



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 C

ELENCO E DETERMINAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

il R.U.E. di Cesenatico

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PROGETTO DELL'UFFICIO DI PIANO

Arch. Gabriele Baronio	SIT Geom. Paolo Bernardini
Arch. Paolo Cavallucci	Geom. Marzia Romagnoli
Geom. Giuseppe Panella	Geom. Richard Galiandro

ALLEGATO C

Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi

Di seguito sono indicate sommariamente le singole destinazioni d'uso per i piani particolareggiati e gli insediamenti P.E.E.P. già previsti dal precedente Piano Regolatore Generale.

Le superfici indicate possono subire modificazioni nell'ambito della redazione dei Piani in misura non sostanziale.

- P.I.O. di ZADINA -

contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards, riqualificazione turistica ed ambientale.

Stralci o piani attuativi: P.P. 1 (P.E.U.) - (P.U.A.)

P.P. n. 1				Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq.	40.100	47.516
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	11.040	11.055
- Destinazione: residenziale	(B)	mq.	5.833	5.898
<i>turistico- ricettiva ordinaria D4a</i>	(D)	mq.	5.157	5.157
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	870	7.711
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	15.350	15.815
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	10.241	12.808
- Superficie verde privato	(Vp)	mq.	2.599	127
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.440	1.440
- Superficie totale netta non residenziale	(Sn)	mq.	5.157	5.157
- Superficie rispetto ferroviario	(Srf)	mq.	0	226

- P.I.O. DI VIA MAGELLANO ANG. VIA MAZZINI -

contenuto: riuso di edifici ed aree dismesse già destinate ad attività piccolo industriale, riqualificazione e recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Stralci o piani attuativi: P.P. 2 (P.U.A.)

P.P. n. 2 (1)	(P.U.A.) – P.I.O. Via Magellano – Via Mazzini			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.268	4.268
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.500	2.500
- Destinazione: residenziale	(B)	mq.	2.500	2.500
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	1.018	1.018
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	750	750
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.625	1.625

- P.I.O. CAVOUR 1°-

contenuto: riuso di area, riequilibrio standards, recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Stralci o piani attuativi: P.P. 4 (P.U.A.) vedi normativa

P.P. 6 (P.U.A.)

P.P. n. 4 (1) (P.U.A.) – P.I.O. Cavour 1°

Intervento tramite normativa "D4c" – Zona ricettiva ordinaria o specialistica ed attività correlate in ambito "B"

				Valori S.I.T.
- Superficie comparto	(St)	mq.	92.804	92.804
- Destinazione: D4	(D)	mq.	69.422	69.422
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	6.602	6.602
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	7.236	7.236
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq.	9.544	9.544

(1) Le presenti direttive sono specifiche per la progettazione dei Piani Particolareggiati n. 2 e n. 4 relativi agli arenili delle colonie di ponente e levante.

I Piani Particolareggiati dovranno favorire:

- l'arretramento delle recinzioni delle aree di pertinenza delle colonie fino al limite individuato nelle tavole di zonizzazione;
- la conservazione e il ripristino degli elementi naturali esistenti, con particolare riguardo ai relitti delle dune di ponente;
- la rinaturalizzazione delle aree libere lungo il mare tramite l'uso di sabbia, terra e vegetazione autoctona;

- l'eliminazione delle installazioni precarie e incoerenti esistenti;
- la realizzazione di un percorso pedonale, con materiale discontinuo, a servizio degli utenti della spiaggia, di connessione degli attuali varchi di accesso;
- la demolizione delle colonie esistenti, individuate nelle tavole di zonizzazione, mediante ricostruzione parziale e con destinazione esclusiva ad attrezzature complementari alla balneazione e per il tempo libero.

Gli interventi edilizi sulle colonie a mare esistenti potranno essere realizzati sulla base di comparti distinti, rispettando i seguenti paramenti edilizi ed urbanistici:

1. Superficie utile lorda (Sl) mq. 330,00 con dotazione di servizi non superiori al 20%;
2. Numero piani massimo n. 2 fuori terra e divieto di piani interrati o seminterrati;
3. Superficie coperta max non superiore a quella attualmente esistente depurata del 10%;
4. Superficie esterna pavimentata max pari al 50% della superficie coperta e comunque non superiore a mq. 200,00, realizzata esclusivamente con pedane in legno;
5. Divieto di realizzazione di parcheggi per veicoli motorizzati;
6. Percorsi di accesso pavimentati, per la connessione con la maglia viaria, localizzati esclusivamente in direzione opposta alla battigia.

I piani particolareggiati dovranno rispettare le norme tecniche d'attuazione del Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'arenile.

P.P. n. 6	(P.U.A.) – P.I.O. Cavour 1°		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq. 15.846	15.486
- Destinazione: G1/b1	(G)	mq. 7.762	7.762
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 3.237	3.237
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 4.487	4.487

- P.I.O. CAVOUR 2° - VIA CA' DA MOSTO -

contenuto: riuso di area, riequilibrio standards, recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Stralci o piani attuativi: P.P. 5 (P.U.A.)

P.P. 7 (P.U.A.)

P.P. n. 5	(P.U.A.) – P.I.O. Cavour 2°		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq. 10.000	14.762
- Funzioni: commerciale			
turistico	(Sf)	0	10.000
ricreativa			

- Carico urbanistico: volumetria esistente

- Superficie stradale (Ss) 4.762

dovrà essere garantita l'omogeneità di contenuto tecnico-urbanistico nel rispetto dell'art.14 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale così a completare l'intera previsione urbanistica del P.I.O.

P.P. n. 7 (P.U.A.) – P.I.O. Via Ca da Mosto

PIANO INTEGRATO VIA CA' DA MOSTO

- Superficie del comparto	(St)	mq. 4.217
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 840
- Superficie utile residenziale	(Su)	mq. 624
- Superficie commerciale direzionale	(Su)	mq. 352
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 1.786
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.591

Il presente P.I.O. deve ricomprendere anche la viabilità funzionale alle aree interessate dai piani particolareggiati.

- P.I.O. DI VIA DON URBINI -

contenuto: riuso ed aree dismesse e degradate, riqualificazione e recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Stralci o piani attuativi: P.P. 8 (P.U.A.)

P.P. n. 8 (P.U.A.) – P.I.O. Via Don Urbini

PIANO INTEGRATO VIA DON URBINI

- Superficie del comparto	(St)	mq. 19.225
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 6.996
- Destinazione: residenziale	(B)	mq. 6.714

- Realizzazione di un ponte mobile, al posto dell'attuale su Viale Garibaldi, e al posto del secondo ponte, (pedonale) un ponte (in legno) a schiena d'asino, permettendo, su questo, di attestare un piccolo bar e un locale al servizio della marina.
- Realizzazione di una piazza sull'acqua che inglobi Piazza Matteotti raccordandola con l'area della Chiesa su Viale Manzoni.
- Recupero del ponte su Viale Roma.
- Riorganizzazione del verde.
- Possibilità di localizzare un distributore carburanti a servizio della nautica in prossimità dell'accesso alla vena.

P.P. n. 12 (P.U.A.) – P.I.O. Ex Nuit - Colonie ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif – Area via dei Mille (prossimità via Anita Garibaldi)

Trattasi di intervento ricadente in zona territoriale omogenea di tipo B ai sensi del D. M. 1444/1968 attuabile attraverso Piano Particolareggiato nel rispetto dei limiti dallo stesso definito (densità edilizia complessiva, altezza, distanze, etc..) di cui:

				<i>Valori S.I.T.</i>
-	Superficie totale di comparto	(St)	mq. 30.367	mq. 30.367
-	Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 22.302	
-	Destinazione:			
	D4g	(St)	mq. 3.650	
	D4a	(Sn)	mq. 11.800	
	B	(Sc)	mq. 9.274	
	SUL		mq. 25.212	
-	Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 8.005	
-	Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq. 16.469	di cui
	Piazza pubblica		mq. 2.583	
	Spazi pedonali		mq. 2.946	
	Verde pubblico		mq. 10.940	

Area Ex Nuit – Area via dei Mille (prossimità via Anita Garibaldi)

-	Superficie di comparto	(St)	mq. 22.168	
-	Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 14.103	(13.043 + 1.060)
-	Destinazione**:			
	D4g	(St)	mq. 3.650	
	D4a	(Sn)	mq. 11.800	
	SUL		mq. 15.555	
-	Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 6.221	
-	Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq. 3.804	
-	Superficie a piazza pubblica		mq. 2.583	
-	Spazi pedonali		mq. 2.946	

** attività commerciale non alimentare ("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) di superficie di vendita inferiore/uguale a mq. 1.500, in ogni caso l'aggregazione di più esercizi commerciali non deve superare i mq. 2.500 di superficie di vendita complessiva; Al fine del soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali si fa riferimento a quanto previsto al punto 5.2.5 della delibera di cui sopra ; attività turistico ricettiva alberghiera.

La capacità edificatoria dovrà essere concentrata in un unico fabbricato. Le attività commerciali potranno essere insediate unicamente al piano terra. Il fabbricato si svilupperà in n. 6 piani oltre al piano terra e n. 1 piano interrato che sarà escluso dal calcolo dell'indice edificatorio con destinazione a parcheggio pubblico, parcheggio privato e locali di servizio. Sono inoltre escluse dal calcolo dell'indice edificatorio le gallerie – private ad uso pubblico, poste al piano terra del fabbricato.

** è ammesso nel limite massimo del 2% della (Sn) superficie netta alberghiera (pertanto pari a mq. 236) ed in accordo con l'istituto di vigilanza composto da Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale:

- la ridistribuzione delle superfici utili per destinazione d'uso (alberghiero/commerciale);
- l'incremento della (Sn) superficie netta alberghiera.

tale facoltà , ammessa nel rispetto delle dotazioni minime di standard complessivo, non costituisce variante all'accordo di programma.

Colonie di levante: Ex Cif – Ex Gioiosa – Ex San Vigilio				<i>Valori S.I.T.</i>
-	Superficie fondiaria (catastale)	(Sf)	mq. 8.145	mq. 8.199
-	Destinazione: B	(Sc)	mq. 9.274	

-	SUL	mq.	9.657
-	Superficie Parcheggio Pubblico	(G3) mq.	1.784
-	Superficie a verde pubblico*	(G2) mq.	7.136

* in luogo della superficie a verde pubblico, ai sensi dell'art. 46 comma 9 della L. R. 47/78, potrà essere prevista la monetizzazione delle relative superfici.

Gli interventi nel complesso, dovranno rispettare i limiti di cui al D. M. n. 1444 del 02.04.1968 previsti per le zone B relativamente a densità edilizia complessiva, altezza, distanza tra i fabbricati;

Gli interventi dovranno perseguire gli obiettivi di qualità e sostenibilità ambientale. Dovranno recepire i contenuti di cui all'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico degli edifici (oggetto n. 3124/156 del 04.03.2008 Regione Emilia Romagna).

Per tali interventi si definisce:

1. SUL - Superficie Utile Lorda come di seguito indicata:

SUL: è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra misurata al netto di:

- muri perimetrali di spessore uguale o superiore a 40 cm;
- balconi aggettanti, terrazze scoperte, logge a valenza ambientale, wintergarden;
- corpi tecnici, cavedi, spazi di qualità a fruizione comune;
- vani scala e ascensori conteggiati una sola volta;

2. SC – Superficie Complessiva come da art.7 delle NTA, misurata al netto degli interrati, logge a valenza ambientale, winter garden, corpi tecnici, cavedi, spazi di qualità a fruizione comune. Per le esclusioni le quantità definite da progetto sono da intendersi come valori massimi ammissibili.

In luogo di quanto stabilito dagli art. 92-93 comma 7.1 del R. E. si prescrive che il verde deve essere permeabile per tutta la sua profondità nella misura minima del 30% della superficie fondiaria complessiva, mentre la permeabilità dell'area pertinenziale nella misura minima del 40% della superficie scoperta complessiva.

Prescrizioni:

1. nella realizzazione dei vani interrati, il prosciugamento dello scavo tramite interventi di dewatering sarà effettuato solo successivamente alla realizzazione di una barriera idraulica al contorno (es.: diaframma infisso nelle argille sottostanti la falda freatica). Per preservare la possibilità di monitorare il tenore salino della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in intralcio alle operazioni di cantiere.
2. dovranno essere attentamente valutati tutti gli aspetti della progettazione relativi alla risposta sismica di sito messi in luce dalla relazione geologica, con particolare riguardo alla frequenza caratteristica, ai parametri di accelerazione, velocità e spostamento indotti, al potenziale di liquefazione ed al cedimento post-sismico.

Intervento da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all'art. 40 V comma della legge regionale n.20/2000, ratificato con deliberazione consiliare n. 94 del 05.11.2009.

P.P. n. 13	(P.U.A.) – P.I.O. Colonia Levante i		<i>Valori S.I.T.</i>
Intervento tramite normativa "D4c" – Zona ricettiva ordinaria o specialistica ed attività correlate in ambito "D"			
- Superficie comparto	(St)	mq. 5.587	5.587
- Destinazione: D4c	(D)	mq. 5.587	5.587

- P.I.O. VIA DANTE -

Stralci o piani attuativi: P.P. 14 (P.U.A.)

- Da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all'art. 40 V comma della legge regionale n° 20/2000 , ratificato con deliberazione consiliare n° 7 del 28.01.2005 .

P.P. n. 15	(P.U.A.) – P.I.O. Via Litorale Marina 2°		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie di comparto	(St)	mq. 24.930	24.930
- Destinazione: G1/b1	(G)	mq. 24.930	24.930

P.P. n. 16	(P.U.A.) – Via Litorale Marina 1°		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie di comparto	(St)	mq. 36.331	36.331
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 13.194	13.194
- Destinazione: produttiva	(D)	mq. 6.133	6.133
D4g	(D)	mq. 7.061	7.061
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 2.295	2.295
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 11.276	11.276
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 9.566	9.566

P.P. n. 17	(P.U.A.) – P.I.O. Villamarina Monte 2°		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie comparto	(St)	mq. 123.606	138.996
- Destinazione: produttiva	(D)	mq. 52.058	47.596
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 11.095	11.859
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 46.554	65.547
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq. 13.899	13.994

- P.I.O. VIA EUCLIDE- GALILEI -

contenuto: riuso di area degradata, traslazione e trasformazione edifici, riequilibrio standards, recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Le aree ricadenti nel perimetro delle zone urbanizzate in ambito costiero di cui all'art. 14 delle Norme del PTPR/PTPC sono obbligatoriamente destinate a: verde di quartiere, percorsi e spazi di sosta ciclopedonali, zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero, zone destinate al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 46 della L.R. 47/78.

Stralci o piani attuativi: P.P. 18 (P.U.A.)
P.P. 19 (P.U.A.)

P.P. n. 18	(P.U.A.) – P.I.O. Via Euclide – Via Galilei		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq. 7.650	7.650
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 3.359	3.359
- Destinazione: D4a	(D)	mq. 3.359	3.359
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 1.302	1.302
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 1.879	1.879
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.110	1.110
- Superficie utile netta realizzabile		preesistente	
- Superficie utile aggiuntiva per D4g	10%	preesistente	

P.P. n. 19 (P.U.A.) – P.I.O. Via Euclide – Via Galilei (eseguibile a stralci) *ii Valori S.I.T.*

- Superficie del comparto	(St)	mq. 3.843	3.843
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 3.161	3.161
- Destinazione: D4a	(D)	mq. 1.253	1.253
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 682	682
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 960	960
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 948	948
- Superficie utile netta realizzabile		mq. 760	
- Superficie utile aggiuntiva per D4g	10%	mq. 76	

- P.I.O. di VILLAMARINA-MONTE - 1° -

contenuto: riordino edilizio ed ambientale, espansione urbana, riequilibrio degli standards e razionalizzazione della viabilità.

Stralci o piani attuativi: P.P. 20 (P.E.U.)
4/N (P.E.E.P.)
P.P. 21 (P.E.U.)

P.P. n. 20			<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq. 30.991	30.991
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 9.161	9.161
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 7.922	7.922
<i>D4(f/g)</i>	(D)	mq. 1.239	1.239
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 8.939	8.940
- Superficie attrezzature comuni	(G1/b)	mq. 1.082	1.082
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 8.347	8.347
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 3.461	3.461
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq. 4.635	4.635

P.E.E.P. n. 4/N			<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq. 38.542	37.825
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 8.669	8.663
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 8.669	8.663
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 4.298	4.383

- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	20.266	19.475
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	5.304	5.304
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	5.396	5.396
P.P. n. 21				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq.	19.910	19.910
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	7.966	7.966
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	6.953	6.953
<i>D4(f/g)</i>	(D)	mq.	1.013	1.013
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	3.250	3.250
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	4.171	4.171
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	4.523	4.523
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	2.787	2.787
<u>- P.I.O. di S.TERESA -</u>				
contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards.				
Stralci o piani attuativi: P.P. 22 (P.E.U.)				
P.P. n. 22				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq.	22.852	22.852
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	9.478	9.478
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	9.478	9.478
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	3.650	3.650
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	4.709	4.709
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	5.015	5.015
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	4.675	4.675
<u>- P.I.O. di MADONNINA -</u>				
contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards.				
Stralci o piani attuativi: P.P. 23 (P.E.U.)				
PIANO INTEGRATO DELLA MADONNNINA				
P.P. n. 23				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq.	28.606	28.606
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	8.811	8.811
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	8.811	8.811
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	2.921	2.921
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	11.980	11.980
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	4.894	4.894
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	4.193	4.193
PIANO INTEGRATO DELLA MADONNNINA				
- Superficie del comparto	(St)	mq.	73.100	
<i>indici inerenti comparto Convenzionato</i>				
- Superficie del comparto	(St)	mq.	64.806	
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	12.869	
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	12.788	
<i>commerciale (Dflh)</i>	(D)	mq.	328	
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	10.497	
- Superficie attr. comuni	(G1/a)	mq.	6.434	
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	24.099	
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	8.050	
- Sup. verde di rispetto stradale	(Vrs)	mq.	13.520	
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	13.116	
<i>indici inerenti aree esterne al comparto convenzionato</i>				
- Superficie aree	(St)	mq.	8.294	
- Superficie "ZONA B1"	(B1)	mq.	3.534	
- Superficie verde privato	(Vp)	mq.	825	
- Superficie "ZONA G" - Verde Pubblico	(G2)	mq.	1.816	
- Superficie "ZONA G" - Attrezz. per l'istruzione	(G1/a)	mq.	943	

- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.174	
P.P. n. 24 (P.U.A.) – P.I.O. Villamarina Monte 3°				Valori S.I.T.
- Superficie comparto	(St)	mq.	61.492	68.343
- Destinazione: produttiva	(D)	mq.	39.573	43.982
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	6.524	6.189
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	9.866	11.589
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq.	5.529	6.583
<u>- P.I.O. di CANNUCCETO -</u>				
contenuto: espansione e riqualificazione urbana, riequilibrio degli standards.				
Stralci o piani attuativi: P.P. 25	(P.E.U.)			
7/N	(P.E.E.P.)			
P.P. n. 25				Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq.	7.880	8.486
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.397	3.397
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	3.397	3.397
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	739	1.344
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	2.828	2.829
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	916	916
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.247	1.247
P.E.E.P. n. 7/N				Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St.)	mq.	16.994	16.401
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.620	3.620
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	3.620	3.620
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	903	732
- Superficie attrezzature scolastiche	(G1a)	mq.	1.104	1.104
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	9.814	9.392
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.553	1.553
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.360	1.360
<u>- P.I.O. di BORELLA -</u>				
contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards.				
Stralci o piani attuativi: P.P. 26	(P.E.U.)			
9/N	(P.E.E.P.)			
P.P. n. 26				Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq.	10.024	10.024
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.371	1.371
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	1.371	1.371
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	669	669
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	5.247	5.247
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	2.737	2.737
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	800	800
P.E.E.P. n. 9/N				Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq.	8.794	8.794
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.118	2.118
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	2.118	2.118
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	446	446
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	5.489	5.489
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	741	741
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	533	533
<u>- P.I.O. di VILLALTA -</u>				
contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards.				
Stralci o piani attuativi: P.P. 28	(P.E.U.)			
8/N	(P.E.E.P.)			

P.P. n. 28				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq.	32.493	32.493
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	11.443	11.443
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	11.443	11.443
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	2.896	2.896
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	12.666	12.666
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	5.488	5.488
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	3.000	3.000

P.E.E.P. n. 8/N				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.850	4.850
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.951	1.951
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	1.951	1.951
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.832	1.832
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	66	66
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.001	1.001
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	2.000	2.000

P.P. n. 29 (P.U.A.) – P.I.O. Villa Romagnoli				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie comparto	(St)	mq.	4.800	4.800
- Destinazione: residenziale	(B)	mq.	3.309	3.309
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	473	473
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	420	420
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq.	598	598

EX - P.I.O. di BAGNAROLA

contenuto: espansione urbana e riequilibrio degli standards.

Stralci o piani attuativi: P.P. 30 (P.E.U.)

11/N (P.E.E.P.)

PIANO INTEGRATO DELLA BAGNAROLA

PIANO INTEGRATO DELLA BAGNAROLA

- Superficie del comparto	(St)	mq.	108.652
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	51.121
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	51.121
- Superficie utile	(Su)	mq.	13.376
- Indice di fabbricabilità territoriale	(It)	mc.	0,336 x mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria	(If)	mc.	0,785 x mq
- Utilizzazione territoriale	(Ut)	mq.	0,112 x mq
- Utilizzazione fondiaria	(Uf)	mq.	0,216 x mq
- Abitanti teorici	(At)	n.	382
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	19.971
- Superficie attrezzature comuni e scolastiche	(G1)	mq.	4.919
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	21.952
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	11.049

indici inerenti comparto P.P. n. 30

- Superficie del comparto	(St)	mq.	77.597
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	37.818
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	37.818
- Superficie utile	(Su)	mq.	9.416
- Utilizzazione territoriale	(Ut)	mq.	0,093 x mq
- Utilizzazione fondiaria	(Uf)	mq.	0,249 x mq
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	14.679
- Superficie attrezzature comuni e scolastiche	(G1)	mq.	2.678
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	15.141
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	7.281

indici inerenti comparto P.E.E.P. n. 11/N

- Superficie del comparto	(St)	mq.	31.055
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	13.303

- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	13.303
- Superficie utile	(Su)	mq.	3.960
- Utilizzazione territoriale	(Ut)	mq.	0,2164 x mq.
- Utilizzazione fondiaria	(Uf)	mq.	0,2976 x mq.
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	5.292
- Superficie attrezzature comuni e scolastiche	(G1)	mq.	2.241
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	6.451
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	3.768

Realizzazione di un edificio di interesse generale ad uso palestra di quartiere.

L'attuazione del piano è subordinata alle prescrizioni di cui all'art. 21A, quinto comma, delle norme del P.T.C.P. relativamente all'area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti ricadente nel suo perimetro.

- P.I.O. di SALA -

contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards e razionalizzazione della viabilità.

Stralci o piani attuativi: P.P. 31 (P.E.U.)
Ex 10/N (P.E.E.P.)

P.P. n. 31				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq.	51.304	51.913
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	10.646	10.646
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	10.646	10.646
<i>impianti tecnologici</i>	(F/a)	mq.	152	152
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	7.580	7.554
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	27.210	27.845
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	5.716	5.716
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	4.999	4.999

P.E.E.P. n. 10/N – Ex completamento del P.E.E.P. n. 10

Area Convenzionata:

- Superficie del comparto	(St)	mq.	14.134
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	5.670
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	5.670
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.814
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	4.726
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.924
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	3.000

- P.I.O. di CAPANNAGUZZO-

contenuto: espansione e riqualificazione urbana, riequilibrio degli standards.

Stralci o piani attuativi: P.P. 35 (P.E.U.) – 2 stralci

P.P. n. 35				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq.	25.361	25.361
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	4.800	4.800
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	4.800	4.800
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	3.849	3.930
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	14.809	14.809
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.822	1.822
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.667	1.667

P.P. n. 36 Via Balitrona

- Superficie del comparto	(St)	mq.	18.800
- Superficie fondiaria	(D3)	mq.	16.381
- Superficie Stradale	(Ss)	mq.	2.419

Prescrizioni:

- la realizzazione di quanto previsto è subordinata alla sistemazione della via Balitrona e all'adeguamento dell'incrocio con via Capannaguzzo, garantendo la realizzazione di una piattaforma stradale di sezione adeguata all'aumentato carico urbanistico, con marciapiede e pista ciclabile.

- La progettazione potrà avvenire come già in parte attuata in maniera unitaria all'area artigianale (D3) adiacente.
- obbligo di cessione degli standards di legge per le aree produttive di espansione.

P.P. n. 37 (P.U.A.) – P.I.O. Via Archimede – Via Galilei – Via Pitagoraii			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St) mq.	4.904	4.904
- Superficie fondiaria	(Sf) mq.	2.906	2.906
- Destinazione: residenziale di cui	(B1) mq.	2.592	2.592
- Superficie complessiva	(Sc) mq.	2.900	-
- Superficie stradale	(Ss) mq.	1.898	1.898
- Superficie centri civici sociale di cui	(G1/b2) mq.	314	314
- Superficie utile lorda	(Sul) mq.	200	-
- Superficie parcheggi pubblici	(G3) mq.	100	100

P.I.P. n. 1 Via Fenili

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

Sup. territoriale da S.I.T. mq. 74.682.

Destinazioni ammesse:

- Attività turistico-ricettiva, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.
- Attività sportive: ippica, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

Attività turistico-ricettiva:

Superfici per attività turistico-ricettiva: incremento delle superfici esistenti alla data del 03.09.1998 in misura non superiore a 700 mq;

Superfici accessorie: incremento delle superfici esistenti alla data del 03.09.1998 in misura non superiore al 30%.

Attività sportive - ippica:

Struttura per campo gara coperto	SUL mq. 4.000;
Struttura per campo prova coperto	SUL mq. 2.400;
Struttura per corpo fienile coperto	SUL mq. 900;
Struttura a servizio dell'attività (club house, servizi di varia natura...)	SUL mq. 800;
Strutture leggere per box cavalli ad uso temporaneo	SUL mq. 3.600;

Sono ammesse strutture scoperte per gare (campo salto ostacoli, maneggio, ecc...), tali attrezzature non vanno computate ai fini del rispetto dei parametri di cui sopra.

In assenza del P.I.P. è ammesso l'incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 in misura non superiore al 30%, finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie; nel qual caso l'incremento dovrà essere decurtato in sede di attuazione del P.I.P..

Tutti gli interventi sono subordinati al convenzionamento ai fini della corresponsione degli standard di legge; sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico.

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al parere NIP-(E) n. 307/2008 del 14.10.2008 emesso dal Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena allegato alla delibera di approvazione della presente norma. (C.C. n. ----- del 29 aprile 2009).

P.I.P. n. 2 Interno a Via Canale Bonificazione

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

- destinazione: attività turistico-ricettiva secondo le disposizioni di legge vigenti per le attività turistiche;
- superfici per l'attività ricettiva: incremento delle superfici esistenti in misura non superiore a 700 mq;
- superfici accessorie: incremento delle superfici esistenti in misura non superiore al 30% .
- standards: obbligo di cessione degli standards di legge pari a 100mq/100mq di SUL di cui 40 mq destinati a parcheggi e 60 mq a verde pubblico.

Il perimetro dei P.I.O. – individuato come perimetro dei piani attuativi interessanti aree ricadenti nelle Zone urbanizzate in ambito costiero di cui all'art. 14 delle Norme del PTPR/PTPC, non può essere ridotto. L'approvazione dei medesimi P.I.O. non può essere effettuata per stralci.

L'approvazione delle aree inerenti i P.P. n° 36, n°37 e n°38 è subordinata all'espletamento delle procedure di deposito ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 47/78.

P.I.P. n. 3 Via Pavirana

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

Sup. territoriale da S.I.T. mq. 20.878.

Destinazioni ammesse:

- attività produttiva di tipo manifatturiero – lavorazione di erbe aromatiche:

incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 per mq. 1800 di SUL .

In assenza del P.I.P. è ammesso l'incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 in misura non superiore al 30%, finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie; nel qual caso l'incremento dovrà essere decurtato in sede di attuazione del P.I.P..

Tutti gli interventi sono subordinati al convenzionamento ai fini della corresponsione degli standard di legge; sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico.

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al parere NIP-(E) n. 307/2008 del 14.10.2008 emesso dal Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena allegato alla delibera di approvazione della presente norma. (C.C. n. ----- del 29 aprile 2009).

P.I.P. n. 4 Via Via Stradone Sala

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

Sup. territoriale da S.I.T. mq. 11.646.

Destinazioni ammesse:

- attività produttiva di tipo manifatturiero – lavorazione di prodotti ortofrutticoli:

incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 per mq. 1.000 di SUL.

In assenza del P.I.P. è ammesso l'incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 in misura non superiore al 30%, finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie; nel qual caso l'incremento dovrà essere decurtato in sede di attuazione del P.I.P..

Tutti gli interventi sono subordinati al convenzionamento ai fini della corresponsione degli standard di legge; sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico.

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al parere NIP-(E) n. 307/2008 del 14.10.2008 emesso dal Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena allegato alla delibera di approvazione della presente norma. (C.C. n. ----- del 29 aprile 2009).

P.I.P. n. 5 Via Canale Bonificazione – lavorazione prodotti ittici

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

Sup. territoriale da S.I.T. mq. 9.931.

Destinazioni ammesse:

- attività produttiva di tipo manifatturiero – lavorazione prodotti ittici:

incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 per mq. 450 di SUL.

In assenza del P.I.P. è ammesso l'incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 in misura non superiore al 30%, finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie; nel qual caso l'incremento dovrà essere decurtato in sede di attuazione del P.I.P..

Tutti gli interventi sono subordinati al convenzionamento ai fini della corresponsione degli standard di legge; sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico.

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al parere NIP-(E) n. 307/2008 del 14.10.2008 emesso dal Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena allegato alla delibera di approvazione della presente norma. (C.C. n. ----- del 29 aprile 2009).

In fase esecutiva, particolare attenzione dovrà essere rivolta alla determinazione del massimo carico da applicare al terreno di fondazione, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti differenziali.

Gli strumenti attuativi precedentemente approvati e convenzionati mantengono la loro validità fino allo scadere dei termini fissati in convenzione.

I P.E.E.P. già attuati sono assoggettati ad interventi di recupero, fermo restando il carico urbanistico esistente.

P.U. Fascia ex Demaniale: si prevede il recupero ambientale con riduzione delle superfici a parcheggio, la razionalizzazione della viabilità esistente e la riqualificazione del verde e dell'arredo urbano.