



COMUNE DI CESENATICO

Regione Emilia-Romagna



IL SINDACO
Prof. Roberto Buda

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Pamela Costantini

IL DIRIGENTE SETTORE SVILUPPO
DEL TERRITORIO:
PROGETTISTA COORDINATORE
Arch. Vittorio Foschi

Allegato B

ELENCO E DETERMINAZIONE DEI
PROGETTI UNITARI (P.U.) E DEI
PERMESSI DI COSTRUIRE
CONVENZIONATI (P.C.C.)

il R.U.E. di Cesenatico

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PROGETTO DELL'UFFICIO DI PIANO

Arch. Gabriele Baronio
Arch. Paolo Cavallucci
Geom. Giuseppe Panella

SIT *Geom. Paolo Bernardini*
Geom. Marzia Romagnoli
Geom. Richard Galiandro

ALLEGATO B

Elenco e determinazione dei Progetti Unitari (P.U.) e dei Permessi di Costruire Convenzionati (P.C.C.)

ELENCO PROGETTI UNITARI (P.U.):

P.U. n. 1 – P.U. n. 2 – P.U. n. 3

Riguardano gli interventi, suddivisi in tre stralci successivi, di recupero urbano e di arredo - di competenza comunale - inseriti nell'ambito territoriale individuato come "fascia ex demaniale" già previsti nel P.R.G. previgente.

P.U. n. 5

Riguarda l'ex P.U. n. 20, già previsto ed attivato nel P.R.G. previgente, concernente la previsione di un centro turistico-ricreativo così distribuito:

zona D4 g per la creazione di pubblici esercizi quali bar e ristoranti;

zona D5 a per la creazione di strutture ricreative all'aperto con relativi edifici di servizi.

Dovranno essere reperiti gli standards relativi a parcheggio e verde pubblico e ceduti gratuitamente completamente attrezzati.

P.U. n. 6 – Bagnarola nord

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 4.749	4.749
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 1.540	1.540
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 1.540	1.540
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 100	100
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 3.100	3.109

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio ortogonale alla via Cesenatico:

Prescrizioni:

- l'area destinata a G3 deve essere ceduta gratuitamente al Comune con la realizzazione delle opere a scomputo delle opere di urbanizzazione.

P.U. n. 7

Riguarda l'ex P.U. n. 25, già previsto ed attivato nel P.R.G. previgente, concernente un'area già utilizzata ad allevamento produttivo da utilizzarsi per mq. 12.500 di zona "D2" - artigianale di completamento - e mq. 2.500 quale quota standards G2 + G3 e la parte rimanente a zona agricola.

P.U. n. 8

Riguarda l'ex P.U. n. 32, già previsto ed attivato nel P.R.G. previgente, concernente un comparto di circa mq. 11.300 già destinato ad allevamenti produttivi, da utilizzarsi per mq. 5.000 a zona D2 - artigianale di completamento - mq. 1.500 quale quota standards G2 + G3 e la parte rimanente a zona agricola.

P.U. n. 9

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 3.960	3.960
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 2.400	2.400
- Destinazione: <i>direzionale D4f</i>	(D)	mq. 2.400	2.400
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 936	936
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 624	365
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 0	259

Intervento modificato di progetto unitario con adeguamento cartografico e normativo.

Prescrizioni:

- altezza massima tre piani fuori terra e distribuzione standards interni modificabili.

P.U. n. 10 – Via Mazzini 1

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 3.172	3.173
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 1.996	1.997
- Destinazione: <i>commerciale</i>	(D4g)	mq. 1.996	1.997
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 641	641
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 535	535

Recupero di area urbana con destinazione D2, allargamento stradale per realizzazione pista ciclabile.

- cessione gratuita dell'area verde e dell'allargamento stradale, attrezzature e formazione di pista ciclabile a scomputo oneri concessori relativi.

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq. 1.576	1.577
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 500	500
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 500	500
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.076	1.077

Prescrizioni:

- l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la sua attrezzatura è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.218	1.218
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	918	918
- Destinazione: residenziale	(B)	mq.	688	688
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	530	530

Recupero urbano attraverso l'inserimento di una porzione residenziale e di una superficie di parcheggio pubblico.

Prescrizioni:

- relativamente all'area destinata a parcheggio pubblico mq 300 dovranno essere ceduti gratuitamente mentre mq. 230 dovranno essere ceduti ed attrezzati a scomputo degli oneri concessori, ma i mq. 230 saranno indicizzati ai fini residenziali.

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.541	1.541
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	871	871
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	871	871
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	670	670

Recupero di area urbana con edificio produttivo fatiscente con previsione di area di parcheggio pubblico ed inserimento di superficie edificabile.

Prescrizioni:

- l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la sua attrezzatura è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.050	1.050
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	654	654
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	654	654
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	396	396

Recupero di area urbana degradata con inserimento area residenziale e zona standard a parcheggio pubblico.

Prescrizioni:

- l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la sua attrezzatura è scomputata dall'onere concessorio relativo.

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.470	3.470
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	500	500
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	300	300
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	2.070	2.070
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	600	600

Allargamento della sede stradale ed inserimento di area edificabile e verde.

Prescrizioni:

- le aree destinate ad allargamento stradale e verde pubblico devono essere cedute gratuitamente e la loro sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

<u>P.U. n. 16 – Cantalupo nord</u>			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 7.920	7.920
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 1.000	1.000
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 1.000	1.000
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq. 1.200	1.200
<i>agricola</i>	(E)	mq. 3.690	3.690
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 600	600
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 1.430	1.430

L'intervento riguarda l'allargamento stradale lungo la ex S.S. 304 e la via Cantalupo.

Prescrizioni:

- l'area destinata ad allargamento stradale deve essere ceduta gratuitamente al Comune; l'area destinata a parcheggio pubblico (G3) deve essere ceduta gratuitamente ed attrezzata a scomputo degli oneri concessori.

<u>P.U. n. 17 – Borella ovest</u>			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 1.767	1.767
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 1.000	1.000
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 1.000	1.000
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 767	767

L'intervento riguarda l'inserimento di una zona di parcheggio e di un'area di completamento

Prescrizioni:

- l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà a scomputo degli oneri concessori relativi.

<u>P.U. n. 18 – Borella ovest 1</u>			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 5.451	5.451
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 3.591	3.591
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.860	1.860

L'intervento riguarda la formazione di parcheggio laterale alla ex S.S. 304 ed insediamento residenziale.

Prescrizioni:

- l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri concessori relativi.

<u>P.U. n. 19 – Borella ovest 2</u>			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 3.453	3.453
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 1.866	1.866
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 1.866	1.866
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.587	1.452
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 0	135

L'intervento riguarda la sostituzione di parte di zona D2 con area destinata a parcheggio pubblico e residenziale di completamento.

Prescrizioni:

- l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà a scomputo degli oneri concessori relativi.

<u>P.U. n. 20 – Via Cantalupo</u>			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 1.400	1.400
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 500	500
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 500	500
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 450	450
- Superficie parcheggi pubblici (G3)		mq. 450	450

L'intervento riguarda l'inserimento di una zona di parcheggio con funzione sosta scuolabus, zona a verde pubblico ed inserimento di zona di completamento.

Prescrizioni:

- le superfici destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico dovranno essere cedute gratuitamente e le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri concessori relativi.

<u>P.U. n. 21 – Via Canale Bonificazione</u>			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 824	824
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 500	500

Formazione di area parcheggio con lotto edificabile.

- l'area di parcheggio sarà ceduta gratuitamente ed attrezzata a scapito degli oneri concessori relativi.

Valori S.I.T.

L'intervento riguarda il ripristino di una previsione del P.R.G. previgente con trasformazione da P.P. a modifica delle destinazioni interne.

- il completamento della zona G3 dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori relativi.

Valori S.I.T.

Formazione di parcheggio laterale alla scuola, ampliamento area scolastica ed insediamento ziale.

- le aree destinate a standards e quella afferente la superficie stradale devono essere cedute gratuitamente con la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori relativi.

Valori S.I.T.

L'intervento riguarda principalmente la realizzazione di un parcheggio su Via Cesenatico per consentire la penetrazione sul retro dell'area della chiesa ed alla zona residenziale.

- il carico urbanistico sulla G3 - già B1 - è recuperabile sull'ambito "B"; l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno scomutate dagli oneri concessori relativi.

Valori S.I.T.

Inserimento di area di parcheggio e ripristino con incremento di area edificabile.

- la cessione dell'area destinata a parcheggio sarà gratuita e la sua attrezzatura e sistemazione anche con idonee alberature sarà scomputabile dal contributo concessorio di urbanizzazione.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.360
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.450
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B1)	mq.	1.300 (I S. A) + 1.092 (II S. B)
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	637
- Superficie vede pubblico		mq.	273
- Superficie verde privato		mq.	58

Prescrizioni:

- le aree private comprese nell'allargamento stradale saranno cedute gratuitamente e la sistemazione dell'incrocio sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.
- La realizzazione è prevista in 2 stralci esecutivi (previa sistemazione prioritaria della viabilità e risistemazione accesso parco e parcheggio esistente) di cui il primo prevede la realizzazione di tutte le opere inerenti la sistemazione viaria della zona di piano unitario e l'edificazione nel lotto A.

P.U. n. 27 – Bagnarola ovest

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	7.360	7.360
- Superficie attrezzature comune	(G1a)	mq.	7.360	7.360

Individuazione di area per didattica rurale.

Prescrizioni:

- l'intervento sarà condizionato ad una convenzione o atto unilaterale che ne sancisca l'uso e la destinazione edilizia, nonché le modalità di ripristino. All'interno dell'area dovrà essere soddisfatta la quota standard di parcheggio pubblico.

P.U. n. 28 – Bagnarola – Via Balitrona

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	9.560	9.460
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.560	3.550
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	2.480	2.480
<i>commerciale D4</i>	(D)	mq.	1.070	1.070
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	3.087	3.087
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.683	1.683
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.140	1.140

Allargamento e sistemazione di Via Balitrona, insediamento residenziale e commerciale e realizzazione degli standards relativi.

Prescrizioni:

- le aree concorrenti agli standards e per l'allargamento stradale saranno cedute gratuitamente e le opere di urbanizzazione saranno eseguite a scomputo degli oneri relativi.

P.U. n. 29 – Via Balitrona 2

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	12.586	15.048
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	4.152	5.165
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	4.152	5.165
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	3.989	4.638
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	1.515	1.622
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.515	1.217
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.418	2.406

Allargamento e recupero strada, insediamento residenziale e realizzazione degli standard relativi.

Prescrizioni:

- le aree standards e l'allargamento stradale sono da cedere gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione può essere scomputata dagli oneri concessori relativi all'urbanizzazione.

P.U. n. 30 – Via S.Pellegrino – Via Montaletto

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.704	2.704
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	600	600
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	600	600
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	1.480	1.480
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	624	624

Intervento finalizzato all'allargamento stradale e sistemazione dell'intersezione stradale ed inserimento di area edificabile.

Prescrizioni:

- l'area stradale sarà ceduta gratuitamente e la sistemazione dell'incrocio sarà scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione relativi.

P.U. n. 31 – Viale Roma

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.316	1.316
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.316	1.316
- Destinazione: <i>produttiva D4g</i>	(D)	mq.	1.316	1.316

Intervento di riutilizzo interno di edificio quale contenitore polifunzionale con l'inserimento al piano

secondo della funzione residenziale.

Prescrizioni:

- l'intervento dovrà prevedere la quota standard di parcheggio per la parte soggetta a modifica della funzione.

P.U. n. 32

				Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.870	1.870
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	970	970
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	970	970
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	900	900

Previsione di superficie di parcheggio pubblico con inserimento di superficie edificabile.

Prescrizioni:

- la superficie di parcheggio dovrà essere ceduta gratuitamente ed attrezzata.

P.U. n. 33 – Via Campone Sala nord

				Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.150	2.150
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.500	1.500
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	mq.	1.500	1.500
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	550	550
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	100	100

Inserimento di zona produttiva "D2" finalizzata all'adeguamento funzionale di attività esistente e formazione di parcheggio pubblico.

Prescrizioni:

- la superficie di parcheggio sarà ceduta gratuitamente ed attrezzata a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione relativi.

P.U. n. 34 – Zona Madonnina – S.Teresa

➤ <i>ambito di Via Monte Rosa – Via Aspromonte – ex S.S. 304</i>				Valori S.I.T.
- Superficie dell'ambito	(St)	mq.	4.018	4.018
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	878	878
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	878	878
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	1.149	1.149
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	838	838
- Allargamento stradale	(Ss)	mq.	1.153	1.153
➤ <i>ambito di Via Montaletto – Via Gran Sasso – e Via Aspromonte.</i>				Valori S.I.T.
- Superficie dell'ambito	(St)	mq.	2.435	2.435
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	723	723
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	723	723
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	538	538
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	868	868
- Allargamento stradale	(Ss)	mq.	306	306
➤ <i>ambito di Via Terminillo – Via Monte Bianco - Via Etna.</i>				Valori S.I.T.
- Superficie dell'ambito	(St)	mq.	1.953	1.953
- Superficie attrezz. comuni	G1/b2 (G)	mq.	1.953	1.953
➤ <i>ambito S.S. 16 Adriatica.</i>				Valori S.I.T.
- Superficie dell'ambito	(St)	mq.	3.574	3.574
- Superficie attrezz. pubbliche	(F)	mq.	3.574	3.187
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	0	387

Inserimento di zona produttiva "D2" finalizzata all'adeguamento funzionale di attività esistente e formazione di parcheggio pubblico.

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 35 – S.S. 16 Adriatica Via Sciesa

				Valori S.I.T.
- Superficie dell'ambito	(St)	mq.	723	723
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	723	723
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	723	723

Trattasi di intervento di recupero di area finalizzato a funzioni residenziali; estensione del comparto mq. 723.

Prescrizioni:

- l'area individuata come superficie stradale, più propriamente definita secondo il progetto del sovrappasso, dovrà essere ceduta gratuitamente.

P.U. n. 36 – Via Eulero interno

				Valori S.I.T
- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.910	2.910
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.800	1.800
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.800	1.800
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.110	1.110

Formazione di nuova viabilità di collegamento tra Via Eulero e Via Acquario finalizzato alla razionalizzazione del traffico ed inserimento di area edificabile.

Prescrizioni:

- l'area stradale dovrà essere ceduta gratuitamente e la sua sistemazione e realizzazione sarà scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 37 – S.Monica

				Valori S.I.T
- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.238	4.238
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	4.238	4.238
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	2.124	2.124
<i>riqualificazione D5a</i>	(D)	mq.	1.095	1.095
<i>riqualificazione D5e</i>	(D)	mq.	1.019	1.019

P.U. n. 38 – Hotel Corona

				Valori S.I.T
- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.869	2.992
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.869	2.992
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	1.176	1.259
<i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.000	1.000
<i>riqualificazione D5e</i>	(D)	mq.	693	733

P.U. n. 39 – V.le Botticelli

				Valori S.I.T
- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.440	2.440
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.220	1.220
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.220	1.220
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	1.220	978
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	0	242

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 40 – Via Fossa

				Valori S.I.T
- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.699	3.051
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	600	600
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	600	600
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	1.884	1.236
<i>verde pubblico G2</i>	(G)	mq.	544	544
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	671	671

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 41 – Via Capricorno

				Valori S.I.T
- Superficie del comparto	(St)	mq.	988	988
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	488	488

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 42 – Via Fermi

				Valori S.I.T
- Superficie del comparto	(St)	mq.	871	871

- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>parcheeggio G3</i>	(G)	mq.	371	371

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 43 – Via Litorale Marina nord

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.627	5.391
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.000	1.000
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.000	1.000
<i>parcheeggio G3</i>	(G)	mq.	720	720
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	3.907	3.671

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 44 – Via Cantalupo lato sud

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.400	1.400
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>parcheeggio G3</i>	(G)	mq.	450	450
<i>verde pubblico G2</i>	(G)	mq.	450	450

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 45 – Via Balitrona-Capannaguzzo

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.056	1.056
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	466	466
<i>allargamento stradale</i>	(Ss)	mq.	90	90

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 47 – interno Via Cesenatico

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	29.375	29.375
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	875	875
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	875	875
<i>riqualificazione</i>	(D)	mq.	24.050	24.050
<i>parcheggi G3 e strade</i>	(G)	mq.	4.450	4.450

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 48 – Via Palazzone – Saltarelli

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.150	1.150
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>parcheeggio G3</i>	(G)	mq.	430	430
<i>allargamento stradale</i>	(Ss)	mq.	220	220

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 49 – Valloni

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	12.050	12.050
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.500	1.500

- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.500	1.500
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	1.250	1.250
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	1.290	1.290
<i>verde pubblico G2</i>	(G)	mq.	5.350	5.350
<i>area stradale</i>		mq.	1.700	1.700
<i>allargamento stradale</i>	(Ss)	mq.	960	960

Prescrizioni:

- le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 50 – Via Torri

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	12.500	13.025
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.500	3.025
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq.	2.500	3.025
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	2.500	2.500
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.		4.225
<i>verde pubblico G2</i>	(G)	mq.	7.500	2.715
<i>allargamento stradale</i>	(Ss)	mq.		560

Prescrizioni:

- obbligo di rispettare per l'edificazione la distanza di 20 metri dalla strada;
- obbligo di dimostrare l'assenza di rischio idrogeologico;
- obbligo di dimostrare che le nuove previsioni non compromettono elementi naturali di rilevante valore, risultano organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti;
- obbligo di specificare dettagliatamente tipologie edilizie tali da consentire un adeguato inserimento paesaggistico e architettonico.

P.U. n. 51 – Via Campone Sala

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.150	2.150
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.500	1.500
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	mq.	1.500	1.500
<i>G3+ superficie stradale</i>	(G)	mq.	650	650

Prescrizioni:

- gli interventi previsti non dovranno in alcun modo interferire con la tutela dell'edificio di valore storico testimoniale situato nell'area adiacente al P.U. e della sua area di pertinenza;
- le aree di parcheggio dovranno essere collocate obbligatoriamente lungo la via Campone Sala.

P.U. n. 52 – Via Capannaguzzo I°

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	10.553	10.553
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D2)	mq.	7.800	(6.627)
<i>parcheggio privato</i>	(D5e)	mq.	2.753	2.753
<i>verde pubblico</i>	(G2)	mq.	10% del D2	(782)
<i>parcheggi pubblici</i>	(G3)	mq.	5% del D2	(391)

Prescrizioni:

- l'intervento prevede la cessione gratuita delle aree G2 e G3 da localizzarsi lungo Via Capannaguzzo e la loro realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- All'interno della struttura eseguita in zona D2 potranno essere ricavati spazi di carattere ginnico conferenziale;
- L'attuazione delle previsioni è subordinata all'obbligo di sistemazione della Via Capannaguzzo, anche mediante i necessari accordi con il confinante Comune di Cesena e in coordinamento con l'attuazione del P.U. Via Capannaguzzo 2;

P.U. n. 53 – Via Capannaguzzo II°

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	9.525	9.525
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D2)	mq.	6.148	6.148
<i>verde privato</i>		mq.	687	687
<i>a strada</i>		mq.	520	520
<i>parcheggi pubblici</i>	(G3)	mq.	2.170	2.170

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede la realizzazione di un'area da adibirsi a viabilità e parcheggio–zona di

manovra da cedersi gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di U1

- L'attuazione delle previsioni è subordinata all'obbligo di sistemazione della Via Capannaguzzo, anche mediante i necessari accordi con il confinante Comune di Cesena e in coordinamento con l'attuazione del P.U. Via Capannaguzzo 1;

P.U. n. 54 – Via Montaletto II°

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 2.859	2.859
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq. 600	600
<i>verde privato</i>		mq. 1.408	1.408
<i>parcheeggi pubblici</i>	(G3)	mq. 600	600
<i>strada</i>		mq. 251	251

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede la realizzazione di un'area da adibirsi a parcheggio con strada d'accesso da cedersi gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di Urbanizzazione;

P.U. n. 55 – Via Pigafetta

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 1.300	1.300
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq. 1.300	1.300
<i>Indice fondiario</i>	(If)	0,50	
<i>parcheeggi pubblici</i>	(G3)	mq. 270	270

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede la realizzazione di un'area da adibirsi a parcheggio da cedersi gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di U1;

P.U. n. 56 – Via Saffi angolo Roma

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 702	702
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 702	702
- Superficie utile netta realizzabile:	(Su)	mq. 400	
- Altezza max.:	(H)	ml. 9,50	

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede il recupero della volumetria,
- la realizzazione dell'interrato potrà avvenire fino a ml. 1,50 dal confine
- l'allineamento su strada ove non sarà ammessa recinzione, potrà essere realizzato tenendo conto dell'allineamento sul tratto iniziale di Viale Roma;
- le distanze dai confini interni, fatto salvo quelle tra pareti finestrate, previste per legge, dovranno rispettare le disposizioni del Codice Civile;

P.U. n. 57 – Via Cesenatico angolo S. Pellegrino e Via Carlona

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 3.408	3.408
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq. 850	850
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq. 1.480	1.480
<i>parcheeggi pubblici e viabilità</i>	(G3)	mq. 1.078	1.078

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede il trasferimento dell'area di completamento esistente con la demolizione degli edifici preesistenti e relativa cessione della superficie per la realizzazione della rotatoria e parcheggio;
- si dispone inoltre che prima dell'attuazione vengano eseguiti gli opportuni approfondimenti di carattere geologico relativi all'area di nuova edificazione."

P.U. n. 58 – Sala Via Canale Bonificazione

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 14.060	14.060
- Destinazione:			
Area privata:			
- <i>superficie fondiaria</i>	(Sf)	mq. 1.350	1.350
- <i>residenziale</i>	(B1)	mq. 1.350	1.350
- <i>verde privato</i>	(Vp)	mq. 480	480
- <i>parcheeggio privato</i>	(Pp)	mq. 175	175
Verde pubblico:			
- <i>campo sportivo</i>	(G2)	mq. 9.295	9.295
- <i>area spogliatoi</i>	(G1)	mq. 700	700

Viabilità e sosta:

- <i>parcheggi pubblici</i>	(G3)	mq.	1.521	1.521
- <i>superficie stradale</i>	(Ss)	mq.	192	192
- <i>marciapiedi</i>	(Ss)	mq.	347	347

Prescrizioni:

- Il presente Piano Unitario prevede, la cessione gratuita di tutte le aree pubbliche;
- La realizzazione e cessione gratuita di edificio ad uso spogliatoio per una superficie lorda di mq. 120;
- La realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primarie e secondarie consistenti in: parcheggio pubblico con 40 posti auto, stalli per bici e scooter in adiacenza allo spogliatoio; strada di accesso con relative aiuole, marciapiedi, piantumazioni nell'ambito del parcheggio, illuminazione, recinzione e cancelli, recinzioni e cancelli al parcheggio e allo spogliatoio con muretto e rete metallica;
- L'attuazione delle previsioni prevede lo scomputo di tutti gli oneri concessori;
- E' previsto inoltre oltre al mantenimento della potenzialità edificatoria esistente dei due edifici esistenti, quali case sparse in zona agricola (250 mq. di S.c. ognuno) secondo le vigenti norme di P.R.G., il trasferimento del proservizio esistente, da demolirsi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strada), con pari superficie sul retro dello stesso lotto (mq.84);

P.U. n. 59 – “Villa Italia”

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	963	963
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	963	963

Prescrizioni:

- Si prescrive il mantenimento dei prospetti in fregio a viale Anita Garibaldi ed a via De Amicis anzi evidenziandoli con un appropriato recupero e consentendo quindi eventuali ampliamenti sui lati con una progettazione che evidenzia la separazione tra vecchia e nuova porzione di edificio;

P.U. n. 60 – “Cesenatico S.S. 16 Adriatica”

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	6.943	6.943
- Destinazione:				
- <i>parcheggi pubblici</i>	(G3)	mq.	1.500	1.500
- <i>parcheggio privato</i>	(D5e)	mq.	5.443	5.443

Prescrizioni:

- Il presente Piano Unitario prevede la cessione come da progetto approvato di una zona a parcheggio pubblico “G3” e per tutta la restante area la creazione di una zona a parcheggio privato ad uso pubblico “D5e”.
- Lungo tutta S.S.16 dovrà essere creata una fascia di rispetto, alberata, così come il progetto approvato per il parcheggio pubblico adiacente (vedasi Piano Integrato della Stazione).
- Il parcheggio dovrà essere del tipo alberato come da art. 93 punto 8 del Regolamento Edilizio.
- L'accesso all'area dovrà avvenire solo attraverso la bretella d'accesso alla S.S.16 e comunque dovrà essere impedito anche in uscita l'attraversamento alla S.S.16.

P.U. n. 61 – “Ex area scolastica di via Leone”

- Superficie di Comparto	(St)	mq.	1.860	
- Destinazione: residenziale	(B1)	mq.	1.542	
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	318	

Prescrizioni:

- L'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta urbanizzata ed a titolo gratuito al Comune a scomputo delle opere d'Urbanizzazione primaria. Il Piano Unitario potrà prevedere una diversa collocazione del parcheggio pubblico. Dovrà essere attentamente valutato il massimo carico ammissibile da applicare al suolo di fondazione, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti.

P.U. n. 62 – “Ex area scolastica di viale Leon Battista Alberti angolo viale Pitagora”

- Superficie di Comparto	(St)	mq.	2.630	
- Destinazione: residenziale	(B1)	mq.	1.930	
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	700	

Prescrizioni:

- Il piano si attua per intervento diretto, previa convenzione urbanistica secondo i seguenti casi:
 - ristrutturazione edilizia
 - nuova costruzione
 in base ai seguenti parametri:

utilizzo della superficie esistente rapportata al parametro della superficie complessiva (Sc) nel rispetto del DM 1444/68 e dei distacchi minimi previsti dal codice civile e fermo restando le disposizioni antisismiche. Per quanto non riportato si applicano i parametri della zona omogenea (B).

In assenza di stipula di convenzione l'intervento massimo consentito è fino alla straordinaria manutenzione. L'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta urbanizzata ed a titolo gratuito al Comune a scomputo delle opere d'Urbanizzazione primaria. Il Piano Unitario potrà prevedere una diversa collocazione del parcheggio pubblico. Dovranno essere effettuate specifiche verifiche di rischio di liquefazione dei terreni di fondazione.

P.U. n. 63 – Via Settembrini

- Superficie del comparto	(St)	mq.	8.700
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	4.900
- Destinazione: <i>artigianale</i>	(D2)	mq.	4.900
Superficie utile lorda	(Sul)	mq.	1.790
Superficie Coperta	(Sc)	mq.	1.460
Altezza Massima	(Hm)	ml.	9,50
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	310
- Superficie verde privato	(VP)	mq.	935
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	2.525

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo capannone e piazzali per centro di raccolta con impianto di trattamento per veicoli fuori uso ed opere pubbliche connesse.

Prescrizioni:

- Il progetto dovrà essere realizzato così come approvato dalla conferenza di servizi; la costruzione dovrà essere attuata previa sottoscrizione di apposita convenzione; dovrà essere prevista una fascia di coronamento perimetrale piantumata da destinarsi a verde privato a mitigazione dell'intervento; dovrà essere allargata la sede stradale; le superfici destinate a parcheggio pubblico poste in area esterna dovranno essere cedute gratuitamente (mq.190 su area privata) a scomputo degli oneri d'urbanizzazione relativi; il piazzale dovrà essere eseguito in conformità al D.Lgs. 24.06.2003 n. 209 ed in attuazione della Direttiva 2000/53/CE.

P.U. n. 64

- Superficie del comparto	(St)	mq.	837
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	700
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500
<i>Verde privato</i>	(Vp)	mq.	200
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	98
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	39

Prescrizioni:

- l'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta urbanizzata ed a titolo gratuito al comune.

P.U. n. 65 – Via Balitrona

- Superficie del comparto	(St)	mq.	18.309
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	17.610
- Destinazione: <i>produttivo</i>	(D)	mq.	17.610
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	699

Prescrizioni:

- la progettazione dovrà avvenire con tipologie e parametri dell'area artigianale (D3) adiacente e sulla nuova superficie fondiaria saranno edificati i metri quadrati precedentemente autorizzati.
- I parametri da utilizzarsi sono pertanto:
Superficie Coperta Max. mq. 4967,40
Superficie Utile Lorda Max mq. 4375,44
- L'area a Verde Pubblico dovrà essere localizzata lungo la via di lottizzazione, così come pure i posti auto di pertinenza degli edifici.
- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti.
- Negli interventi di cui ai Piani Unitari suddetti gli oneri concessori relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono conguagliati dall'esecuzione diretta delle opere pubbliche previste.

P.U. n. 66 – Verde pubblico di ponente e area in viale Carducci,angolo via Roma, area via Anita Garibaldi

- Superficie del comparto (St) mq. 7.355
- Superficie fondiaria (Sf) mq. 2.183
- Superficie verde pubblico (G2) mq. 4.991
- Superficie a parcheggio pubblico (G3) mq. 700
- Destinazione: *residenziale e commerciale e terziario*, con i seguenti parametri di riferimento:

Area in viale Carducci, angolo via Roma

residenziale (ad esclusione dei

parcheggi priv.pertinenziali) Sc mq. 768

terziario, banca e commerciale St mq. 240

superficie a parcheggi privati
pertinenziali (residenziale-terziario-
commerciale) Snr mq. 310

numero piani n. 4

altezza delle fronti ml. 13.50 (da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio) e comunque rispettando la distanza delle fronti e dai confini come da zona omogenea B).

La copertura dell'edificio deve essere piana, nel rispetto della tipologia delle costruzioni prospicienti viale Carducci e viale Roma confinanti con l'immobile oggetto dell'intervento.

Area via Anita Garibaldi

residenziale Sc mq. 580

(mq. 164 esistenti, mq.111 da banca a residenza,
mq.305 di nuova previsione)

attività direzionali (banca) St mq. 295

(superficie esistente al netto della quota
trasformata in residenziale)

numero piani n. 3

altezza delle fronti ml. 9 (da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio) e comunque rispettando la distanza delle fronti e dai confini come da zona omogenea B)

Prescrizioni:

- la progettazione dovrà avvenire con tipologie e parametri dell'area residenziale di completamento (B) (D), per quanto non riportato dal presente articolo, con la cessione gratuita e la contestuale realizzazione delle opere pubbliche, come da progetto allegato al presente accordo (allegato 4) e relativo computo metrico (All.5), dell'area a verde pubblico e parcheggio pubblico per una sup. complessiva pari a circa mq.5172,00; è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici.
- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti, di cui al punto 3. dell'accordo convenzionale di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 62 del 06/08/2009.
- In fase esecutiva dovrà essere attentamente valutato il massimo carico ammissibile da applicare al suolo di fondazione per evitare l'insorgere di importanti cedimenti, il progettista dovrà altresì valutare l'opportunità di effettuare ulteriori verifiche del rischio di liquefazione dei terreni di fondazione (Provincia Fo – Cesena)
- In considerazione delle opportunità di non appesantire il sistema fognario delle acque piovane e di limitare la riduzione della alimentazione dei sistemi idrici superficiali e sotterranei derivante dalla impermeabilizzazione dei suoli si suggerisce che in fase di realizzazione del parco i posti auto e le pavimentazioni abbiano fondo permeabile (AUSL).

P.U. n. 67 – Via Mesolino (Panda Discount)

- Superficie del comparto (St) mq. 14.580
- Superficie fondiaria (Sf) mq. 9.518
- Destinazione: *produttivo (D4g)* (D) mq. 9.518
- verde pubblico* (G2) mq. 1.225
- parcheggio pubblico* (G3) mq. 2.610
- strada* mq. 1.227

Prescrizioni:

- E' prescritto il recupero della superficie coperta esistente, pari a mq. 3850; tale superficie potrà essere utilizzata, per la quota massima di mq. 1500 in superficie di vendita, quale attività commerciale alimentare e non, ("Galleria Commerciale di Vicinato" ai sensi della delibera di Consiglio Regionale n. 1253/1999 così come modificata dalle DD. CC. RR. n. 344/2002 – 653/2005 - 155/2008) previo il trasferimento di attività esistente. E' ammessa una superficie complessiva di mq. 5200, su due piani; la restante superficie potrà essere utilizzata con strutture a servizio della vendita, (magazzini, depositi, locali di lavorazione, ecc.)

- pubblici esercizi di somministrazione o attività paracommerciali.
- A scomputo degli oneri d'urbanizzazione dovranno essere opportunamente adeguati la sede stradale e gli accessi al parcheggio pubblico.
- Il Parcheggio pubblico di 2610 mq. e il verde pubblico di mq. 1225 dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente al comune.
- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti.
- L'area a Verde Pubblico sul fronte stradale dovrà essere realizzata come da zonizzazione di P.U..

P.U. n. 68 – Via Francesco Masini (Inox Bin)

- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.206
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.451
- Destinazione: <i>produttivo (D2)</i>	(D)	mq.	3.451
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	755

Prescrizioni:

- La costruzione dovrà avvenire in ampliamento al fabbricato posto nell'area produttiva (D3) adiacente e con utilizzo delle superfici ricavate dalla nuova superficie fondiaria (D2).
- L'area a Verde Pubblico dovrà essere realizzata come da zonizzazione di P.U..
- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti, in particolare dovrà essere effettuata la permuta dell'area a verde attualmente di proprietà comunale.
- Le fondazioni dovranno bypassare il livello di riempimento del vecchio laghetto e poggiare su litotipi omogenei.

P.U. n. 69 – Via vetreto (Giorgi)

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.584
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.116
- Destinazione: <i>produttivo (D2)</i>	(D)	mq.	3.116
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	468

Prescrizioni:

- La costruzione dovrà avvenire in ampliamento al fabbricato posto nell'area produttiva (D3) adiacente e con utilizzo delle superfici ricavate dalla nuova superficie fondiaria (D2).
- L'area a Verde Pubblico dovrà essere realizzata come da zonizzazione di P.U..
- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti.
- Dovranno inoltre essere formate idonee protezioni laterali con essenze erboree/piante atte a garantire un'adeguata mitigazione paesaggistica ed ambientale, nonché installate idonee barriere fonoassorbenti a protezione delle abitazioni esistenti, atte a garantire i limiti indicati dal piano di classificazione acustica.
- Il progetto esecutivo dovrà recepire il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

P.U. n. 70 – Parcheggio su Via Cesenatico - Villalta est 2ⁱⁱⁱ

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.621
- Superficie fondiaria	(B)	mq.	1.700
- Destinazione: residenziale (B)	(Sc)	mq.	850
verde pubblico		mq.	1.438
di cui a Standard	(G2)	mq.	889
parcheggio pubblico	(G3)	mq.	2.208
parcheggio pubblico per fabbricato	(G3)	mq.	200
strada privata ad uso pubblico		mq.	75

L'intervento prevede la realizzazione e cessione gratuita dell'area pubblica, destinata a parcheggio pubblico con pista ciclabile e verde pubblico, a scomputo degli oneri d'urbanizzazione, previa apposita convenzione;

Prescrizioni:

- Il P. U. dovrà essere realizzato sulle linee predisposte dalla tavola di zonizzazione.
- L'utilizzazione dell'area residenziale ha utilizzazione fondiaria pari allo 0,50 % ed è d'attuarsi con le modalità della zona residenziale di completamento "B1".
- In sede di progettazione esecutiva si dovrà verificare: l'adozione di tutti gli accorgimenti tecnico-progettuali di cui all'art.4 (commi 3 e 4) del piano Stralcio di Bacino, necessari ad evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi ad eventuali esondazioni; la rispondenza all'art. 28 del P.T.C.P. previa allacciamento alla pubblica fognatura nera afferente ad idoneo impianto di depurazione; calcolare il rapporto

permeabile/impermeabile e conseguentemente dimensionare i dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica e per lo scarico del corpo recettore del deflusso laminato, al fine di mantenere il deflusso originario; valutare attentamente il tipo di fondazione ed il carico da applicare al terreno, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti assoluti e differenziali.

P.U. n. 71 – Via del Mare (Mazzoni)

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.675
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	5.432
- Destinazione: <i>produttivo (D2)</i>	(D)	mq.	1.616
<i>produttivo (D2a)</i>	(D)	mq.	3.816
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	160
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq.	83

Prescrizioni:

- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti.
- Dovranno inoltre essere formate idonee protezioni laterali con essenze erboree/piante atte a garantire un'adeguata mitigazione paesaggistica ed ambientale.

ELENCO PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI (P.C.C.):

P.C.C. / 1

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.339 + (10.759 a Standard)
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	5.339
Superficie Lorda	(SL)	mq.	12.500 + (2.500 assentita)
- Superficie verde pubblico (art.46 L.R. 47/78)	(G2)	mq.	7.500 (60% S.L.)
- Superficie parcheggi pubblici (art.46 L.R. 47/78)	(G3)	mq.	5.000 (40% S.L.) + (26 p.a. art. 19 N.T.A. pari a mq. 650)
- Numero max piani abitabili	(N)		11 fuori terra

Richiesta di eccezione per:

- 1) rispetto dell' Indice di visuale libera (art.7 lett H) delle N.T.A.)
- 2) numero di piani fuori terra (art. 89 delle N.T.A.)
- 3) realizzazione di standard (verde e parcheggio pubblico) più eccedenza di Verde Pubblico in aree limitrofe.
- 4) monetizzazione parziale del verde di standard pari a mq. 2.391

Note:

- La proposta dell'area oggetto di standard urbanistico è individuata al foglio 30 con le particelle 19, 59, 96, 98, 99, 100 per mq. 11.357 di cui mq. 5.650 a parcheggio pubblico e mq. 5.109 a verde pubblico più mq. 598 inerenti al Piano Particolareggiato n. 17.
- Dovranno essere monetizzati ulteriori mq. 2.800 a Verde Pubblico di cui mq. 2.391 a Standard; qualora, in sede di progetto esecutivo, venisse individuata un'area con destinazione a verde pubblico per mq. 2.800, organica, in concordato con l'Amministrazione Comunale, questa verrà realizzata a scomputo della monetizzazione di cui sopra.
- Le risorse private ordinarie e straordinarie ("onere di sostenibilità") generate dall'intervento saranno utilizzate secondo quanto indicato nella delibera di Consiglio Comunale oggetto d'approvazione del presente PCC.
- Il PCC potrà essere rilasciato ed attuato solo dopo la stipula bilaterale della convenzione.

FINANZIAMENTO PER OPERA PUBBLICA DA REALIZZARSI NON A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE - €. 1.250.000 (Unmilione duecentocinquantamila)

P.C.C. / 2

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.615
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	1.615
Superficie Lorda	(SL)	mq.	1.800
- Superficie verde pubblico (art.46 L.R. 47/78)	(G2)	mq.	1.080 (60% S.L.)
- Superficie parcheggi pubblici (art.46 L.R. 47/78)	(G3)	mq.	720 (40% S.L.)

Richiesta di eccezione per:

- 1) rispetto dell' Indice di visuale libera (art.7 lett H) delle N.T.A.)
- 2) il numero di piani fuori terra (art. 89 delle N.T.A.)
- 3) Monetizzazione dello standard pubblico di cui all' art. 46 L.R. 47/78

- 4) la nuova superficie potrà essere realizzata anche in ampliamento degli edifici esistenti posti al foglio n. 31 sulla particella 19 con le eccezioni sopra riportate.

Note:

- Il Comune di Cesenatico s'impegna a cedere alla Soc. C.E.T. - CENTRO TURISTICO EUROPEO S.a.s. l'area distinta al Fg. 31 parte della particella 495 per Mq. 1.615,00, da frazionarsi, in cambio della cessione al Comune di Cesenatico con progettazione, finanziamento e esecuzione di un parcheggio ad uso pubblico da realizzarsi nell'area censita al Fg 39 part. 1513 di mq. 913, nonché sull'area adiacente di circa mq. 326 e già di proprietà comunale; oltre alla monetizzazione di una quota pari al 50% dell'area attualmente zonizzata al vigente PRG a verde pubblico in angolo fra Via Mengoni e Via Caravaggio, come sopra individuata catastalmente per €. 129.200,00 (centoventinove miladuecento euro), (così ottenuti mq. $1.615/2 = 807,50 \times 160 \text{ €/mq.}$) da versarsi all'atto notarile di compravendita.
- A garanzia dell'esecuzione delle opere del parcheggio suddetto la Soc. CET dovrà fornire garanzia fidejussoria pari a €. 245.322,00 (duecentoquarantacinquemila trecentoventidue), (così ottenuti mq. $913 \times 150 \text{ €/mq.} + \text{mq. } 326 \times 150 \text{ €/mq.}$ incrementati di un 20% quale maggiore onere da sostenere dal Comunale in caso propria realizzazione oltre al 10% dell'IVA di legge).
- Le risorse private ordinarie e straordinarie ("onere di sostenibilità") generate dall'intervento saranno utilizzate secondo quanto indicato nella delibera di Consiglio Comunale oggetto d'approvazione del presente PCC, fatta salva l'ipotesi che, alla data di effettiva realizzazione degli interventi, le esigenze della "città pubblica" renda prioritaria e più urgente la realizzazione di altre opere pubbliche sul territorio secondo quanto sarà deliberato dall'Amministrazione comunale.
- Il PCC potrà essere rilasciato ed attuato solo dopo la stipula bilaterale della convenzione.

FINANZIAMENTO PER OPERA PUBBLICA DA REALIZZARSI NON A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE - €. 324.000 (Trecentoventiquattromila)

P.C.C. / 4

- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.581
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	2.025
Superficie Lorda	(SL)	mq.	4.500
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	556
- Superficie verde pubblico (art.46 L.R. 47/78)	(G2)	mq.	2.700 (60% S.L.)
- Superficie parcheggi pubblici (art.46 L.R. 47/78)	(G3)	mq.	1.800 (40% S.L.)
- Numero max piani abitabili	(N)		7 fuori terra

Richiesta di eccezione per:

- 1) rispetto dell' Indice di visuale libera (art.7 lett H) delle N.T.A.)
- 2) numero di piani fuori terra (art. 89 delle N.T.A.)
- 3) monetizzazione del verde di standard

Note:

- Obbligo, quale opera d'urbanizzazione primaria, di urbanizzare coerentemente l'area a parcheggio pubblico (G3) di proprietà comunale.
- Le risorse private ordinarie e straordinarie ("onere di sostenibilità") generate dall'intervento saranno utilizzate secondo quanto indicato nella delibera di Consiglio Comunale oggetto d'approvazione del presente PCC, fatta salva l'ipotesi che, alla data di effettiva realizzazione degli interventi, le esigenze della "città pubblica" renda prioritaria e più urgente la realizzazione di altre opere pubbliche sul territorio secondo quanto sarà deliberato dall'Amministrazione comunale.
- Il PCC potrà essere rilasciato ed attuato solo dopo la stipula bilaterale della convenzione.

FINANZIAMENTO PER OPERA PUBBLICA DA REALIZZARSI NON A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE - €. 450.000 (Quattrocentocinquantamila)

P.C.C. / 5

- Superficie del comparto	(St)	mq.	12.546
---------------------------	------	-----	--------

Area alberghiera nel lotto di cui all'ex colonia Mediterranea:

- Superficie Fondiaria	(SF)	mq.	4.427
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	4.427
Superficie netta non residenziale (Sn)		mq.	8.854
- Numero max piani abitabili	(N)		6 fuori terra
- Rapporto di copertura pari al 40% della superficie fondiaria			

Area a carattere residenziale nel lotto di cui all'ex colonia San Marco:

- Superficie Fondiaria	(SF)	mq.	8.119
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	7.246
Superficie Complessiva	(Sc)	mq.	4.060
Superficie Complessiva (esistente)	(Sc)	mq.	305 (edificio dell'ex colonia Mediterranea)
Superficie stradale (esistente)	(Ss)	mq.	873
- Numero max piani abitabili	(N)		6 fuori terra

- Parcheggio Pubblico = previsione di numero 107 posti auto (art. 19 delle N.T.A. pari a Sul 10.700 mq) per la funzione alberghiera;

694,00 mq per la funzione residenziale desumibili dai 305,00 mq di B1 esistenti pari a n. 6 posti auto (25,00 mq cad.) e dai 136 abitanti teorici aggiuntivi $[(6 \times 25) + (136 \times 4)]$;

- superficie a verde pubblico = 3536 mq (superficie comprensiva della quota per l'istruzione, attrezzature di interesse collettivo, religioso e per lo sport, da monetizzarsi per intero).

Richiesta di eccezione per:

- 1) rispetto dell'Indice di visuale libera (art.7 lett H) delle N.T.A.)
- 2) il numero di piani fuori terra (art. 89 delle N.T.A.)
- 3) monetizzazione del verde di standard

Note:

- L'intervento dovrà essere realizzato in maniera unitaria; le agibilità degli edifici residenziali potranno essere ottenute solo a fine lavori dell'edificio alberghiero
- Normativa di riferimento per la zona B1 come art. 7 punto A.1.2.2. delle N.T.A.
- Le risorse private ordinarie e straordinarie ("onere di sostenibilità") generate dall'intervento saranno utilizzate secondo quanto indicato nella delibera di Consiglio Comunale oggetto d'approvazione del presente PCC, fatta salva l'ipotesi che, alla data di effettiva realizzazione degli interventi, le esigenze della "città pubblica" renda prioritaria e più urgente la realizzazione di altre opere pubbliche sul territorio secondo quanto sarà deliberato dall'Amministrazione comunale.
- Il PCC potrà essere rilasciato ed attuato solo dopo la stipula bilaterale della convenzione.

FINANZIAMENTO PER OPERA PUBBLICA DA REALIZZARSI NON A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE - €. 406.000 (Quattrocentoseimila)

P.C.C. / 6

- Superficie del comparto	(St)	mq.	13.985
- Destinazione: <i>produttiva D2</i>	(D)	mq.	12.395
Superficie utile lorda	(Sul)	mq.	2.160
Superficie utile lorda (esistente)	(Sul)	mq.	2.280
Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.590
- Superficie verde pubblico (art.46 L.R. 47/78)	(G2)	mq.	1.240 (2/3 – 15% S.T.)
- Superficie parcheggi pubblici (art.46 L.R. 47/78)	(G3)	mq.	620 (1/3 – 15% S.T.)

Note:

- In considerazione della localizzazione dell'intervento si prescrive la trasformazione dello standard di verde pubblico (G2, di mq. 1.240,00) in Parcheggio Pubblico (G3)
- La localizzazione del parcheggio pubblico dovrà avvenire onde permettere l'inversione di marcia nella parte lato mare del comparto
- Quale onere di urbanizzazione primaria dovrà essere garantito l'allargamento di tutta la sede stradale, (per una larghezza complessiva di ml. 11,50, come da prescrizioni delle N.T.A.) dell'intera Via Casino Neri e del tratto di Via Torri prospiciente l'area di comparto, con eventuale tombinatura del fosso di scolo laterale concordata con gli appositi Enti/Uffici.
- Le risorse private ordinarie e straordinarie ("onere di sostenibilità") generate dall'intervento saranno utilizzate secondo quanto indicato nella delibera di Consiglio Comunale oggetto d'approvazione del presente PCC, fatta salva l'ipotesi che, alla data di effettiva realizzazione degli interventi, le esigenze della "città pubblica" renda prioritaria e più urgente la realizzazione di altre opere pubbliche sul territorio secondo quanto sarà deliberato dall'Amministrazione comunale.
- Il PCC potrà essere rilasciato ed attuato solo dopo la stipula bilaterale della convenzione.

FINANZIAMENTO PER OPERA PUBBLICA DA REALIZZARSI NON A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE - €. 198.000 (Centonovantottomila)

P.C.C. / 7

Previsione di un centro turistico-ricreativo così distribuito:

- Superficie del comparto	(St)	mq. 20.347
- Destinazione: <i>produttiva D5</i>	(D)	mq. 20.112
Superficie Coperta totale	(SC)	mq. 703
Superficie Coperta residua	(SC)	mq. 234
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 235

Note:

- E' ammesso il recupero delle strutture esistenti e la loro riqualificazione.
- E' possibile la fruizione della struttura sportiva 24 ore giorno e la realizzazione, nei limiti della Sn. assentita, delle infrastrutture necessarie alla gestione.
- E' consentito inoltre poter realizzare/localizzare, lungo i bordi del lago, aree di sosta attrezzate con colonnine di servizio, dove poter collocare tende o veicoli per il riposo e creazione di alcuni box/bungalow di modeste dimensioni.
- Il PCC potrà essere rilasciato ed attuato solo dopo la stipula bilaterale della convenzione.

P.C.C. / 8

- Superficie del comparto	(St)	mq. 33.238
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 13.632
- Destinazione: <i>attività di pubblico intratt. D4 f g h</i>	(D)	mq. 13.632
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 17.616
- Rispetto stradale	(Rs)	mq. 1.990
- Altezza massima	(H)	ml. 15,00
- Numero massimo piani utili	(Np)	n. 4
- Numero massimo alloggi di servizio delle attività	(Na)	n. 6

Note:

- Fermo restando l'unitarietà della progettazione è possibile la realizzazione a stralci funzionali sia delle opere edilizie sia proporzionalmente delle opere di urbanizzazione.
- Il PCC potrà essere rilasciato ed attuato solo dopo la stipula bilaterale della convenzione.

P.C.C. / 9

Recupero parziale dell'edificio esistente

- Superficie del comparto	(St)	mq. 728
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 728
- Destinazione: <i>D4 g</i>	(D)	mq. 623 + 180 esistenti
- Superficie verde pubblico (art.46 L.R. 47/78)	(G2)	mq. 374 (2/3 – 15% S.T.)
- Superficie parcheggi pubblici (art.46 L.R. 47/78)	(G3)	mq. 249 (1/3 – 15% S.T.)

Richiesta di eccezione per:

- 1) Monetizzazione dello standard pubblico di cui all' art. 46 L.R. 47/78
- 2) Monetizzazione dello standard di parcheggio privato di cui all' art. 16 NTA

Note:

- La normativa di riferimento è quella delle zone produttive D4g.
- Le risorse private ordinarie e straordinarie ("onere di sostenibilità") generate dall'intervento saranno utilizzate secondo quanto indicato nella delibera di Consiglio Comunale oggetto d'approvazione del presente PCC, fatta salva l'ipotesi che, alla data di effettiva realizzazione degli interventi, le esigenze della "città pubblica" renda prioritaria e più urgente la realizzazione di altre opere pubbliche sul territorio secondo quanto sarà deliberato dall'Amministrazione comunale.
- Il PCC potrà essere rilasciato ed attuato solo dopo la stipula bilaterale della convenzione.

FINANZIAMENTO PER OPERA PUBBLICA DA REALIZZARSI NON A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE - €. 112.140 (Centododicimilacent quaranta)