

Regione Emilia Romagna  
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA  
Provincia di Rimini



## **ALLEGATO A ALLE N.T.A.**

Variante generale approvata con Delibera di G.P. n° 81 del 26/03/2002  
in vigore dal 15.05.2002

Stesura vigente a seguito della Variante Parziale  
approvata con Delibera di C.C. n° 50 del 27.07.2007  
pubblicata sul B.U.R. Emilia-Romagna n°138 del 12.09.2007

**Stesura coordinata**  
a seguito delle Varianti Parziali di cui all'elenco allegato

Progettisti:  
Prof. Arch. Carlo Aymonino - Urb. Gabriella Barbini - Arch. Sandro Volta  
Collaboratori architetti:  
Alessandra Stradella - Mario Tassoni

Elaborazione stesura coordinata a cura del Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale  
del Comune di Santarcangelo di Romagna

## **Stesura coordinata in recepimento delle seguenti Varianti Parziali al P.R.G.**

1. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località Capoluogo in via XXIV Maggio, approvata con Deliberazione di C.C. n.72 del 16.11.2006
2. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località San Vito in via Bargellona, approvata con Deliberazione di C.C. n.73 del 16.11.2006
3. Ratifica all'accordo di programma Art.40 c.3 L.R.20/2000 "Messa in sicurezza del tratto abitato Case Gnoli in Santarcangelo di Romagna con via Montese nel Comune di Rimini, con Deliberazione di C.C. n.80 del 30.11.2006
4. Piano Urbanistico Attuativo per la zona D3 n.2 in Variante al P.R.G., approvato con Deliberazione di C.C. n.15 del 5.03.2007 1
5. Piano Urbanistico Attuativo per la zona C2 e C3 n.4 in Variante al P.R.G. sito in località Canonica, via Fabbriere, approvato con Deliberazione di C.C. n.34 del 24.05.2007
6. Variante parziale al P.R.G. per la modifica della perimetrazione delle aree C3 n.17, 18 e 19, approvata con Deliberazione di C.C. n.65 del 25.10.2007
7. Variante parziale al P.R.G. per l'individuazione degli ambiti all'interno dei quali collocare gli edifici da demolire perché interessati dalla realizzazione di opere pubbliche, approvata con Deliberazione di C.C. n.73 del 30.11.2007
8. Variante parziale al P.R.G. per la messa in sicurezza degli incroci fra Via F.Ili Cervi, via Europa e Via Alessandrini, approvata con Deliberazione di C.C. n.72 del 30.11.2007
9. Variante parziale al P.R.G. per la razionalizzazione dell'incrocio S.P.49 Trasversale Marecchia, approvata con Deliberazione di C.C. n.78 del 19.12.2007
10. Piano Urbanistico Attuativo in zona C2 via Piadina in Variante al P.R.G., approvato con Deliberazione di C.C. n.57 del 28.11.2008
11. Piano Urbanistico Attuativo per la zona B0 e B5/a in Variante al P.R.G. sito in via Scalone, approvato con Deliberazione di C.C. n.59 del 28.11.2008
12. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di espansione produttiva e D3 n.1 in Località Casale di Santa Giustina" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.4 del 27.02.2009
13. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree ex-Corderia, Capoluogo" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.3 del 27.02.2009
14. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di riqualificazione produttiva in Località Stradone" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.5 del 27.02.2009
15. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Recepimento accordo con privati Art.18 L.R.20/2000, area di espansione residenziale C3 n.15-27 in località Capoluogo" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.31 del 2.04.2009
16. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 L.R.47/1978 "Aree di espansione produttiva e residenziale in località San Bartolo" e controdeduzione alle osservazioni presentate, approvata con Deliberazione di C.C. n.32 del 2.04.2009
17. Variante parziale al P.R.G. per introduzione modifiche in Località Ciola, approvata con Deliberazione di C.C. n.30 del 2.04.2009
18. "Catasto delle aree percorse dal fuoco" in adempimento alle disposizioni previste dalla L.353/2000 – Legge quadro in materia di incendi boschivi" approvato con Deliberazione di C.C. n.33 del 2.04.2009

<sup>1</sup> Nella presente stesura, sono state apportate modifiche alla numerazione delle sottozone B4 rispetto a quella attribuita al momento dell'approvazione in Consiglio Comunale, per coordinarla sull'intero territorio comunale.

<sup>1</sup> La norma riportata nella presente stesura è stata aggiornata rispetto a quella sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, in recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini.

## **SCHEDE URBANISTICHE DELLE AREE DI ESPANSIONE C3 A PREVALENZA DI USI RESIDENZIALI**

### **Premessa**

Nelle seguenti schede sono perimetrare le nuove aree di espansione a prevalenza di usi residenziali e sono indicate le quantità di edificazione massime consentite. Per alcune destinazioni commerciali il presente allegato è da intendersi integrato dall'allegato "C".

## Scheda urbanistica dell' area C3 n° 1 – Località San Vito

**Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell' allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, di una piazza e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi

**Procedura:** L'intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

**Viabilità:** All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità in prolungamento della Via G. Brodolini

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	34.682,00
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	8.820,80
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	5.329,00
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	3.491,80
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da $5.329 \text{ (mq Su priv)} / 0.50 \text{ (indice)} = 10.658 \text{ mq}$	Sf priv	mq	10.658,00
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	294

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 2 – Località Casale San Vito

**Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell' allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi

**Procedura:** L'intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

**Viabilità:** All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna collegata con la via Pedrizzo

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	7.400
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	1.850
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	1.110
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	740
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 1.110 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =2.220 mq	Sf priv	mq	2.220
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	62

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 3 – Località San Bartolo

**Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, e di zone a verde e parcheggi, come definite nello schema di assetto urbanistico.

L'intervento è articolato in due comparti: A (ovest) e B (est)

**Procedura:** Previo Piano Urbanistico Attuativo.

**Viabilità:** All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna in collegamento con la Strada comunale San Bartolo

### **Dotazioni parcheggi privati di pertinenza (P.0):**

f (a) Usi residenziali: P.0 = 2 posti-auto ogni unità immobiliare;  
per Su > 100 mq. Sup. (P.0) = 50% di Su. Nelle nuove costruzioni non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle nuove costruzioni di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti deve essere di uso comune.

f(c) Usi terziari /commerciali /di servizio	c.1 – 2 – 6 – 8 – 9	P.0= 100% Su
	c.3 – 10	P.0 = 60% Su

### **Dotazioni minime di aree per attrezzature e spazi collettivi**

(Urbanizzazioni primarie e secondarie U1 – U2):

Per ogni 100 mq. di Su:

f(a) usi residenziali:

P1 = 30 mq.

V = 70 mq.

f (b,c) usi terziari, direzionali, commerciali e alberghieri

P1 = 40 mq.

V = 60 mq.

Dati dimensionali :

### Comparto A (ovest)

Superficie territoriale		St = mq. 13.838
Capacità edificatoria totale	(Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot = mq. 3.460
Capacità edificatoria privata	(Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv = mq. 2.076
Capacità edificatoria pubblica	(Ut=0,10 mq/mq)	Su pub = mq. 1.384
Superficie fondiaria di competenza privata		Sf priv = mq. 5.190
che risulta da 2.076 (mq Su priv) / 0,40 (indice) = 5.190 mq		
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)		N. ab.= 115

Destinazioni: f(a) residenza; f(g.1) attività didattiche

La capacità edificatoria assegnata al privato (0,15 mq./mq. di ST) comprende una quota del 15% assegnabile solo in presenza di impegno alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali.

Aree di cessione di cui: mq. 8.380

Urbanizzazioni Primarie (U.1)		Superficie non inferiore a: 2.000 mq.
Parcheggi Pubblici (P.1):	30%	600 mq.
Verde Pubblico:	70%	1.400 mq.

Urbanizzazioni Secondarie: 6.380 mq. (aree di cessione)  
Valori parametrici per definire l'onere complessivo del concorso alle dotazioni territoriali<sup>1</sup> (cessione di aree aggiuntive + realizzazione della palestra della nuova Scuola Elementare, da definire in sede di convenzione) - valori indicativi:  
119 €. di opere per mq. di Su residenziale realizzata – usi f(a)

---

<sup>1</sup> Valore immobiliare edificabilità residenziale (valori ICI 2008): 741 € /mq. di Su

Percentuale del valore immobiliare che costituisce contributo alle dotazioni territoriali per le aree di nuovo insediamento: 40% .

Quota del contributo alle dotazioni territoriali extrastandard per aree inserite nella Variante: 40% Contributo alle dotazioni territoriali extrastandard:  $741 \times 0,40 \times 0,40 = 119 \text{ €/mq. di Su resid.}$

## Comparto B (est)

Superficie territoriale		St = mq. 8.995
Capacità edificatoria totale	(Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot = mq. 2.249
Capacità edificatoria privata	(Ut=0, 10 mq/mq)	Su priv = mq. 900
Capacità edificatoria pubblica	(Ut=0,15 mq/mq)	Su pub = mq. 1.349
Superficie fondiaria di competenza privata		Sf priv = mq. 2.250
che risulta da 900 (mq Su priv) / 0,40 (indice) = 2.250 mq		
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)		N. Ab.= 75

Aree di cessione mq. 6.745  
di cui:

Urbanizzazioni Primarie (U.1)		Superficie non inferiore a: 900 mq.
Parcheggi Pubblici (P.1):	30%	270 mq.
Verde Pubblico:	70%	630 mq.

Urbanizzazioni Secondarie: 5.845 mq. (aree di cessione)  
Valori parametrici per definire l'onere complessivo del concorso alle dotazioni territoriali<sup>2</sup> (cessione di aree aggiuntive + realizzazione della palestra della nuova Scuola Elementare, da definire in sede di convenzione) - valori indicativi:

222 €. di opere per mq. di Su residenziale realizzata –  
usi f(a)

Destinazioni: f(a) residenza; f(g.1) attività didattiche

La capacità edificatoria assegnata al privato (0,10 mq./mq. di ST) comprende una quota del 10% assegnabile solo in presenza di impegno alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali.

---

<sup>2</sup> Valore immobiliare edificabilità residenziale (valori ICI 2008): 741 €/mq. di Su

Percentuale del valore immobiliare che costituisce contributo alle dotazioni territoriali per le aree di nuovo insediamento: 40% .

Quota del contributo alle dotazioni territoriali extrastandard per aree inserite nella Variante: 75% Contributo alle dotazioni territoriali extrastandard:  $741 \times 0,40 \times 0,75 = 222$  €/mq. di Su resid.



La capacità edificatoria privata deve essere distribuita in modo diverso nei due comparti sulla base dell'assetto definito dal Piano particolareggiato.

In particolare si ipotizza che la SF di competenza privata nel comparto A sia inferiore al valore sopra indicato (SF = 5.000 mq.), e che pertanto la capacità edificatoria privata si limiti nella parte ovest alla quantità realizzabile con  $U_f = 0,40$  mq./mq., mentre la parte restante si aggiunga alla capacità edificatoria del comparto B, con proporzionale incremento della SF di competenza privata.

Indicativamente:

SF privata:	Comparto A	3.000 mq.	Su = 1.200 mq.
	Comparto B	4.250 mq.	Su = 1.700 mq.
	Totale SF	7.250 mq.	Su = 2.900 mq.

Cessioni aree pubbliche

	Comparto A	10.380 mq.
	Comparto B	4.745 mq.
	Totale	15.125 mq.

## PRESCRIZIONI SPECIFICHE

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
4. In sede di progettazione attuativa dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie.
5. la salubrità dell'area scolastica dovrà essere verificata sotto l'aspetto acustico, valutazione clima acustico ed atmosferico, distanza da fonti di inquinamento.
6. La progettazione esecutiva delle opere di rilevante interesse pubblico previste all'interno del comparto non potrà prescindere dai risultati degli studi di risposta sismica locale eseguiti.

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 5 – Località San Bartolo

- Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell' allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi
- Procedura:** L' intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
- Viabilità:** All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna, i che collega via Roveto e la Strada provinciale dell' Uso attraverso via dei Biancospini

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	9.970
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	2.493
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	1.496
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	997
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 1.575 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =2.992 mq	Sf priv	mq	2.992
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	83

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 6 – Località Fornace

- Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell' allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi
- Procedura:** L' intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
- Viabilità:** All'interno del comparto non è prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	7.500
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	1.875
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	1.125
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	750
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 1.125 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =2.250 mq	Sf priv	mq	2.250
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	63

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 7 – Località Fornace

<b>Descrizione del tipo di intervento:</b>	L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell' allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, di una piazza e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi
<b>Procedura:</b>	L' intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
<b>Viabilità:</b>	All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna il cui accesso avviene da via Cellette dell' Olio

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	7.350
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	1.838
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	1.103
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	735
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da $1.103 \text{ (mq Su priv)} / 0.50 \text{ (indice)} = 2.200 \text{ mq}$	Sf priv	mq	2.200
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	61

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 8 – Località San Michele

**Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell' allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi

**Procedura:** L' intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

**Viabilità:** All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna il cui accesso avviene dalla Strada provinciale Santarcangiolese, lato monte

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	6.350
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	1.588
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	953
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	635
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 953 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =1.900 mq	Sf priv	mq	1.900
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	53

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 10 – Località San Vito

**Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, di una zona destinata a terziario di una piazza, di zone a verde e parcheggi, e come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi

**Procedura:** Previo Piano integrato ai sensi dell'art.8.3 punti 7 e 8 dell'N.T.A.

**Viabilità:** All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna il cui accesso avviene dalla via Vecchia Emilia.

### Dati dimensionali :

Superficie complessiva		mq	73.165
Superficie territoriale residenziale	St	mq	22.000
Capacità edificatoria residenziale totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	5.500
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	3.300
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	2.200
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 3.300 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =6.600 mq	Sf priv	mq	6.600
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	183
Superficie territoriale terziaria	St	mq	10.000
Capacità edificatoria terziaria (Ut=0,25 mq/mq)	Su tot	mq	2.500

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 11 – Località San Martino

**Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell' allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, della nuova scuola materna e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi

**Procedura:** Previo Piano integrato ai sensi dell'art.8.3 punti 7 e 8 dell'N.T.A.

**Viabilità:** All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna che collega la strada Busca con la Comunale Tomba.

### Dati dimensionali :

Superficie complessiva		mq	27.080
Superficie territoriale residenziale	St	mq	23.580
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	5.895
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	3.537
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	2.358
Superficie fondiaria di competenza privata	Sf priv	mq	7.074
che risulta da $3.537 \text{ (mq Su priv)} / 0.50 \text{ (indice)} = 7.074 \text{ mq}$			
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	197

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 12°a - 12b Località San Martino

- Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento può essere attuato tramite due subcomparti **a** e **b**, così come individuati nell'allegata planimetria. Nel comparto **a** da attuarsi per primo, deve essere prevista la capacità edificatoria di competenza privata relativa al comparto **b**, la cui effettiva realizzazione è comunque subordinata all'attuazione del comparto **a**. Verranno realizzati: una nuova zona residenziale e zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi
- Procedura:** L' intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
- Viabilità:** All'interno del comparto sono previste nuove viabilità di collegamento tra le nuove aree residenziali

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale totale ( <b>a+b</b> )	St	mq	20.300
Superficie territoriale totale ( <b>a</b> )	St	mq	11.600
Superficie territoriale totale ( <b>b</b> )	St	mq	8.700
Capacità edificatoria totale <b>a</b> (Ut=0, 25 mq/mq)	Su atot	mq	2.900
Capacità edificatoria totale <b>b</b> (Ut=0, 25 mq/mq)	Su btot	mq	2.175
Capacità edificatoria privata <b>a</b> (Ut=0, 15 mq/mq)	Su apriv	mq	1.740
Capacità edificatoria privata <b>b</b> (Ut=0, 15 mq/mq)	Su bpriv	mq	1.305
Capacità edificatoria pubblica <b>a</b> (Ut=0,10 mq/mq)	Su apub	mq	1.160
Capacità edificatoria pubblica <b>b</b> (Ut=0,10 mq/mq)	Su bpub	mq	870
Superficie fondiaria di competenza privata <b>a</b> che risulta da $1.740 \text{ (mq Su priv)} / 0.50 \text{ (indice)} = 3.480 \text{ mq}$	Sf apriv	mq	3.480
Superficie fondiaria di competenza privata <b>b</b> che risulta da $1.305 \text{ (mq Su priv)} / 0.50 \text{ (indice)} = 2.610 \text{ mq}$	Sf bpriv	mq	2.610
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	169



## Scheda urbanistica dell' area C3 n° 14 – Capoluogo “Centro Scolastico”

**Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di un nuovo polo scolastico, con una nuova scuola media e una nuova scuola elementare oltre alle già esistenti scuola media “T. Franchini” e l' “istituto tecnico R. Molari”. La nuova area scolastica sarà separata dall'area produttiva da un grande polmone di verde piantumato che si estenderà dalla Ferrovia fino alla SS. N. 9 Emilia .  
Accanto agli edifici scolastici già esistenti e alla nuova piscina in costruzione nel comparto adiacente, è previsto un nuovo centro sportivo che completerà il polo scolastico. Sono previste una zona residenziale, nella parte a nord e una struttura ricettiva nella parte a sud dell'area, di circa 50 posti letto come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi

**Procedura:** Previo Piano integrato ai sensi dell'art.8.3 punti 7 e 8 dell'N.T.A.

**Viabilità:** All'interno del comparto é prevista una nuova viabilità a sud dell'area parallelamente alla Via Emilia in collegamento con la viabilità esistente.

### Dati dimensionali :

Superficie complessiva		mq	162.320
Superficie territoriale residenziale	St	mq	25.000
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	6.250
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	3.750
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	2.500
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 3.750 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =7.500 mq	Sf priv	mq	7.500
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	208
Superficie fondiaria ricettiva	Sf	mq	4.000
Capacità edificatoria ricettiva (Ut=0,50 mq/mq)	Su tot	mq	2.000

### Nota:

La “Superficie fondiaria ricettiva” è destinata esclusivamente a funzioni “b.1” (alberghi e pensioni: art.4.2 NTA).

La previsione di struttura ricettiva deve essere inclusa nel Piano Particolareggiato e nella relativa convenzione.

In caso di mancata previsione e/o realizzazione della struttura ricettiva la “Superficie fondiaria ricettiva” non entra a far parte della “superficie fondiaria di competenza privata”

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 15-27 – Capoluogo “Pascoli”

**Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, di una zona a verde pubblico attrezzato e di un parcheggio pubblico con ingresso da via Pedrignone. Il nuovo perimetro del comparto C3.15/27 esclude un'area a nord est facente parte di un lotto già insediato, classificato nel PRG vigente “Zona B0 - zona prevalentemente urbana di contenimento”. La nuova zona viene classificata “B4.40”; valgono per essa le norme delle zone B4 (arl 7.5).

**Procedura:** Previo Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 e Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art.8.3 c.1 delle N.T.A.

**Viabilità:** All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di carattere privato. L'accesso al parcheggio pubblico dovrà essere autonomo e direttamente dalla via Pedrignone. Non sono ammessi accessi veicolari dalla 559 via Emilia.

### Dati dimensionali

Superficie territoriale complessiva:		St = 17773 mq
Capacità edificatoria totale	(Ut = 0, 25 mq/qq)	Su tot = 4.443 mq
Capacità edificatoria privata	(Ut = 0,15 mq/mq)	Su priv = 2.666 mq
Viabilità interna al comparto		1.776 mq
Capacità edificatoria pubblica	(Ut= 0,10 mq/mq)	Su pub = 1.777 mq
Superficie fondiaria di competenza privata		Sf=10.100 mq
	che risulta da 2.666 (mq Su priv) / 0.26 (indice) = 10.100 mq	
Quota della Su pubblica che si realizza nell'ambito dell'attuazione del comparto in area da individuare da parte dell'Amministrazione comunale		Su pub = 800 mq
Uf pubblico = 0,50 mq/mq	Sf = 1.600 mq	
Numero degli abitanti insediabili (3.466 / 30mq)		N. ab. = 116

Standard dovuti (30 mq/abitante) = 116 x 30 = 3.480 mq., di cui:

- P1 30%=1.044mq
- V1 70%=2.436mq

Aree di cessione individuate nella Variante = 5.897 mq., di cui

- P1= 1.861 mq (>1.044)

- V1 = 2.436 mq
- Sf pubblica = 1.600 mq

Come indicato nell'accordo ex art. 18, 800 mq di Su pubblica vengono realizzati dall'attuatore in area messa a disposizione dall'Amministrazione comunale. La restante quota della Su pubblica, pari a mq. 977, sarà realizzata in altra area individuata dall'Amministrazione.

### **Dotazioni parcheggi privati di pertinenza (P.0):**

Usi residenziali: P.0 = 2 posti-auto ogni unità immobiliare;

per Su > 100 mq. S (P.0) = 50% di Su. Nelle nuove costruzioni non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle nuove costruzioni di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti deve essere di uso comune.

### **Prescrizioni particolari:**

È a carico dell'intervento la realizzazione della Su pubblica prevista nell'accordo. In sede di Accordo ex art. 18 L.R.20/2000 potranno essere modificati gli obblighi della proprietà, ferma restando l'entità delle superfici edificate e delle dotazioni da realizzare, attraverso una diversa distribuzione territoriale delle stesse (ad es. con trasferimento della Su pubblica in altra area di proprietà comunale), su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DSR n. 266 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.
4. Stante la particolare collocazione dell'area e l'adiacenza a questa di un distributore di carburanti, in sede di progettazione attuativa dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali, nonché la compatibilità ambientale del distributore di carburanti con la residenza.

## **Scheda urbanistica dell'area C3 n° 16 – Capoluogo “Ex Corderie”**

### **1. NORME GENERALI**

Il nuovo comparto C.16 comprende:

- Il comparto C.16 del PRG vigente;
- L'area di pertinenza dello stabilimento Ex Corderie e le costruzioni relative

La realizzazione degli interventi edilizi nel comparto è subordinata alla preventiva cessione delle aree individuate dal PRG come pubbliche, e alla realizzazione da parte dell'operatore delle opere incluse all'interno del perimetro. La distribuzione tra tutti gli operatori interessati degli oneri relativi alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere previste nel disegno urbanistico dell'intero comparto viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi.

L'attuazione del comparto può avvenire per stralci funzionali (sub-comparti stralcio), ed è soggetta a preventiva approvazione di uno schema di assetto urbanistico relativo all'intero comparto, che definisce:

- l'assetto della viabilità e la localizzazione dei principali parcheggi pubblici
- le superfici fondiari degli interventi edilizi (ambiti di nuova edificazione e di recupero/trasformazione di edifici esistenti)
- gli eventuali allineamenti di fronti edilizi
- il verde pubblico, articolato in giardino di quartiere, parco urbano, verde attrezzato per il gioco e lo sport
- i principali percorsi pedonali e ciclabili
- la distribuzione di massima degli spazi privati di pertinenza (accessi, parcheggi, verde privato)
- gli edifici esistenti compatibili con il nuovo disegno urbanistico.

I sub-comparti stralcio possono essere definiti solo sulla base della coerenza con lo schema di assetto generale, e non possono in ogni caso avere un'estensione territoriale inferiore a 10.000 mq.

In caso di intervento in un sub-comparto stralcio, l'attuazione è possibile a condizione che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree individuate nella scheda di assetto urbanistico per il sub-comparto, e comunque in misura pari a quanto richiesto per gli specifici usi dalle norme del PRG.

Qualora in base allo schema di assetto urbanistico si preveda che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni dello stralcio in attuazione siano in parte da reperire in sub-comparti diversi del comparto in oggetto, l'attuazione è possibile a condizione che sia assunto con apposito atto l'impegno da parte delle proprietà interessate alla cessione delle aree necessarie, e che tale impegno sia accompagnato da idonea garanzia. In caso di indisponibilità da parte di altre proprietà, il Comune potrà definire in alternativa misure compensative quali la cessione di altre aree per dotazioni.

### **Dotazioni parcheggi privati di pertinenza (P.0):**

f(a) Usi residenziali: P.0 = 2 posti-auto ogni unità immobiliare;  
per  $Su > 100$  mq. S (P.0) = 50% di Su. Nelle nuove costruzioni non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle nuove costruzioni di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti deve essere di uso comune.

f(c) Usi terziari /commerciali /di servizio c.1 – 2 – 6 – 8 – 9 P.0= 100% Su

c.3 – 10 P.0 = 60% Su

f(b) Usi alberghieri: b.1 P.0 = 1 posto auto per ogni camera e comunque ogni 35 mq di Su

### **Dotazioni minime di aree per attrezzature e spazi collettivi**

(Urbanizzazioni primarie e secondarie U1 – U2):

Per ogni 100 mq. di Su:

f(a) per usi residenziali:

P1 = 30 mq.

V = 70 mq.

f (b,c) per usi terziari, direzionali, commerciali e alberghieri

P1 = 40 mq.

V = 60 mq.

### **Prescrizioni particolari :**

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere verificato il clima acustico dell'area onde verificare il rispetto dei limiti previsti in zone residenziali
2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
3. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
4. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

**Sintesi: Totale Su realizzabile nel nuovo ambito della Variante:**

***Aree di nuovo insediamento:***

Su privata: 8.800 mq., di cui 6.160 residenza e 2.640 commercio e terziario

Su privata aggiuntiva per attività alberghiera: 2.200 mq.

Totale Su privata: 11.000 mq.

Su pubblica (residenziale): 3.422 mq.

Totale Su nelle aree di nuovo insediamento: 14.422 mq., di cui 9.582 mq. residenza.

***Area dismessa da riqualificare:***

Su = 1.764 mq , di cui 353 mq. residenza e 1.411 mq. terziario/commercio/direzionale.

	Su privata (*)			Su pubblica residenziale (*)
	Residenza	Commercio / Terziario	Ricettivo	
Aree di nuovo insediamento	6.160	2.640	2.200	3.422
Aree dimesse da riqualificare	353	1.411		
TOTALI	6.513	4.051	2.200	3.422

## 2. Ambito A (già inserito nel PRG vigente)

Dati dimensionali :

Superficie complessiva		mq 48.889
Capacità edificatoria totale	(Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot = mq 12.222
Capacità edificatoria privata <sup>3</sup>	(Ut=0, 18 mq/mq)	Su priv = mq 8.800
Capacità edificatoria. pubblica	(Ut=0,07 mq/mq)	Su pub = mq. 3.422
Incremento assegnabile alla capacità edificatoria privata in sede di PUA finalizzato unicamente alla realizzazione di un esercizio alberghiero:		
	25% di Su	pari a Su privata = mq. 2.200

Una parte della Su destinata a terziario/commercio/servizi (2.640 mq) può essere riconvertita in residenza, nel rapporto 1 mq di terziario = 0,75 mq di residenza.

Per assegnare i diritti edificatori per usi alberghieri, la proprietà che decide di attuare l'intervento relativo alla realizzazione di un esercizio alberghiero entro il proprio sub-comparto stralcio, d'intesa con le altre proprietà che partecipano al comparto, deve rinunciare parzialmente a quote della propria capacità edificatoria residenziale o terziario/commerciale/direzionale, al fine di permutarle con i diritti edificatori relativi all'albergo previsti complessivamente nel comparto (Su = 2.200 mq.) su altre proprietà, concentrandoli nell'area di proprietà.

I rapporti di conversione per la permuta dei diritti edificatori sono:

1 mq. Su residenziale = 2 mq. Su a destinazione alberghiera

1 mq. Su terziario = 0,75 mq. Su residenziale.

Destinazioni

*Capacità edificatoria privata:*

f(a) residenza (70% di 8.800 mq.) Su = mq. 6.160

f(c) terziario/commercio/servizi (30% di 8.800 mq.) Su = mq. 2.640

funzioni ammesse: c.0 – c.1 – c.2 – c.3 – c.6 – c.7 (solo uffici, sportelli bancari) c.8 – c.9 – c.10 (esclusi c.5 e c.7 - discoteche)

d.1 (una medio-piccola struttura di vendita alimentare - MPA, per trasferimento di autorizzazione da un'area esterna al comparto, come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale di attuazione delle previsioni di attività commerciali).

f(b) alberghiero Su = mq. 2.200

funzioni ammesse: b.0 - 1

La capacità edificatoria assegnata al privato (0,18 mq./mq. di ST) comprende una quota del 15% assegnabile solo in presenza di impegno alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali.

Area insediabile per usi privati: ST priv. = 45% di ST = 22.000 mq.

Indice di utilizzazione territoriale massimo risultante nella parte privata dell'intervento Ut = 0,40 mq./mq.

Superficie fondiaria aggiuntiva per realizzazione esercizio alberghiero: SF = mq. 4.390

<sup>3</sup> superficie aggiuntiva rispetto al recupero dei fabbricati esistenti: sup. coperta mq. 686 e mq. 627 circa

Le superfici sono al netto del riuso dei fabbricati esistenti che conservano le destinazioni in essere. In caso di cambio d'uso (con o senza demolizione e ricostruzione), i diritti edificatori aggiuntivi sono pari al 50% della superficie coperta esistente oltre all'indice 0,15 mq/mq di St sulla superficie territoriale interessata..

*Capacità edificatoria pubblica:*

f(a) residenza (100% di Su) Su = mq. 3.422

Numero totale degli abitanti insediabili (Su/30mq):(9.582 mq. / 30) N. ab. = 319

Aree di cessione (per realizzazione residenza sociale pubblica, parco, attrezzature)  
ST pubb.= 22.498

*di cui:*

Urbanizzazioni Primarie (U.1) come da schema di assetto, e comunque superficie non inferiore a 11.000 mq., così suddivisi:

Parcheggi Pubblici (P.1): f(a) 30%di Su 1.848 mq.

Verde Pubblico: f(a) 70% di Su 4.312 mq.

Parcheggi Pubblici (P.1): f(b,c) 40%di Su 1.936 mq.

Verde Pubblico: f(a) 60% di Su 2.904 mq.

Urbanizzazioni Secondarie: 11.498 mq. (aree di cessione aggiuntive).  
 Valori parametrici per definire l'onere complessivo del concorso alle dotazioni territoriali <sup>4</sup>(cessione di aree aggiuntive + realizzazione di altre opere pubbliche da definire in sede di convenzione) - valori indicativi:

147,5 € di opere per mq di Su residenziale realizzata - usi f(a)

110 € di opere per mq di Su terziario/commerciale /direzionale/alberghiera realizzata – usi f(b,c)

---

<sup>4</sup> Valore immobiliare edificabilità residenziale (valori ICI 2008): 922 € /mq. di Su  
 Valore immobiliare convenzionale edificabilità terziario/comm/direz/albergh.: 690 € /mq. di Su  
 Percentuale del valore immobiliare che costituisce contributo alle dotazioni territoriali per le aree di nuovo insediamento: 40% . Contributo alle dotazioni territoriali extrastandard per aree già presenti nel PRG: 147,5 €/mq. di Su resid. – 110 €/mq. di Su terz/comm/direz.



### 3. Ambito B. (Area produttiva dimessa)

Dati dimensionali :

Superficie complessiva		ST = mq. 4.371
Sup. coperta edifici esistenti = 2.027 + 189 = circa		Sup.cop. = mq. 2.216
Capacità edificatoria totale	(Ut=0,15 ST + 0,5 Sup.coperta)	Su = mq. 1.764
Superficie fondiaria di competenza privata (indice Uf = 0,40 mq./mq.)		Sf priv = mq. 4.371

Destinazioni

commercio/servizi	60%	1.058 mq.	
	funzioni ammesse:		c.0 – c.1 – c.2 – c.3 – c.8 – c.9
residenza	20%	353 mq.	
altre funzioni terziarie	20%	353 mq.	
	funzioni ammesse:		c.0-c.6–c.7(solo uffici e sportelli bancari) c.8

Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq): (353 mq. / 30) N. ab. = 12

Urbanizzazioni Primarie (U.1) superficie non inferiore a 1.764 mq., così suddivisi:

Parcheggi Pubblici (P.1): f(a)	30% di Su	106 mq.
Verde Pubblico:	f(a) 70% di Su	247 mq.
Parcheggi Pubblici (P.1): f(b,c)	40% di Su	564 mq.
Verde Pubblico:	f(a) 60% di Su	847 mq.

Urbanizzazioni Secondarie: aree di cessione aggiuntive: da definire in sede di piano particolareggiato.

Valori parametrici per definire l'onere complessivo del concorso alle dotazioni territoriali <sup>5</sup> (cessione di aree aggiuntive + realizzazione di altre opere pubbliche da definire in sede di convenzione - valori indicativi):

138 €. di opere per mq. di Su resid. realizzata - usi f(a)

103 €. di opere per mq. di Su terziario / commerciale / direzionale / alberghiera realizz. – usi f(b,c)

<sup>5</sup> Valore immobiliare edificabilità residenziale (valori ICI 2008): 922 €/mq. di Su

Valore immobiliare convenzionale edificabilità terziario/comm/direz/albergh.: 690 €/mq. di Su

Percentuale del valore immobiliare che costituisce contributo alle dotazioni territoriali per le aree da riqualificare:

20% Contributo alle dotazioni territoriali extrastandard per aree già presenti nel PRG ma con diversa

destinazione: 138 €/mq. di Su resid. – 103 €/mq. di Su terz/comm/direz.

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 17 – Capoluogo “Pieve Romanica”

- Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, un parco attrezzato a complemento di quello esistente denominato “Spina” e nuovi parcheggi e percorsi pedonali e ciclabili.
- Procedura:** Previo Piano integrato ai sensi dell'art.8.3 punti 7 e 8 dell'N.T.A.
- Viabilità:** All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità che sarà realizzata a carico degli attuatori e collegherà la via Celletta dell'Olio con la strada Provinciale Santarcangelese per il tratto all'interno del comparto.
- Prescrizioni:**
- a) Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto nel rispetto di quanto previsto nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Emilia Romagna approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n.40 del 21.12.2005 ed in specifico dall'art.45 del suddetto P.T.A.
  - b) Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere, nel rispetto di quanto previsto dall'art.2.5 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con Del. C.P. n.64 del 31.07.2007, ossia:
    - 1) La raccolta delle acque meteoriche deve essere effettuata in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 cc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata. Tali invasi possono avere capacità inferiore o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio specifico che documenti la modalità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori fino al ricettore finale ed alle eventuali criticità connesse al rischio idraulico dell'area urbana afferente ai medesimi ricettori.
    - 2) Dovrà essere mantenuta permeabile in profondità una percentuale di superficie corrispondente alla prescrizione vigente al momento della presentazione del Piano Particolareggiato.
    - 3) Dovranno essere realizzate le opere di compensazione per la riduzione degli effetti dovuti all'impermeabilizzazione, sulla base

delle prescrizioni vigenti al momento della  
presentazione del Piano Particolareggiato.

**Dati dimensionali :**

Superficie complessiva		mq	81.325
Capacità territoriale residenziale	St	mq	56.574
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	14.143
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	8.486
Capacità edificatoria pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	5.657
Superficie fondiaria di competenza privata	Sf priv	mq	16.972
che risulta da 8.486 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =16.972 mq			
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	471

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 18 – Capoluogo “Via Contea”

- Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, di un ampio parco attrezzato per la salvaguardia del sito archeologico interno al perimetro dell'area, parcheggi e la realizzazione di una nuova rotonda di collegamento tra la via Santarcangelese e la zona residenziale. L'area è suddivisa nei due subcomparti 18/a e 18/b da attuarsi unitariamente.
- Procedura:** L'intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
- Viabilità:** All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità e di una nuova rotonda di collegamento dalla via Santarcangelese alla via Celletta dell'Olio.
- Prescrizioni:**
- a) realizzare, anche per la parte insistente sulla attuale sede stradale, la rotonda di collegamento tra la via Santarcangelese e la nuova viabilità a servizio della zona residenziale;
  - b) realizzare le opere di urbanizzazione dell'intero comparto residenziale 18B di competenza delle quote privata e pubblica;
  - c) cedere quale dotazione territoriale di spazi a verde attrezzato, l'intera estensione dell'area 18A dopo la sua sistemazione; la sistemazione dell'area dovrà prevedere la salvaguardia, l'accessibilità e la tutela dei beni archeologici rinvenuti.
  - d) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto nel rispetto di quanto previsto nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Emilia Romagna approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n.40 del 21.12.2005 ed in specifico dell'art.45 del suddetto P.T.A.;
  - e) Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere, nel rispetto di quanto previsto dall'art.2.5 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con Del. C.P. n.64 del 31.07.2007, ossia:
    - 1) la raccolta delle acque meteoriche deve essere effettuata in invasi di laminazione con capacità pari ad almeno 350 cc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata. Tali invasi possono avere capacità

inferiore o possono non essere previsti, se il loro dimensionamento viene verificato da apposito studio specifico che documenti la modalità di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto alle caratteristiche ed alla capacità di smaltimento delle portate di piena dei corpi idrici ricettori fino al ricettore finale ed alle eventuali criticità connesse al rischio idraulico dell'area urbana afferente ai medesimi ricettori;

- 2) Dovrà essere mantenuta permeabile in profondità una percentuale di superficie corrispondente alla prescrizione vigente al momento della presentazione del Piano Particolareggiato;
- 3) Dovranno essere realizzate le opere di compensazione per la riduzione degli effetti dovuti all'impermeabilizzazione, sulla base delle prescrizioni vigenti al momento della presentazione del Piano Particolareggiato.

#### **Dati dimensionali :**

Superficie complessiva		mq	30.055,00
Superficie territoriale	St	mq	26.466,00
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	6.617,00
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	3.970,00
Capacità edificatoria pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	2.647,00
Superficie fondiaria massima di competenza privata	Sf priv	mq	7.200,00
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.		n° 221
Superficie minima parcheggi pubblici a servizio dell'area residenziale, interni alla zona 18B	P1	mq	3.900,00
Dotazione territoriale di spazi a verde attrezzato comprendente l'intera area 18A	Vp	mq	11.600,00

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 20 - Capoluogo -

<b>Descrizione del tipo di intervento:</b>	L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi
<b>Procedura:</b>	L' intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
<b>Viabilità:</b>	All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità con accesso da via Scalone

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	20.000
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	5.000
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	3.000
Capacità edificatoria pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	2.000
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 3.000 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =6.000 mq	Sf priv	mq	6.000
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	167

## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 21 - Capoluogo -

<b>Descrizione del tipo di intervento:</b>	L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi
<b>Procedura:</b>	Previo Piano integrato ai sensi dell'art.8.3 punti 7 e 8 dell'N.T.A.
<b>Viabilità:</b>	All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità con accesso da via Scalone e via Di Vittorio

### Dati dimensionali :

Superficie complessiva		mq	36.730
Superficie territoriale	St	mq	31.300
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	7.825
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	4.695
Capacità edificatoria pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	3.130
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 4.695 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =9.390 mq	Sf priv	mq	9.390
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	261
Superficie fondiaria ricettiva (vedi nota)	Sf	mq	4.000
Capacità edificatoria ricettiva (Ut=0,50 mq/mq)	Su tot	mq	2.000

### Nota:

La "Superficie fondiaria ricettiva" è destinata esclusivamente a funzioni "b.1" (alberghi e pensioni: art.4.2 NTA).

La previsione di struttura ricettiva deve essere inclusa nel Piano Particolareggiato e nella relativa convenzione.

In caso di mancata previsione e/o realizzazione della struttura ricettiva la "Superficie fondiaria ricettiva" non entra a far parte della "superficie fondiaria di competenza privata"

## Scheda urbanistica dell' area C3 n° 23 – Località San Martino

- Descrizione del tipo di intervento:** L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell' allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema indicativo del Piano dei Servizi
- Procedura:** L' intervento concertato pubblico - privato verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
- Viabilità:** All'interno del comparto non é prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	3.420
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	855
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	513
Capacità edificatoria. pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	342
Superficie fondiaria di competenza privata	Sf priv	mq	1.026
che risulta da 513 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =1026 mq			
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	29



## Scheda urbanistica dell'area C3 n° 26 - Capoluogo -

<b>Descrizione del tipo di intervento:</b>	L'intervento prevede all'interno del perimetro segnalato nell'allegata planimetria la realizzazione di una nuova zona residenziale, e di zone a verde e parcheggi come riportato nello schema prescrittivo del Piano dei Servizi
<b>Procedura:</b>	Previo Piano integrato ai sensi dell'art.8.3 punti 7 e 8 dell'N.T.A.
<b>Viabilità:</b>	All'interno del comparto é prevista la realizzazione di una nuova viabilità che collegherà la via Ronchi con la strada Comunale S.Vito

### Dati dimensionali :

Superficie territoriale	St	mq	14.529
Capacità edificatoria totale (Ut=0, 25 mq/mq)	Su tot	mq	3.632
Capacità edificatoria privata (Ut=0, 15 mq/mq)	Su priv	mq	2.179
Capacità edificatoria pubblica (Ut=0,10 mq/mq)	Su pub	mq	1.453
Superficie fondiaria di competenza privata che risulta da 2.179 (mq Su priv) / 0.50 (indice) =4.358 mq	Sf priv	mq	4.358
Numero degli abitanti insediabili (Su/30mq)	N. Ab.	n°	121