

Regione Emilia Romagna
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini



ALLEGATO C ALLE N.T.A.

TAV. C2

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 ¹
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.lli 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 ¹
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 ¹
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 ¹
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 ², approvata con Deliberazione di C.C. n.32 del 2.04.2009 ¹
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.

¹ 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.

² 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.

NORME DI ATTUAZIONE DELLE DESTINAZIONI COMMERCIALI INDIVIDUATE DAL PRG.

Articolo 1: premessa

La possibilità di realizzare all'interno delle aree "A", "B", "C" e "D" individuate dal PRG, unità edilizie contenenti le funzioni dei gruppi c) e d) di cui all'articolo 4.2. delle NTA del PRG medesimo, per le parti soggette alla regolamentazione di cui alla legge regionale 14/99 e normative collegate, è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel presente allegato, approvato dalla conferenza dei servizi istituita ai sensi dell'articolo 7 della citata legge regionale 14/99. Le definizioni di cui al successivo articolo integrano quelle relative alle funzioni contenute nell'articolo 4.2 delle NTA del PRG.

Nelle zone del P.R.G. non cartografate ed elencate negli Allegati Tav. C-1a, C-1b e C-1c e Tav. C3 sono consentiti unicamente esercizi commerciali di vicinato, cioè con Superficie di vendita non superiore a 250 mq., ferma restando la possibilità di applicare le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 8 bis delle Norme del P.T.C.P. tramite idonea variante Urbanistica.

Articolo 2: definizioni

Si adottano le seguenti definizioni per le funzioni relative alla attività commerciali in sede fissa :

VNA: struttura di vicinato non alimentare (fino a mq 250 di suv e fino a mq 400 di SUL);

VA: struttura di vicinato alimentare (fino a mq 250 di suv e fino a mq 400 di SUL);

MPNA: struttura medio-piccola non alimentare (da mq 251 a mq 1500 di suv);

MPA: struttura medio-piccola alimentare (da mq 251 a mq 1500 di suv);

MGNA: struttura medio-grande non alimentare (da mq 1501 a mq 2500 di suv);

MGA: struttura medio-grande alimentare (da mq 1501 a mq 2500 di suv);

GVA: struttura grande non alimentare (oltre mq 2500 di suv);

GA: struttura grande alimentare (oltre mq 2500 di suv);

CCV: centro commerciale di vicinato, come definito al punto 1.7 della DCR 1253/99;

CCAS: centro commerciale di attrazione di livello superiore, come definito al punto 1.7 della DCR 1253/99;

CCAI: centro commerciale di attrazione di livello inferiore, come definito al punto 1.7 della DCR 1253/99;

ACILS: area commerciale integrata di livello superiore, ovvero polo funzionale, come definito al punto 1.8 della DCR 1253/99;

ACI: area commerciale integrata, come definita al punto 1.8 della DCR 1253/99;

suv=superficie di vendita: come definita al punto 1.6. della Deliberazione del Consiglio Regionale n° 1253 del 23.09.1999.

SUL=superficie utile lorda come definita da PRG e REC.

Per quanto qui non specificato si rimanda alla legge regionale 14/99 ed alla DCR n° 1253/99.

Articolo 3: zone omogenee A

All'interno delle zone omogenee A individuate dal PRG, sono consentite le seguenti funzioni, in relazione alle attività regolamentate dalla LR 14/99 e dalla DCR 1253/99:

VNA: nei limiti fissati dalle NTA del PRG;

VA: nei limiti fissati dalle NTA del PRG;

MPNA: ammessa solo se inserita in un CCV;

MPA: non ammessa;

MGNA: ammessa nella zona PR n° 2 in sostituzione della struttura esistente e previo piano di recupero con individuazione totale standard e pertinenze sul parcheggio di proprietà pubblica esistente nel vecchio campo sportivo.

MGA: non ammessa;

GVA: non ammessa;
GA: non ammessa;
CCV: ammesso in sostituzione della MGNA all'interno del PR n° 2; ammessi nelle zone PR n° 3 e n° 4 previo piano di recupero con individuazione totale standard e pertinenze su aree pubbliche ed eventuale monetizzazione standard a verde non reperibili;
CCAS: non ammessa;
CCAI: non ammessa;
ACILS: non ammessa;
ACI: non ammessa;

Articolo 4 zone omogenee B

All'interno delle zone omogenee B individuate dal PRG, sono consentite le seguenti funzioni, in relazione alle attività regolamentate dalla LR 14/99 e dalla DCR 1253/99:

VNA: nei limiti fissati dalle NTA del PRG;
VA: nei limiti fissati dalle NTA del PRG;
MPNA: ammessa solo se inserita in un CCV. Ammessa nell'area B1 n° 1, nei limiti fissati dalle NTA del PRG, con deroghe a standard e pertinenze, in sostituzione della attività esistente.
MPA: non ammessa;
MGNA: ammessa nella zona PR n° 1 in sostituzione della struttura esistente e previo piano di recupero con individuazione totale standard e pertinenze sul parcheggio di proprietà pubblica esistente nell'area sanitaria.
MGA: non ammessa;
GVA: non ammessa;
GA: non ammessa;
CCV: ammesso in sostituzione della MGNA all'interno del PR n° 1;
CCAS: non ammessa;
CCAI: non ammessa;
ACILS: non ammessa;
ACI: non ammessa;

Articolo 5: zone omogenee C

All'interno delle zone omogenee C individuate dal PRG, sono consentite le seguenti funzioni, in relazione alle attività regolamentate dalla LR 14/99 e dalla DCR 1253/99:

VNA: nei limiti fissati dalle NTA del PRG;
VA: nei limiti fissati dalle NTA del PRG;
MPNA: non ammessa;
MPA: ammesse nelle aree C3 n° 10, n° 14 e n° 16, fino al limite di mq 1500 di suv per ogni area e nei limiti fissati dalle NTA del PRG; ammessa nell'area C1 II PEEP a conferma della esistente fino a mq 500 suv e nei limiti del PRG, con deroga al reperimento standard e pertinenze per aumenti suv fino al 5%;
MGNA: non ammessa;
MGA: non ammessa;
GVA: non ammessa;
GA: non ammessa;
CCV: ammesso in sostituzione della MPA all'interno dell'area C1 II PEEP e con le medesime limitazioni;
CCAS: non ammessa;
CCAI: non ammessa;
ACILS: non ammessa;
ACI: non ammessa;

Articolo 6: zone omogenee D

All'interno delle zone omogenee D individuate dal PRG, sono consentite le seguenti funzioni, in relazione alle attività regolamentate dalla LR 14/99 e dalla DCR 1253/99:

VNA: nei limiti fissati dalle NTA del PRG;

VA: nei limiti fissati dalle NTA del PRG;

MPNA: Ammesse nelle aree D3 n° 2/a, n° 3, n° 4, n° 6 fino al limite di mq 1500 di suv per le aree n° 3, n° 4, n° 6 e fino al limite di mq 3000 di suv per l'area D3 n°2/a (in due unità) e nei limiti fissati dalle NTA del PRG. Ammessa nelle aree D1 n°5, n°8, n°9, n°4 nei limiti fissati dalle NTA del PRG e con recupero totale delle dotazioni di standard e pertinenze, senza applicazione di deroghe e con le modalità previste nella parte sesta del presente allegato. Ammessa nelle aree D2 n°4, n°5, n°6, n°7 nei limiti fissati dalle NTA del PRG e con recupero totale delle dotazioni di standard e pertinenze, senza applicazione di deroghe, ma con il coinvolgimento degli standard a parcheggio e verde pubblico già realizzati nell'area e per la quota parte di appartenenza di ogni lotto. Ammessa nelle aree D1 n°6, n°7 nei limiti fissati dalle NTA del PRG, con recupero totale delle dotazioni di standard e pertinenze, senza applicazione di deroghe ed in sostituzione delle attività esistenti. Ammessa nelle aree D0 n°1, nei limiti fissati dalle NTA del PRG, con recupero totale delle dotazioni di standard e pertinenze, senza applicazione di deroghe ed in sostituzione delle attività esistenti. Ammessa nelle aree D0 n°2, nei limiti fissati dalle NTA del PRG, con recupero totale delle dotazioni di standard e pertinenze, senza applicazione di deroghe. Ammessa nell'area D1 n° 3 fino al limite di mq 2500, nei limiti fissati dalle NTA del PRG ed in sostituzione della attività commerciale esistente.

MPA: ammessa nell'area D2 n° 1 fino al limite di mq 1500 e nei limiti fissati dalle NTA del PRG; ammessa nell'area D2 n° 3 a conferma della esistente e fino a mq 1500 suv e nei limiti del PRG, con deroga al reperimento standard e pertinenze per aumenti suv fino al 5%. Ammessa nell'area D1 n° 2 nei limiti fissati dalle NTA del PRG e previo piano di recupero esteso all'intera area perimetrata. Ammessa nell'area D1 n° 1 nel limite di mq 3000, nei limiti fissati dalle NTA del PRG e previo piano di recupero esteso all'intera area perimetrata.

MGNA: Ammessa nell'area D3 n° 1 fino al limite di mq 7500 e nei limiti fissati dalle NTA del PRG e purchè non costituiscano CCAS e CCAI.

MGA: non ammessa;

GVA: non ammessa;

GA: non ammessa;

CCV: ammesso all'interno dell'area D2 n° 3;

CCAS: non ammessa;

CCAI: non ammessa;

ACILS: non ammessa;

ACI: non ammessa;

Articolo 7: zone omogenee E

All'interno delle zone omogenee E è vietata la realizzazione di nuove superfici di vendita atte a contenere le funzioni individuate all'articolo 2 precedente. Le attività esistenti classificabili come VA e VNA, nell'ambito degli interventi comunque consentiti dal PRG, non potranno usufruire delle deroghe previste dagli articoli 5.1.2. e 5.2.5. della DCR n° 1253/99.

Articolo 8: zone omogenee F

All'interno delle zone omogenee E è vietata la realizzazione di nuove superfici di vendita atte a contenere le funzioni individuate all'articolo 2 precedente. Le attività esistenti classificabili come VA e VNA, nell'ambito degli interventi comunque consentiti dal PRG, non potranno usufruire delle deroghe previste dagli articoli 5.1.2. e 5.2.5. della DCR n° 1253/99.

Articolo 9: zone omogenee G

All'interno delle zone omogenee E è vietata la realizzazione di nuove superfici di vendita atte a contenere le funzioni individuate all'articolo 2 precedente. Le attività esistenti classificabili come VA e VNA, nell'ambito degli interventi comunque consentiti dal PRG, non potranno usufruire delle deroghe previste dagli articoli 5.1.2. e 5.2.5. della DCR n° 1253/99.

Articolo 10: prescrizioni

La possibilità di realizzare all'interno delle aree "A", "B", "C" e "D" individuate dal PRG, unità edilizie contenenti tutte le funzioni individuate agli articoli 3,4,5,6 precedenti è subordinata alla presenza di un piano urbanistico attuativo già vigente od alla approvazione di un nuovo piano attuativo, fatte salve le destinazioni VNA, VA, MPA, MPNA.

Tutti gli interventi sono subordinati al reperimento degli standard e delle pertinenze derivanti dalla normativa vigente al momento del rilascio delle concessioni edilizie; le deroghe previste sono solo quelle individuate negli articoli precedenti.