.S. 72 Rimini-San Marino.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui agli Artt.55, 68, 74, 77, 81, 83, 105 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.*

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturere industriali e artigianali.*
- *C6 Depositi all'aperto.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto;
- insieme edilizio complesso.

### 4. Ripartizione funzionale e superfici

<b>St</b>	<b>superficie territoriale ambito</b>		<b>Mq.15.200</b>
<b>Sf</b>	<b>superficie fondiaria Zona "D"</b>	<b>mq. 2.400</b>	
<b>Ce</b>	<b>superficie campo edificatorio Zona "D"</b>	<b>mq. 1.200</b>	
<b>Vpr</b>	<b>superficie verde privato Zona "D"</b>	<b>mq. 1.190</b>	
<b>Ssu</b>	<b>superfici per standards urbanistici</b>	<b>mq. 4.920</b>	
	<i>di cui:</i>		
	<b>1.Parcheggi pubblici</b>	<b>mq. 804</b>	
	<b>2.verde pubblico</b>	<b>mq. 416</b>	
	<b>3.strade</b>	<b>mq. 3.700</b>	
<b>Se</b>	<b>altre aree a destinazione pubblica</b>		
	<i>destinate a convenzionamento:</i>		
	<b>1. aree per funzioni b4.6</b>	<b>mq. 5.290</b>	<b>mq. 5.290</b>
<b>Su</b>	<b>Su edificabile in Zona "D"</b>		<b>Mq 1.200</b>

### 5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- H max = 10.50 m.
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 30 arbusti/ha

### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'uso b4.6 previsto all'interno della Sottozona omogenea F5s, sarà regolato da una convenzione da stipularsi fra i soggetti attuatori del PUA ed il Comune di Coriano, nella quale sia previsto l'uso pubblico in comodato gratuito di parte delle strutture sportive previste dal PUA per un periodo di 10/20 anni;
- b) i soggetti attuatori del PUA hanno l'onere della cessione gratuita delle aree occupate della viabilità pubblica e dalle opere connesse, e l'onere della realizzazione e cessione degli standard pubblici di verde e parcheggi.
- c) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.

d) il verde privato è inedificabile.

3. L'azzonamento non presenta carattere prescrittivo: in sede di redazione di PUA, in particolare per l'approfondimento progettuale degli svincoli a servizio della rotatoria sulla S.S.72, potranno essere apportate motivate modifiche ai perimetri delle diverse zone funzionali, purché rimangano inalterati i rapporti tra le diverse superfici indicate nella presente scheda.

**4. Le funzioni ammesse non possono essere sempre compresenti in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi *b4.1, b4.2, b.4.4, b4.5* sono incompatibili con gli usi *C1, C2*.**

## **Scheda del PUA: P.Z.7 - S.4 - “Area produttiva” a Cerasolo Ausa**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e all' Art. 55 Zone D.2:  
*Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento.*
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA



**Scheda del PUA: P.Z.7 - S.5 - “Nuovo ambito produttivo e infrastrutture” a Cerasolo  
Ausa**

1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 52 *Norme generali per le Zone Omogenee “D”* e all' Art. 57 *Sottozona D.4: Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA.*
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a carico dei soggetti attuatori del PUA per quanto riguarda, ai sensi dell'Art.A-26, comma 2., lettera b) dell'Allegato alla L.R.20/2000, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo.
  - a bis) per quanto attiene alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previste dalla presente scheda, che non siano al diretto servizio degli insediamenti, il Comune può con la stipula della convenzione, ai sensi dell'Art.A-26, comma 4. dell'Allegato alla L.R.20/2000, su richiesta degli interessati, consentirne la realizzazione diretta; in tale caso si dovrà prevedere lo scomputo del contributo di costruzione di cui all'art.28 della L.R.31/2002.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.
  - d) la localizzazione della fascia di verde pubblico posta a confine con la zona residenziale B esistente rappresenta una “fascia cuscinetto” e deve essere realizzata come rappresentata negli elaborati grafici di PRG.

## **Scheda del PUA: P.Z.7 - S.8 - “Area produttiva” a Cerasolo Ausa**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e all' Art. 55 Zone D.2:  
*Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento.*
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA

## **Scheda del PUA: P.Z.7 - S.9 - “Area produttiva D4” a Cerasolo Ausa**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e all' Art. 57 Zone D4: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA”.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA;
  - b) la porzione di area interessata da una frana quiescente, pur utilizzabile per il calcolo dell'edificabilità del comparto, è inedificabile.

## **Scheda del PUA: P.Z.7 - S.10 - “Nuova residenza e allargamento di via Rigardara”**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato, assieme alla successiva Scheda del PUA S.10 bis, alla realizzazione di un completamento residenziale ai margini di via Rigardara ed all’acquisizione di aree per l’allargamento locale della stessa strada.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art. 50 Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 Pubblici esercizi*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona*
  - b3.2 Servizi per la casa*
  - b3.3 Altri servizi*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 attrezzature sanitarie*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- *E1 alberghi e pensioni, come definite dall’art. 6, L n. 217/1983.*
- *E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall’ art. 6, L. N.217/1983.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*

- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati e riservati all'Amministrazione Comunale;

3.2 Funzioni di servizio di interesse generale *b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*: circa il 15% della (Su), da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nella misura riportata al successivo comma 5. ;

3.3 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati e riservati all'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito			Mq.	1.415
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq.	850		
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio)	mq.	425		
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	425		
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade <i>di cui:</i>	mq.	565		
	1.Parcheggi pubblici	mq.	165		
	2. verde pubblico	mq.	235		
	3.strade	mq.	165		
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica			Mq.	
<i>Su</i>	Su edificabile totale			Mq.	285

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2.Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, che siano al diretto servizio dell'insediamento, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
- b) la relazione geologica che verrà prodotta per la fase attuativa degli interventi edificatori dovrà definire, tra le altre cose, la necessità o meno di creare una fascia inedificabile di rispetto nei confronti della frana quiescente che delimita verso est il comparto e, in caso affermativo, definirne l'estensione. Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà inoltre essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.
- c) il verde privato è inedificabile.

## **Scheda del PUA: P.Z.7 - S.10 bis - “Nuova residenza e allargamento di via Rigardara”**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato, assieme alla precedente Scheda del PUA S.10, alla realizzazione di un completamento residenziale ai margini di via Rigardara ed all’acquisizione di aree per l’allargamento locale della stessa strada.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art. 50 Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 Pubblici esercizi*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona*
  - b3.2 Servizi per la casa*
  - b3.3 Altri servizi*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 attrezzature sanitarie*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- *E1 alberghi e pensioni, come definite dall’art. 6, L n. 217/1983.*
- *E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall’ art. 6, L. N.217/1983.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*

- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

### G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati e riservati all'Amministrazione Comunale;

3.2 Funzioni di servizio di interesse generale *b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*: circa il 15% della (Su), da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nella misura riportata al successivo comma 5. ;

3.3 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati e riservati all'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq.	2.725
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq.	1.650	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio)	mq.	825	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	825	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade	mq.	1.075	
	<i>di cui:</i>			
	<i>1.Parcheggi pubblici</i>	<i>mq.</i>	<i>190</i>	
	<i>2. verde pubblico</i>	<i>mq.</i>	<i>350</i>	
	<i>3.strade</i>	<i>mq.</i>	<i>535</i>	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq.	
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq.	545

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.



2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, che siano al diretto servizio dell'insediamento, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.

b) la relazione geologica che verrà prodotta per la fase attuativa degli interventi edificatori dovrà definire, tra le altre cose, la necessità o meno di creare una fascia inedificabile di rispetto nei confronti della frana quiescente che delimita verso est il comparto e, in caso affermativo, definirne l'estensione. Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà inoltre essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.

c) il verde privato è inedificabile.

## **Scheda del PUA: P.Z.7 - S.11 - “Ampliamento area produttiva D1” a Cerasolo Ausa**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato ad un limitato completamento di un comparto produttivo a Cerasolo Ausa ed alla contestuale realizzazione della viabilità di accesso alla mensa esistente.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 54 Sottozone D1 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall'Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all'Art.A-22, comma 3, della medesima legge.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.*

#### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturare industriali e artigianali.*
- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*
- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
- *C6 Depositi all'aperto.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

### 4. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito			Mq.	3.180
Sf	superficie fondiaria	mq.	1.640		
Ce	superficie campo edificatorio	mq.	820		
Vpr	superficie verde privato	mq.	820		
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade	mq.	920		
	di cui:				
	1. Parcheggi pubblici	mq.	440		
	2. Verde pubblico	mq.	480		
Se	altre aree a destinazione pubblica				
	di cui:				
	1. Strada pubblica	mq.	620	mq.	620
Su	Su edificabile totale			Esistente + Mq.	600

### 5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 10% Sf
- Ip (Vpr) = 70% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) e delle Superfici extra (Se) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.

b) le aree soggette ad acquisizione pubblica in quanto Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.

c) il verde privato è inedificabile.

d) l'edificazione del comparto è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 94, comma 2, punto 5, delle Norme di Attuazione del PRG essendo interessato dall'attraversamento di una scarpata riportata nella tavola TP3 del PTCP, così come ridefinita nella Fig. 1 allegata alla scheda di fattibilità geomorfologica appositamente predisposta (area 27 della Relazione geologica).

## **Scheda del PUA: P.Z.7 - S.12 - “Area produttiva D4” in via Rigardara Cerasolo Ausa**

### 1. Modalità di attuazione

4. Vedi all'Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e all' Art. 57 Zone D4: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA” e l'accordo ex art.18 L.R. 20/00 previsto nel piano adiacente.
5. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
6. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - c) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA;

### 2. Prescrizioni

1. Relativamente all'area scheda S12 (n° 50 nell'indagine geologica) il località Cerasolo Ausa, le fondazioni dei fabbricati dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto e tutto il fronte del fabbricato dovrà essere protetto da opere di contenimento.

2. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere progettati e collaudati interventi di regimazione delle acque di scorrimento superficiale.

*(Osservazione deliberazione Amm. Provinciale di Rimini. GP 268 del 12/10/2009 formulata ai sensi art. 15 co. 5 LR 47/78 Variante 2008.)*

## TAVOLA P.Z.8 - OSPEDALETTO - SCALA 1:2000

### Scheda del PUA: P.Z.8 - S.1 - “Aree verdi e sportive” a Ospedaletto

#### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da due separate aree che fiancheggiano il campo sportivo di Ospedaletto, è destinato alla realizzazione di una nuova zona residenziale, e prevede la cessione di una consistente quota di aree da destinare a verde e a servizi sportivi, in completamento ai servizi già esistenti nella frazione.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

#### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

##### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

##### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

##### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.

### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

3.2 Usi B1, B2, B3, B4, C1, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale

3.3 Gli usi b3.2, b4.5, C1, se previsti in sede di attuazione, dovranno essere di tipo compatibile con la residenza.

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 47.210
Sf	superficie fondiaria	mq. 28.330	
Ce	superficie campo edificatorio	mq. 14.165	
Vpr	superficie verde privato	mq. 14.165	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade di cui: 1.Parcheggi pubblici mq. 1.000 2.verde pubblico mq. 3.500 3.strade mq. 2.620	mq. 6.220	
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui: 1.verde pubblico mq. 11.300 2.parcheggi mq. 1.360		Mq. 12.660
Su	Su edificabile totale	mq. 9.450	

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf

- $I_p (V_{pr}) = 80\% V_{pr}$
- $A = 80$  alberi/ha
- $A_r = 120$  arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) in caso di attuazione del PUA in due comparti di intervento, la convenzione dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione contestualmente alla attuazione del primo comparto.

b) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.

c) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.

d) il verde privato è inedificabile.

e) nelle aree destinate a parco le attrezzature dovranno essere amovibili e/o precarie con l'esclusione di opere comportanti impermeabilizzazioni del suolo.

3. Il PUA può essere attuato in due separati comparti di intervento.

4. L'azonamento presenta carattere prescrittivo: in sede di redazione di PUA non potranno essere apportate modifiche sostanziali ai perimetri delle diverse zone funzionali; tali delimitazioni potranno essere unicamente oggetto di modifiche marginali, per meglio rispondere allo stato di fatto fisico dei luoghi ed alla rispondenza alle superfici indicate nella presente scheda, purché rimangano comunque inalterati sia i rapporti tra tali superfici, sia l'organizzazione spaziale e distributiva delle aree da cedere a diverso titolo al Comune.

## Scheda del PUA: P.Z.8 - S.2 - “Nuova residenza e servizi” a Ospedaletto

### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da una area destinata a nuova edificazione in prossimità della frazione di Ospedaletto, è destinato ad una nuova zona residenziale, parte ad edilizia privata, parte a destinazione servizi pubblici; con la presente scheda si prevede anche la cessione di una quota di edificato alla Amministrazione Comunale.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozona C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.



#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio (vedi quanto disposto all'art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti).
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

#### 3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

#### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

#### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 10.600
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 6.350	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq. 3.175	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 3.175	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade	mq. 1.900	
	<i>di cui:</i>		
	1.Parcheggi pubblici	mq. 530	
	2. verde pubblico	mq. 1.060	
	3.strade	mq. 310	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq. 1.300
	<i>di cui:</i>		
	1.parcheggi pubblici	mq. 55	
	2.verde pubblico	mq. 2.310	
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq. 2.620
	<i>di cui:</i>		
	1.a dest. Residenziale privata	mq. 1.820	
	2.a dest. Commerciale privata	mq. 400	
	3. a dest. Servizi pubblici	mq. 400	

#### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 80$  alberi/ha
- $Ar = 120$  arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
- b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
- c) il verde privato è inedificabile.
- d) nella convenzione da stipularsi fra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale le parti dovranno concordare che una quota di edificato pari a mq 400, la cui collocazione spaziale è da definirsi in sede di PUA, dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune.
- d) L'area ricade in parte all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto aereo. L'edificazione potrà pertanto avvenire con le limitazioni e condizioni previste dall'art.108 delle N.T.A. e dalla vigente regolamentazione in tema di tutela della popolazione dall'esposizione a sorgenti di campi elettromagnetici.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

## Scheda del PUA: P.Z.8 - S.3 - "Porta Parco Marano" a Ospedaletto

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato a un maneggio all'aperto con relativa stalla e ricovero per i cavalli da realizzare con costruzioni amovibili e/o precarie, e a realizzare un'area sistemata a verde con eventuali attrezzature, amovibili e/o precarie, un chiosco bar, nonché depositi di materiali necessari per la manutenzione delle attrezzature dell'area verde.<sup>33</sup>
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per come integrato con la presente scheda, il disposto dell'Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee "D", dell'Art.88 Zone di tutela dei corsi d'acqua (aree esondabili) e dell'Art.89 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (*Ssu*) ed a superfici extra (*Se*) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall' Art. A-26, comma 2, della L.R.20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art.A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all' Art.A-22, comma 3, della medesima legge.<sup>34</sup>

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B2 Funzioni commerciali*  
*b2.6 Pubblici esercizi da destinare esclusivamente a chiosco bar*<sup>35</sup>
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*  
*b4.7.2 maneggi all'aperto con annessa stalla e ricovero cavalli*<sup>36</sup>  
*b4.1.4 attrezzature e spazi per lo svago e il riposo: aree a verde e a parco e relative attrezzature amovibili e/o precarie*<sup>37</sup>

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

#### G) Funzioni speciali

- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### 3. Tipi edilizi consentiti

- Chioschi;
- Costruzioni amovibili e/o precarie;
- Depositi di materiali necessari per la manutenzione delle sistemazioni a verde;
- Sono consentiti unicamente manufatti edilizi in legno.<sup>38</sup>

<sup>33</sup> Modifica apportata con Del. GP n.106 del 20/06/2006

<sup>34</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

<sup>35</sup> Modifica apportata con Del. GP n.106 del 20/06/2006

<sup>36</sup> Vedi nota precedente

<sup>37</sup> Vedi nota precedente

#### 4. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 30.570
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 21.400	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq. 6.420	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 14.980	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade di cui: <i>1. Parcheggi pubblici</i> mq. 1.530 <i>2. Verde pubblico</i> mq. 3.055	mq. 4.585	
<i>Se</i>	altre aree a destinazione pubblica di cui: <i>1 Verde pubblico</i> mq. 4.585	mq. 4.585	
<i>Su</i>	Su edificabile totale		1.000 mq., di cui massimo 220 mq di Su edificabile da realizzare con i tipi edilizi di cui al precedente punto 3 e i restanti mq. per il maneggio all'aperto <sup>39</sup>

#### 5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- H max = 4.50 m.
- Ip (Apu) = 100% Ssu
- Ip (Sf) = 95% Sf
- Ip (Vpr) = 100% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

#### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) e delle Superfici extra (Se) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA ai sensi degli Artt. A-22 e A-26 della L.R.20/2000; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione di dotazioni territoriali (in particolare verde pubblico) che non siano a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione.<sup>40</sup>

b) le aree soggette ad acquisizione pubblica in quanto Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione e che saranno oggetto di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000.<sup>41</sup>

<sup>38</sup> Modifica apportata con Del. GP n.106 del 20/06/2006

<sup>39</sup> Vedi nota precedente

<sup>40</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

<sup>41</sup> Vedi nota precedente

- c) dovrà essere adottato come valore del coefficiente sismico di fondazione e il valore di 1,3, in accordo alle considerazioni espresse nella relazione geologica appositamente predisposta.<sup>42</sup>
- d) il verde privato è inedificabile.
- e) le sistemazioni a verde e a parcheggi, sia pubbliche che private, dovranno escludere ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli.
- f) la stalla e il ricovero cavalli, come prescritto dal vigente R.E., dovranno distare almeno m 20 dai centri residenziali<sup>43</sup> e dovranno comunque rispettare le disposizioni di legge e la regolamentazione vigenti in materia<sup>44</sup>
- g) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n.20.

---

<sup>42</sup> Vedi nota precedente

<sup>43</sup> Vedi parere AUSL-Arpa – Dipartimento Sanità Pubblica – Modulo organizzativo Trasversale -Prot.n.0078713/IP2 – POS.69/2005

<sup>44</sup> Modifica apportata con Del. GP n.106 del 20/06/2006

## TAVOLA P.Z.10 - PIAN DELLA PIEVE - SCALA 1:2000

### Scheda del PUA: P.Z.10 - S.1 - “Recupero edilizio e ampliamento stradale” a Monte Tauro

#### 1. Definizione

1. Tale ambito è costituito da un'area in parte edificata interclusa all'intersezione fra la S.P. n.41 Rimini-Montescudo e la Via Montetauro. L'edificio principale esistente sull'area sorge in prossimità dell'incrocio fra i due citati assi stradali, e presenta un lato posizionato sul confine a ridosso della Via Montetauro, occludendo la visibilità dell'innesto con la S.P. 41. Con la presente scheda si dettano gli indirizzi e le prescrizioni per la riqualificazione edilizia della zona e per il recupero della superficie utile esistente, con il contestuale allargamento della sede stradale di Via Montetauro.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG, si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui al CAPO 3 - ZONE OMOGENEE “B”, ed in particolare dell'Art.41 - Sottozone B.1 delle presenti norme di attuazione.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

#### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

##### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza
- A3 Residenze speciali

##### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
  - b2.6 Pubblici esercizi
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona
  - b3.2 Servizi per la casa
  - b3.3 Altri servizi

##### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

##### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

### 3. Usi prescritti

3.1 Le funzioni abitative A1 e A2, le funzioni B1, B2 e b3.1, le funzioni E), non sono compatibili nel medesimo edificio con le funzioni b3.2 e b.3.3;

### 4. Tipi edilizi consentiti

- Casa singola isolata;
- Casa abbinata;
- Casa a schiera;
- Edificio a blocco;
- Edificio in linea;
- Edificio a torre;
- Edificio a corte aperta; Edificio a corte chiusa.

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito di cui:		Mq. 3.650
Sf	superficie fondiaria	mq.	2.950
Ce	superficie campo edificatorio	mq.	1475
Vpr	superficie verde privato (in Zona "B")	mq.	1475
Ssu	superfici per standards urbanistici di cui:	mq.	200
	1. Parcheggi pubblici	mq.	200
Se	altre aree a destinazione pubblica di cui:	mq.	500
	1. allargamento stradale	mq.	500
Su	Su edificabile	esistente più incrementi previsti da art. 41 comma 3, lettera c)	

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'onere della realizzazione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
- b) le aree soggette ad acquisizione pubblica in quanto Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
- c) il verde privato è inedificabile.

## **Scheda del PUA: P.Z.10 - S.2 - “Nuova residenza” a Monte Tauro**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.



## **Scheda del PU: P.Z.10 - S.2 BIS - “Nuova residenza” a Monte Tauro**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.

## **Scheda del PUA: P.Z.10 - S.3 - “Ambito territoriale della Comunità di Monte Tauro”**

### 1. Definizione

1. Tale ambito ricomprende la Comunità di Monte Tauro ed è pertanto destinato alle attività di assistenza sociale ed alle funzioni ad esse associate che si svolgono all'interno della Comunità stessa.
2. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi e capacità ricettive ammessi

1. La capacità ricettiva residenziale massima della Comunità è:
  - n° 30 ospiti portatori di handicap + n° 30 volontari;
  - in n°50 religiosi;
2. La capacità ricettiva massima del centro diurno della Comunità è:
  - 20 ospiti + n° 15 volontari;
3. La capacità ricettiva residenziale stabile è stimata in n° 7 famiglie.
4. All'interno della Comunità sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenza collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
- B 4.1.4 attrezzature e spazi per lo svago ed il riposo
- b 4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale (sono ammesse unicamente le funzioni assimilabili con le funzioni socio-assistenziali ed a servizio delle stesse, con l'esclusione dei palazzetti dello sport).

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### D) Funzioni agricole

- D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali.

### 4. Ripartizione funzionale e superfici

1. L'ambito territoriale della Comunità di Monte Tauro è suddivisa in due parti corrispondenti ad un ambito urbanizzato ed a un ambito agricolo.
2. All'interno dell'ambito urbanizzato, la cui *Superficie territoriale (St)* è costituita dalla *Superficie fondiaria (Sf)* e dalla superficie delle *Aree a destinazione pubblica (Apu)*, come delimitate all'interno della Tav. P.Z. 10 - Pian della Pieve in scala 1:2000, sono consentite le funzioni del gruppo A), B), F).
3. All'interno dell'ambito agricolo sono consentite le funzioni del gruppo D).

4. La ripartizione funzionale per la suddivisione delle diverse superfici da osservarsi in sede di redazione del PUA è la seguente:

- *Sf ambito urbanizzato + ambito agricolo = 75% St*
- *Ce = 50% Sf ambito urbanizzato*
- *Vpr = 50% Sf ambito urbanizzato*
- *Apu = 25% St (realizzate anche tramite convenzionamento all'uso pubblico e da localizzarsi anche al di fuori dell'ambito urbanizzato, purché all'interno del perimetro della comunità).*

#### 5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- *Uf ambito urbanizzato = 30 mq/ospite stabile handicap e volontari*
- *Uf ambito urbanizzato = 28 mq/religioso*
- *Uf ambito urbanizzato = 20 mq/ospite centro diurni e volontari*
- *Uf ambito urbanizzato = 170 mq/famiglia*
- *Uf ambito agricolo = 0,01 mq/mq*
- *Ip (Apu) = 90%*
- *Ip (Sf) = 50%*
- *A = 10 alberi/ha*
- *Ar = 15 arbusti/ha*

#### 6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito della Comunità di Monte Tauro si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato dall'art. 112.
2. In attesa della redazione di tale PUA sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza modifica della sagoma (S) e del volume lordo (VL).
3. Il PUA di cui al precedente punto 1. del presente comma, dovrà prevedere che per la realizzazione della *Superficie utile (Su)* complessivamente ammessa per le diverse tipologie di residenza, ai sensi dell'art. 28 del P.T.C.P., debbano essere prioritariamente utilizzati gli edifici esistenti, ricavando la stessa superficie con interventi di recupero degli edifici esistenti e con ampliamenti degli stessi, ovvero con nuove costruzioni accorpate a quelle preesistenti.
4. Ai sensi del precedente punto 3., sugli edifici esistenti saranno ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, AM, D + NC.
5. Eventuali varianti in corso d'opera, anche essenziali, a concessioni edilizie già rilasciate, per le quali non sia già stata comunicata la fine lavori, sono consentite, purché conformi al PRG previgente.

6. Si richiama la presenza di un elettrodotto da 15 Kv, il cui tracciato è individuato nelle tavole della serie P.S.A. in scala 1:5000, e la necessità del rispetto, in sede di redazione del PUA, della L.R.n.30 del 31.10.2000 e delle relative Direttive di applicazione di cui alla deliberazione di G.R. n.197 del 20.02.2001.

#### 7. Prescrizioni geologiche ed idrogeologiche

1. Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del comparto, considerato che ricade in un versante interessato da depositi di versante di rilevante spessore, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire l'attivazione di dissesti che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.

#### 8. Prescrizioni AUSL – Arpa

1. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della vigente regolamentazione sulle fasce di rispetto cimiteriale.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

## **Scheda del PUA: P.Z.10 - S.4 - “Nuova residenza e viabilità” a Pian della Pieve**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.

## **Scheda del PUA: P.Z.10 - S.5 - “Recupero edilizio a uso residenziale” a Pian della Pieve**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. All'interno della *Superficie utile (Su)* ammessa è possibile sia il recupero degli edifici esistenti, sia la loro demolizione.
4. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) il verde privato è inedificabile.

## **Scheda del PU: P.Z.10 - S.6 - “Completamento residenziale” a Pian della Pieve**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 49 Sottozone C1 delle presenti norme, per quanto non in contrasto con la presente scheda.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.
  - b) il verde privato è inedificabile.

### 2. Ripartizione funzionale

- Sf = 60% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 40% St (di cui: P2 = 22.5% St; Verde pubblico = 0% St)

### 3. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 0.5 mq/mq
- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 30% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 30 alberi/ha
- Ar = 40 arbusti/ha

## **Scheda del PUA: P.Z.10 - S.7 - “Recupero e ampliamento edilizio” a Pian della Pieve**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 39 Norme generali per le zone omogenee “B” e all'Art. 40 Sottozona B0 delle presenti norme, per quanto non in contrasto con la presente scheda.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA di iniziativa pubblica, come specificato all'art.112.
3. E' prescritto il mantenimento del tessuto tipologico esistente.
4. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.

### 2. Indici urbanistici e parametri degli interventi

1. Sul tessuto edilizio esistente:
  - Uf max = esistente più 20%
  - H max = 7.50 m.
2. Nelle superfici fondiarie inedificate:
  - Uf max = quello previsto dalle specifiche norme di zona
  - H max = 7.50 m.



## **Scheda del PUA: P.Z.10 - S.8 - “Nuova residenza e ampliamento stradale” su via il Colle**

### 1. Modalità di attuazione

1. Vedi all'Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C” e all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.
  - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
  - c) il verde privato è inedificabile.
  - d) vedi nell'allegato “A” alle presenti norme le prescrizioni emanate dalla Giunta provinciale con la deliberazione 154/03 di approvazione della variante generale, relativamente all'accoglimento delle osservazioni di p.s. n.348, 15 e 96.

## **Scheda del PUA: P.Z.10 - S.10 - “Ampliamento produttivo” a Pian della Pieve**

### **PUA di iniziativa pubblica**

#### **1. Modalità di attuazione**

1. Vedi all'Art. 52 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e all' Art. 57 Zone D.4: Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112, applicando altresì le prescrizioni di cui al comma 4 lett. a) dell'art. 22 del P.T.C.P..

### **Sono ammesse le seguenti funzioni:**

#### **B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili**

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*

#### **C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili**

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturare industriali e artigianali.*
- *C6 Depositi all'aperto.*

#### **F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto**

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

## Scheda del PU: P.Z.10 – S.11 - “Area produttiva” a Pian della Pieve

### 1. Definizione

1. Tale ambito, è destinato al riconoscimento dello stato di fatto di un insediamento produttivo esistente ed alla contestuale dotazione di aree da destinarsi a parcheggi pubblici.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 57 *Sottozone D4* delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza. (limitatamente all'alloggio del proprietario dell'attività e del custode)*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
  - b2.6 Pubblici esercizi.*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona.*
  - b3.2 Servizi per la casa.*
  - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- *C2 Manifatturare industriali e artigianali.*
- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*
- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
- *C6 Depositi all'aperto.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

### G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio (vedi quanto disposto all'art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti);
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Usi prescritti

3.1 E' prescritto il mantenimento delle funzioni esistenti e delle superfici utili (Su) esistenti in riferimento ad ogni singola funzione.

### 4. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale		Mq. 5.780
Sf	superficie fondiaria	mq. 4.045	
Ssu	superfici per standards urbanistici di cui:	mq. 1.735	
	1.Parcheggi pubblici	mq. 1.735	
Su	Su edificabile totale		Esistente

### 6. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 10% Sf
- Ip (Vpr) = 100% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.

b) è prescritto il mantenimento delle funzioni esistenti e delle superfici utili (Su) esistenti in riferimento ad ogni singola funzione presente.

c) si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato.

d) vista la vicinanza dell'area "di espansione produttiva/commerciale" ad aree residenziali esistenti e di previsione, si dovrà prestare particolare attenzione alla tipologia delle attività

produttive che verranno ad insediarsi, affinché queste non comportino ricadute ambientali negative (inquinamento acustico ed atmosferico) sui ricettori abitativi.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

## **Scheda del PU: P.Z.10 - S.12 - “Miglioramento e riqualificazione residenziale” a Pian della Pieve**

### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da una unità fondiaria già edificate, è destinato al miglioramento e alla riqualificazione dell'assetto edilizio residenziale nella frazione di Pian della Pieve ed alla realizzazione e cessione di un tratto di nuova viabilità a servizio di tale porzione dell'insediamento.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 39 Norme generali per le zone omogenee “B”, all'Art. 41 Sottozone B1, all'Art. 44 bis Sottozone BV ed all'Art. 77 Sottozone “F8” delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui al comma successivo.

### 2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree ed opere per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.
  - b) il verde privato è inedificabile.

## **Scheda del PU: P.Z.10 - S.12 BIS- “Miglioramento e riqualificazione residenziale” a Pian della Pieve**

### 1. Definizione

1. Tale ambito, costituito da una unità fondiaria già edificate, è destinato al miglioramento e alla riqualificazione dell'assetto edilizio residenziale nella frazione di Pian della Pieve ed alla realizzazione e cessione di un tratto di nuova viabilità a servizio di tale porzione dell'insediamento.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 39 Norme generali per le zone omogenee “B”, all'Art. 41 Sottozone B1, all'Art. 44 bis Sottozone BV ed all'Art. 77 Sottozone “F8” delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui al comma successivo.

### 2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree ed opere per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU.
  - b) il verde privato è inedificabile.

## TAVOLE SERIE P.S.Z. - SCALA 1:5000

### Scheda del PUA: P.S.Z.1 - S.C.A. - “Ambito territoriale di Cerasolo Ausa”

#### 1. Definizione

1. In tale ambito è prevista la razionalizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale che ha assunto il carattere di una “strada mercato” a forte connotazione artigianale, terziaria, direzionale. In particolare si dovrà intervenire sulla riorganizzazione del sistema dell’accessibilità coincidente con la superstrada “Rimini-San Marino”, con la strada provinciale “Trasversale Marecchia” e con le rete delle strade di distribuzione urbana. All’interno di tale riorganizzazione un altro aspetto di interesse strutturale riguarda la sistemazione degli spazi aperti individuati all’interno del piano come sistema di spazi da ricomporre al fine di una migliore qualità urbana ed ambientale dell’intero isolato. Tale spazi, a tale riguardo, sono stati localizzati prevalentemente lungo i corsi d’acqua e lungo la superstrada. In quest’ultimo caso essi sono stati concepiti e individuati nella Tav.P.Z.7 e Tav.P.S.Z.1 anche come possibili “Fasce per l’adeguamento viario della superstrada Rimini-San Marino”.
2. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA di iniziativa pubblica, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

#### 2. Usi ammessi

1. All’interno della perimetrazione a PUA sono ammesse tutti gli usi consentiti dal PRG, eccettuato quanto prescritto all’*Art.124 Disposizioni in materia dei gestione dei rifiuti* delle presenti norme;
2. All’interno delle “Fasce per l’adeguamento viario della superstrada Rimini-San Marino” sono ammesse unicamente le seguenti funzioni:
  - *Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto: usi f1.1, f1.4, F2*
  - *Funzioni speciali: usi g4, g5,g6*

#### 3. Interventi consentiti

1. E’ ammessa la nuova costruzione di strutture temporanee (chioschi, tettoie) per la realizzazione di pubblici esercizi *b2.6* , di impianti e strutture rimuovibili per lo svago (giostre e simili) e di strutture edilizie per servizi, depositi attezzi e simili, strettamente legate alla manutenzione stradale e delle aree verdi. In sede di PUA potrà essere valutata la possibilità di nuove edificazioni legate agli usi ammessi di cui al precedente comma 2 per una  $SC \leq 0,05$  mq/mq.
2. E’ inoltre consentita la formazione di aree attrezzate per spettacoli viaggianti, mantenendo la totale permeabilità del terreno. Queste aree dovranno essere dotate di adeguati spazi di parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi. In tali aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici e uffici nella misura minima indispensabile e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - $H_{max} = m. 3$
  - $(Sc) \leq$  superiore al 2% della superficie attrezzata.



#### 4. Prescrizioni

1. Si devono altresì applicare le disposizioni di cui all'art.43, comma 4, lettera b) delle Norme del P.T.C.P. che individuano e qualificano tale area “di riordino delle attività commerciali, industriali, artigianali e miste”, nonché le determinazioni finali della Conferenza Provinciale dei Servizi in data 21.06.2000 in applicazione della L.R.n.14/99 e della deliberazione del C.R.n.1253/99.

## **Scheda del PUA: P.S.Z.1, 2, 6 - S. Sanpa - “Ambito della Comunità di San Patrignano”**

### 1. Definizione

1. Tale ambito ricomprende la “Comunità terapeutica di San Patrignano” ed è destinato alle attività direttamente ed indirettamente funzionali ai compiti della Comunità. La dimensione dell’ambito è relativa alla proprietà della Comunità e può variare in rapporto alle nuove acquisizioni di area agricola.
2. All’interno dell’ambito è possibile individuare una nuova viabilità di servizio.
3. Si prevede la possibilità di permuta di aree e strade di proprietà comunale con altre strade realizzate o aree di proprietà della Comunità, previo accordo di programma fra l’Amministrazione Comunale e la Comunità terapeutica di San Patrignano, o altra forma di convenzionamento. In sede di redazione del PUA potrà essere realizzata una riorganizzazione complessiva della viabilità anche attraverso la reciproca cessione di aree.
4. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Numero ospiti e Usi ammessi

1. La programmazione relativa al PUA è riferita ad un dimensionamento a mq per ospite in terapia e per operatore o assimilato. Con un parametro base pari a 1400 ospiti in terapia e 200 operatori.
2. Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
  - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.
  - b2.6 Pubblici esercizi.
  - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all’ingrosso.
- B3 Funzioni artigianali di servizio
  - b3.1 Servizi per la persona.
  - b3.2 Servizi per la casa.
  - b3.3 Altri servizi.
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base:
    - b.4.1.1 attrezzature e spazi di interesse comune
  - b4.2 attrezzature sanitarie
  - b4.3 attrezzature culturali
  - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (solo per uso interno alla Comunità)
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale
  - b4.7 attrezzature e impianti sportivi specializzati:

- b.4.7.2           maneggi
- b.4.7.3           superfici destinate ad altre pratiche sportive all'aperto

#### C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.
- C2 Manifatturere industriali e artigianali.
- C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, itticolo e conserviero.
- C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo, i quali non sono comunque consentiti nelle aree che ricadono nel campo di applicazione degli artt.22 e 28 del P.T.C.P.
- C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).
- C6 Depositi all'aperto.

#### D) Funzioni agricole

- D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo).
- D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali:
  - d2.1           Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione
  - d2.2           Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda
  - d2.3           Attività zootecniche aziendali
  - d2.5           Attività di trasformazione, conservazione condizionata, e alienazione dei prodotti agricoli
  - d2.6           Coltivazioni in serre
  - d2.7           Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E4 Campeggi, come definiti dalla L.R. n.1/1985 e complessi turistici all'aria aperta
- E5 Alloggi e strutture agrituristiche.

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci:
  - f.1.1 strade e spazi di sosta
  - f.1.4 piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

#### G) Funzioni speciali

- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio (vedi quanto disposto all'art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti);
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

### 3. Ripartizione funzionale

1. L'ambito perimetrato della Comunità di San Patrignano (St) è ulteriormente suddiviso in un ambito urbanizzato ed in un'ambito agricolo.

2. All'interno dell'ambito urbanizzato sono consentite le funzioni dei gruppi A), B), C), F), G) e D).
3. All'interno dell'ambito agricolo sono consentite le funzioni del gruppo D), E) e G).
4. La ripartizione funzionale dell'ambito urbanizzato da osservarsi in sede di redazione del PUA è la seguente:
  - $60\% \leq Sf \leq 100\% St$
  - $Ce \leq 50\% Sf$
  - $Vpr \geq 50\% Sf$
  - $Apu \leq 40\% St$  (realizzate anche tramite solo convenzionamento all'uso pubblico e da localizzarsi anche al di fuori del perimetro della comunità e/o monetizzate con onere da definirsi all'interno della convenzione)
5. Sia all'interno dell'ambito urbanizzato, sia di quello agricolo la localizzazione delle diverse funzioni consentite deve essere definita con particolare attenzione alla compatibilità fra gli usi; in particolare le attività incompatibili con la residenza devono essere poste a sufficiente distanza dalle abitazioni, anche se esterne all'ambito della Comunità. Le funzioni ed attività dovranno essere connesse con le esigenze proprie della Comunità, senza determinare inoltre un incremento sensibile della funzione residenziale esistente.

#### 4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut ambito urbanizzato = 50 mq/ospite + 40 mq/operatore
- Ut ambito agricolo = 300 mq/ha
- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90%
- Ip (Sf) = 50% Sf
- A = 10 alberi/ha
- Ar = 15 arbusti/ha

#### 5. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito della Comunità di San Patrignano si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. In attesa della redazione di tale PUA sono consentiti unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza modifiche della sagoma (S) e del Volume Lordo (VL).
3. Negli interventi di cui al punto precedente sono da ritenersi ricompresi i cambiamenti delle destinazioni d'uso (CD) e gli interventi che modificano il Volume Totale (Vt) per la parte entro terra del fabbricato.
4. Il calcolo della Superficie Utile (Su) dovrà essere effettuato ai sensi dell'art.10, comma 13 delle presenti norme, con l'applicazione dei seguenti fattori di correzione.
  - 4.1 La Superficie utile (Su) si calcola nel rapporto 1:1 per le seguenti altezze massime interne dei locali (Hu) di cui all'art. 10, comma 18, punto 1. delle presenti norme:
    - a) esistente - funzioni A), B), D), E), F), G): edifici classificati in zona omogenea A;
    - b) ml 3,00 - funzioni A), E) (escluso il piano terreno)  
D1, d2.6 e piani interrati e seminterrati a qualsiasi funzione destinati (esclusi quelli di cui all'art.10, comma 13 – *Superficie utile*, comma 2., lettere k), l), m), n);
    - c) ml 3,50 - funzioni E) (solo piano terreno);  
b1.1, b1.2, b2.1, b2.3, b2.4, b2.6, b2.8, B3, b4.2, b4.3, b4.4, b4.5, b4.6, b4.7 (se comprese in zona omogenea B e C);  
d2.1, d2.2 (esclusi i silos);  
b4.1.1, b4.1.3 (escluse palestre e campi sportivi coperti);  
b.4.1.2 (escluse chiese);

- |                        |  |
|------------------------|--|
| d) ml 6,00 - funzioni  | C3, C4, C6;<br>d2.3, d2.4, d2.5, d2.6, d2.7;   |
| e) ml 6,50 - funzioni  | b.2.8, B3 (se comprese in zona omogenea D);<br>b2.5;<br>C);  |
| f) ml 10,00 - funzioni | b4.6, b4.7 (limitatamente a palestre e campi sportivi coperti);<br>b4.6;<br>b4.1.2 (limitatamente a chiese). |

4.2 Per altezze interne esistenti o di progetto inferiori a detti limiti, la (Su) si calcola ugualmente nel rapporto 1:1.

4.3 Per altezze interne esistenti o di progetto superiori a detti limiti, la (Su) si calcola in proporzione diretta alla maggiore altezza.

#### 6. Allegati tecnici al PRG relativi alla Comunità terapeutica di San Patrignano

In esemplificazione e a specificazione della presente scheda, fra gli elaborati del presente piano, sono allegati, quale parte integrante e sostanziale, gli elaborati tecnici relativi all'ambito della Comunità terapeutica di San Patrignano consistenti in:

- *schemi planimetrici contenenti la riorganizzazione degli insediamenti, le funzioni, la riorganizzazione della viabilità;*
- *relazione.*

## Scheda del PUA: P.S.Z. 2, 6, 10 - S. Parco Marano - “Ambito territoriale del Parco del Torrente Marano”

### 1. Definizione

1. In tale ambito è prevista la formazione di un sistema di parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per il riposo degli adulti, per attività ricreative e sportive che funga anche da connessione paesistico-ambientale e da fascia di salvaguardia ambientale dell'ambito fluviale del Torrente Marano.
2. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA di iniziativa pubblica, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

1. Nelle sottozone omogenee “F9” sono ammesse le seguenti funzioni:
  - *Funzioni commerciali: usi b 2.6*
  - *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.1.4, b4.7.3*
  - *Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto: usi f1.1, f1.4*
  - *Funzioni speciali: usi g4, g5, g6*

### 3. Interventi consentiti

1. E' ammessa la nuova costruzione di strutture temporanee (chioschi, tettoie) ed il recupero di edifici esistenti per la realizzazione di pubblici esercizi *b2.6*, di impianti e strutture rimovibili per lo svago (giostre e simili) e di strutture edilizie per servizi, depositi attezzati e simili, strettamente legate alla fruizione del parco. In sede di PUA potrà essere valutata la possibilità di nuove edificazioni legate agli usi ammessi di cui al precedente comma 2 per una  $SC \leq 0,05$  mq/mq.
2. E' inoltre consentita la formazione di aree attrezzate per spettacoli viaggianti, mantenendo la totale permeabilità del terreno. Queste aree dovranno essere dotate di adeguati spazi di parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi. In tali aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici e uffici nella misura minima indispensabile e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - $H_{max} = m. 3$
  - $(Sc) \leq$  superiore al 2% della superficie attrezzata.
3. Sono ammessi gli Interventi di salvaguardia e valorizzazione ambientale di cui all'art. 67, comma 5.
4. Nelle aree che ricadono nel campo di applicazione degli artt.20 e 22 del P.T.C.P. si devono comunque applicare le prescrizioni contenute nei predetti articoli.
5. All'interno del perimetro dell'ambito di cui alla presente scheda è altresì consentita, in adiacenza e utilizzando gli invasi e i bacini d'acqua esistenti di cui all'art. 90, l'attività di pesca sportiva e ricreativa, funzione *b.4.7.3*, escludendo la realizzazione di alloggio di custodia <sup>47</sup>, previa autorizzazione commerciale, anche in attesa della approvazione del PUA di iniziativa pubblica. In tale eventualità, previa approvazione di PU di cui all'art.113 delle presenti norme, sarà consentita la realizzazione di 220 <sup>48</sup> mq di (Su) adibita a tale uso.

<sup>47</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub “A” alla Del. GP n.258/2005

<sup>48</sup> Vedi Nota precedente

6. Le modificazioni consentite dal precedente punto 5. sono consentite solo ad di fuori delle aree che ricadono nel campo di applicazione degli Artt. 17 e 21 del P.T.C.P. e se conformi alle disposizioni del PAI e relativa integrazione allo stesso; in caso di intervento su aree ricadenti nel campo di applicazione dell Art.22 del P.T.C.P. gli interventi sono ammessi esclusivamente con le limitazioni di cui al comma 3<sup>49</sup> e/o in applicazione del comma 4 di tale articolo.
7. E' altresì consentito, previa verifica della stabilità delle sponde e dei versanti, l'ampliamento fino ad una capacità di invaso massima di 5000 mc degli invasi e dei bacini di cava esistenti oggetto di attività di cui al precente comma 5.

---

<sup>49</sup> Prescrizione derivante dal Parere n.121/2005 del Comitato Consultivo Provinciale Allegato sub "A" alla Del. GP n.258/2005

## Scheda del PUA: P.S.Z.3 - S.2 - “Ex Campeggio Oasi”

### 1. Definizione

1. In tale ambito, ricompreso all'interno delle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua” di cui all'Art.22 del P.T.C.P. è esistente un complesso turistico all'aperto, costituito dal Campeggio Oasi. Tale struttura, già prevista nel previgente PRG del 1982, è ivi presente alla data di adozione del PRG 1988. Tale ultimo previgente strumento urbanistico prevedeva il mantenimento dell'esistente e l'aumento della Su al fine di realizzare i servizi igienici necessari all'adeguamento della struttura alla allora vigente L.R. 9/79.
2. Ai sensi del citato Art.22, comma 8., lettere a., c., d., e., del P.T.C.P. il Comune di Coriano, valutata l'insussistenza di aree idonee alla rilocalizzazione di tale complesso turistico all'aperto, ne consente la permanenza, subordinatamente agli interventi di riassetto previsti dalla presente scheda.
3. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 59 *Sottozona D6* delle presenti norme.
4. All'interno dell'ambito di cui alla presente scheda sono comunque assentibili gli interventi consentiti dall'Art.89 - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui alle presenti norme.

### 2. Usi ammessi

1. Nelle sottozone omogenee “D.6” sono ammesse le seguenti funzioni:

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E4 Campeggi, come definiti dalla LR n.1/1985 e complessi turistici all'aria aperta.

### 3. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Uf = esistente più 20%, quest'ultimo da utilizzarsi esclusivamente per gli interventi volti ad adeguare la struttura esistente a campeggio ai requisiti minimi richiesti dalla L.R. n. 1/1985 e s.m.
- H max = pari a quella max.esistente
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

### 4. Attuazione degli interventi

1. L'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell' art. 113. L'intervento deve comunque prevedere adeguamento e miglioramento igienico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente e l'adeguamento alle condizioni previste e/o prescritte dalla L.R.1/1985 e s.m., e relativo Allegato “A”.

### 5. Prescrizioni

1. Vista la presenza di un elettrodotto a 132 kV, e considerato che l'ambito di cui alla presente scheda rientra nella casistica per la quale si debba perseguire l'obiettivo di qualità di 0,5 microTesla di cui all'art. 13 della *Direttiva per l'applicazione della L.R.31 ottobre 2000, n.30 recante “Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico” - Del.G.R. n.2001/197 del 20/02/2001*, essendo l'area in oggetto



ricadente fra le “...*situazioni territoriali che prevedano la presenza di aree di sviluppo urbanistico, in particolare aree di espansione con piani attuativi già approvati o aree di completamento già dotate delle opere di urbanizzazione, che risultino in prossimità di impianti esistenti .....*”, si prescrive che, al di fuori della fascia laterale di rispetto di 30 metri riportata sugli elaborati di PRG approvato, l’attività di campeggio possa essere esercitata, mentre per la parte di area interna a tale fascia vi sia la prescrizione che non potranno essere realizzati fabbricati adibiti a qualsiasi uso o praticate attività comportanti la permanenza di persone superiore alle 4 ore/giorno, come d’altra parte prescritto all’art.108 della Norme di Attuazione della Variante Generale approvata ed ora vigente.

2. In attesa dell’attuazione degli interventi di riassetto previsti dalla presente scheda sono comunque consentiti:
  - a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all’art.31 della legge n. 457/78.
3. Si richiama espressamente il contenuto prescrittivo dell’Art.22, comma 8., lettere c., d., e, g., del P.T.C.P..
4. Gli interventi di riassetto della struttura a campeggio sono subordinati alla verifica dell’assenza del rischio idraulico e alla valutazione della loro compatibilità ambientale, tali interventi dovranno prevedere un bilancio ambientale e sanitario migliore della situazione in atto.
5. In caso di ampliamento (AM) di edifici esistenti, il nuovo corpo di fabbrica aggiunto dovrà essere posto comunque al di fuori della fascia dei 30 m dall’asse della linea dell’elettrodotto da 132 kV, e sul lato dell’edificio esistente opposto all’elettrodotto; in caso di demolizione e ricostruzione (D + NC) al di fuori del sedime preesistente gli edifici dovranno essere posti esternamente alla fascia dei 50 m dal predetto elettrodotto; in caso di demolizione e ricostruzione (D + NC) sul sedime preesistente, l’intervento è assentibile solo se realizzato al di fuori, ovvero sulla porzione del sedime situata al di fuori, della fascia dei 30 m, e solo in caso di comprovata impossibilità di realizzazione di tutte le superfici consentite esternamente a quella dei 50 m, comunque il più vicino possibile a quest’ultima.

## **Scheda del PUA: P.S.Z.3 – S.3 - “Area produttiva” in Via Maracco**

### 1. Definizione

1. Tale ambito, è destinato al riconoscimento dello stato di fatto di un insediamento artigianale esistente ed alla previsione delle opere necessarie al miglioramento della sua compatibilità ambientale, paesaggistica e con le funzioni residenziali circostanti.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 57 *Sottozone D4* delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA;
  - b) il PUA dovrà individuare una razionale sistemazione per la via Maracco, eventualmente anche con la realizzazione e cessione di un percorso in parte alternativo a quello della strada esistente, in modo da garantire la pubblica fruizione della strada e l'accessibilità sia alla zona produttiva, sia alle vicine residenze, sia alle vicine attività di cui alla Scheda P.S.Z.3 – S.2;
  - c) conformemente al parere AUSL-ARPA si prescrive che le attività previste in questa zona devono essere compatibili con le vicine aree residenziali e con gli usi previsti nell'adiacente Scheda PSZ3-S2 che sono quelli a campeggio e complessi turistici all'aria aperta, così come definiti dalle leggi regionali vigenti; nell'ambito del PUA e della convenzione da stipularsi, debbano essere previsti e resi obbligatori tutti gli interventi che sono necessari per conseguire le condizioni di compatibilità richieste nel parere AUSL-ARPA, subordinando e finalizzando le trasformazioni edilizie alla risoluzione-rimozione delle cause e dei fattori di incompatibilità, che possono essere determinati da emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, ecc.
  - d) vista la presenza di un edificio residenziale nella stessa via Maracco frontistante all'insediamento produttivo, si prescrive il conseguimento di condizioni di compatibilità analoghe ed equivalenti a quelle che si ottengono di norma con l'interposizione di “fasce cuscinetto”.
  - e) il conseguimento delle condizioni di compatibilità richiamate al presente comma deve essere perseguito nel rigoroso rispetto delle vigenti norme di legge, in coerenza e conformità a tutto quanto sopra evidenziato e prescritto.
  - f) l'altezza massima di ml. 10,50 consentita dal comma 5. dell'Art.57 *Sottozone D4* delle norme di attuazione non potrà essere realizzata indistintamente in tutti i manufatti interni all'ambito, in quanto eccessiva e non compatibile con il contesto ambientale del Sistema collinare e del territorio rurale di rilievo paesaggistico nel cui ambito ricade la zona D4 secondo le delimitazioni della Tav. TP1 del PTCP; si prescrive di assicurare, in sede di attuazione, con la valutazione del PUA e con la stipula della convenzione, un appropriato inserimento paesaggistico in conformità alle direttive di cui all'art. 11, comma 3, primo alinea, delle Norme del PTCP.
  - g) le attività previste dal PUA nell'ambito dovranno essere di tipo compatibile con le vicine aree residenziali e con gli usi previsti nel vicino campeggio.<sup>50</sup>

<sup>50</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

## **Scheda del PUA: P.S.Z.6 - S.1 - “Nuova residenza, verde e parcheggi” a Cavallino**

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato ad un nuovo insediamento residenziale ed all’acquisizione di aree per dotare di verde e parcheggi la frazione di Cavallino.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art. 50 Sottozone C2* delle presenti norme.
3. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

#### A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

#### B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
  - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
  - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
  - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
  - b2.6 Pubblici esercizi*
  - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
  - b3.1 Servizi per la persona*
  - b3.2 Servizi per la casa*
  - b3.3 Altri servizi*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
  - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
  - b4.2 attrezzature sanitarie*
  - b4.3 attrezzature culturali*
  - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria*
  - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

#### E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- *E1 alberghi e pensioni, come definite dall’art. 6, L n. 217/1983.*
- *E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall’ art. 6, L. N.217/1983.*

#### F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

#### G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*

- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

### 3. Usi prescritti

3.1 Funzione abitativa *A1*: almeno il 30% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi *A2* e *A3* e di servizio pubblico *b4.1* convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

1.3 Usi *B1, B2, B3, B.4, E1, E3*, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi *A2, A3, b4.1* convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

### 4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

### 5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito			Mq.	10.000
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq.	7.600		
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio	mq.	3.000		
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	4.600		
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade di cui:	mq.	900		
	1.Parcheggi pubblici	mq.	300		
	2.verde pubblico	mq.	600		
	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui:				
<i>Se</i>	1.verde pubblico	mq.	1.000	Mq.	1.500
	2.parcheggi pubblici	mq.	500		
<i>Su</i>	Su edificabile	mq.	1.200		
	Su edificabile totale			Mq.	1.200

### 6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

### 7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.112.

2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA.

b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione.

c) il verde privato è inedificabile.

d) l'intervento di trasformazione urbanistica previsto dovrà considerare le esigenze di riqualificazione insediativa ed ambientale complessiva dell'ambito di cui alla presente scheda e del contiguo ambito classificato in Zona omogenea A e relativo edificio di interesse storico-culturale.

e) la porzione territoriale dell'ambito di cui alla presente scheda, evidenziato con apposita simbologia sulla Tav. P.S.Z.6 in scala 1:5000, non potrà essere oggetto di edificazione, visto il contenuto della lettera aa) del parere ex art.37 della L.R.31/2002, in quanto ricadente per gran parte all'interno della perimetrazione di una frana quiescente così come riportata nell'analisi geomorfologica appositamente prodotta per la Variante ed in quanto le verifiche di stabilità condotte sul versante su cui insiste il comparto non hanno raggiunto i valori minimi previsti dalla legge per consentire l'edificabilità di un pendio.

## Scheda del PU: P.S.Z.8 - S.1 - "Azienda FUNGAR" in via Bruschetto

### 1. Definizione

1. Tale ambito è destinato all'ampliamento e dotazione di servizi dell'azienda agricola intensiva di produzione di funghi della ditta Fungar sita in via Bruschetto.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 59 Sottozona D6 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PU, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

### 2. Usi ammissibili e prescritti

#### D) Funzioni agricole

- *D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze;*
- *d2.6 Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche);*
- *d2.7 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (solo se a servizio dell'azienda).*

### 3. Indici e parametri degli interventi

- $U_f =$  esistente più 70%
- $H_{max} = 5,80$  m (per gli impianti tecnici  $H_{max} = 8,50$  m)
- P.1 = vedi art. 19

### 4. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.113.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) l'intervento deve prevedere adeguamento e miglioramento igienico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente;
  - b) La zona è interessata dall'area di rispetto di linee elettriche ad alta tensione; l'attività "edilizia" potrà pertanto avvenire con le limitazioni e condizioni previste dall'art.108 delle N.T.A. e dalla vigente regolamentazione in tema di tutela della popolazione dall'esposizione a sorgenti di campi elettromagnetici.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R.4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007

## SCHEMA PROGETTUALE “RAIBANO”

**Accordo di Programma in variante per la realizzazione della Zona Industriale di Raibano  
Decreto Presidente della Provincia di Rimini n. 11 del 11/05/2010.**

### Norme tecniche di attuazione

#### INDICE:

- Art. 1 *Campo di applicazione ed elaborati costituenti la Variante ai PRG*
- Art. 2 *Disciplina urbanistica delle aree produttive ecologicamente attrezzate*
- Art. 3 *Dotazioni territoriali, ecologiche ed ambientali*
- Art. 4 *Modalità d'attuazione*
- Art. 5 *Parametri urbanistici ed edilizi*
- Art. 6 *Ambito piattaforma trattamento rifiuti*

### Art. 1

#### **Campo di applicazione ed elaborati costituenti la Variante ai PRG**

1. Le presenti norme della variante parziale ai PRG vigenti, connessa all' Accordo di Programma in Variante per la realizzazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata di Raibano, disciplinano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie , nelle aree dei Territori Comunali di Coriano, Misano Adriatico e Riccione specificatamente individuate nelle planimetrie di cui al comma successivo.
2. Gli elaborati costitutivi della Variante sono :
  - 1 *Relazione illustrativa (allegata Decreto Presidente della Provincia di Rimini n. 11 del 11/05/2010).*
  - 2 *Norme Tecniche di Attuazione*
  - 3 *Tav. 1. Individuazione delle aree oggetto della variante (scala 1:5.000) (allegato A- al PRG)*
  - 4 *Tav. 2. Schema generale di assetto territoriale (scala 1:2.000) (allegato B- al PRG)*
  - 5 *Tav. 3 Schema generale di assetto territoriale (scala 1:5.000) (allegato C- al PRG)*
  - 6 *Relazione geologica (allegata Decreto Presidente della Provincia di Rimini n. 11 del 11/05/2010).*
3. Le perimetrazioni e le indicazioni riportate nelle tavole progettuali n. 1, 2 e 3 e nelle relazioni, hanno carattere di massima e possono essere oggetto di ulteriori precisazioni nell'ambito del PUA di iniziativa pubblica, in relazione ad esigenze di

funzionalità urbanistica e di organizzazione degli insediamenti anche in riferimento all'art. 3 comma 5 LR. 46\88.

## Art. 2

### Disciplina urbanistica dell' area produttiva ecologicamente attrezzata

#### 1. Funzioni ammissibili:

- *Manifatture industriali e/o artigianali.*
- *Manifatture industriali e/o artigianali del settore agroalimentare ittico e conserviero*
- *Funzioni terziarie e direzionali interne all'impresa complementari al suo processo produttivo, utilizzando non più del 20% della (Sul) edificabile in base all'Uf assegnato con il PUA.*
- *Magazzini , depositi, attività commerciali all'ingrosso,logistica.*
- *Artigianato produttivo e/o di servizio di tipo laboratoriale*
- *Depositi all'aperto*
- *Impianti di betonaggio*
- *Impianti di trattamento e recupero dei rifiuti urbani e speciali.*
- *Impianti distribuzione carburanti*
- *Infrastrutture ed attrezzature per la mobilità ed il trasporto.*
- *Parcheggi pubblici*
- *Pubblica amministrazione*
- *Strutture tecnologiche ed impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio*
- *Opere di tutela idrogeologica*
- *Servizi telematici e informatici*
- *Mensa*

Sono escluse le opere di rilevante interesse pubblico come individuate dall'articolo 21 del Regolamento regionale 13 ottobre 1986 n. 33 come sostituito dall'articolo 8 del Regolamento regionale 5 aprile 1995 n. 19; il PUA può valutarne e prospettarne la eventuale previsione, da attuare comunque applicando le disposizioni del predetto Regolamento regionale.

#### 2. Il PUA definisce le funzioni ammesse ne specifica i contenuti e può prevedere altresì un alloggio residenziale di custodia esclusivamente per i complessi industriali di rilevante consistenza e dimensione.

#### 3. Per le funzioni ammesse nell'ambito piattaforma trattamento rifiuti si rimanda al successivo art. 6.

#### 4. Potenzialità edificatoria e parametri di intervento:

- a. *Ut. ≤ 0,35 mq\mq*
- b. *Uf max (da applicarsi in fase di redazione del PUA pubblico e/o dei successivi strumenti di attuazione privati) = 0,50 mq\mq salvo documentate esigenze derivanti dalle tipologie delle attività insediate, da valutarsi nella redazione del PUA.*
- c. *H max.ml. 10,00 ad esclusione di impianti tecnologici non racchiusi in involucri edilizi.*
- d. *Rapporto di copertura ≤ 50% della S.f.*
- e. *Superficie esterna permeabile ≥ 30% della S.t.*



5. Le aree classificate quali “depositi di versante da verificare” nella tavola D del PTCP 2007, secondo quanto riportato nella Tavola “Carta geologica – modifiche proposte” allegata allo studio geologico, vengono riconosciute in parte come terrazzo alluvionale b4 ed in parte come deposito eluvio – colluviale a cui si applicano le disposizioni di cui all’articolo 4.1, comma 11, delle NTA del medesimo Piano; il PUA recepisce e applica le predette delimitazioni e disposizioni.

### - Art. 3

#### - **Dotazioni territoriali, ecologiche ed ambientali.**

- In fase di redazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti dotazioni minime:

- a) *per attrezzature e spazi collettivi a servizio degli insediamenti produttivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, è prevista una dotazione non inferiore al 15% S.t.;*
- b) *per le attività direzionali e per quelle integrative di servizio alle imprese è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore a 1 mq\mq di superficie lorda calpestabile;*
- c) *per le dotazioni ecologiche ed ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% dell’intera S.t. e comunque nel rispetto delle disposizioni dell’art. A-25 della LR n. 20/2000; se le esigenze di queste dotazioni fossero inferiori al predetto 5% la quota residua va utilizzata per le altre dotazioni territoriali.*

- L’ubicazione delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali costituite dalle “aree verdi” deve essere definita dal PUA tenendo conto anche delle esigenze di creare fasce di ambientazione della viabilità, di assicurare la continuità dei corridoi ecologici e di connessione, di mitigare gli impatti visivi armonizzando l’intervento con il paesaggio circostante nonché di contenere le potenziali conflittualità con gli insediamenti residenziali esistenti.

- Nelle aree ricadenti nella zona di tutela fluviale del Rio Melo, il PUA dovrà inoltre applicare le prescrizioni di cui al comma 3 dell’art. 5.4 delle Norme del PTCP 2007.

- L’area indicata nelle Tavole come Verde pubblico di comparto rientra nelle dotazioni territoriali che possono essere destinate alla realizzazione di chioschi, bar, punti di ristoro, ed essere attrezzate a verde per il tempo libero e le attività sportive.

- Per la realizzazione delle dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali si osservano le disposizioni dell’art. A-26 della LR n° 20/2000, così come applicate e specificate dal PUA, che deve applicare altresì la perequazione urbanistica, perseguendo l’equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili, dei diritti edificatori e dei relativi oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali, ai sensi dell’articolo 7 della LR n. 20/2000.

#### - 3.1 Attrezzature e spazi collettivi

- Sono finalizzati a favorire il migliore sviluppo della comunità e ad elevare la qualità della vita individuale e collettiva. La quantificazione e localizzazione delle dotazioni sono da precisare nella redazione del PUA in relazione agli usi e funzioni ammesse nel rispetto delle disposizioni dell’art. A-24 della LR n. 20/2000.

#### - 3.2 Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti

- 
- Sono finalizzate ad assicurare la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti ,da precisarsi nel PUA con l'obbligo di rispettare le caratteristiche di cui ai sistemi B ( sistema fognario e depurativo), C( Sistema di approvvigionamento idrico), D (sistema di approvvigionamento energetico),E( sistema dei trasporti interni ed esterni ), F ( sistema di gestione dei rifiuti) e G ( reti tecnologiche e telecomunicazioni ) della tabella dell'atto di indirizzo per le aree ecologicamente attrezzate, approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa della regione Emilia-Romagna n°118 del 13\06\2007 .Si devono altresì applicare le disposizioni degli art. 10.2 e 10.7 delle norme del PTCP 2007 e dell'art. A-23 della LR n. 20/2000.
- La progettazione della nuova viabilità dovrà essere sottoposta a preventiva valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L 447/1995.

### 3.3 Dotazione minima di parcheggi privati

In tutti i tipi di parcheggi le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un 'posto auto' comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq 25.

Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, in attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

In tutte le nuove costruzioni vanno previsti spazi di parcheggio privato nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva.

Destinazioni d'Uso	(parcheggi privati e/o pertinenziali)
Pubblici esercizi	10 mq/35 mq Su
Artigianato di servizio	10 mq/35 mq Su
Direzionale e terziario	10 mq/35 mq Su
Commercio all'ingrosso	10 mq/100 mq Su.
Usi produttivi	10 mq/100 mq Su
Depositi e magazzini	10 mq/100 mq Su
Altre funzioni	10 mq/35 mq Su

-

-

### 3.4 Limite di tutela dei campi elettromagnetici

-

- Nelle Tavole sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione presenti all'interno del territorio comunale.

- Si applicano le disposizioni della direttiva approvata con deliberazione della G.R. n° 1138 del 21.07.2008 e del D.M. 29 05 2008 " Approvazione delle metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

-

-

### 3.5 Limiti di Tutela Stradale

- *Definizioni e norme di carattere generale:*

La identificazione delle fasce di rispetto stradali sugli elaborati grafici della presente variante non costituisce immediato vincolo preordinato all'esproprio; le aree ricomprese in tali fasce sono infatti espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, solo previa redazione di progetto dell'opera e/o di PUA pubblico; se ricadenti all'interno di PUA e/o PU sono disciplinate dai suddetti strumenti attuativi.

Le fasce di rispetto stradale sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea. Per tale motivo, le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea entro cui ricadono; in tal caso le superfici comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici. Le fasce di rispetto stradale non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

- *Interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro delle aree oggetto di PUA pubblico*

In tali fasce di rispetto esterne al perimetro delle aree oggetto di PUA pubblico, è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli e il computo della superficie coltivata nella superficie aziendale.

Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad esclusione di impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di servizio ai veicoli nonché impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale. Le concessioni per tali realizzazioni sono accompagnate da relativa convenzione che ne fissa la durata limitata e definisce le clausole di ripristino del suolo.

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti (in particolare la LR 33/94 ed il D.Lgs. 11 febbraio 1998, n.32)

Sugli edifici o impianti esistenti destinati ad altri usi sono ammessi gli interventi edilizi di cui allegato della L.R. 31\02.. Gli interventi di ampliamento AM sono ammessi qualora ciò sia consentito dalle norme della zona omogenea in cui ricadono, purché l'ampliamento avvenga in elevazione o nella parte non prospiciente la strada.

Per la realizzazione di recinzioni o muri di cinta e per l'impianto di siepi o alberature lungo le strade valgono le prescrizioni di cui al Codice della Strada e al suo Regolamento di applicazione.

-  
-

### 3.6 Limiti di Tutela Cimiteriale

-

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, sono ammesse solo opere e funzioni in conformità alla legislazione vigente, vale a dire il T.U.LL.SS. 1265/1934 come modificato dalla L. 166/2002.

-  
-

### 3.7 Impianti per la mobilità (strade)

-

Gli impianti per la mobilità sono costituiti da tutte le strutture del territorio che consentono la circolazione di mezzi di trasporto e persone;

-

- I nuovi impianti per la mobilità e le modifiche agli impianti esistenti da realizzarsi nell'ambito della presente variante parziale dovranno avere le seguenti caratteristiche tecniche minime, che potranno essere comunque modificate nell'ambito del PUA

pubblico in relazione a motivate esigenze di funzionalità urbanistica e di organizzazione degli insediamenti, anche in riferimento alle indicazioni contenute nella Relazione illustrativa.

-

#### A) *Accessibilità*

- E' necessario garantire la massima accessibilità all'area sia dal punto di vista degli interventi viabilistici che di segnaletica di indicazione, sia dal punto di vista della diversificazione dell'offerta modale. In tal senso dovrà esser prevista la realizzazione di un percorso ciclabile continuo e connesso con le principali previsioni contenute nel Programma provinciale della mobilità ciclistica che fornisce anche i parametri tecnici di realizzazione. L'organizzazione della viabilità dovrà inoltre prevedere l'organizzazione di attraversamenti protetti di tipo ciclopedonale e di aree di sosta per motocicli e biciclette nonché l'individuazione di aree da destinare a punti attrezzati per il trasporto pubblico o collettivo in ciascuna area di nuova realizzazione.

- La segnaletica di indicazione dovrà essere predisposta in maniera omogenea tenendo conto sia della denominazione dell'area sia del "logo" che contraddistingue i poli produttivi di rilevanza provinciale.

-

#### B) *Viabilità principale di accesso e distribuzione all'area*

- La viabilità principale deve essere realizzata nel rispetto dei seguenti parametri tecnici:

- larghezza massima della carreggiata: 12,5 m;
- intersezioni principali di accesso all'area rotatoria;
- attrezzatura a margine della carreggiata su unico lato: fascia di rispetto (1m), marciapiede con alberatura (larghezza: 1,7 m); pista ciclabile in sede propria a doppio senso di marcia (larghezza: 2,5 m); separatori dalla carreggiata di tipo verde – siepi (larghezza 0,5 m).

-

#### C) *Viabilità di distribuzione interna alle aree*

- La viabilità di distribuzione interna deve essere realizzata nel rispetto dei seguenti parametri tecnici:

- larghezza minima della carreggiata: 8,0 m;
- intersezioni principale preferibilmente a rotatoria;
- attrezzatura a margine della carreggiata (su un lato): fascia di rispetto (larghezza 1m), marciapiede pedonale ciclabile ad unico senso di marcia (larghezza 2 m), fascia attrezzata a verde di separazione dalla carreggiata (larghezza 1m e preferibilmente con alberi a fusto alte e corona ridotta);
- attrezzatura a margine della carreggiata (sul lato opposto): fascia di rispetto (larghezza 1 m), marciapiede pedonale e ciclabile ad unico senso di marcia (larghezza 2 m), spazio destinato a parcheggi a correre (larghezza 2,7 m) intervallato da isole verdi (un'isola di almeno 1 m di larghezza preferibilmente ogni tre posti macchina).

-

- La progettazione della viabilità dovrà comunque ispirarsi al principio della separazione e moderazione della velocità dei veicoli perseguente il massimo restringimento possibile delle carreggiate e delle sezioni stradali.

-

#### D) *Organizzazione della sosta*

- Nelle strade di distribuzione ai lotti verrà realizzata una quota di parcheggi pubblici che dovrà essere localizzata preferibilmente ai margini della carreggiata privilegiando fasce di posti auto "a correre" per una larghezza non inferiore ai 2,7 m, oppure in piazzole di attestamento ai servizi. Le realizzazioni dovranno essere del tipo "parcheggi verdi" con pavimentazione in elementi grigliati in cls, al fine di aumentare la

permeabilità complessiva dell'area e di fornire aree permeabili di pertinenza alle alberature a filare associate alle strade di distribuzione.

- Le quote di parcheggi si intendono comprensive anche delle aree di sosta attrezzate per ciclomotori e biciclette da realizzare sulla base di un raggio di servizio non superiore a 150m.

-  
- E) *Attrezzature per il trasporto*

Nel PUA andranno individuate le aree idonee alla realizzazione di punti di attestamento per il trasporto pubblico o collettivo in modo che venga garantita la connessione con i percorsi ciclabili e con la sosta attrezzata per ciclomotori e biciclette.

-  
- Le indicazioni relative alla schema organizzativo della viabilità di servizio agli insediamenti, contenute nelle tavole della variante, hanno valore di massima e possono essere modificate con il PUA per esigenze di funzionalità urbanistica e di organizzazione degli insediamenti e delle attività nonché delle dotazioni territoriali ed ecologiche ambientali.

### 3.8 Dotazioni ecologiche ambientali

Concorrono, insieme alle infrastrutture per gli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

Il PUA dovrà organizzare le dotazioni ecologiche ed ambientali affinché la nuova area produttiva si caratterizzi, in coerenza con le finalità di cui all'art.10.1 comma 4 delle Norme del PTCP-2007, applicando le disposizioni degli articoli 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.11 nonché dell'art. 2.5 del medesimo Piano, in modo da corrispondere anche ai requisiti indicati alla lettera H dell' "Atto di Indirizzo e coordinamento Tecnico" della Regione in precedenza richiamato.

Si applicano altresì le disposizioni dell'art. 2.2 delle norme del PTCP 2007.

La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato dagli artt. A-25 e A-26 L.R. 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.

-  
- Lungo il tracciato del Rio Raibano è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m. su ambedue le sponde del corso d'acqua. La fascia di tutela deve garantire la piena funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse. Nella fascia di rispetto, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni, captazioni e impianti per il trattamento e la depurazione delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- b) non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli indicati al punto successivo.
- c) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, allo sviluppo della vegetazione riparia, al potenziamento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento

Si devono osservare altresì le seguenti prescrizioni:

Deve essere verificato il rischio idraulico di ciascun corso d'acqua che interessa il comparto;

E' esclusa dall'edificazione l'area occupata dal laghetto presente nell'area n. 10 sia per la sua funzione drenante nei confronti delle acque di scorrimento superficiale, sia per la sua funzione ecologico – ambientale e perchè costituirebbe un' areale potenzialmente amplificante un sisma

## **Art.4**

### **Modalità di attuazione**

#### 4.1 PUA di iniziativa pubblica.

1. Tutte le aree oggetto della presente variante sono soggette a PUA di iniziativa pubblica. Il PUA ha i contenuti e genera gli effetti previsti dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150, art. 13 e seguenti (Piano Particolareggiato). Il PUA potrà modificare le perimetrazioni delle aree indicate nelle tavole 1 e 2 della Variante ai sensi dell'art. 3, comma 5, della LR n. 46/88 e s.m., e per rispondere a esigenze di funzionalità e organizzazione urbanistica interne al comparto; potrà altresì stabilire ambiti e comparti unitari per la realizzazione per successivi stralci delle previsioni urbanistiche.
2. Prima dell'adozione del PUA, in riferimento all' "Atto di indirizzo e coordinamento tecnico" approvato con Deliberazione dell' Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 118 del 13/06/07, è possibile stipulare accordi preliminari con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/2000.
3. Per tutte le aree oggetto della presente variante i soggetti attuatori sono i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che hanno la disponibilità dei terreni oggetto d'intervento ovvero degli ambiti o dei comparti unitari previsti dal PUA, o comunque i soggetti aventi titolo, ai sensi delle vigenti norme di legge, per predisporre i Progetti o i Piani attuativi e per stipulare con l'Amministrazione Comunale le relative convenzioni urbanistiche per l'attuazione degli interventi previsti.
4. Il PUA, oltre a definire gli aspetti di carattere generale (viabilità ecc..) individua le Unità di attuazione (all'interno delle quali definisce lo schema di massima delle urbanizzazioni), da disciplinare successivamente in dettaglio tramite PUA di iniziativa privata ovvero tramite P.U. o Progetto di opera pubblica ai sensi di legge, in applicazione e specificazione delle disposizioni dettate con il PUA pubblico. Il PUA da' altresì applicazione a quanto contenuto nell'Accordo di Programma.
5. Nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, il PUA deve assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'articolo 7 della LR n. 20/2000.

## 4.2 Progetto Unitario e PUA di iniziativa privata

1. Ove specificamente indicato nelle planimetrie di progetto del PUA di iniziativa pubblica di tutto il comparto, l'intervento si attua di norma attraverso un Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU) di iniziativa privata, da approvarsi preventivamente alla richiesta dei singoli Permessi di costruire, ovvero tramite PUA di iniziativa privata.
2. Disciplina del P.U.

Il PU si applica nelle aree appositamente perimetrata la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

Il PU definisce i modi di utilizzo delle aree con indicazione:

- *delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, comprensive delle quote previste di standard pubblici anche se non specificamente individuate nelle tavole.*
- *delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;*
- *delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e degli schemi planivolumetrici e tipologici degli immobili previsti ;*

Il PU è accompagnato da una convenzione nel quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, si obbligano ad eseguire tutti gli interventi conformemente a quanto previsto dal piano. La convenzione dovrà essere registrata e trascritta .

L'esame e l'approvazione del PU avviene secondo le modalità procedurali dei PUA di iniziativa privata.

Il PU si attua successivamente attraverso intervento edilizio diretto. Qualora il PU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere oggetto di un'unico o più Permessi di costruire, previa stipula della convenzione. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per il Permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività.

Il PU può modificare non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, garantendo comunque il rispetto complessivo delle previsioni contenute nel PUA di iniziativa pubblica.

Nei casi in cui il PU sia completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

Il PU è approvato in via ordinaria da parte del Consiglio Comunale.

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale potrà intervenire tramite l'attuazione di Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica ai sensi di legge.

-  
- **Art.5**

## - Parametri urbanistici e edilizi

### 1 - Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale è la superficie complessiva del comparto di attuazione, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata nelle planimetrie e nelle presenti norme, compresa la viabilità esistente e di progetto quando indicata. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

La superficie territoriale comprende al suo interno:

- - la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- - la superficie per opere di urbanizzazione secondaria specificamente previste all'interno del comparto;
- - la superficie fondiaria;
- - l'eventuale viabilità esistente e di progetto
- - la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.
- 

### 2 - Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è la superficie delle aree direttamente utilizzabili a fini edificatori al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso. Essa risulta pertanto dalla somma della superficie coperta e della superficie scoperta di pertinenza della costruzione.

### 3 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda complessiva (Sul) degli edifici, esistenti e di progetto, e la superficie territoriale del comparto di attuazione. Esso indica pertanto la superficie utile (Sul) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) mediante la formula:  $Ut = Sul/St$  (mq/mq).

### 4 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

E' il rapporto tra la superficie utile complessiva (Sul) dell'edificio, esistente o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile. Esso indica pertanto la superficie utile (Sul) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf) mediante la formula:  $Uf = Sul/Sf$  (mq/mq).

### 5 - Superficie utile lorda (Sul)

La (Sul) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali, ad esclusione dei casi previsti al successivo comma.

Sono esclusi dal calcolo della (Sul):

- a) I seguenti elementi per la realizzazione di strutture per l'architettura bioclimatica e bioecologica:
  - la parte eccedente i 30 cm, fino al massimo di 50 cm, per le murature esterne realizzate per esigenze di maggior isolamento, ventilazione ed inerzia termica;



- verande e/o serre vetrate non riscaldate, con o senza muri di Trombe, disposte nei fronti S-SE e S-SO delle dimensioni comprese fra ml.2 e ml.7 di lunghezza (l) sul fronte e fra ml.1.5 e ml.3 di profondità (p), con superficie vetrata maggiore del 50% della superficie del fronte esterno, per la captazione di energia solare e «giardino d'inverno», la cui efficienza sia certificata da tecnici abilitati al calcolo degli impianti all'interno di un progetto di regime energetico dinamico dell'edificio finalizzato alla riduzione dei consumi d'energia;
  - intercapedini per la ventilazione delle facciate e delle coperture degli edifici dello spessore massimo di cm.10;
  - volumi per serbatoi e parti della struttura dell'edificio progettate quali masse termiche per l'accumulo del calore nel limite del 3% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza;
  - condotti per la circolazione dell'aria prodotta da elementi di captazione dell'energia solare della sezione massima di cm.20 x 20;
  - serbatoi di accumulo per il riutilizzo dell'acqua piovana nel limite del 3% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza;
  - locali per lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti provenienti da raccolta differenziata (carta, vetro, metalli, plastiche, pile) con un massimo di mq. 3 per alloggio;
  - locali destinati al compostaggio di rifiuti e relative canne di aereazione con un massimo di mq. 3 per alloggio;
- b) i porticati a piano terreno di uso pubblico (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico) di qualsiasi altezza; per una aliquota non superiore al 15% della superficie utile lorda complessiva;
- c) le pensiline e/o le strutture mobili per lo scarico e carico delle merci nel limite del 10% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza; carri ponte esterni agli immobili cui sono di pertinenza;
- d) i balconi aggettanti per meno di m.1.50 dal filo esterno del fabbricato, nel limite del 20% della superficie utile lorda complessiva
- e) i sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m 2.00, misurata dall' estradosso dell' ultimo solaio all' intradosso della struttura coperta;
- f) le cabine elettriche, i vani ascensori, le canne fumarie, i vani tecnici per canalizzazioni impiantistiche, i montacarichi interni e le scale esterne a giorno;
- g) gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio, purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;
- h) gli impianti tecnici contenuti all'interno della Sagoma (S) di cui al successivo se prescritti o richiesti dagli organi competenti o certificati da professionisti abilitati per il rispetto di norme di carattere;
- i) i piani interrati e seminterrati purchè destinati a garage privati con altezza H < 2,50, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sc) di cui al successivo punto 6 e\o realizzati al sensi dell'Art.9 della L.122/89;

- j) le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica e le cabine distribuzione dell'energia elettrica MT/bt purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;
- k) soppalchi costituenti magazzini, purchè di superficie non eccedente il 30% della (Sul) del locale interessato.

#### 6 - Superficie Coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili lorde dell'edificio e inoltre delle superfici dei porticati di uso pubblico e privato, degli ascensori, dei volumi chiusi aggettanti abitabili, delle tettoie, delle pensiline e delle logge.

#### 7 - Rapporto di Copertura (Rc)

E' il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale di (Sc) rispetto a (Sf).

#### 8 - Sagoma (S)

E' la porzione di spazio definita dal contorno fisico esterno dell'edificio (compresi bow-windows e volumi chiusi aggettanti abitabili, esclusi sporti aggettanti e balconi, scale esterne a giorno, comignoli, e canne fumarie esterne aggettanti), con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali.

#### 9 - Piano di un edificio

1. Piano di un edificio. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
2. Posizione del piano rispetto al terreno. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota naturale del terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
3. Piano fuori terra o piano terra. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella naturale del terreno circostante.
4. Piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed almeno tre lati seminterrati, il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.0,80 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio dal terreno.
5. Piano interrato. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella naturale del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio dal terreno. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota naturale del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,80.

6. Soppalco. S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso.

### 10 – Altezze (H)

1. Le altezze massime consentite degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini Sc) sono stabilite nelle presenti norme e specificate nel PUA di iniziativa pubblica.
2. Altezza utile interna dei locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.  
Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.
3. Le coperture degli edifici possono essere piane e a falda con pendenza compresa fra il 32% e il 36%. Nelle nuove costruzioni, nei sottotetti non abitabili, l'altezza fra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'imposta del tetto al lato interno dei muri perimetrali non può in ogni caso superare la misura di cm 50. Nei sottotetti abitabili, l'altezza minima internamente non può essere inferiore a m 1,60, fermo restando che l'altezza media deve comunque risultare superiore a m 2,70, calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa.

### 11 - Volumi tecnici

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della (Sul) ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazione, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra è da intendersi nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973.

### 12 - Distanze

1. Le distanze si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta (Sc) dei manufatti edilizi così come definita nel presente articolo, salvo quanto successivamente specificato. Esse sono classificate nei seguenti tipi:
  - (D1) Distanza dai confini di proprietà: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà; ML. 5,00  
Per confini di proprietà si intendono anche le sedi stradali di progetto.
  - (D2) Distanza tra edifici: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti, indipendentemente dalle diverse altezze delle fronti ;ML. 10,00

Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti, purchè non aggettanti per più

- di m.1,20; fanno contorno, e quindi distanza, le sporgenze per la porzione eccedente a m.1,20.
- b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
  - c) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui alla precedente lettera b);
  - d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine, dai marciapiedi;
  - e) per confine di zona il limite tra zone omogenee e funzionali diverse;
  - f) per confine di proprietà il limite della proprietà di una o più particelle catastali facenti capo alla medesima partita catastale purchè contigue e appartenenti ad una sola zona omogenea e funzionale.
2. Le distanze fra edifici (D2) si misurano in modo lineare secondo assi ortogonali alle fronti degli stessi.
3. Le distanze dai confini (D1) si misurano in modo radiale.
4. Non è ammesso costruire balconi e scale alla distanza inferiore a m 3,00 da confini di proprietà (D1) e stradali (D2) nel caso di interventi di nuova edificazione e di demolizione - ricostruzione; negli altri casi tale distanza non deve essere inferiore a m 1,50.
5. La disciplina sulle distanze (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale e simili);
  - alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, opere artistiche e simili);
  - impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
  - alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte e simili;
    - a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra;
    - a scivoli per l'accesso a piani interrati o seminterrati, per i quali è prescritto un minimo di m 1,00.
6. Il PUA definisce comunque tutte le predette distanze in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

-

-

-

-

**- Art.6**

-

**- Ambito piattaforma trattamento rifiuti**

1. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, viene comunque precisata dal PUA nel rispetto delle prescrizioni e disposizioni del presente articolo, delle disposizioni del Piano provinciale di gestione dei rifiuti e in particolare l'art. 10 delle Norme, e della deliberazione n. 259 del 28/12/2006 con la quale la GP ha valutato positivamente la V.I.A. ed ha approvato il progetto di "Ampliamento della centrale di termoutilizzazione rifiuti solidi urbani di Coriano.

2. H. massima 45 m. altezze superiori saranno consentite solo per opere accessorie all'attività di montacarichi, canne fumarie, camini etc. che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta. Per le dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali si rimanda al precedente art. 3 e per l'Uf al precedente art. 2 punto 4 lett. b).

-  
-  
-  
**3. Prescrizioni**

- a. All'interno delle funzioni ammesse – che comprendono smaltimento, trattamento, recupero, riciclaggio rifiuti, essiccamento fanghi provenienti da impianti di depurazione ecc. e produzione di energia elettrica esclusivamente da fonti rinnovabili inclusi i rifiuti – sono contemplate tutte le attività di carattere produttivo, terziario e direzionale e di servizio a queste collegate e funzionali;
- 
- b. Gli impianti non contenuti in involucri edilizi chiusi non determinano (Sul);
- 
- c. L'area già oggetto di intervento di rimboschimento compresa nell'ambito e individuata nella Tav. B del PTCP 2007 è soggetta alle disposizioni dell'art. 5.1 del medesimo piano;
- d. E' prescritta la formazione di un sistema di aree verdi che funga da filtro visuale, paesistico-ambientale e da fascia di salvaguardia ambientale nei confronti degli insediamenti presenti al contorno. Nelle fasce verdi di rispetto delle zone produttive esistenti e previste confinanti con il perimetro dell'ambito è prescritta la formazione di un filtro verde costituito da alberi ed arbusti con funzione di captazione di polveri e di barriera antirumore.

- **Art.7**

- **Monitoraggio**

- Il Soggetto responsabile della gestione dell'APEA Raibano, anche ai sensi dell'atto di indirizzo approvato con delibera di A.L. Regione Emilia – Romagna n. 118/2007, svolge le attività e funzioni di monitoraggio come previsto dall'articolo 18 del D. Lgs. n. 152/2006 al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi e adottare le opportune misure correttive