

ALLEGATO D ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE



Variante specifica 34 al PRG/V

Estratti Norme di PRG

Articolo 4.3.4 ed Articolo 4.8.3–27

AVVERTENZA: Al fine di rendere di più immediata comprensione le modifiche apportate, le parti del testo normativo che la presente variante prevede di eliminare sono conservate ed evidenziate con il segno ~~barrato~~, mentre quelle di cui si prevede l'introduzione sono evidenziate con **colore giallo/grigio** e carattere sottolineato. Le prescrizioni introdotte in fase di approvazione sono indicate con carattere *grassetto-sottolineato-inclinato*.

Art. 4.3.4 - B3/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia

1. Usi ammessi:

- a1;
- b4.1, purché non prevalente;
- altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessati alla data di adozione delle presenti Norme;
- nelle aree B3 contrassegnate con il numero 4 nelle planimetrie di P.R.G. sono altresì ammessi, in alternativa agli usi di cui sopra, gli usi ammessi per le zone D1.

2. Indici e parametri d'intervento:

- SC max = SC esistente, oppure SC max = 200 mq. per ciascuna unità edilizia a tipologia residenziale (con esclusione quindi di edifici di servizio, capannoni, ecc.) esistente alla data di adozione delle presenti norme, incrementabili della eventuale SAC necessaria al raggiungimento della dotazione di parcheggi privati P2 e P3 prescritta dalle presenti Norme. Nel caso di unità abitative a schiera, si considera come unica unità edilizia ogni aggregazione a sè stante delle medesime unità abitative;
- nelle unità edilizie esistenti con un solo piano fuori terra ed edificate in data antecedente il primo P.R.G., è consentita la realizzazione di un piano ulteriore, anche in eccedenza all' UF di cui sopra, limitatamente alle parti esistenti propriamente adibite ad uso abitativo, escluse quindi le costruzioni accessorie, con l'osservanza, per le parti in ampliamento, delle distanze fissate dal Regolamento Edilizio;
- H max = H esistente, oppure H max = m. 7,5;
- SP = SP esistente, oppure SP maggiore del 35% di SF;
- Q max = Q esistente, oppure Q max = 40%;
- conservazione delle distanze esistenti dalle strade, quando risultino superiori a quelle prescritte dal Regolamento Edilizio;
- nelle aree contrassegnate con il **numero 4** nelle planimetrie di P.R.G., qualora le stesse vengano utilizzate per gli usi di zona D1, in alternativa ai parametri d'intervento di cui sopra sono applicabili tutti gli indici e parametri d'intervento ammessi nelle zone D1.
- **nell'area contrassegnata con il numero 6 nelle planimetrie di PRG, località Villaggio Argentina, SC max = SC esistente più mq.60 di SC.**

3. Tipi d'intervento ammessi:

- MO, MS, RCA, RCB, RE, RI, AM, CD.

4. Modalità di attuazione degli interventi:

- strumento attuativo diretto o strumento urbanistico attuativo.

5. Prescrizioni per particolari aree:

–l'area contrassegnata col **numero 1** nelle planimetrie di P.R.G. è da riservarsi al trasferimento dell'attigua unità edilizia ricompresa entro la zona di verde complementare alla viabilità;

–nel settore B3 contrassegnato col **numero 2** nelle planimetrie di P.R.G. la soglia di SC max di cui al precedente comma 2 è elevata a mq 350;

–nel settore B3 contrassegnato col **numero 3** nelle planimetrie di P.R.G. sono ammessi gli usi previsti nelle zone B1.

–nel settore B3 perimetrato e contrassegnato col **numero 4** nelle planimetrie di PRG la SC max = SC esistente, con cessione dell'area con destinazione verde complementare lato Via Trebbio e realizzazione e cessione del parcheggio pubblico nel caso di CD e RI; in tale ultima ipotesi di intervento, la ricostruzione potrà prevedere al massimo 2 unità edilizie sull'intera area.

- nel settore "B3" contrassegnato con il **numero 5** nelle planimetrie di P.R.G., in località CELLA, la superficie complessiva (SC) è pari a mq. 605,70. *(correzione errore materiale con deliberazione di C.C. n. 17 del 10/03/2011)* In caso di progettazione ed intervento unitario con i lotti 16/17 del comparto "C2-14/2°-variante", potrà essere ridistribuita una quota di SC pari al 10% complessivo tra tali lotti del comparto C2-14 e l'area B3-5.

- nel settore B3 contrassegnato con il **numero 6** nelle planimetrie di PRG in caso di intervento di demolizione e ricostruzione potranno essere realizzate due distinte unità edilizie. L'intervento potrà realizzarsi in fasi successive ma contemporaneamente al primo intervento dovranno essere effettuati lavori di sistemazione delle due aree di *verde pubblico* site in Via 2 Giugno con posa di giochi e panchine secondo le indicazioni del Settore Tecnico Ambientale del Comune.

Frazionando l'ambito B3-6 in due parti per l'attuazione delle due unità edilizie, sulla porzione opposta a Via 8 marzo, il futuro immobile dovrà avere una unica unità abitativa e potrà avere accesso carrabile da via 2 giugno.

In fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici vigenti.

Art. 4.8.3 - C2 / Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali

1. La disciplina d'uso e d'intervento delle zone C2 è definita attraverso schede relative ai singoli comparti.

... omississ...

27- Comparto C2-(C) Villaggio Argentina

Usi ammessi:

–a1, a2, b4.1, b5, f1.1, f2.2, f2.4.
–b2.1, b2.2, b2.5, b2.7, b.3, b4.1 (vedi delibera C.C. n.68 del 30.11.2017) min. 500 mq fino a max 600 mq di SC, e comunque con superficie di vendita non superiore a 250 mq per ogni esercizio.

Potenzialità edificatoria e parametri d'intervento:

potenzialità edificatoria complessiva: ~~2380~~ **(2380 – 60)= 2320** mq da destinare agli interventi privati. In aggiunta potrà essere trasferita porzione della capacità insediativa da demolire in località Villaggio Argentina esterna al comparto, sempre che l'immobile da trasferire sia oggetto di procedimento di esproprio e la superficie da ricollocare all'interno del comparto sia max 300 mq di SC;

SPmin: almeno 35% all'interno di ciascuna unità di intervento;

H max = m. 10,5 nell'UMI.1, m. 9,0m nell'UMI 2 e m. 7,5 nell'UMI.3.

Spazi per servizi pubblici e sociali:

Gli spazi per servizi pubblici e sociali indicati dalle planimetrie di P.R.G. all'interno del comparto hanno valore indicativo e sono da sistemare e cedere all'Amministrazione, nei limiti definiti dalle presenti Norme per le zone corrispondenti;

In sede di pianificazione attuativa, tali spazi possono subire variazioni di destinazione specifica e limitate variazioni di conformazione (anche tra gli spazi pubblici e le UMI private) fermo restando la loro superficie e il rispetto dei limiti minimi stabiliti dall'Art A-24 della LR. 20/2000 (min 2380 mq) ; al suddetto comparto non vengono applicati gli indici perequativi e le disposizioni dell'Art. 4.1.2.

Dovrà inoltre essere ceduta all'Amministrazione la UMI 2 costituita da un'area di SF min. pari a 600 mq;

Dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- 1) strada contermina al comparto, nel tratto compreso tra la Riccione-Tavoleto (rotonda esclusa) fino alla ex Via Trebbio (prolungamento di Via Vanzetti);

- 2) parcheggio pubblico in fregio alla viabilità come da planimetria di PRG;
 - 3) verde pubblico attrezzato e verde complementare alla viabilità come da planimetria di PRG;
 - 4) allargamento all'esterno del comparto della ex Via Trebbio (prolungamento di Via Vanzetti) fino alla Via 2 Giugno come da planimetria di PRG/V;
 - 5) pista ciclabile all'esterno del comparto sulla Riccione –Tavoleto tra la nuova viabilità (di cui al punto 1) e la Via Vanzetti;
 - 6) opere viarie esterne al comparto di raccordo (rotonda) tra la Riccione-Tavoleto e la Via Grotta;
- Dovrà inoltre essere realizzata:
- 7) piantumazione con essenze arbustive dell'area ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale (indicata dal PRG) relativa alla nuova viabilità da realizzare e comunque 1 essenza arborea/50 mq di SC all'interno della SF (UMI);
- I parcheggi pubblici P1 sono in ogni caso da prevedersi in misura non inferiore a mq. 4 ogni 40 mq. di SC all'interno dell'area appositamente destinata in prossimità della SF (UMI).

Requisiti tipologici:

Gli edifici dovranno essere di tipologia uni-bifamiliare, plurifamiliari, a schiera e comunque di morfologia tale da assecondare la morfologia del terreno.

Tipi d'intervento ammessi:

–tutti.

Modalità di attuazione degli interventi:

–strumento urbanistico attuativo o strumento urbanistico diretto convenzionato nel caso di esatta corrispondenza con le dotazioni territoriali rappresentate nella cartografia del PRG, previa sottoscrizione di accordo con il privato ai sensi dell'Art 18 della LR.20/00.

–in fase di progettazione attuativa dei singoli insediamenti/opere dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, in particolare sotto il profilo acustico ed atmosferico. Nel merito, per i casi previsti dall'art 8 della L 447/95, dovranno essere redatte le relative “valutazione previsionale di clima acustico” e/o “documentazione di impatto acustico”, secondo i criteri definiti dalla delibera di G.R. 673/2004, al fine di verificare il rispetto della normativa vigente.
