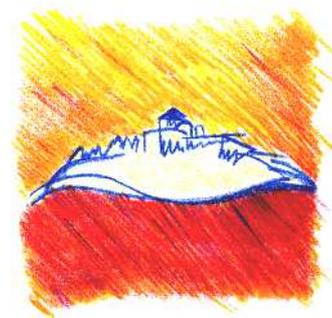
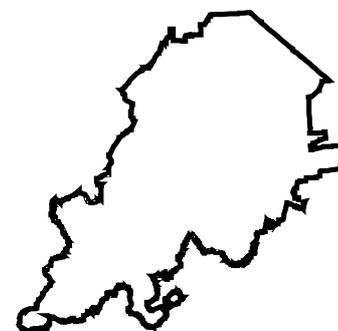


COMUNE DI CESENA  
Settore Governo del Territorio  
**PRG 2000**  
VARIANTE GENERALE



**NORME DI ATTUAZIONE**



**INTEGRATA**  
**VARIANTE 2/2021**  
**Risoluzione Accordo ex art.11 L.241/1990 s.m.i.**  
**sottoscritto con la "San Giorgio Immobiliare S.r.l."**

Adottata con Delibera di C.C. n. 21 del 25.03.2021  
Approvata con Delibera di C.C. n. 69 del 29.07.2021

**PS 1**

**Progettisti**

Anna Maria Biscaglia (coordinatore generale)  
Marco Bonaretti  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Pierluigi Rossi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche  
e gestione dati**

Roberto Zoffoli e Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche  
e gestione dati**

Daniele Minotti      Barbara Maggioli  
Stefano Bottari      Denis Parise  
Monica Cecchini      Andrea Perugini  
Andrea Foschi      Leonardo Pirini  
Monica Gabbarrini      Barbara Santarelli  
Francesca Gonni

**Consulenze generali**

*Città consolidata e da trasformare*  
Piergiorgio Vitillo (Federico Oliva Associati)  
  
*Territorio rurale e adeguamento PTCP*  
Sandra Vecchietti e Tecla Mambelli (Studio Creta)

**Consulenze specialistiche**

*Approfondimenti storico-ambientali*  
Carlo Lazzari (coordinatore), Monica Bonfè  
Paolo Degli Angeli, Giovanni Grapppeggia,  
Denis Parise

*Indagine geologico-ambientale*

Alberto D. Antoniazzi, Paride Antolini,  
Aldo Antoniazzi

*Qualità ambientale*

Alberto Pistocchi e Enrica Dall'Ara (Studio di  
Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio)

*Rischio archeologico del centro storico*

Sauro Gelichi, Antonio Alberti, Mauro Librenti

**Estremi approvativi PRG2000:**

Adottato con delibera di C.C.  
n. 266 del 05.10.00  
Approvato con delibera di G.P.  
n. 348 del 29.07.03

**Integrazioni:**

**1^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n° 95 del 29.03.2005

**2^ PUBBLICAZIONE**

Approvato con delibera di G.P.  
n° 372 del 18.10.2005

**3^ PUBBLICAZIONE**

Approvato con delibera di G.P.  
n° 165 del 08.05.2007

**Il Sindaco**

Enzo Lattuca

**L'Assessore**

Cristina Mazzoni

**Il Dirigente**

Emanuela Antoniaci



## **VARIANTE GENERALE “PRG 2000”**

**Adottata con Delibera di C.C. n. 266 del 05.10.2000**

**Controdedotta con Delibere di C.C. n. 160 del 15.07.2002, n. 162 del 16.07.2002, n. 164 del 22.07.2002, n. 168 del 23.07.2002. n. 170 del 29.07.2002 e con Delibera C.C. n. 52 del 24.03.2003**

**Approvata con Delibera di G.P. n. 348 del 29.07.2003**

**1^ Pubblicazione** (cartografica, PS 2.1.1-23, PS 3.1.1-4, PS 3.2.1-4, PS 3.3, PG 5.1-2-3, SR 17; e normativa, modificati artt.22, 42, 46, 46bis, 46ter, 54ter, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 78, 79, modifica art.24 dell'Allegato A2, modifica Allegato A7, modifica Allegato A11 e modifica Allegato A12)

Pubblicata con Delibera di C.C. n. 216 del 17.11.2003

Controdedotta con Delibera di C.C. n. 233 del 25.11.2004

Approvata con Delibera di G.P. n. 95 del 29.03.2005

**2^ Pubblicazione** (cartografica, PS 2.1.1-23, PS 3.1.1-4, PS 3.2.1-4, PS 3.3, PS 5.2, PS 6.2.2, PG 5.1-2-3 - modifica 03/08-AT3, modifica 04/20-AT4a, modifica 05/09-AT6, modifica 06/13-AT6, modifica 11/04-AT3-AT5, modifica 12/08-AT5, modifica Accordo con i Privati Borgo Paglia - Cà Bianchi-, SR 18; e normativa, modificati artt. 8, 19, 22, 28bis, 33, 42, 49, 57, 58, 82bis, modifica art. 3.3 dell'Allegato A1, modifica art. 25 dell'Allegato A2, modifica Allegato A7, modifica Allegato A10 e modifica Allegato A11)

Pubblicata con Delibera di C.C. n. 103 del 26.04.2004

Controdedotta con Delibera di C.C. n. 145 del 28.07.2005

Approvata con Delibera di G.P. n. 372 del 18.10.2005 e rettificata con Delibera di G.P. n. 484 del 20.12.2005

**3^ Pubblicazione** (solo cartografica, PS 2.1.9, PS 3.1.3-3.1.4, PS 3.2.3-3.2.4, PS 3.3, PG 2.6.1-23, PG 5.1 – modifica 02/01-AT6)

Pubblicata con Delibera di C.C. n. 69 del 12.04.2006

Controdedotta con Delibera di C.C. n. 240 del 21.12.2006

Approvata con Delibera di G.P. n. 165 del 08.05.2007

## **INTEGRAZIONI CON VARIANTI SPECIALI:**

**Variante 2/2004 Rete di drenaggio artificiale delle acque meteoriche** (solo cartografica, PS 2.1.15)

Adottata con Delibera di C.C. n. 230 del 25.11.2004

Approvata con Delibera di C.C. n. 128 del 14.07.2005

**Variante 3/2005 Normativa** (solo NdA, modifica artt. 24, 37, 42, 83)

Adottata con Delibera di C.C. n. 59 del 07.04.2005

Approvata con Delibera di C.C. n. 7 del 26.01.2006

**Variante 1/2005 Opere Pubbliche** (cartografica, PS 2.1.1-23, PG 5.1-2-3; e normativa, modifica artt. 55, 64)

Adottata con Delibera di C.C. n. 49 del 17.03.2005

Approvata con Delibera di C.C. n. 42 del 09.03.2006

**Variante 1/2006 Liquigas** (cartografica, PS 2.1.8; e normativa, modifica art.19)

Adottata con Delibera di C.C. n. 70 del 12.04.2006

Approvata con Delibera di C.C. n. 189 del 19.10.2006

**Variante Cartografica per la riduzione dell'area di rispetto cimiteriale del Cimitero Urbano e del Cimitero di Massa** (solo cartografica, PS 2.1.8, PS 2.1.9)

Delibera di C.C. n. 10 del 08.02.2007

**Variante 2/2006 Liquigas** (cartografica, PS 2.1.8; e normativa, modifica art.23, modifica Allegato A11)

Adottata con Delibera di C.C. n. 71 del 12.04.2006

Approvata con Delibera di C.C. n. 11 del 08.02.2007

**Pubblicazione di parte della Variante 1/2005 Opere Pubbliche** (cartografica, PS 2.1.9 e PS 2.1.16, PG 5.1 - modifica 02/02-AT4b; e normativa, modifica art. 56)

Pubblicata con Delibera di C.C. n. 42 del 09.03.2006

Approvata con Delibera di C.C. n. 59 del 12.04.2007

**Variante 3/2006 Normativa** (solo NdA, modifica artt. 6, 7, 9, 19, 22, 23, 27, 39, 40, 45, 46, 46 bis, 48, 50, 54 ter, 55, 65, 68, 71, 72, 77, 78, 79, 82 bis, artt.12, 24 dell'Allegato A2, art.3 dell'Allegato A3, modifica Allegato A4, modifica Allegato A7, modifica Allegato A12)  
Adottata con Delibera di C.C. n. 126 del 29.06.2006  
Approvata con Delibera di C.C. n. 83 del 17.05.2007

**Variante 2/2007 Ratifica Pozzo 4 Torre del Moro** (solo cartografica, PS 2.1.8, PS 2.1.9, PG 5.1 - modifica 05/06-AT6)  
Approvazione V.I.A. Delibera di G.R. n. 869 del 11.06.2007  
Delibera di C.C di ratifica n. 119 del 28.06.2007

**Variante 3/2007 Ratifica Busca** (solo cartografica, PS 2.1.16, PG 2.6.16)  
Approvazione V.I.A. Delibera di G.P. n. 530 del 27.11.2007  
Delibera di C.C di ratifica n. 227 del 19.12.2007

**Variante Ratifica Metanodotto AVI COOP** (solo cartografica, PS 2.1.13)  
Approvazione V.I.A. Delibera di G.P. n. 109325 del 28.12.2007  
Delibera di C.C di ratifica n. 30 del 20.02.2008

**Variante 5/2006 Opere Pubbliche** (cartografica, PS 2.1.1-23, PG 2.6.1, 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.9, 2.6.10, 2.6.11, 2.6.13, 2.6.14, 2.6.15, 2.6.22, PG 5.1-2-3; e normativa, modifica art.19, modifica scheda E-az/t dell'Allegato A10, modifica Allegato A11)  
Adottata con Delibera di C.C. n. 219 del 30.11.2006  
Approvata con Delibera di C.C. n. 31 del 20.02.2008

**Variante 1/2007 Normativa** (solo NdA, modifica artt. 42, 47, 65 e 88 [n.i.])  
Adottata con Delibera di C.C. n. 84 del 17.05.2007  
Approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 13.03.2008

**Accordo di programma per Opere Pubbliche 2005-2008** (solo cartografica, PS 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.13, PG 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.13, PG 5.3 - modifica 10/02 AT3-AT5 e 10/03-AT4a, PG 5.2 - 06/17-AT3 [n.i.])  
Accordo preliminare sottoscritto il 01.12.2005, integrato il 30.08.2007 e Accordo definitivo sottoscritto il 24.04.2008.  
Accordo approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena prot. 46653 del 06.05.2008  
Ratifica Accordo del 24.04.2008 con Delibera di C.C. n. 71 del 15.05.2008

**Variante Cartografica 4/2007 di adeguamento al Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.)** (solo cartografica, PS 2.1.9, 2.1.11, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.17, 2.1.20, 2.1.22)  
Adottata con Delibera di C.C. n. 15 del 24.01.2008  
Approvata con Delibera di C.C. n. 123 del 29.07.2008

**Variante 2/2005 Centro Storico** (cartografica, PS 3.2.2, PS 3.2.4, PS 3.3; e normativa, modifica art. 17, artt. 9, 24 dell'Allegato A2)  
Adottata con Delibera di C.C. n. 58 del 07.04.2005  
Controdedotta con Delibera di C.C. n. 205 del 22.11.2007  
Approvata con Delibera di G.P. n. 53 del 03.02.2009

**Variante Cartografica e Normativa 2/2008**  
**- Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni Immobiliari -**  
*(ai sensi e per gli effetti del D.L. n° 112 del 25.06.2008, come convertito in Legge n° 133 del 06.08.2008)*  
(cartografica, PS 2.1.6, 2.1.9, 2.1.10, PG 2.6.6, 2.6.9, 2.6.10, SR 3; e normativa, modifica artt. 51, 78, modifica Allegato A6, modifica Allegato A11)  
Approvata con Delibera di C.C. n. 223 del 18.12.2008 e con Delibera di C.C. n. 219 del 10.12.2009

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 02/03 AT5-AT6 Via Falconara – Ponte Abbadesse -**  
(solo cartografica, PS 2.1.14, PG 5.1 - modifica 02/03 AT5-AT6)  
Pubblicazione avviso di deposito del 09.10.2009  
Approvata con Delibera di C.C. n. 244 del 22.12.2009

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 07/04-AT3 Via Stornite – Borello -** (solo cartografica, PG 5.2 - modifica 07/04-AT3)  
Pubblicazione avviso di deposito del 09.10.2009  
Approvata con Delibera di C.C. n. 245 del 22.12.2009

**Variante Cartografica e Normativa 1/2008** (cartografica, PS 2.1.1-23, PG 5.1-2-3, PG 2.6.1, 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.10, 2.6.11, 2.6.13, 2.6.14, 2.6.15, 2.6.17, 2.6.18, 2.6.21, 2.6.22; e normativa, modifica artt. 2, 6, 7, 19, 22, 23, 25, 37, 39, 42, 46, 46bis, 50, 53bis, 55, 56, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 75bis, 77, 78, 79, 82bis, 83, 84, 87, artt. 2.2, 2.5, 2.8, 2.12, art. 3.4 dell'Allegato A1, art. PUA 20 dell'Allegato A4, modifica Allegato A6, modifica Allegato A7, modifica Allegato A9, modifica schede E-az/g, E-az/n, eliminata scheda E-az/o dell'Allegato A10, modifica Allegato A11)

Adottata con Delibera di C.C. n. 180 del 06.11.2008

Approvata con Delibera di C.C. n. 36 del 25.02.2010

**Variante 3/2009 Opere Pubbliche** (cartografica, PS 2.1.2, 2.1.9, 2.1.15, 2.1.17, PG 2.6.9, PG 5.1 – modifica 05/16 AT3-AT5; e normativa, modifica scheda E-az/n dell'Allegato A10)

Adottata con Delibera di C.C. n. 221 del 10.12.2009

Approvata con Delibera di C.C. n. 149 del 29.07.2010

**Variante 2/2009 e riduzione dell'area di rispetto del cimitero di S.Vittore (ai sensi dell'art.4 della L.R. 19/2004 e s.m.i)** (solo cartografica, PS 2.1.13, PG 2.6.13, PG 5.2 - modifica 06/08-AT3)

Adottata con Delibera di C.C. n. 151 del 10.09.2009

Approvata con Delibera di C.C. n. 206 del 18.11.2010

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA di Iniziativa Pubblica – Aree PIP C7 Pievesestina** (solo cartografica, PS 2.1.4 e Legenda - inserimento nuovo simbolo -)

Adottata con Delibera di C.C. n. 133 del 01.07.2010

Approvata con Delibera di C.C. n. 17 del 10.02.2011

**Accordo di programma Interramento Elettrodotta loc. Case Frini** (cartografica, PS 2.1.9 e modifica Legenda – inserimento nuovo retino -, PG 2.6.9 e modifica Legenda – inserimento nuovo retino -, PG 5.1 – modifica 03/01-AT4b, modifica 03/02-AT4b, modifica 03/03-AT3, modifica 04/18-AT3, modifica Legenda – inserimento nuovo retino - ; e normativa, modifica art.53 ter, modifica Allegato A11)

Accordo preliminare sottoscritto il 28.07.2010 e Accordo definitivo sottoscritto il 14.02.2011.

Accordo approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena prot. 18034 del 22.02.2011

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 relativa alla Variante Sostanziale al Programma Integrato Montefiore** (solo cartografica, PS 2.1.9, PG 2.6.9 e PG 5.1 – modifica 03/01-AT4b)

Adottata con Delibera di C.C. n. 106 del 27.05.2010

Approvata con Delibera di C.C. n. 26 del 24.02.2011

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA Inserimento Uso U4/3 su Tessuto Polifunzionale esistente – Case Castagnoli -** (solo cartografica, PS 2.1.15 e modifica Legenda – inserimento nuovo retino - )

Pubblicazione avviso di deposito del 19.01.2011

Approvata con Delibera di C.C. n. 120 del 17.11.2011

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 04/03-AT4b Casello Autostradale – Villa Chiaviche -** (solo cartografica, PS 2.1.6, PG 2.6.6, PG 5.1 modifica 04/03-AT4b)

Pubblicazione avviso di deposito del 15.09.2010

Approvata con Delibera di C.C. n. 121 del 17.11.2011

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 07/03-AT6 Parco Minerario – Borello -** (solo cartografica, PG 5.2 - modifica 07/03-AT6)

Pubblicazione avviso di deposito del 28.04.2011

Approvata con Delibera di C.C. n. 130 del 24.11.2011

**Variante Cartografica e Normativa 1/2010** (cartografica, PS 2.1.1-23 e modifica Legenda, PS 3.1.1, PS 3.2.1, PS 3.3, PS 5.3, PS 5.4, PG 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.10, 2.6.12, 2.6.13, 2.6.14, 2.6.15, 2.6.17, 2.6.22, PG 5.1-2-3 – modifica 01/02-AT6, modifica 01/03-AT6, eliminata 02/01-AT6, modifica 02/04-AT6, modifica 03/09-AT4a, modifica 04/07-AT5, modifica 04/09-AT3, modifica 04/15 AT1-AT5, modifica 04/16-AT1, modifica 05/01-AT4a, eliminata 05/07-AT5, eliminata 05/12-AT5, modifica 05/14-AT3, modifica 05/18 AT2-AT6, eliminata 05/21-AT4a, eliminata 09/04-AT5, eliminata 09/12-AT5, modifica 10/08-AT5, eliminata 10/09-AT3, 10/11-AT3 [n.i.], eliminata 11/05-AT5, eliminata 12/01-AT5, modifica 12/16-AT3,

eliminata 12/20-AT3 e modifica Legenda – inserimento nuovo retino -; e normativa, modifica artt. 4, 6, 7, 19, 21, 22, 23, 23bis [n.i.], 24, 25, 27, 34, 38, 42, 46, 50, 51, 55, 56, 60, 61, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 82, 82bis, 83, 86, 89 [n.i.], artt. 2.3, 2.9, 2.15, 3.1, 3.2. 3.3 dell'Allegato A1, art. 7 dell'Allegato A7, art. PUA 2, art. PUA 4, PUA 18, PUA 19 dell'Allegato A4, modifica Allegato A6, modifica schede E-az/e, E-az/g, E-az/n, E-az/u [n.i.], E-az/v [n.i.] dell'Allegato A10, modifica Allegato A11)

Adottata con Delibera di C.C. n. 233 del 22.12.2010 rettificata ed integrata con Delibera di C.C. n. 7 del 20.01.2011

Approvata con Delibera di C.C. n. 133 del 21.12.2011

**Accordo di programma P.R.U. Parco Europa** (cartografica, PS 2.1.9, PG 2.6.9; e normativa, modifica artt. 23, 53, 53ter)

Accordo preliminare sottoscritto il 26.04.2010 e Accordo definitivo sottoscritto il 21.12.2011

Ratifica dell'adesione del Sindaco dell'accordo di programma per l'approvazione con Delibera di C.C. n.1 del 19.01.2012

Accordo approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena prot. 10721 del 06.02.2012

**Accordo di programma P.R.U. Novello** (cartografica, PS 2.1.9 e PG 2.6.9; e normativa, modifica artt. 19, 23, 53, 53ter)

Accordo preliminare sottoscritto il 31.01.2011 e Accordo definitivo sottoscritto il 04.01.2012

Accordo approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena prot. 10719 del 06.02.2012

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 09/10-AT5 Via Capannaguzzo – Capannaguzzo** - (solo cartografica, PS 2.1.6, 2.1.7, PG 2.6.6, 2.6.7, PG 5.2 – modifica 09/10-AT5

Pubblicazione avviso di deposito del 25.10.2011

Approvata con Delibera di C.C. n. 32 del 26.04.2012

**Variante Cartografica e Normativa 1/2008 Previsioni Sospese per V.A.S.** (cartografica PS 2.1.4, 8, 9, e normativa, modifica Allegato A11)

Adottata con Delibera di C.C. n. 180 del 06.11.2008

Sospesa con Delibera di C.C. n. 36 del 25.02.2010

Avviso di deposito del 22.06.2011

Approvata con Delibera di C.C. n. 42 del 10.05.2012

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA di Iniziativa Pubblica – Area ex PIP C14 Martorano** - (solo cartografica, PS 2.1.9)

Adottata con Delibera di C.C. n. 131 del 24.11.2011

Approvata con Delibera di C.C. n. 52 del 24.05.2012

**Variante Cartografica e Normativa 1/2010 – Pubblicazione di alcune aree** (cartografica, PS 2.1.1, 2.1.4, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.11, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.1.17, PG 2.6.1, 2.6.4, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.10, 2.6.11, 2.6.13, 2.6.14, 2.6.15, PG 5.1-2-3 – modifica 01/02 AT6, modifica 03/09 AT4a, modifica 05/01 AT4a, modifica 05/08 AT6, modifica 05/09 AT6, modifica 05/11 AT4b, modifica 05/14 AT3, modifica 05/16 AT3-AT5, modifica Accordo con i privati – Borgo Paglia Cà Bianchi, 05/22 AT4b [n.i.], modifica 06/04 AT7, modifica 06/06 AT7, modifica 06/10 AT7, modifica 07/03 AT6, modifica 07/04 AT3, modifica 08/01 AT3-AT5, 08/02 AT3, modifica 08/03 AT4a, modifica 08/11 AT4a, modifica 09/03 AT3, modifica 09/05 AT4a, modifica 09/06 AT5, modifica 09/08 AT3, modifica 09/09 AT3-AT5, modifica 10/01 AT1-AT5, modifica 10/11 AT3, modifica 11/01 AT4a, modifica 11/02 AT5, modifica 11/03 AT3, modifica 11/04 AT3-AT5, modifica 11/06 AT3, eliminata 12/03 AT4a, eliminata 12/04 AT4a, modifica 12/11 AT4a, 12/23 AT4a [n.i.] e normativa, modifica artt. 3, 11, 22, 23, 28bis, 34, 56, 71, 72, 78, 82bis, art.24 dell'Allegato A2, eliminato PUA 9 dell'Allegato A4, modifica scheda E-az/n, E-az/z [n.i.] dell'Allegato A10, modifica Allegato A11)

Adottata con Delibera di C.C. n. 133 del 21.12.2011

Approvata con delibera di C.C. n. 71 del 26.07.2012

**Variante Cartografica e Normativa 1/2010 - Procedura di V.A.S. Cassa di Espansione Rio Marano** (solo cartografia PS 2.1.9, PG 2.6.9 e modifica Legenda)

Adottata con Delibera di C.C. n. 233 del 22.12.2010 rettificata ed integrata con Delibera di C.C. n. 7 del 20.01.2011

Sospesa con Delibera di C.C. n. 133 del 21.12.2011

Avviso di deposito del 14.03.2012

Approvata con Delibera di C.C. n. 94 del 27.09.2012

**Variante 2/2012 Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni** (cartografica PS 2.1.4, 2.1.9, 2.1.15, PG 2.6.4, 2.6.9 e normativa, modifica art. 22, modifica Allegato A11)

Adottata con Delibera di C.C. n. 24 del 12.04.2012

Approvata con Delibera di C.C. n. 117 del 15.11.2012

**Variante 3/2012 Azienda a Rischio Incidente Rilevante "I Razzi Group S.r.l."** (cartografica PS 2.1.3, 2.1.6 e modifica della legenda, PS 6.2.1, PS 6.2.2 e normativa, modifica artt.2, 19bis [n.i.], 21, 22, 65)

Adottata con Delibera di C.C. n. 31 del 26.04.2012

Approvata con Delibera di C.C. n.120 del 29.11.2012

**Variante 4/2012 Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (Provincia Forlì-Cesena - Ex Caserma Carabinieri)** (solo cartografica PS 2.1.9, PS 3.3, PG 2.6.9)

Adottata con Delibera di C.C. n. 59 del 21.06.2012

Approvata con Delibera di C.C. n. 124 del 13.12.2012

**Variante 1/2012 Ratifica Busca** (solo cartografica, PS 2.1.12, 2.1.16, PG 2.6.12, 2.6.16)

Approvazione V.I.A. Delibera di G.P. n. 117237/527 del 18.12.2012

Delibera di C.C. di ratifica n. 2 del 10.01.2013

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 12/09-AT3 Via Dismano, comparto adiacente al PEEP - Pievesestina** - (solo cartografica, PS 2.1.5, PG 2.6.5, PG 5.3 – modifica 12/09-AT3)

Pubblicazione avviso di deposito del 28.10.2011

Approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 31.01.2013

**Variante 5/2012 Opere Pubbliche** (cartografica, PS 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, PS 4.1.2 Macerone, PG 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.13, 2.6.15, PG 5.2-3 – modifica 11/03 AT3, eliminata 06/11 AT4a e normativa, modifica artt. 6, 11, 27, 65bis [n.i.], 82quater, modifica Allegato A7, Allegato A 11)

Adottata con delibera di C.C. n. 81 del 13.09.2012

Approvata con Delibera di C.C. n. 8 del 28.02.2013

**Variante 5/2012 Opere Pubbliche – Impianto Tecnologico di Hera, loc. Monte delle Vacche** – (cartografica, PS 2.1.18, PG 2.6.18 e normativa, modifica Allegato A11)

Adottata con delibera di C.C. n. 81 del 13.09.2012

Sospesa con Delibera di C.C. n. 8 del 28.02.2013

Approvata con Delibera di C.C. n. 51 del 25.07.2013

**Variante 5/2012 Opere Pubbliche – Pubblicazione di alcune aree** (cartografica, PS 2.1.1, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.11, 2.1.15, 2.1.17, 2.1.18, PG 2.6.1, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.10, 2.6.11, 2.6.15, 2.6.17, 2.6.18, PG 5.1-2-3 – modifica 01/02 AT6, modifica 05/02 AT4a, modifica 05/03 AT4a, 05/23 AT4a [n.i.], modifica 07/01 AT3, modifica 07/05 AT1, eliminata 09/11 AT3, modifica 10/07 AT3, modifica 11/03 AT3, eliminata 12/23 AT4a e normativa, modifica artt. 9, 22, 23bis, 81, 82bis, scheda E-az/x [n.i] dell'Allegato A10, modifica Allegato A11)

Adottata con Delibera di C.C. n. 8 del 28.02.2013

Approvata con Delibera di C.C. n. 51 del 25.07.2013

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 10/02 AT3-AT5 Via S.Giorgio,Via F.lli Latini, Via Volontari della libertà – S.Giorgio** (solo cartografica, PS 2.1.6, PG 2.6.6, PG 5.3 – modifica 10/02-AT3-AT5)

Pubblicazione avviso di deposito del 21.12.2012

Approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06.02.2014

**Variante Cartografica 1/2013 di adeguamento al Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.) Loc. San Carlo** (solo cartografica, PS 2.1.13, 2.1.17)

Adottata con Delibera di C.C. n. 69 del 24.10.2013

Approvata con Delibera di C.C. n. 22 del 20.03.2014

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 12/02-AT4a Via Larga, Via Viazza – Pievesestina** - (solo cartografica, PS 2.1.1, PG 2.6.1 e PG 5.3 - modifica 12/02-AT4a)

Pubblicazione avviso di deposito del 27.01.2010 e 19.04.2014

Approvata con Delibera di C.C. n. 78 del 25.09.2014

**Variante Cartografica e Normativa 1/2014 riguardante disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e recepimento di prescrizioni cogenti di cui alla L.R. 30/07/2013 n. 15** (cartografica, PS 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.1.16, 2.1.17, 2.1.21, PG 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.10, 2.6.13, 2.6.14, 2.6.15, 2.6.16, 2.6.17, 2.6.21, PG 5.1-2-3 -

reinserta 01/02 AT6, reinserta 01/03 AT6, reinserta 02/04 AT6, modifica 03/02 AT4b, reinserta 03/07 AT5, reinserta 03/09 AT4a, eliminata 04/02 AT4b, reinserta 04/04 AT3, eliminata 04/06 AT5, reinserta 04/08 AT5, reinserta 04/12 AT1-AT5, reinserta 04/13 AT1-AT5, reinserta 04/16 AT1, eliminata 04/20 AT4a, eliminata 05/02 AT4a, eliminata 05/03 AT4a, eliminata 05/06 AT6, eliminata 05/11 AT4b, reinserta 05/14 AT3, reinserta 05/17 AT2-AT3, reinserta 05/18 AT2-AT6, eliminata 05/22 AT4b, eliminata 05/23 AT4a, eliminata 05/24 AT4a, eliminata 06/04 AT7, eliminata 06/06 AT7, eliminata 06/10 AT7, eliminata 07/01 AT3, eliminata 07/05 AT1, eliminata 07/06 AT2, eliminata 08/06 AT3-AT5, reinserta 08/09 AT2-AT5, reinserta 08/11 AT4a, eliminata 09/01 AT4a, eliminata 09/05 AT4a, reinserta 10/04 AT5, modifica 10/07 AT3, reinserta 10/10 AT1-AT5, modifica 12/02 AT4a, eliminata 12/06 AT4b, eliminata 12/11 AT4a, reinserta 12/14 AT4a, reinserta 12/18 AT4a, reinserta 12/19 AT4a, SR 2, SR 3 e normativa, modifica artt. 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 33, 34, 37, 51, 53bis, 58, 63, 77, 79, 81, 82, 82bis, 83, modifica Allegato A2, modifica Allegato A3, modifica Allegato A4, modifica Allegato A6, modifica Allegato A7, modifica Allegato A11)

Adottata con Delibera di C.C. n. 7 del 06.02.2014

Approvata con Delibera di C.C. n. 36 del 09.04.2015\*

*\*Stralcio previsione Accordo coi privati "Ditta Jolly Service S.p.A." (ex art 18 L.R.20/2000) di cui alla delibera di G.C. n. 361 del 12.11.2013, sottoscritto in data 15.01.2014 e ripubblicazione area Accordo coi privati "Ditta Gobbi Frutta S.r.l." (ex art 18 L.R.20/2000) di cui alla delibera di G.C. n. 360 del 12.11.2013, sottoscritto in data 29.01.2014.*

**Variante cartografica 1/2015 Metanodotto loc. Pievesestina - via della Larga** (solo cartografica, PS 2.1.5)

Accertamento compatibilità urbanistica con Delibera di C.C. n. 14 del 26.02.2015

Approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. 117 prot.40656/2015 del 30.04.2015

**Variante cartografica 2/2015 Metanodotto Sestino-Minerbio DN 1200 (48") DP 75 bar** (solo cartografica, PS 2.1.4, 2.1.8, 2.1.13, 2.1.17, 2.1.21)

Espressione del parere con Delibera di C.C. n. 20 del 12.04.2012

Approvata con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 12.05.2015

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA di Iniziativa Pubblica – Aree ex PPIP n. 13 Calisese** (solo cartografica, PS 2.1.15)

Adottata con Delibera di C.C. n. 49 del 30.04.2015

Approvata con Delibera di C.C. n. 2 del 28.01.2016

**Variante Cartografica e Normativa 1/2014 – Pubblicazione di alcune aree** (cartografica, PS 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.1.16, 2.1.17, 2.1.18, 2.1.20, 2.1.21, 2.1.22, modifica Legenda PS 2.1, PS 4.1.4 S.Carolo, PS 4.1.6 Borello, PS 5.3, PS 5.4, PG 2.6.2, 2.6.3, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.10, 2.6.13, 2.6.14, 2.6.15, 2.6.17, 2.6.18, 2.6.21, modifica Legenda PG 2.6, PG 5.1-2-3 - eliminata 01/02 AT6, eliminata 01/03 AT6, eliminata 02/04 AT6, modifica 03/07 AT5, eliminata 03/09 AT4a, eliminata 04/04 AT3, eliminata 04/12 AT1-AT5, eliminata 04/13 AT1-AT5, eliminata 04/16 AT1, eliminata 05/09 AT6, eliminata 05/14 AT3, modifica 05/16 AT3-AT5, eliminata 05/17 AT2-AT3, modifica 05/18 AT2, reinserta e modificata 06/14 AT5 (ex area 4g-Accordo Social Housing 2011), modifica 08/09 AT2,

eliminata 08/11 AT4a, eliminata 10/03 AT4a (ex area 4h-Accordo Social Housing 2011), Accordo Social Housing art. 11 L.241/90 San Giorgio [n.i.]<sup>(\*)</sup>, modifica 10/07 AT3, eliminata 10/10 AT1-AT5, reinserita e modificata scheda 11/06 AT3 (ex area 4e-Accordo Social Housing 2011), modifica 12/14 AT4a, reinserita e modificata 12/16 AT3 (ex area 4f- Accordo Social Housing 2011), modifica 12/18 AT4a, eliminata 12/19 AT4a, modifica 12/22 AT4a e normativa gli artt. 7, 8, 38, 53bis, 55, 77, 78, 82bis, eliminato art. PUA 4, modifica art. PUA 6 dell'Allegato A4, modifica Allegato A7, modifica scheda E-az/x, E-az/y [n.i.] dell'Allegato A10, Appendice 1 [n.i.] dell'Allegato A11, modifica Allegato A11\*

*\*fra cui l'area "Ditta Gobbi Frutta S.r.l." (PCP n.216)*

Adottata con Delibera di C.C. n. 36 del 09.04.2015

Approvata con Delibera di C.C. n. 19 del 17.03.2016\*

*\*Recepimento nel PRG dell'Accordo coi privati "Ditta Gobbi Frutta S.r.l." (ex art 18 L.R.20/2000) di cui alla delibera di G.C. n. 360 del 12.11.2013, sottoscritto in data 29.01.2014.*

*(\*)Recepimento nel PRG dell'Accordo, ai sensi dell'art.11 della L. 241/90, con la "San Giorgio Immobiliare s.r.l." approvato con delibera di C.C. n. 14 del 25.02.2016, preliminare sottoscritto in data 06.02.2016, definitivo sottoscritto in data 11.04.2016.*

**Variante 2/2016 Opere Pubbliche** (cartografica, PS 2.1.1, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.1.17, PG 2.6.1, 2.6.4, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.12, 2.6.13, 2.6.14, 2.6.15, 2.6.17, PG 5.1-3 – modifica 02/03 AT4b, modifica 03/02 AT5, modifica 05/16 AT3-AT5, modifica 12/07 AT4b, modifica legenda PG 5 e normativa, modifica artt. 63, 82bis, modifica scheda E-az/v, modifica scheda E-az/y dell'Allegato A10, modifica dell'Allegato A11.

Adottata con Delibera di C.C. n. 29 del 28.04.2016

Approvata con Delibera di C.C. n. 78 del 06.12.2016

**Variante 1/2017 – realizzazione studentato nel comparto ex-zuccherificio** (cartografica, PS 2.1.9, PG 2.6.9)

Presa d'atto intesa Stato-Regione (di cui al D.P.R. 383 del 18.04.1994 e all'art. 37 della L.R. 20/2000) con Delibera di C.C. n. 13 del 02.03.2017

**Variante Cartografica 1/2016 di adeguamento al Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.)** (solo cartografica PS 2.1.13, 2.1.17)

Adottata con Delibera di C.C. n. 20 del 17.03.2016

Approvata con Delibera di C.C. n. 54 del 27.07.2017

**Accordo di Programma Area Montefiore** (cartografica, PS 2.1.9, PG 2.6.9, modifica legenda PS 2.1 e normativa, modifica art. 53ter, modifica PUA 20 dell'Allegato A4)

Pubblicazione avviso di deposito del 06.09.2017

Approvato con Decreto del Presidente della Regione Emilia-Romagna n. 30 del 19.03.2018

**Variante 2/2017 Opere Pubbliche** (cartografica, PS 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.13, 2.1.15, 2.1.17, 2.1.20, 2.1.21 e modifica Legenda PS 2.1– inserimento nuovo retino -, PS 3.2.1, PS 6.3 e modifica Legenda PS 6.3, PG 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.10, 2.6.13, 2.6.15, 2.6.17, 2.6.21, PG 5.1-2-3 – (modificata area a contorno) 01/01 AT6, (modificata area a contorno) 02/03 AT5-AT6, modifica 03/01 AT4b, modifica 03/02 AT4b, (modificata area a contorno) 03/03 AT3, (modificata area a contorno) 03/06 AT5, modifica 03/07 AT5, (modificata area a contorno) 03/08 AT3, (modificata area a contorno) 04/03 AT4b, (modificata area a contorno) 04/05 AT3, (modificata area a contorno) 04/10 AT3, (modificata area a contorno) 04/11 AT3, (modificata area a contorno) 04/14 AT5, (modificata area a contorno) 04/15 AT1-AT5, (modificata area a contorno) 04/17 AT5, modifica 04/18 AT3, modifica 04/19 AT3, modifica 05/04 AT3, modifica 05/05 AT5, (modificata area a contorno) 05/08 AT6, modifica 05/10 AT4a, modifica 05/13 AT3-AT5, (modificata area a contorno) 05/15 AT5, modifica 05/16 AT3-AT5, modifica 05/18 AT2, modifica 05/19 AT5, modifica 05/20 AT3, modifica 06/07 AT3-AT5, (modificata area a contorno) 07/02 AT3, (modificata area a contorno) 07/04 AT3, modifica 08/01 AT3-AT5, modifica 08/05 AT4a, modifica 08/07 AT3-AT5, (modificata area a contorno) 08/08 AT5, (modificata area a contorno) 08/10 AT2, (modificata area a contorno) 09/06 AT5, (eliminata) 09/08 AT3, modifica 10/06 AT4a, modifica 10/08 AT5, modifica 11/06 AT3, modifica 11/07 AT1-AT3-AT5, modifica 12/02 AT4a, (modificata area a contorno) 12/05 AT4b, (modificata area a contorno) 12/08 AT5, modifica 12/09 AT3, (modificata area a contorno) 12/10 AT3-AT5, modifica 12/16 AT4b, modifica 12/17 AT3,

modifica 12/18 AT4a e normativa, modifica artt. 5.18, 5.19, 28.01bis, 51.04, 51.04bis [n.i.], 55, 74.04, modifica PUA 8 dell'Allegato A4, modifica dell'Allegato A11, modifica Appendice 1 dell'Allegato A11.

Adottata con Delibera di C.C. n. 47 del 29.06.2017

Approvata con Delibera di C.C. n. 15 del 26.04.2018

**Variante 1/2019 Hera, via Spinelli** (solo cartografica, PS 2.1.9, PG 2.6.9)

Rettifica e cambio di destinazione urbanistica con Delibera di C.C. n. 6 del 31.01.2019

**Variante 1/2018 Ciclovía del Savio 1° stralcio tratto Ponte Vecchio – via Ancona (Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017)** (solo cartografica, PS 2.1.9, 2.1.14, PG 2.6.9, 2.6.14)

Ratifica della determinazione conclusiva della conferenza di servizi del 08.01.2019 con Delibera di C.C. n. 7 del 31.01.2019

**Variante 3/2019 Nuovo Commissariato di Polizia di Stato** (solo Nda, modifica art. 55)

Presenza d'atto dell'intesa Stato-Regione (di cui al D.P.R. 383 del 18.04.1994 e all'art. 54 della L.R. 24/2017) con Delibera di C.C. n. 47 del 25.07.2019

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 12/18-AT4a Via Dismano, E45 - Case Gentili** - (solo cartografica, PS 2.1.4, 2.1.8 e modifica Legenda PS 2.1 – inserimento nuovo retino - )

Pubblicazione avviso di deposito del 04.03.2019

Approvata con Delibera di C.C. n. 78 del 28.11.2019

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 06/14-AT3 San Carlo** - (solo cartografica, PS 2.1.17, PG 2.6.17, PG 5.2 - modifica 06/14 AT3)

Pubblicazione avviso di deposito del 15.12.2020

Approvata con Delibera di C.C. n. 67 del 29.07.2021

**Variante 2/2021 Risoluzione Accordo ex art.11 della L.241/1990 sottoscritto con la San Giorgio Immobiliare S.r.l.**” (cartografica, PS 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6, PG 2.6.2, 2.6.3, 2.6.5, 2.6.6, PG 5.3 - eliminata scheda Accordo art. 11 L.241/90 s.m.i. San Giorgio – Via Calabria/Via Cerca e normativa, modifica art. 53 bis)

Adottata con Delibera di C.C. n. 21 del 25.03.2021

Approvata con Delibera di C.C. n. 69 del 29.07.2021

## VARIANTI IN ITINERE:

### VARIANTI E ACCORDI NON APPROVATI:

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 05/03-AT4a Via S.Cristoforo – Diegaro** - (solo cartografica, PS 2.1.8, PUA - PG 5.1 - modifica 05/03-AT4a)

Pubblicazione avviso di deposito del 08.06.2011

Diniegata con Delibera di C.C. n. 23 del 22.04.2013

**Accordo di programma Social Housing** (cartografica PS 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.13, 2.1.17, PG 2.6. 5, 2.6.6, 2.6.8, 2.6.9, 2.6.13, 2.6.17, PG 5.2-3 – eliminata 06/14-AT5, eliminata 10/03-AT4a, eliminata 11/06-AT3, eliminata 12/16-AT3, Schede allegate all'Accordo di Programma [n.i.] - area 4a, area 4b, area 4c, area 4d, area 4e, area 4f, area 4g, area 4h, e normativa, modifica art. 53ter, modifica Allegato A11)

Accordo preliminare sottoscritto il 23.04.2013

Decaduto con atto di rinuncia di cui alla Delibera di C.C. n.13 del 25.02.2016

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 12/07-AT4b Casello Autostradale, Comp. Sud – Pievesestina** - (solo cartografica, PS 2.1.5)

Pubblicazione avviso di deposito del 29.02.2012 e 04.06.2014

Superata con Delibera di C.C. n. 19 del 17.03.2016 e con Delibera di C.C. n. 78 del 06.12.2016

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 05/09-AT6 Via Riccione – Parco Ippodromo** – (solo cartografica, PS 2.1.9, PG 5.1 – modifica 05/09 AT6)

Pubblicazione avviso di deposito del 02.03.2012

Rigettata con Delibera di G.C. n. 134 del 26.04.2016

**Variante Cartografica 3/2015 Distribuzione irrigua del C.E.R. nell'Area Bevano Savio, distretto San Martino – Cannuzzo – DPR 383/94** – (solo cartografica, PS 2.1.2)

Espressione del parere con Delibera di C.C. n. 91 del 17.09.2015

Annullata con nota del Consorzio di Bonifica II° Grado C.E.R. PGN 0119294 del 25.11.2016

**Variante Cartografica 1/2008 Integrazione Circonvallazione Calabrina** (solo cartografica, PS 2.1.6, PG 2.6.6, PG 5.3 – modifica 10/06-AT4a e 10/08-AT5)

Adottata con Delibera di C.C. n. 36 del 25.02.2010

Decaduta per decorrenza di termini

**Variante al PRG art.3 L.R. 46/88 PUA 12/05-AT4b Casello Autostradale, Comp. Nord – Pievesestina** - (solo cartografica, PS 2.1.4, PG 2.6.4 e PG 5.3 – modifica 12/05-AT4b)

Pubblicazione avviso di deposito del 09.11.2015

Richiesta archiviata con nota PGN 0141727 del 03.12.2019



## **Titolo I Disposizioni generali**

<b>Capo I</b>	<b>Generalità</b>	
Art. 1	Principi e scopi	pag. 5
Art. 2	Contenuti delle Norme e elaborati del PRG	pag. 5
Art. 3	Principi interpretativi	pag. 6
Art. 4	Regime legale applicabile agli interventi edilizi	pag. 6
<b>Capo II</b>	<b>Definizioni ed indici</b>	
Art. 5	Indici e definizioni urbanistici-ecologici	pag. 7
Art. 6	Definizioni edilizie	pag. 9
Art. 7	Distanze, altezze e visuali libere	pag. 9
Art. 8	Lotto convenzionale residenziale	pag. 10
<b>Capo III</b>	<b>La disciplina degli interventi edilizi</b>	
Art. 9	Principi	pag. 10
Art. 10	Categorie di interventi edilizi	pag. 11
Art. 11	Manutenzione qualitativa	pag. 11
Art. 12	Cassato	pag. 12
Art. 13	Cassato	pag. 12
Art. 14	Cassato	pag. 12
Art. 15	Cassato	pag. 12
Art. 16	Norme in tema di promozione della qualità architettonica e della progettazione sostenibile	pag. 12
<b>Capo IV</b>	<b>La disciplina degli interventi sull'ambiente</b>	
Art. 17	Tutela e sviluppo del verde urbano	pag. 12
Art. 18	Riqualficazione e alberatura della viabilità urbana	pag. 13
Art. 19	Compatibilità ambientale delle reti energetiche, tecnologiche e della mobilità	pag. 13
Art. 19bis	Industrie a rischio di incidente rilevante	pag. 16
<b>Capo V</b>	<b>Usi del territorio</b>	
Art. 20	Criteri generali relativi agli Usi del territorio	pag. 16
Art. 21	Usi del territorio nei tessuti esistenti e mutamento di destinazione d'uso	pag. 17
Art. 22	Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati	pag. 18
Art. 23	Disciplina delle attività commerciali	pag. 21
Art. 23 bis	Pubblici esercizi	pag. 25
Art. 24	Monetizzazione degli standard	pag. 26
<b>Titolo II</b>	<b>Attuazione del PRG</b>	
<b>Capo I</b>	<b>Istituti di attuazione del PRG</b>	
Art. 25	Attuazione del PRG	pag. 27
Art. 26	Strumenti attuativi e di programmazione	pag. 27
Art. 27	Permesso di costruire con prescrizioni	pag. 27
<b>Titolo III</b>	<b>Tutela delle identità culturale e fisica del territorio. Disposizioni del PTPR e del PTCP e del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico</b>	
<b>Capo I</b>	<b>Piano di tutela paesistico e ambientale</b>	
Art. 28	Disciplina comunale degli assetti paesaggistici-culturali e fisici	pag. 28
<b>Capo II</b>	<b>Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico</b>	
Art. 28 bis	Disciplina del Rischio Idrogeologico	pag. 28

<b>Titolo IV</b>	<b>Disciplina d'uso del territorio comunale</b>	
<b>Capo I</b>	<b>Zonizzazione</b>	
Art. 29	Suddivisione in zone	pag. 29
Art. 30	Ambiti di trasformazione urbanistica	pag. 29
<b>Capo II</b>	<b>Città storica</b>	
Art. 31	Campo di applicazione della Città storica	pag. 29
<b>Capo III</b>	<b>Città consolidata</b>	
Art. 32	Campo di applicazione della Città consolidata	pag. 29
Art. 33	Criteri generali di intervento per i Tessuti esistenti	pag. 30
Art. 34	Tessuto dell'espansione anni 60 - 70	pag. 31
Art. 35	Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale	pag. 32
Art. 36	Tessuto dei quartieri INA CASA	pag. 33
Art. 37	Tessuto di impianto unitario	pag. 33
Art. 38	Ville e giardini	pag. 34
Art.38 bis	Edifici nel verde	pag. 35
Art. 39	Tessuto produttivo polifunzionale	pag. 35
Art. 40	Tessuto produttivo polifunzionale a prevalenza commerciale	pag. 36
<b>Capo IV</b>	<b>Città da trasformare</b>	
Art. 41	Campo di applicazione della Città da trasformare	pag. 37
Art. 42	Classificazione e criteri generali di intervento	pag. 37
Art. 43	AT1 - Aree interne ai tessuti urbani	pag. 40
Art. 44	AT2 - Aree di riqualificazione urbana	pag. 40
Art. 45	AT3 - Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale	pag. 41
Art. 46	AT4 a - Aree di cintura a destinazione polifunzionale	pag. 41
Art.46bis	AT4 b - Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale	pag 42
Art.46ter	Cassato	pag 43
Art. 47	AT5 - Aree di connessione dei margini urbani	pag. 43
Art. 48	AT6 - Aree di valorizzazione paesaggistica-ambientale	pag. 43
Art. 49	AT7 - Aree di riqualificazione paesaggistica-ambientale	pag. 44
Art. 50	Regole progettuali per le Aree di Trasformazione	pag. 44
Art. 51	Piani Urbanistici Attuativi vigenti e Pregresso PRG '85	pag. 46
<b>Capo V</b>	<b>Città da riqualificare</b>	
Art. 52	Campo di applicazione della Città da riqualificare	pag. 47
Art. 53	Ambiti di riqualificazione urbana	pag. 47
Art.53 bis	Aree sottoposte ad accordi coi privati	pag. 50
Art.53 ter	Accordi di programma	pag. 51
Art. 54	Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana	pag. 51
Art.54 bis	Rilocalizzazione di volumetrie finalizzata alla riqualificazione ambientale	pag. 52
Art.54 ter	Ambiti per foresterie aziendali	pag. 52
<b>Capo VI</b>	<b>Il sistema dei servizi e della qualità ambientale</b>	
Art. 55	Servizi di interesse sovracomunale	pag. 52
Art. 56	Servizi di quartiere	pag. 56
Art. 57	Infrastrutture ferroviarie	pag. 58
Art. 58	Infrastrutture per la viabilità	pag. 59
Art. 59	Servizi per la mobilità	pag. 60
Art. 60	Attrezzature sportive e ricreative private	pag. 60
Art. 61	Servizi privati	pag. 60
Art. 62	Piste ciclabili	pag. 61
<b>Capo VII</b>	<b>Territorio rurale</b>	
Art. 63	Criteri generali	pag. 61
Art. 64	Classificazione del Territorio rurale	pag. 62
Art. 65	Appoderamenti, frazionamenti, regole progettuali e di tutela	pag. 63
Art. 65bis	Attività compatibili con il Territorio rurale	pag. 64
Art. 66	Ambito rurale della Pianura Centuriata	pag. 65

Art. 67	Ambito rurale della Pianura Bonificata	pag. 67
Art. 68	Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale	pag. 70
Art. 69	Ambito rurale della Collina	pag. 72
Art. 70	Ambito di Tutela Fluviale	pag. 74
Art. 71	Siti di interesse comunitario (SIC), Aree di riequilibrio ecologico e Aree di tutela panoramica e paesaggistica	pag. 76
Art. 72	Sistema forestale e boschivo, art. 2.3, Allegato normativo A1 (art. 10 PTCP)	pag. 78
Art. 73	Zone ed elementi di interesse storico-archeologico nel Territorio rurale art. 2.10, Allegato normativo A1 (art. 21A del PTCP)	pag. 79
Art. 74	Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità art. 3.1, Allegato normativo A1 (art. 26 del PTCP) e aree a rischio di frana (artt. 12 e 13 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico)	pag. 79
Art. 75	Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: crinali e zone di crinali art. 2.9, Allegato normativo A1 (art. 20B del PTCP)	pag. 79
Art.75 bis	Aree soggette a vincolo idrogeologico	pag. 80
Art. 76	Attività pirotecniche	pag. 80
Art. 77	Piano di Riconversione e Miglioramento Aziendale (PRA)	pag. 80
Art. 78	Disciplina degli edifici in zona rurale	pag. 81
Art.78 bis	Dismissione o delocalizzazione degli allevamenti attivi	pag. 83
Art. 79	Recupero di fabbricati e interventi di nuova costruzione	pag. 84
Art. 80	Cassato	pag. 85
Art. 81	Ricoveri attrezzi	pag. 85
Art. 82	Attività produttive esistenti in ambito rurale	pag. 85
Art.82 bis	Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale	pag. 85
Art. 82ter	Piano delle attività estrattive	pag. 87
Art. 82quater	Aree per la protezione civile	pag. 87

#### **Titolo V      Norme finali e transitorie**

Art. 83	Rilocalizzazione ed ampliamento degli edifici residenziali interessati dalle fasce di rispetto e/o soggetti ad esproprio	pag. 87
Art. 84	Abitato da consolidare di Borello	pag. 87
Art. 86	Usi transitori delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche	pag. 87
Art. 86 bis	Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano	pag. 88
Art. 87	Regolamento Edilizio	pag. 89
Art. 88	Edifici condonati successivamente al 5/10/2000 (condono 2003) in ambito rurale	pag. 89
Art. 89	Edifici oggetto di interventi di cui alla L.R. 6/2009	pag. 89



## **Titolo I Disposizioni generali**

### **Capo I Generalità**

#### **Art. 1 Principi e scopi**

- 1.01 Le presenti Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cesena si ispirano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

#### **Art. 2 Contenuti delle Norme e elaborati del PRG**

- 2.01 Le presenti Norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRG ai sensi della L 1150/42 e della LR 47/78, come in seguito modificate e integrate, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

- 2.02 Il PRG è costituito dai seguenti *elaborati prescrittivi*:

- PS 1 Norme di attuazione e Allegati normativi :

A1 Tutela e valorizzazione Paesistica e ambientale, A2 città storica e Roversano, A3 Disciplina Particolareggiata dei nuclei storici di Borello, Macerone, S.Vittore, Casale, S.Carlo, S. Giorgio e Disciplina Particolareggiata di edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale in ambito rurale, A4 Pregresso PRG '85, A5 Ricovero attrezzi provvisorio, indicazioni progettuali, A6 Elenco degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale in ambito urbano, A7 Elenco degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale in ambito rurale, A8 Elenco delle piante e degli arbusti, A9 Normativa, perimetrazione e zonizzazione per l'area da consolidare di Borello, A 10 Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale -Appendice 1 Indicazioni da seguire nella realizzazione del verde di mitigazione, A11 Permesso di costruire con prescrizione (art.27), A12 Ambiti per foresterie aziendali

- PS 2 Tavole dei Sistemi (scala 1:5.000)

- PS 3 Disciplina particolareggiata della Città storica e di Roversano (scala 1:1000)

- PS 4 Disciplina particolareggiata dei Nuclei storici (scala 1:1000)

- PS 5 Tutela e valorizzazione Paesistica e Ambientale (scala 1:25.000)

- PS 6.1 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico (scala 1:10.000)

- PS 6.2.1 Elaborato Tecnico Rischio d'Incidente Rilevante (RIR)

- PS 6.2.2 Tutela dal rischio incidenti rilevanti

- PS 6.3 Tutela dal Rischio Idrogeologico

- 2.03 Il PRG è inoltre costituito dai seguenti *elaborati programmatici*:

- PG 1 Relazione del Piano

- PG 2 Piano dei servizi (scala 1:15.000/1:10.000/1:5.000)

- PG 3 Indagine geologica (scala 1:10.000/1:25.000)

- PG 4 Classificazione del territorio ai fini perequativi (scala 1:15.000)

- PG 5 Schede delle aree di trasformazione

- PG 6 Proposte per il sistema della viabilità (scala 1:25.000)

- PG 7 Proposte per il sistema ambientale (scala 1:25.000)

- PG 8 Le unità di paesaggio e gli ambiti rurali (scala 1:50.000)

- PG 9 Concetti spaziali per la progettazione di spazi aperti

- PG 10 Difesa del suolo e gestione delle risorse idriche

- PG 11 Tutela e valorizzazione della centuriazione cesenate (scala 1:15.000)

- PG 12 Valorizzazione della collina cesenate e del fiume Savio (scala 1:15.000/1:5.000)

- PG 13 Rischio archeologico del Centro Storico ( scala 1:2.000)

- PG 14 Città storica. Le mura e l'arredo urbano (scala 1:2.000/1:1.000/1:200)

- PG 15 Piano Strutturale (scala 1:10.000)

- PG 16 Reti energetiche e ambientali nelle AT

- 2.04 Il PRG è supportato dai seguenti *studi e ricerche*:
- SR 1 Analisi urbanistiche e ambientali di base (scala 1:10.000)
  - SR 2 Schede fotografiche degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale
  - SR 3 Schede fotografiche degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano
  - SR 4 Repertorio fotografico dei nuclei storici
  - SR 5 La struttura produttiva del Comune di Cesena
  - SR 6 Aspetti del settore agroalimentare
  - SR 7 Studio preliminare per la compatibilità ambientale
  - SR 8 L'ecosistema urbano e il verde
  - SR 9 I campi elettromagnetici
  - SR 10 L'inquinamento atmosferico ed acustico
  - SR 11 I corsi d'acqua
  - SR 12 Le reti ecologiche
  - SR 13 L'insediamento
  - SR 14 Le acque
  - SR 15 Il fabbisogno idrico nella zona industriale di Pievesestina e Torre del Moro
  - SR 16 Analisi e proposte per le reti tecnologiche (scala 1:15.000)
  - SR 17 Indagine conoscitiva sulla consistenza della edificazione civile in zona rurale
  - SR 18 Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale
- 2.05 Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo; gli elaborati programmatici evidenziano gli orientamenti e le scelte che dovranno guidare la progettazione dei singoli interventi, dei progetti unitari o dei piani di settore; gli studi e le ricerche finalizzate alla redazione del Piano rappresentano il quadro conoscitivo di supporto alle scelte del PRG: sono conservati presso il Comune di Cesena.

**Art. 3 Principi interpretativi**

- 3.01 In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata.
- 3.02 In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.
- 3.03 Fa eccezione, rispetto al comma 3.02, l'individuazione degli Edifici con caratteristiche di bene o di interesse storico testimoniale in ambito rurale e urbano che, in caso di non corrispondenza tra la Carta storica PS 5.1, l'elenco dell'Allegato A7 e A6 e le tavole dei Sistemi, prevalgono queste ultime.
- 3.04 La disciplina particolareggiata della Città Storica è regolamentata esclusivamente dagli elaborati di cui all'art.2 dell' Allegato normativo A2.

**Art. 4 Regime legale applicabile agli interventi edilizi**

- 4.01 L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.
- 4.02 Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati ai titoli edilizi contemplati dalle vigenti norme in base alle caratteristiche delle opere realizzate.
- 4.03 L'attuazione delle Aree di Trasformazione e dei Programmi di riqualificazione urbana è condizionata dalla esistenza dell'urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete fognante nera o all'impegno, da parte delle proprietà, all'ampliamento della rete esistente come urbanizzazione primaria.

## Capo II Definizioni e indici

### Art. 5 Indici e definizioni urbanistici-ecologici

5.01 Il PRG assume le “Definizioni tecniche Uniformi per l’Urbanistica e l’Edilizia” contenute nell’Allegato A dell’“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia” approvato con deliberazione dell’Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010, oltre a quelle di seguito elencate riguardanti parametri non indicati fra le definizioni regionali ma utili all’attuazione del presente strumento urbanistico.

5.02 Cassato

5.03 Cassato

5.04 Cassato

5.05 Cassato

5.06 Cassato

5.07 Cassato

5.08 Cassato

5.09 *Tii Trasformazione ad invarianza idraulica*

E’ la trasformazione di un’area che non provoca un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall’area stessa, di cui all’art. 9 del Piano stralcio per il rischio idrogeologico.

5.10 *Capacità insediativa*

Ai fini della determinazione della capacità insediativa nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si assume il seguente parametro: 55 mq Sul = 1 abitante.

5.11 Cassato

5.12 *Se superficie edificabile*

E’ la zona all’interno della quale è concentrata l’edificabilità consentita nelle Aree di Trasformazione perequativa.

5.13 Cassato

5.14 *SAU Superficie Agricola Utilizzata*

E’ la superficie utilizzata dell’azienda rurale costituita da terreni anche non contigui formanti una organizzazione economica e finalizzati alla coltivazione agraria.

5.15 *Pva Peso vivo allevato*

Quantità di bestiame allevata espressa in quintali.

5.16 *Apv Assetto paesaggistico vegetazionale*

E’ la tipologia di verde pubblico indicata per le Aree di Trasformazione e relazionata al contesto paesaggistico di contorno (campagna coltivata, collina, ambito fluviale); si differenzia in quattro tipologie:

*Verde a filari (agro-forestale)*

è un verde disposto a filari con specie rustiche da frutto e alberi longevi interni ai filari. A segnalazione dei tracciati del reticolo centuriato dovranno essere utilizzati prevalentemente pioppi cipressini.

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  | <i>Verde ad alberi sparsi (forestale)</i> | è un verde a piantumazione sparsa con presenza di specie autoctone e eventuale sottobosco associati secondo criteri di elevata naturalità. |
|  | <i>Verde naturalistico</i>                | è un verde di connessione con l'ambito fluviale in parte lasciato a crescita spontanea.  |
|  | <i>Verde a prato</i>                      | è un verde prevalentemente a prato di connessione con la collina con alberi e cespugli isolati lungo i fossi e i confini.                  |
- 5.17 *Avp Assetto del verde pertinenziale*  
E' la tipologia di verde delle aree di pertinenza nella Città Consolidata e nelle Aree di Trasformazione. Il verde dovrà contribuire alla connessione con i parchi e con il sistema del verde nel suo complesso.
- |  |                               |   |
|--|-------------------------------|---|
|  | <i>Tipo1 – verde stradale</i> | deve garantire visibilità del percorso, coerenza di assetto e di essenze, contribuire alla qualità ambientale.  |
|  | <i>Tipo2 –verde giardino</i>  | va favorita la presenza di alberi con forma naturale e specie autoctone; deve essere garantita la conservazione degli assetti compositivi di pregio e di rilevanza storica. |
- 5.18 *A Densità arborea*  
Definisce il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e Se per gli strumenti attuativi).
- 5.19 *Ar Densità arbustiva*  
Definisce il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e Se per gli strumenti attuativi).
- 5.20 *S Siepi*  
Quantità di siepe viva da piantare, espressa in metri lineari, nel caso di costruzione di nuovi edifici nel territorio rurale con finalità di rinaturalizzazione e miglioramento dell'assetto idrogeologico.
- 5.21 *Fc Franco di coltivazione*  
E' la distanza, espressa in metri lineari, da mantenere fra il ciglio della scarpata del fosso stradale o di confine e la lavorazione meccanica del terreno, che di norma deve rimanere inerbita.
- 5.22 *Vp verde privato con valenza ecologica di uso pubblico*  
E' la zona destinata a verde privato di uso pubblico, attrezzata a verde o impianti sportivi all'interno delle Aree di Trasformazione perequativa. Se convenzionato, concorre alla dotazione dei servizi pubblici.
- 5.22 bis *Vm Verde di mitigazione*  
E' la fascia di verde perimetrale verso i confini di zona prevista per il tessuto polifunzionale di nuova edificazione, con profondità minima di 7 ml per i lotti di dimensioni  $\geq$  di 2000 mq e di ml 5 per i lotti di superficie inferiore avente finalità di mitigazione degli impatti paesaggistici e connessi alle lavorazioni produttive.

5.23 *Ap Area pubblica*  
E' la zona da cedere interamente al Comune per servizi e attrezzature pubbliche all'interno delle Aree di Trasformazione perequativa.

5.24 *Itt Indice delle tettoie*  
E' il rapporto tra la superficie copribile con tettoie e la superficie destinata a parcheggio specialistico nelle specifiche zone a servizio degli insediamenti polifunzionali e commerciali.

**Art. 6 Definizioni edilizie**

Le definizioni edilizie sono contenute nell'Allegato A dell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010.

Per gli interventi edilizi compresi nei piani attuativi convenzionati ed in quelli approvati prima dell'entrata in vigore delle definizioni sopra richiamate, vengono applicate le definizioni vigenti al momento dell'approvazione dello strumento attuativo.

6.01 Cassato

6.02 Cassato

6.03 Cassato

6.04 Cassato

6.05 Cassato

**Art. 7 Distanze, altezze e visuali libere**

7.01 Si applicano nei casi di nuova costruzione e di sopraelevazione e ampliamento dei fabbricati esistenti.

Il calcolo delle distanze e delle altezze si effettua secondo quanto indicato nell'atto di coordinamento tecnico approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010.

Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente:

D1 = dai confini di proprietà e di zona;

D2 = dagli edifici prospicienti.

7.02 *Distanze dai confini e tra edifici*

Nella *Città consolidata, nel Sistema dei servizi* e nel Territorio rurale è previsto:

D1 = 5 mt per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, anche in presenza di pareti non finestrate;  
3 mt solo per demolizione e ricostruzione con distanza preesistente inferiore a mt 3 e con lotto adiacente già utilizzato;

7 mt in tutti i casi di destinazioni polifunzionali.

Verso strada valgono comunque gli allineamenti precostituiti salvo diverse distanze stabilite dai successivi articoli.

D2 = norme di cui al DM 1444/68.

Nella *Città da trasformare e da riqualificare* è previsto:

D1 = 5 mt per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, anche in presenza di pareti non finestrate;

7 mt in tutti i casi di destinazioni polifunzionali.

D2 = norme di cui al DM 1444/68

7.03 In caso di edifici esistenti nella Città consolidata con distanze dai confini comprese tra 3 e 5 mt è consentito mantenere la distanza esistente anche in caso di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione con  $V_l=0,5$ . E' comunque consentita la

sopraelevazione di un piano, senza ampliamento in pianta, di edifici a piano terra o a piano rialzato esistenti al 15 gennaio 1969 indipendentemente dall'indice di visuale libera (VI), purchè la distanza dai confini non sia inferiore a ml 3.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, dovranno rispettare la distanza dalle pareti finestrate così come indicato dal D.M. 1444/68.

E' ammessa la costruzione in aderenza su confine edificato; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purchè l'intervento sia oggetto di permessi di costruire rilasciati contestualmente.

E' ammessa la costruzione in aderenza in lotto appartenente al Tessuto produttivo polifunzionale ed in lotto appartenente ad Area di trasformazione polifunzionale purchè confinanti.

- 7.04 Per impianti tecnologici D1=1,5 mt  
Per cabine di trasformazione MT/BT D1=3,15mt salvo diverse distanze indicate dal gestore in applicazione di norme specifiche.
- 7.05 La Visuale libera si applica dai confini di proprietà, fuori e all'interno dei centri abitati con esclusione dei confini stradali.  
VI = 1 dai confini di zona. Sono fatte salve le distanze tra le seguenti destinazioni omogenee: Tessuto produttivo polifunzionale e Aree di Trasformazione polifunzionale, Tessuto residenziale e Aree di Trasformazione residenziale, Tessuto residenziale e zone di parcheggio pubblico e verde pubblico. In tali casi VI = 0,5.  
VI = 0,5 dai confini interni alle zone omogenee.  
Non si applica il rispetto della VI dai confini di zona Città consolidata-Territorio rurale, qualora si tratti della medesima proprietà.

#### **Art. 8 Lotto convenzionale residenziale**

- 8.01 Ai fini dell'applicazione dell'indice di edificabilità nei casi in cui il lotto edificabile risulti di profondità superiore ai 35 mt, si assume una profondità convenzionale di mt 35 indipendentemente dalla dimensione del lotto a partire da strade e parcheggi di piano, zone di filtro verde stradale e impianti per la distribuzione del carburante con accessi esistenti alla data di adozione della Variante Generale (05.10.2000).  
Gli edifici ricadenti all'esterno di tale fascia convenzionale possono attuare interventi di manutenzione qualitativa di cui al successivo art. 11.

### **Capo III La disciplina degli interventi edilizi**

#### **Art. 9 Principi**

- 9.01 Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.
- 9.02 Cassato
- 9.03 Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia prevale sulle eventuali difformi disposizioni delle presenti norme.  
In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
- 9.04 Qualora un'area a destinazione omogenea su cui insistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata dopo l'adozione del PRG, il rapporto fra la Superficie utile lorda (Sul) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questa rimane asservita non deve superare gli indici di Utilizzazione fondiaria (Uf) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario, detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi.
- 9.05 Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, l'area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture indotte a carattere generale, o per la quale i soggetti attuatori si assumono l'impegno

convenzionale della loro attuazione, requisiti necessari per gli interventi diretti di nuova edificazione (esclusi gli ampliamenti degli edifici esistenti).

9.06 Il Regolamento Edilizio Comunale, dettaglierà le modalità di presentazione dei progetti e i titoli abilitativi necessari per ogni categoria di intervento.

9.07 Nel caso di zone urbanistiche adiacenti assimilabili per gli usi è possibile intervenire tramite una progettazione unitaria convenzionata che consenta una redistribuzione delle superfici utili lorde realizzabili indifferentemente nelle zone urbanistiche interessate, anche in deroga alle distanze dai confini di zona, purché esplicitato negli atti degli strumenti urbanistici.

**Art. 10 Categorie di interventi edilizi**

10.01 In attuazione delle leggi vigenti le categorie unitarie di intervento riguardano edifici o gruppi di edifici e le opere o gli interventi particolari.  
Le modalità di intervento si dividono in tre categorie:  
a) *manutenzione qualitativa*;  
b) *ristrutturazione urbanistica*;  
c) *nuova costruzione*.

Le opere o interventi particolari sono le seguenti:

- d) *opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere*;
- e) *arredo urbano e opere minori*;
- f) *mutamento di destinazione d'uso*.

**Art. 11 Manutenzione qualitativa**

11.01 Gli interventi di *manutenzione qualitativa* dei manufatti esistenti comprendono i seguenti tipi di intervento come definiti dalla legislazione nazionale, nonché dalla LR 15/2013 e successive modifiche e integrazioni:  
- manutenzione ordinaria  
- manutenzione straordinaria  
- restauro scientifico  
- restauro e risanamento conservativo  
- ristrutturazione edilizia  
- demolizione (senza ricostruzione)

La ristrutturazione edilizia degli edifici con valori e caratteri storici, culturali e testimoniali compresi nell'elenco di cui agli All. 6 e 7 deve prioritariamente preservare tali valori e caratteri mantenendo la sagoma e il sedime originari degli edifici oggetto d'intervento. Negli altri casi, nel rispetto della volumetria esistente e fatte salve le innovazioni consentite dalla normativa, è ammessa la modifica della sagoma e del sedime per motivi connessi alla tutela di vincoli e/o di diritti di terzi. Il nuovo sedime dovrà essere in stretta prossimità con il sedime originario e, nel caso del territorio rurale, non dovrà costituire un nuovo centro aziendale o nuova corte rurale.

In ogni caso gli interventi di ristrutturazione non possono essere avviati prima del decorso dei trenta giorni dalla presentazione della SCIA.

11.02 Cassato.

11.03 Cassato

11.04 Cassato

11.05 Cassato

11.06 Cassato

11.07 Cassato

- 11.08 Cassato
- Art. 12 Cassato**
- 12.01 Cassato
- Art. 13 Cassato**
- 13.01 Cassato
- Art. 14 Cassato**
- 14.01 Cassato
- 14.02 Cassato
- Art. 15 Cassato**
- 15.01 Cassato
- Art. 16 Norme in tema di promozione della qualità architettonica e della progettazione sostenibile**
- 16.01 Le domande del titolo abilitativo dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che illustri le scelte di carattere progettuale con riferimento al tessuto morfologico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce. Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel "Regolamento Edilizio Comunale".
- 16.02 Il piano promuove inoltre lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura e all'autocostruzione, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.
- 16.03 Il "Regolamento Edilizio Comunale" dettaglierà e disciplinerà le tecniche e le tecnologie di sostenibilità ambientale in rapporto alle caratteristiche degli interventi e individuerà le forme di incentivazione atte a favorire una progettazione eco-compatibile.
- 16.04 L'Amministrazione Comunale costituisce a questi fini un apposito gruppo di lavoro intersettoriale (urbanistica, edilizia privata, sportello unico delle imprese, infrastrutture e ambiente), coordinato dal settore programmazione urbanistica, con il compito di:
- promuovere e indirizzare gli interventi e le politiche attive di implementazione del piano, con particolare riferimento agli interventi e alle opere pubbliche;
  - promuovere buone pratiche di progettazione integrata (urbanistica, ambientale, infrastrutturale), anche attraverso la redazione di apposite linee guida e la promozione di concorsi di progettazione;
  - monitorare le attuazioni, pubbliche e private, del piano, anche al fine di indirizzare le politiche gestionali e di intervento nel loro complesso.
- L'Amministrazione Comunale definisce le modalità di partecipazione ai lavori del gruppo dei rappresentanti degli ordini professionali.

#### **Capo IV La disciplina degli interventi sull'ambiente**

- Art. 17 Tutela e sviluppo del verde urbano**
- 17.01 Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche dovranno seguire le indicazioni e le prescrizioni contenute nel "Regolamento Comunale per opere di verde pubblico", con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arboree e arbustive) utilizzabili.

Per la sistemazione a verde delle aree private, i progetti dovranno seguire le indicazioni di cui all'elaborato PG 9.

Per gli spazi scoperti privati posti all'interno del perimetro del Centro Storico, dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nell'art.9 dell'allegato normativo A2.

**Art. 18 Riqualficazione e alberatura della viabilità urbana**

18.01 Nelle tavole dei Sistemi sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualficazione.

18.02 Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel "Regolamento Comunale per opere di verde pubblico" e nell'elaborato PG 9.

18.03 I progetti di riqualficazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

**Art. 19 Compatibilità ambientale, reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità**

19.00 *Reti infrastrutturali*

Il PRG riporta indicativamente in cartografia le reti infrastrutturali dei sottoservizi così come segnalato dai rispettivi Enti gestori.

Nel caso di discordanza tra quanto riportato in cartografia e la reale posizione delle reti desunte dal rilievo, le fasce di rispetto sono da intendersi riferite alla reale posizione in sito.

19.01 *Elettrodotti e impianti per radio e telefonia*

Per elettrodotto si intende l'insieme delle linee elettriche, cabine, stazioni e sottostazioni di trasformazione.

La costruzione o modifica di elettrodotti e la realizzazione di nuovi insediamenti in zone interessate dalla presenza di elettrodotti esistenti, è subordinata al rispetto dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magneti e delle distanze minime stabilite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Nelle more di definizione, da parte del gestore delle reti, delle distanze di prima approssimazione (DD.MM. 29/5/2008 in applicazione all'art. 6 DPCM 8/7/2003), le fasce di rispetto individuate negli elaborati PS 2.1 e PS 6.1 assumono valore di riferimento, ai fini della tutela della salute.

All'interno delle fasce di rispetto la previsione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia sarà subordinato al preliminare accertamento dei valori di induzione magnetica volto a stabilire il rispetto dell'obiettivo di qualità, ovvero del valore di attenzione, in rapporto agli usi ed alle destinazioni ivi previste conformemente ai limiti disposti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003.

La definizione dei valori suindicati di induzione magnetica dovrà essere resa dal gestore e/o proprietario della linea elettrica su richiesta e con oneri a capo dei soggetti aventi diritto la richiesta di trasformazione urbanistica e/o edilizia.

All'interno delle Aree di Trasformazione interessate dall'attraversamento di linee elettriche, i cui schemi progettuali di massima sono precisati negli elaborati di Piano denominati PG 5.1 ÷ PG 5.3, alle superfici territoriali eventualmente affrancate dalle fasce di tutela degli elettrodotti, derivanti dall'applicazione dei limiti in attuazione alle vigenti disposizioni di legge in materia di salvaguardia dai campi elettromagnetici, rispetto a quanto riportato dagli elaborati cartografici di PRG, non è riconosciuto il recupero del maggior indice perequativo afferente al comparto.

Le Tavole PS 2.1 recepiscono altresì, con apposita campitura, le fasce di rispetto rispondenti agli obiettivi di qualità di cui al D.P.C.M. 8/07/2003, determinate secondo le metodologie di calcolo dei Decreti Ministeriali del 29 maggio 2008 (D.p.a. - distanze di prima approssimazione), relative ai nuovi elettrodotti ovvero, alle

modifiche di quelli esistenti di alta ed altissima tensione (> 132 kV), per i quali l'autorizzazione comporta, ai sensi dell'art. 2 bis della L.R. 10/93 e s.m.i., variante al presente Piano.

Nelle Tavole dei Sistemi sono riportati con apposita grafia i tratti di elettrodotto da interrare con le relative fasce di rispetto.

I tratti da dismettere a seguito dell'interramento sono provvisoriamente riportati in cartografia con le relative fasce di rispetto con distinta graficizzazione rispetto alle tratte permanenti e saranno eliminati ad interramento eseguito e a dismissione avvenuta, previa Deliberazione di Consiglio Comunale di presa d'atto.

*Stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, impianti fissi per telefonia mobile, impianti fissi per radiodiffusione.*

L'installazione degli impianti è assoggettata alla normativa regionale e nazionale vigente in materia in termini di aree idonee per l'installazione e limiti di campo elettrico e magnetico da rispettare.

#### 19.02 *Approvvigionamento e risparmio idrico*

Le reti pubbliche e private destinate all'approvvigionamento e distribuzione delle risorse idriche, dovranno essere realizzate in conformità con i principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi sanciti dalla normativa vigente in materia (delib. CM 04/07/77; L 05/01/94 n.36; D.lgs 11/05/99 n.152). Ogni intervento di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione o ampliamento di un edificio esistente, dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

All'interno degli interventi previsti nelle zone di trasformazione, la realizzazione di opere e impianti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili (es. acque piovane, acque di scarico opportunamente trattate, ecc.), potrà essere incentivata dall'Amministrazione Comunale con riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura da quantificare con specifici atti.

Per l'approvvigionamento idrico da pozzi a qualunque uso adibiti, si fa specifico rimando alle norme nazionali, regionali e locali in materia di ricerca ed estrazione di acque sotterranee (RD 11/12/33 n.1775; DPR 24/05/88 n.236; D.lgs 12/07/93 n.275), fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di contingentare i prelievi al fine di contenere fenomeni di subsidenza.

#### 19.02bis *Rete di deflusso delle acque superficiali*

La realizzazione di interventi di modifica del territorio deve essere subordinata alla esecuzione di opere di regimazione delle acque superficiali da collegarsi alla rete di deflusso esistente per la quale andrà verificata l'effettiva efficienza idraulica anche in relazione ai nuovi apporti d'acqua.

#### 19.02 ter *Canale Emiliano Romagnolo (CER) e canali di bonifica*

Per il CER è riportata una fascia di rispetto massima di 50 metri entro la quale, per le trasformazioni, è necessario acquisire il parere dell'ente gestore.

La rete secondaria del C.E.R. individuata graficamente nelle tavole dei sistemi, comporta una fascia di rispetto di 3,5 ml. per lato entro la quale, per le trasformazioni, è necessario acquisire l'autorizzazione dell'ente gestore.

I canali di bonifica comportano una fascia di rispetto di 10 metri per lato entro la quale, per le trasformazioni, è necessario acquisire l'autorizzazione dell'ente gestore.

#### 19.02 quater *Aree e fasce per interventi di sicurezza idraulica*

Sono individuate graficamente nelle tavole di sistemi le aree soggette ad esproprio interessate da interventi di sicurezza idraulica.

#### 19.03 *Fognature*

Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione) sulla base di progetti da concordare con gli uffici comunali e pubblici competenti.

A decorrere dall'approvazione del Piano, fino alla eliminazione degli sversamenti, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico

di cui al DLgs. 152/99 e alla L 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:

- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previo pre-trattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo, in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo. Il "Regolamento Edilizio Comunale" specificherà e detaglierà i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

19.04 *Impianti di depurazione e reti*

Nelle tavole di disciplina del territorio sono individuate, per gli impianti di depurazione, le relative fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità (di cui alla del. Comm. Interm. 04/02/77).

Ove vengano realizzati edifici in aree non servite da rete fognaria collegata a impianto di depurazione finale, si dovranno realizzare sistemi di depurazione delle acque reflue improntati ai principi di semplicità gestionale ed efficienza depurativa, come previsto dal D.lgs 152/2006. Saranno comunque preferiti sistemi costituiti da fossa Imhoff con sistema di fitodepurazione.

La realizzazione di impianti di carburante con produzione di scarichi idrici diversi da quelli domestici è subordinata al collegamento all'impianto di depurazione centralizzato. Qualora ciò non fosse possibile va previsto un sistema di fitodepurazione verticale.

19.05 *Pozzi acquedottistici*

Nelle tavole dei Sistemi è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale e le zone di tutela assoluta di 10 mt. In tale zona non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 94 D. Lgs 03/04/2006, n. 152, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.

Viene inoltre individuata una zona di rispetto di 200 mt nella quale sono consentite trasformazioni urbanistiche nei limiti stabiliti dall'art. 5 del decreto sopracitato, a condizione che sia escluso, con la realizzazione delle necessarie infrastrutture, qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

19.06 *Mobilità*

Le Aree di Trasformazione AT2, AT4a e AT4b (artt. 44, 46 e 46 bis delle Nda) nonché agli ambiti di riqualificazione urbana dovranno essere corredati da uno studio di impatto sulla mobilità in relazione alle zone di influenza degli effetti prodotti al fine di contenere gli impatti negativi e garantire la sicurezza agli utenti.

19.07 *Impianti di illuminazione esterna pubblici e privati*

La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento del fabbisogno energetico nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili.

Al fine di limitare l'inquinamento luminoso gli impianti dovranno essere conformi alla norma UNI n. 10819 del 16/07/98 per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso.

19.08 *Gasdotto Snam*

Ai sensi del DM 24/11/84, relativo alle norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale è prescritto

acquisire il parere dell'ente gestore entro una fascia di rispetto massima di 100 metri per lato dalla condotta Snam, individuata nelle tavole dei Sistemi.

- 19.09 *Nuovi collettori fognari*  
Nelle Tavole dei Sistemi sono individuate le localizzazioni delle nuove condotte fognarie per le quali si prefigura l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Per le condotte esterne al perimetro del territorio urbanizzato, viene riportata una fascia di rispetto massima di 10 metri entro la quale, per le trasformazioni, è necessario acquisire il parere dell'ente gestore.
- 19.10 *Aree di trasformazione del polo produttivo di Torre del Moro e Pievesestina*  
Le Aree di trasformazione del polo produttivo di Pievesestina e Torre del Moro saranno attuate previo screening unitario ai sensi della L.R.9/99.
- 19.11 *Sito da bonificare*  
L'area individuata con apposita simbologia nella tavola dei sistemi quale sito da bonificare secondo specifiche disposizioni, è vincolata ai sensi del Titolo V del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n.152.
- 19.12 *Adeguamento reti infrastrutturali per le Aree di Trasformazione*  
I piani attuativi sono subordinati alla contestuale realizzazione degli interventi infrastrutturali connessi alla rete dei sottoservizi o della mobilità che ne garantiscano la sostenibilità ambientale e territoriale (art. 6 LR 20/00)  
Nel caso il gestore delle reti dei servizi evidenzi carenze che pregiudichino l'attuazione dei piani attuativi, il Comune approva il progetto preliminare dell'opera necessaria al superamento delle criticità e, in relazione ai criteri di ripartizione stabiliti dal Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione, ne suddivide i costi fra le Aree di Trasformazione gravitanti su tali infrastrutture.

#### **Art. 19 bis Industrie a rischio di incidente rilevante**

19bis.01 Le industrie a rischio di incidente rilevante non possono insediarsi nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei definite nelle tavole PS 5.2 "Azzonamento paesistico" e regolate dalle disposizioni dell'art. 3.3 dell'Allegato normativo A1.  
L'elaborato PS 6.2 individua le attività sottoposte a disciplina di Rischio incidente rilevante, disciplinate dal D. Lgs. 17/08/1999 n. 334 e dal D. Lgs. 21/09/2005 n. 238 (Direttive 96/82/Ce e 2003/105/Ce).

#### 19.bis02 *Attività esistenti*

L'unica azienda a Rischio d'Incidente Rilevante presente nel territorio comunale, presso Via del Confine in località Pioppa, coincide con un'attività pirotecnica normata specificamente dal successivo art. 76.

Fermo restando gli interventi ammissibili, così come disciplinati dal citato art. 76 delle presenti norme, funzionali alla gestione dell'attività pirotecnica, la disciplina urbanistico-edilizia d'intervento nelle aree di danno esterne al perimetro dell'attività pirotecnica è definita nell'elaborato specifico di PRG denominato PS 6.2.1 "Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti" unitamente all'allegato elaborato cartografico PS 6.2.2 "Tutela dal rischio incidenti rilevanti".

Al fine di garantire massimi livelli di tutela della salute il rilascio di titoli abilitativi di edifici con permanenza umana a carattere permanente potrà essere assentita all'interno delle aree di danno unicamente a condizione sia motivatamente dimostrato dal richiedente l'insussistenza di alternative localizzative.

## **Capo V Usi del territorio**

### **Art. 20 Criteri generali relativi agli Usi del territorio**

20.01 Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i tessuti urbani ed extraurbani e per le Aree di Trasformazione, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nella tabella all'art. 22, come disposto dalla normativa regionale vigente.

- 20.02 Ad ogni uso viene inoltre attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati evidenziato nel successivo art. 22. Il Carico urbanistico Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico), A (Alto Carico urbanistico).
- 20.03 Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio in termini di Carico urbanistico (Cu).
- 20.04 Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli tessuti esistenti urbani ed extraurbani, oltre agli usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici usi (usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
- 20.05 Negli articoli successivi relativi alle Aree di Trasformazione sono indicati gli usi del territorio previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime.
- 20.06 L'integrazione con la residenza degli usi di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, scarichi di acque reflue, rifiuti, ecc.).  
Per gli usi U3/8, U3/5, ove sono installati macchinari o impianti rumorosi e U3/6, limitatamente a impianti sportivi, l'esecuzione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonea documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, L. 447/97.

**Art. 21 Usi del territorio nei tessuti esistenti e mutamento di destinazione d'uso**

- 21.01 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
- 21.02 Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ai titoli previsti dalle norme regionali vigenti. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali
- 21.03 Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dalle norme regionali vigenti, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. È fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dalle presenti norme
- 21.04 Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
- 21.05 Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 % della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 % della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati.

- 21.06 L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli non comporta mutamento di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati .
- 21.07 L'insediamento delle associazioni di promozione sociale di cui alla L.R. 09 dicembre 2002, n. 34 è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza. L'insediamento non comporta mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti ed il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo.
- 21.08 Nelle zone polifunzionali della città consolidata è consentita la nuova localizzazione dell'uso U3/2 sulla base di un idoneo studio degli effetti indotti dall'aumento di Carico urbanistico delle trasformazioni e delle relative sostenibilità.
- 21.09 I nidi d'infanzia previsti nell'uso U1/1 devono rispettare i requisiti di cui alla LR 1/2000 e garantire adeguata accessibilità.
- 21.10 L'uso U5/4 Allevamenti zootecnici non intensivi è definito dall'art. 2.4.5, Allegato normativo A1
- 21.11 L'uso U4/3 comprende industrie insalubri di I° classe di cui all'elenco del DM della Sanità 5 settembre 1994, le attività aventi l'obbligo di valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R.9/99 e le industrie a rischio di incidente rilevante.

**Art. 22 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

- 22.01 I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono in due categorie:  
P1 = parcheggi e autorimesse privati  
P2 = parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico
- 22.02 *Parcheggi privati*  
I parcheggi P1 sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse oppure in aree di pertinenza dell'edificio o promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite agli alloggi con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.  
I parcheggi P1, siano ricavati al coperto come autorimesse, interrati, oppure risultino come posti auto scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti parcheggi privati. La sistemazione dei parcheggi P1 dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 mq di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in 2,5 mt per 5 mt).
- 22.03 A decorrere dalla data di approvazione del Piano, nel caso di usi residenziali, dovranno di minima essere realizzati 2 posti auto di P1 per ogni alloggio, uno dei quali deve essere ricavato entro la struttura dell'edificio o nei servizi annessi, ad eccezione degli alloggi inferiori ai 50 mq di Sul (per i quali vale 1 posto per alloggio, fermi restando gli standard previsti dalla legislazione vigente).  
Nel caso di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq di Sul potrà essere realizzato 1 posto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla L 122/89.
- 22.04 Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) i parcheggi P1 non devono essere inferiori ad un posto auto ogni tre posti di capacità dell'impianto.
- 22.05 In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione, ad esclusione degli interventi di manutenzione qualitativa e di ampliamento che non creino nuove unità immobiliari nonché per le aree di riqualificazione urbana, vanno previsti spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva.

Nel caso di manutenzione qualitativa con aumento di unità immobiliari, i posti auto potranno essere reperiti nell'area di pertinenza.

22.06 Le dotazioni di parcheggi P1 per le Attrezzature generali e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di zona.

I parcheggi P1 possono altresì essere realizzati su aree limitrofe, che non facciano parte del lotto edificabile, nel caso si tratti di interventi edilizi diretti e sempre che le aree asservite non abbiano destinazione pubblica.

22.07 Per gli usi U3/7, U4/1, U4/2, U5/2, U5/3, U3/2, U3/3, U3/4 deve essere garantita la quantità di 1 mq./10 mc. di edificato ( L122/89).

22.07bis *Autorimesse in zona rurale*

Nel caso di manutenzione qualitativa di edificio residenziale isolato privo di strutture di servizio nelle vicinanze, è ammessa la possibilità di realizzare nell'area di pertinenza, in aggiunta all'indice, un' autorimessa. Di norma il manufatto dovrà essere realizzato in muratura, con copertura a due falde.

- Sul massima = 25 mq per alloggio

- hm =2,50 mt

- D1, D2 = 5 mt

22.07ter Per le nuove abitazioni rurali e per l'ampliamento di edifici di civile abitazione in zona rurale, devono essere realizzati 2 posti auto per alloggio di cui uno in struttura.

22.08 *Parcheggi pubblici*

I parcheggi P2 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La loro esistenza o previsione, in un opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio del permesso di costruire.

22.09 I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le cui aree vanno rese disponibili per l'uso pubblico, attrezzate ed alberate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano Urbanistico Attuativo; in tal caso, ovvero in presenza di aree di dimensioni consistenti, gli spazi di sosta dovranno risultare di norma adeguatamente attrezzati e sistemati con pavimentazioni filtranti.

22.10 Le aree per parcheggi P2 non sono sempre individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate a diretto servizio degli insediamenti purché non distino più di 200 mt dall'edificio.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche su più piani interrati o fuori terra, in base alle determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

22.11 Le quantità e le qualità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

22.12 Conformemente alle misure di organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee (pubbliche e/o private) su aree di proprietà comunale (quali piazze, strade, aree libere incolte, ecc.).

22.14 La disciplina di cui al presente articolo e al precedente art. 21 vale per tutto il territorio comunale ad eccezione del sistema della Città storica di Cesena e Roversano per il quale le categorie degli usi e le dotazioni di parcheggi sono definite negli allegati A2 e A3..

22.15 Nella tabella seguente sono riportate le quantità minime di parcheggi privati P1 e di parcheggi pubblici P2, da realizzare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in relazione ai carichi urbanistici dei diversi usi previsti

USI		Carico urbanistico	POSTI AUTO			
			P1	P2		
<b>Funzione abitativa</b>						
U1/1	Abitazioni singole e collettive, locande e affittacamere, nidi d'infanzia, turismo ricettivo rurale	Cu B	1 mq / 10 mc	1 mq / 5,5 mq Sul		
<b>Funzioni alberghiere e congressuali</b>						
U2/1	Alberghi, motel, centri congressi, centri benessere, residence	Cu M	1 mq / 10 mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul		
<b>Funzioni terziarie</b>						
U3/1	Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di Sv)	Cu M	1 mq / 10 mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul		
U3/2	Medio-piccole strutture di vendita (da 250 mq a 1500 mq di Sv)	U3/2 alimentare	Sv < 400 mq	Cu M	1 p.auto / 30mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
			400 mq < Sv < 800 mq	Cu M	1 p.auto / 18mq Sv	
			800 mq < Sv < 1500 mq	Cu A	1 p.auto / 13mq Sv	
		U3/2 non alimentare	Sv < 400 mq	Cu M	1 p.auto / 40mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
			400 mq < Sv < 800 mq	Cu M	1 p.auto / 25mq Sv	
			800 mq < Sv < 1500 mq	Cu M	1 p.auto / 20mq Sv	
U3/3	Medio-grandi strutture di vendita (da 1500mq a 2500 mq di Sv)	U3/3 alimentare	1500mq < Sv < 2500 mq	Cu A	1 p.auto / 8mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
		U3/3 non alimentare		Cu M	1 p.auto / 16mq Sv	
U3/4	Grandi strutture di vendita (> 2500 mq di Sv)	U3/4 alimentare	Sv > 2500 mq	Cu A	1 p.auto / 8mq Sv	2,5 mq / 2,5 mq Sul
		U3/4 non alimentare		Cu M	1 p.auto / 16mq Sv	
U3/5	Pubblici esercizi attrezzature culturali e sedi istituzionali, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago	Cu M	1 mq / 10mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul		
U3/6	Terziario diffuso, attrezzature sportive (uffici e studi professionali, sportelli bancari e sedi rappresentative di quartiere, ricerca, ecc.), artigianato di servizio limitatamente ai servizi alla persona	Cu M	1 mq / 10mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul		
	Artigianato di servizio alla casa, agli automezzi, alle imprese, ai beni di produzione	Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul		
U3/7	Commercio all'ingrosso	Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul		
U3/8	Discoteche, attrezzature per lo spettacolo e per la musica	Cu A	1 mq / 10mc	5,5 mq / 5,5 mq Sul		
U3/9	Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie (edifici pubblici e privati prevalentemente destinati a tali attività)	Cu A	1 mq / 10mc	3 mq / 5,5 mq Sul		
<b>Funzioni produttive e manifatturiere</b>						
U4/1	Industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale	Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul		
U4/2	Depositi e magazzini	Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul		
U4/3	Industria insalubre di I° classe, industrie sottoposte a valutazione di impatto ambientale LR 9/99, industrie a rischio incidente rilevante	Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul		
<b>Funzioni agricole</b>						
U5/1	Abitazioni rurali	-	1 mq / 10mc			

U5/2	Annessi agricoli, impianti e attrezzature per la produzione e la ricerca agricola, serre fisse di tipo industriale, agriturismo, foresteria aziendale come definita dall'art.2.4.5, All.A1 parchi didattici sulle fonti rinnovabili	Cu B	1 mq / 10mc Solo per agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale	
U5/3	Impianti zootecnici intensivi	Cu B	1 mq / 10mc	
U5/4	Impianti zootecnici non intensivi come definiti dall'art.2.4.5, All.A1	Cu B	1 mq / 10mc	

**Art. 23 Disciplina delle attività commerciali**

- 23.01 Per i tessuti della città consolidata, da riqualificare e trasformare, nonché per i PUA e il progresso PRG '85, valgono le seguenti prescrizioni per le attività commerciali.
- 23.02 E' ammesso l'insediamento dell'uso U3/2, medio-piccole strutture di vendita, sia alimentari che non alimentari:
- nelle unità edilizie ove tali sottocategorie d'uso siano già legittimamente in essere con autorizzazione antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme;
  - nella zona PEEP di S.Mauro nella forma di un centro commerciale di vicinato;
  - nei PUA di cui all'Allegato normativo A4, Progresso PRG '85, ove previsto;
  - nelle zone della città consolidata e nei PUA di Pievesestina, S.Giorgio, Calabrina, Calise, S.Carlo o S.Vittore, San Mauro e via Giordano Bruno;
  - all'interno del PRU Europa e quattro strutture all'interno del PRU Novello, di cui due non alimentari e due alimentari.
  - qualora siano previste nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale approvato, ai sensi dell'art.8 della LR 14/99.
- 23.02ter E' ammesso l'uso U3/3 non alimentare nelle AT polifunzionali (AT4a – AT4b) adiacenti il territorio urbanizzato del centro urbano, Casello Sud A14, Torre del Moro, Pievesestina e Calabrina;
- 23.03 E' ammesso l'insediamento dell'uso U3/2, non alimentare, nel tessuto produttivo polifunzionale a prevalenza commerciale.
- 23.04 Le previsioni insediative di attività commerciali sono da considerarsi strutture isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate.
- 23.05 Fatto salvo il caso degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita di rango medio inferiore, è consentito il passaggio della categoria merceologica alimentare a quella non alimentare nel rispetto dei parametri relativi agli standard urbanistici ed alle dotazioni pertinenziali.
- 23.06 Nella Città consolidata, la trasformazione verso l'uso U3/2 dovrà essere assoggettata a preventivo studio di valutazione degli impatti sul sistema viabilistico e attuata tramite permesso di costruire con prescrizione o PUA al fine di garantire la realizzazione delle opere necessarie a migliorare la funzionalità dei flussi di mobilità.
- 23.07 Le strutture di vendita di rango medio inferiore frontistanti la via Emilia, dovranno garantire caratteristiche di innesto fra la via pubblica e quella privata uguali o equivalenti a quelle di cui al punto c3 del paragrafo 5.3.4 dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal CR dell'Emilia-Romagna il 23/09/99 (innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita).
- 23.07bis Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, si procede per analogia, assimilando i predetti usi a quelli previsti nel presente capo, aventi effetti analoghi sul territorio, sulla domanda dei servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

23.07ter E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purchè previsti dalle norme di zona.

23.07quater Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali non ricompresi nei PUA, viene fissata una dotazione di verde pubblico alberato ed attrezzato pari a 60 mq su 100 mq di Sul. Per i nuovi insediamenti commerciali valgono le norme di settore.

#### 23.08 *Centri commerciali*

Ai sensi dei Criteri regionali, si definisce Centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.

I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- *Centri commerciali di vicinato* quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- *Centri commerciali d'attrazione* gli altri, suddivisi in:
  - attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq, o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
  - attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4500 mq di Sv per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ha.

Per Superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda i requisiti urbanistici. Pertanto, ai fini delle categorie delle destinazioni d'uso, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito delle sottocategorie d'uso di cui ai precedenti Usi U3/2, U3/3, U3/4 in relazione all'entità della loro Sv complessiva.

Gli esercizi commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nella sottocategoria d'uso relativa agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della Sv complessiva.

#### 23.09 *Usi commerciali in essere*

Per quanto riguarda le unità immobiliari a destinazione commerciale nelle quali siano insediate attività commerciali autorizzate in data antecedente l'adozione delle presenti norme, si considera in atto l'uno o l'altro degli usi U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 in relazione al settore merceologico e all'ampiezza della Superficie di vendita risultanti dall'autorizzazione commerciale rilasciata. Per quanto riguarda le unità immobiliari per le quali, in data antecedente all'adozione delle presenti norme, sia stata rilasciata concessione o autorizzazione edilizia per uso commerciale, ma non vi sia una autorizzazione commerciale in atto, gli usi ammissibili sono solo quelli conformi alle Norme del PRG relativi alla specifica zona urbanistica e per i quali risultino soddisfatte o soddisfacibili le dotazioni prescritte ai commi seguenti in materia di parcheggi pertinenziali.

23.10 In tutti i casi di nuovo insediamento di medie e grandi strutture di vendita, anche per cambio d'uso di edifici preesistenti con diversa destinazione, nonché nei casi di aumento della Sv di medie o grandi strutture di vendita preesistenti, deve essere realizzata e ceduta al Comune la quantità di aree per standard di urbanizzazione relativi agli insediamenti commerciali nella misura minima stabilita dalla legislazione regionale vigente, di cui almeno 1 mq di parcheggi pubblici (P2) ogni 2.5 mq di Sul. Nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati, in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto

utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il Comune può stabilire attraverso una convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

Le aree per standard possono essere reperite e realizzate:

nell'ambito della medesima zona urbanistica in cui l'intervento ricade;

ovvero nell'ambito delle aree espressamente destinate dalle planimetrie del PRG a zone per parcheggi pubblici o verde pubblico e non ancora acquisite dal Comune ed attuate.

Le aree per standard devono comunque trovarsi nei pressi della struttura di vendita:

entro un raggio di 300 mt dalla struttura di vendita per quanto riguarda le aree per parcheggi pubblici;

entro un raggio di 1 Km per quanto riguarda le aree a verde pubblico attrezzato.

Nel caso di medie o grandi strutture di vendita la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte di aree per standard è ammessa, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla LR 20/2000 e dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della LR n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni minime di aree per standard sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della Superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune tramite l'istituzione di apposito capitolato dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

#### 23.11 *Parcheggi pertinenziali di uso comune*

##### *- Definizione e misure*

I parcheggi privati inerenti le costruzioni, o parcheggi pertinenziali, sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5x4,8. Ai fini del rispetto della L. 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

##### *- Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di una struttura di vendita*

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o Centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (non superiore a 200 mt), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e senza barriere architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di urbanizzazione, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro nell'ambito dei parcheggi pertinenziali deve essere individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 50 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

*- Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali*

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrata o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG.

*- Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali.*

La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per medie e grandi strutture di vendita è articolata in relazione alla Sv e alla merceologia, secondo la tabella degli usi.

Nel caso dei Centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste ai sensi della tabella degli usi.

*- Casi di possibile riduzione delle dotazioni*

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, sono ammesse dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui alla precedente tabella nei soli seguenti casi: a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della LR n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli a due ruote, e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui alla tabella precedente sono comunque necessarie nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o Centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della Superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

c) nel caso di formazione di Centri commerciali di vicinato o complessi di vicinato nell'ambito del Centro storico e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti. Nei suddetti casi il Comune può richiedere, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli a due ruote.

*- Posti per motocicli e biciclette*

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, deve essere realizzato un congruo numero di posti di parcheggio per motocicli e per biciclette.

*- Aree per il carico e lo scarico delle merci*

Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese e delimitata rispetto ai parcheggi per la clientela in modo da non interferire con la loro fruibilità. Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

23.12 *Previsioni di Centri commerciali medio grandi e grandi strutture di vendita.*  
I Centri commerciali, le grandi strutture di vendita, le medio grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari sono localizzate nelle tavole dei Sistemi.

23.13 *Strutture commerciali isolate*

Nel rispetto delle previsioni di cui ai commi precedenti, non costituisce centro commerciale trattandosi di un unico esercizio, una media struttura di vendita di Sv compresa tra i mq. 250 e mq. 1500 o 2.500 non alimentare, ove previsto.

La media struttura di vendita può anche essere disaggregata in più esercizi commerciali e più precisamente composta da:

- tre esercizi di vicinato (U 3/1) e una media struttura di vendita (U 3/2 o U 3/3 ove previsto) per la rimanente superficie;

- esercizi di vicinato aventi superficie di vendita complessiva non superiore a mq. 1500 o 2500 non alimentare ove previsto.

Tali superfici di vendita, localizzate in un singolo edificio, non costituiscono “centro commerciale” e possono essere considerate strutture isolate a condizione che l’edificio non abbia destinazione specifica (Sul per usi commerciali non superiore al 50% della Sul totale dell’edificio) e gli spazi pertinenziali delle attività commerciali anzidette non siano comuni e siano legati all’esercizio di riferimento da vincolo pertinenziale.

In ogni altro lotto delle Aree di Trasformazione diverso da quello che contiene la Media Struttura di vendita è ammesso l’insediamento di superfici commerciali aventi Sv complessiva non superiore a mq. 250 a condizione che, all’interno delle Aree, la Sv totale non sia superiore a mq. 5.000.

#### **Art. 23 bis      Pubblici esercizi**

Al fine di qualificare l’offerta ristorativa e ricreativa nelle zone della città consolidata, dei servizi, e del territorio rurale, per l’uso U 3/5 Pubblici esercizi, è consentita l’estensione degli spazi per la somministrazione di alimenti e bevande nelle aree private di pertinenza dell’immobile in cui sono ubicate anche mediante chiusura di portici esistenti.

L’ampliamento massimo consentito è pari al 100% della superficie esistente destinata alla somministrazione, esclusi i servizi e i depositi.

Vanno garantiti i parametri di densità edilizia stabiliti dal D. M. 1444/1968 e le distanze tra fabbricati di cui agli articoli 873, 899, 905, 906, 907 del Codice Civile. Fuori dai centri abitati vanno rispettate le norme del Codice della Strada.

Le attrezzature per l’ampliamento dell’attività non devono comportare la riduzione delle dotazioni di posti auto esistenti.

L’eventuale incremento dei posti a tavola conseguente all’aumento della superficie di somministrazione alimenti è condizionato all’adeguamento degli spazi e degli impianti dedicati alla preparazione degli alimenti qualora inadeguati.

Deve essere garantito il parametro di invarianza idraulica di cui al Piano stralcio per il rischio idrogeologico nonché la dotazione di parcheggi pubblici e privati di cui all’art. 22 delle presenti norme.

L’intervento di ampliamento è soggetto a permesso di costruire convenzionato oneroso, ai sensi dell’art. 11 della L. 241/1990. La convenzione stabilisce che in caso di chiusura dell’esercizio per cessazione, decadenza o revoca dell’autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della normativa vigente (art. 15 LR 14/2003), senza riattivazione in capo ad altro titolare, l’ampliamento all’esterno deve essere demolito e/o rimosso entro un termine massimo di un anno dal momento in cui si è verificata la causa di cessazione, decadenza o revoca e comunque prima dell’insediamento di una nuova, diversa attività.

Per gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano e rurale di cui agli allegati 6 e 7 delle NdA, la realizzazione di superfici aggiuntive è consentita solo nei casi di Restauro e risanamento conservativo di tipo B e Ristrutturazione edilizia.

Vanno sempre utilizzate tipologie strutturali e materiali leggeri (ferro, vetro, legno ecc.) che garantiscano il decoro e l’armonizzazione del nuovo intervento col contesto esistente nonché la rimozione agevole e senza pregiudizio per la stabilità dell’edificio principale.

**Art. 24 Monetizzazione degli standard**

- 24.01 Nella città consolidata, da riqualificare, da trasformare, nella città storica e negli ambiti rurali è possibile la monetizzazione degli standards a favore di un apposito fondo comunale vincolato all'attuazione del Piano dei servizi secondo quanto indicato nel presente articolo.  
Gli introiti dovranno essere utilizzati nell'ambito delle Unità di vicinato dove è localizzato l'intervento o in quelle adiacenti.  
Il fondo sarà prioritariamente utilizzato per il potenziamento e la messa in sicurezza della rete ciclo-pedonale e viabilistica nonché per la realizzazione di spazi di sosta di cicli e motocicli che favoriscano l'accessibilità ai servizi.  
Con apposita deliberazione, tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, verranno disciplinate le modalità ed i limiti alla monetizzazione degli standard, fermo restando i contenuti della normativa regionale per le attività commerciali.
- 24.02 Per le attività commerciali esistenti nella città consolidata è consentita, in alternativa alla realizzazione dei P2, la parziale monetizzazione fino al limite del 50% della dotazione nei seguenti casi:  
- nell'ambito dei Progetti di Valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della LR n. 14/99, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni;  
- ristrutturazione edilizia o ampliamento di strutture commerciali e residenziali preesistenti entro il limite massimo del 20 %, nel caso di formazione di Centri commerciali di vicinato o complessi di vicinato nell'ambito del Centro storico.
- 24.03 Nella Città da riqualificare i PRU assicurano le dotazioni pubbliche di verde e parcheggi. I soggetti attuatori potranno acquisire e realizzare le aree verdi anche fuori dal comparto in zone previste dal PRG a parco pubblico. E' consentita la monetizzazione dello standard di verde pubblico per gli interventi di riqualificazione urbana di limitata entità, finalizzati alla ricostruzione di fronti strada o riqualificazione di porzioni di isolati.
- 24.04 Nella città da trasformare, per gli interventi relativi alle aree polifunzionali è consentita la monetizzazione, con la valutazione dei casi da parte dei Settori Programmazione Urbanistica e Mobilità, nel rispetto dei seguenti criteri:  
- nei PUA vigenti e pregresso PRG 85 (Art.51) per i Parcheggi Pubblici P2 con un massimo di 100 mq. per ogni Piano Attuativo.  
Nelle nuove Aree di Trasformazione, per i complessi direzionali (Uso U3/9) per i Parcheggi Pubblici P2 nel limite del 15% dello standard dovuto.  
- nei PUA vigenti e Pregresso PRG 85 (Art.51) per il Verde Pubblico nel caso in cui la superficie dello standard da monetizzare sia pari o inferiore a mq. 250.  
Nelle nuove Aree di Trasformazione, per i complessi direzionali (Uso U3/9) per il Verde Pubblico nel limite del 10% dello standard dovuto, nel rispetto degli indici di permeabilità.  
La monetizzazione avverrà mediante trasferimento della quota in aree verdi individuate nel Piano dei Servizi.

## **Titolo II     Attuazione del PRG**

### **Capo I         Istituti di attuazione del PRG**

#### **Art.    25         Attuazione del PRG**

25.01    Il PRG si attua attraverso gli strumenti attuativi indicati al successivo art. 26 e attraverso i titoli edilizi previsti dalla normativa sovraordinata.

25.02    Cassato

25.03    L'indice ecologico di permeabilità (Ip), l'indice di densità arborea (A), l'indice di densità arbustiva (Ar) e il criterio di trasformazione ad invarianza idraulica (Tii) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa.

Gli stessi indici potranno, a causa di documentata impossibilità, essere motivatamente ridotti, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali.

#### **Art.    26         Strumenti attuativi e di programmazione**

26.01    Il PRG si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) previsti dalla legislazione statale e regionale. Ai sensi della legislazione vigente, l'elaborato PG 5 (Schede delle aree di trasformazione) costituisce Programma Pluriennale di Attuazione ai sensi dell'art. 13 della L 10/77.

26.02    Ai sensi della legislazione vigente e delle Norme di Piano, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:

- il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (LR 47/78 e LR 23/80);
- il Piano particolareggiato di iniziativa privata (LR 47/78 e LR 23/80);
- il Piano per l'edilizia economica e popolare (LR 47/78 e LR 23/80);
- il Piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (LR 47/78 e LR 23/80);
- il Piano di recupero di iniziativa pubblica (L 457/78);
- il Piano di recupero di iniziativa privata (L 457/78);
- il Programma di riqualificazione urbana (L 19/98);
- i Programmi integrati di intervento (179/92).

#### **Art.    27         Permesso di costruire con prescrizioni**

27.01    Il provvedimento abilitativo potrà contenere specifiche prescrizioni, previe adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

27.02    In via generale, il provvedimento abilitativo con prescrizioni sarà corredato da apposita convenzione che conterrà le opportune indicazioni finalizzate alla realizzazione diretta e alla eventuale manutenzione da parte dei concessionari, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o delle misure di ambientazione o mitigazione degli interventi, nonché gli impegni per l'uso foresteria aziendale.

27.03    Nelle tavole PS 2 sono individuati gli ambiti che per specificità e/o localizzazione sono da attuare attraverso permesso di costruire con prescrizioni classificati nell'Allegato normativo A11. Per il territorio rurale, sono individuati, con apposita perimetrazione, gli ambiti di recupero delle attività polifunzionali (art.82.bis) e gli ambiti per foresterie aziendali (art. 54 ter).

27.04    In caso sia prescritto il coordinamento tra Aree di Trasformazione e tessuto polifunzionale, tale coordinamento è da intendersi finalizzato alla verifica della autonoma e razionale accessibilità delle due aree interessate all'attuazione nei diversi e rispettivi ambiti e a reciproche coerenze.

### **Titolo III Tutela delle identità culturale e fisica del territorio. Disposizioni del PTPR e del PTCP e del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**

#### **Capo I Piano di tutela paesistico ambientale**

##### **Art. 28 Disciplina comunale degli assetti paesaggistici-culturali e fisici**

28.01 Le norme di disciplina del PTPR e del PTCP relative alla tutela dell'identità culturale, dell'integrità fisica nonché degli ambiti di valorizzazione del fiume Savio, della collina centrale cesenate e della centuriazione, sono contenute nell'Allegato normativo A 1.

#### **Capo II Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**

##### **Art. 28bis Disciplina del Rischio Idrogeologico**

28.01bis Il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, approvato con delibera di giunta regionale n.350 del 17/03/03 e s.m.i., prescrive i diversi livelli di tutela idrogeologica connessi alle trasformazioni del territorio. Si riportano sinteticamente alcuni degli argomenti trattati dal Piano Stralcio, rinviando alle norme e alla cartografia specifica per un maggiore dettaglio: aree ad elevata probabilità di esondazione, aree a moderata probabilità di esondazione, aree di potenziale allagamento, invarianza idraulica, distanza di rispetto dai corpi arginati, aree a rischio di frana.  
Le prescrizioni contenute nell'elaborato PG5 (Schede delle Aree di Trasformazione) riportano i riferimenti e le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. La tavola PS 6.3, Tutela dal Rischio Idrogeologico, contiene la perimetrazione delle aree di rischio.

## **Titolo IV    Disciplina d'uso del territorio comunale**

### **Capo I        Zonizzazione**

#### **Art.    29        Suddivisione in zone**

29.01    Ai fini delle previsioni del presente PRG, le zone territoriali omogenee corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti unità urbanistiche:

Zone A: Città storica

Zone B e D: Città consolidata

Zone C e D: Città da trasformare e Città da riqualificare

Zone F e G: Sistema dei servizi

Zone E: Territorio rurale

#### **Art.    30        Ambiti di trasformazione urbanistica**

30.01    Il PRG individua nelle tavole di disciplina del territorio gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica; tali ambiti corrispondono alle Aree di Trasformazione Perequativa, sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree adiacenti o collegate funzionalmente; in questo caso queste sono definite come "arcipelago" e considerate dal PRG in modo solidale, come se si trattasse di un'unica area, e individuate con apposita simbologia negli elaborati di Piano.

30.02    Gli ambiti della perequazione urbanistica riguardano classi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto.

30.03    Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, le presenti norme definiscono le regole della perequazione urbanistica e in particolare la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previsti dal PRG. La trasformazione urbanistica avverrà in base alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, nelle tavole di disciplina del territorio e nelle Schede di impianto urbanistico.

### **Capo II        Città storica**

#### **Art.    31        Campo di applicazione della Città storica**

31.01    Le zone A (Centri Storici e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico e/o documentario) sono delimitate nelle tavole dei Sistemi.

31.02    Le norme di disciplina della Città storica di cui alla variante al PRG adottata con Delibera di CC n° 543 del 21/03/90 e successive integrazioni sono contenute negli Allegati normativi inerenti il Centro storico di Cesena e Roversano (PS 3); attengono alla Città storica anche i Nuclei storici (PS 4) e gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano (Allegato A6) e in ambito rurale (Allegato A7).

### **Capo III       Città consolidata**

#### **Art.    32        Campo di applicazione della Città consolidata**

32.01    La Città consolidata comprende tutte le parti urbane esistenti del capoluogo, delle frazioni e dei nuclei esterni, comprensive dei servizi pubblici e privati, con l'esclusione della Città storica e dei Nuclei storici di cui al precedente art. 31. Essa è articolata in "Tessuti esistenti", vale a dire in parti di città omogenee per quanto riguarda i caratteri del sistema insediativo, quelli morfo-tipologici, quelli funzionali e relativi alla capacità di incremento insediativo.

32.02 Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti esistenti. Le norme di disciplina della Città consolidata sono definite nei successivi articoli.

**Art. 33 Criteri generali d'intervento per i Tessuti esistenti**

33.01 Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, la Città consolidata è suddivisa in zone denominate "Tessuti esistenti", come risulta dalle tavole dei Sistemi.

33.02 Per Tessuto esistente si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del completamento del ciclo di crescita, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

33.03 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite (oltre ad eventuali prescrizioni specifiche):  
- le modalità di attuazione;  
- la normativa funzionale;  
- gli indici e i parametri urbanistici, edilizi, ambientali e le modalità di intervento.

33.04 Cassato.

33.05 *Modalità di attuazione*

Il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto applicando gli indici paesaggistico-ecologici specificati per ciascun tessuto.

Nei Tessuti esistenti, per i lotti già edificati, sono generalmente ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia.

Nei Tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, dal 34 al 40, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione è subordinato, sulla base di un progetto specifico, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove ritenuto possibile sulla base delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali e/o di falda.

33.06 *Normativa funzionale*

Nella normativa funzionale oltre agli *Usi previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, oppure destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Superficie utile lorda (Sul) realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.

Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio interessato dall'intervento edilizio.

33.07 *Riuso della Città consolidata*

Al fine di favorire la riqualificazione e il riuso della Città consolidata, è consentito nei tessuti prevalentemente residenziali per gli edifici esistenti alla data del 05/10/2000, data di adozione del Piano, di cui ai successivi artt. 34, 35, 36, 37 l'aumento della Sul esistente tramite realizzazione e spostamento di solai mantenendo inalterata la sagoma planivolumetrica esistente anche in deroga agli indici di zona previsti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti e degli standard.

33.08 *Adeguamento funzionale*

Per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di mq 50 di Sul in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

- 33.09 *Piani di recupero*  
 Il piano di recupero individua gli edifici e/o comparti edilizi che, per localizzazione strategica e un assetto disorganico necessitano di recupero urbanistico-edilizio, di rifunzionalizzazione e adeguamento della urbanizzazione.  
 Il piano di recupero può comportare un aumento della SUL esistente sino ad un massimo del 30% purché non si superino i limiti del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 ed a condizione che il progetto preveda la realizzazione di opere di interesse collettivo.  
 Sono consentiti tutti gli interventi compresi nella manutenzione qualitativa e l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con sagome diverse.  
 Fino all'approvazione del Piano di Recupero valgono le previsioni indicate nelle Tavole dei Sistemi.
- 33.10 *Accordo con i privati – Parco fluviale e centro benessere (area di Borgo Paglia e area di Cà Bianchi)*  
 Indicazioni programmatiche  
 L'Accordo con i privati ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000 si attua tramite PUA. Consente il recupero ambientale di due ampie anse fluviali in destra e sinistra orografica del Savio in prossimità della zona urbana. L'ansa di destra fu utilizzata in passato come cava e l'altra anche come stazione di betonaggio ancora in essere.  
 Gli obiettivi dell'Accordo stabiliscono sinteticamente:  
 - recupero naturalistico per l'ansa in destra orografica che attua una parte rilevante del parco fluviale del Savio a fronte dell'escavazione di inerti, delocalizzazione di alcuni edifici esistenti, impegni per opere pubbliche;  
 - recupero ambientale per l'ansa in sinistra orografica e realizzazione lungo il margine superiore, in continuità con il centro urbano, di edifici residenziali e un centro benessere, impegni per opere pubbliche;  
 La trasformazione consente inoltre:  
 - diminuzione degli impatti dovuti alla movimentazione dei mezzi pesanti;  
 - razionalizzazione del sistema della mobilità della zona e riqualificazione degli assi stradali contigui.  
 I contenuti dettagliati dell'Accordo sono definiti da apposita delibera consiliare del 2004 e sintetizzati nella scheda di AT contenuta nell'elaborato PG5.

**Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70**

- 34.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.
- 34.02 *Interventi edilizi*  
 Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela di cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e testimoniali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:
- manutenzione qualitativa di cui all'art.11; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il Volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013;
  - nuove costruzioni su lotto libero:   Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;  
   Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;
  - ampliamento degli edifici esistenti:   Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;  
   Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

- demolizione e ricostruzione anche parziale:  $U_f = 0,8$  mq/mq oppure pari alla  $S_{ul}$  esistente se superiore a  $U_f = 0,8$  mq/mq nel centro edificato urbano;

$U_f = 0,7$  mq/mq oppure pari alla  $S_{ul}$  esistente, se superiore a  $U_f = 0,7$  mq/mq mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

Gli indici di cui al comma 02 sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici;
- 2) il nuovo edificio assicuri una copertura di calore ed elettricità in misura superiore del 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore del 15% di quello minimo obbligatorio; la condizione è asseverata dal progettista in fase di presentazione del titolo edilizio e, dopo l'esecuzione dei lavori, in fase preliminare al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- 3) nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità come definita dalla legge 13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% delle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Gli indici sono ridotti delle misure sotto indicate qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte:

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi;
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2)
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3).

Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti.

I titoli edilizi riguardanti immobili che utilizzino per intero o in misura ridotta gli indici di cui al comma 02 sono corredati da atti convenzionali con i quali i titolari si impegnano al rispetto delle condizioni progettuali.

Le misure urbanistiche sopra indicate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova applicazione nel territorio comunale l'art. 20 comma 3 della LR 15/2013.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art.7.

#### 34.03 *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6

#### 34.04 *Indici paesaggistici-ecologici*

- $I_p = 20\%$
- $A_{vp}$  = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- $A = 1$  albero/ 200 mq Sf
- $A_r = 1$  arbusto/100 mq Sf
- $h_m = h$  esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con  $h > 13$  mt
- $h_m = 13$  mt su lotto libero o ampliamenti
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

### **Art. 35 Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale**

35.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale caratterizzato per la maggior parte da tipologia a villa e a casa isolata con ampi spazi di verde attrezzato a parco e giardino. Sono comprese le zone di inizio secolo di Madonna delle Rose e quelle risalenti agli anni '60 del Monte e dell'Osservanza.

Questi ambiti hanno una valenza storico-ambientale ed ecologica che si intende tutelare. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere salvaguardata.

#### 35.02 *Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa di cui all'art. 11

- nuove costruzioni su lotto libero:  $U_f = 0,40 \text{mq/mq}$
- ampliamento degli edifici esistenti:  $U_f = 0,35 \text{mq/mq}$
- demolizione e ricostruzione:  $U_f = 0,35 \text{mq/mq}$  oppure pari alla  $U_f$  esistente se superiore a  $U_f = 0,35 \text{mq/mq}$

Le distanze dai confini sono prescritte dall'art.7.

35.03 Gli edifici individuati nelle tavole dei Sistemi presentano particolare pregio architettonico e ambientale per cui sono assoggettati agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, come risulta dall'Allegato normativo A 6.  
Per tali edifici si rimanda alla disciplina di cui all' art. 11.

35.04 *Normativa funzionale*  
Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6

35.05 *Indici paesaggistico-ecologici*

- $I_p = 30\%$
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 120 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/80 mq Sf
- hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con  $h > 7 \text{ mt}$ .
- hm = 7 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### **Art. 36 Tessuto dei quartieri INA CASA**

36.01 Tessuto che individua due zone di insediamento storico degli anni '50 e '60 INA CASA-Gescal della Fiorita e delle Vigne. In tali ambiti dovranno essere salvaguardati e valorizzati gli spazi aperti e di uso pubblico, con particolare riferimento al sistema e alla rete del verde, nonché gli elementi di arredo e di separazione tra spazi pubblici e privati.

36.02 Valgono anche le disposizioni di cui al comma 37.01.

36.03 *Interventi edilizi*  
- manutenzione qualitativa ad eccezione della ristrutturazione edilizia.

36.04 *Normativa funzionale*  
Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6

36.05 *Indici paesaggistico-ecologici*

- $I_p = 30\%$
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 120 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/80 mq Sf
- hm = h esistente
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### **Art. 37 Tessuto di impianto unitario**

37.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale e/o produttiva individuati nelle tavole dei Sistemi e strutturati in base ai piani e agli interventi unitari (Piani Particolareggiati residenziali, PEEP, PIP, ecc.) per i quali si segnala la necessità di rispettare l'assetto urbano esistente, attraverso interventi di valorizzazione e riqualificazione dell'impianto urbanistico originario e degli spazi pubblici in relazione alla possibilità di potenziare il ruolo di connessione con il contesto urbano di appartenenza.

37.01bis Per le aree libere o parzialmente edificate ricomprese nei piani attuativi scaduti valgono i parametri urbanistico edilizi stabiliti dal piano attuativo con esclusione delle tipologie edilizie laddove previste oppure, in carenza di documentazione, per le aree polifunzionali valgono gli indici urbanistico-ecologici di cui all'art. 39.

Nel caso di lotti non edificati o parzialmente edificati, non disciplinati dai piani attuativi previgenti, si applicano gli indici urbanistico ecologici dell'art.39 per le aree produttive e dell'art. 34 per le aree residenziali.

37.01ter Al fine di migliorare la qualità degli spazi pubblici, i Piani Urbanistici Attuativi di Iniziativa Pubblica, tramite progetto di variante al P.U.A., possono prevedere ampliamenti degli edifici senza incremento dell'indice complessivo del PUA, utilizzando distanze inferiori dal confine stradale e dai confini di proprietà rispetto a quelle stabilite nell'art. 7 delle presenti N.d.A. Sono fatte salve le distanze stabilite da Leggi e Decreti nazionali.

37.02 *Tessuti di impianto unitario a prevalente destinazione residenziale*  
*Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11
- nuove costruzioni su lotto libero o ampliamento

37.03 *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6

37.04 *Indici paesaggistico-ecologici*

- Ip = 30%
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/120 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/80 mq Sf
- hm = h esistente
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

37.05 *Tessuti di impianto unitario a prevalente destinazione produttiva*  
*Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11
- demolizione e ricostruzione fermo restando la Sul esistente
- nuove costruzioni su lotto libero o ampliamento

37.06 *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2  
Usi regolati: U1/1 = massimo 20% della Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva  
U3/2(esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23),  
U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale.

37.07 *Indici paesaggistico-ecologici*

- Ip = 20%
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 150 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/100 mq Sf
- hm = h esistente

## **Art. 38 Ville e giardini**

38.01 Si tratta di norma di parchi privati di pregio ambientale e tipologico, strettamente correlati agli edifici in essi ricompresi, di giardini pertinenziali con funzione ecologica e di miglioramento del paesaggio.

38.02 *Interventi edilizi*

- gli edifici individuati nelle tavole dei Sistemi sono di valore storico- testimoniale e assoggettati agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, come indicato nell'Allegato normativo A 6.
- per gli edifici privi di valore storico- testimoniale è consentita:
  - la manutenzione qualitativa;

- la demolizione e ricostruzione della Sul esistente senza diminuire l'indice di permeabilità esistente e mantenendo le caratteristiche del sistema del verde;
- ampliamento una tantum dell'edificio esistente fino ad un massimo del 20% della Sul con un minimo sempre consentito di mq 60 di Sul a condizione che vengano reperiti o monetizzati gli standards relativi all'ampliamento e siano rispettate le distanze delle costruzioni dalle strade (DM 16/01/96).

Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art. 7.

38.03 *Normativa funzionale*  
Usi previsti: U1/1, U2/1 U3/1, U3/5, U3/6

38.04 *Indici paesaggistico-ecologici*

- Ip = 40% o pari all'esistente se inferiore
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 100 mq Sf
- Ar = 2 arbusti/ 150 mq Sf
- hm = h esistente
- Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

**Art. 38 bis Edifici nel verde**

38.01bis Si tratta di aree con tipologia edilizia a bassa densità immerse nel verde, finalizzate al miglioramento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche (verde privato con funzioni ecologiche).

38.02bis *Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa di cui all'art. 11
- nuove costruzioni su lotto libero
- ampliamento degli edifici esistenti
- demolizione e ricostruzione

Le distanze dai confini sono prescritte dall'art. 7.

38.03bis *Normativa funzionale*  
Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6

38.04bis *Indici paesaggistici-ecologici*

- Uf = 0,3 mq/mq
- Ip = 50%
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG9
- A = 1 albero/ 100 mq di Se
- Ar = 2 arbusti/ 100 mq di Se
- Hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con h>7 mt
- Hm = 7 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

38.05bis In caso di demolizione e ricostruzione è consentita mantenere la Sul esistente.

**Art. 39 Tessuto produttivo polifunzionale**

39.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva polifunzionale, caratterizzato dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie, sportivo-ricreative e di servizio e da una bassa permeabilità del suolo.

39.02 *Interventi edilizi*

- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti: Uf = 0,6 mq/mq
- demolizione e ricostruzione: Uf = 0,6 mq/mq ovvero pari alla Sul esistente se superiore a Uf = 0,6 mq/mq

- 39.03 Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1) con un ampliamento del 20% della Sul esistente. Per gli edifici esistenti interessati dalle fasce di rispetto di nuovi assi stradali, l'ampliamento può avvenire anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.
- 39.04 *Normativa funzionale:*  
 Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3  
 Usi regolati: U1/1 = massimo 150 mq di Sul pertinentialmente legata all'attività produttiva con Sul > 1.500 mq  
 U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23)  
 U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale  
 U4/3 = per le industrie insalubri di I° classe limitatamente ai casi in cui speciali cautele o l'introduzione di nuovi metodi, dimostrino che l'esercizio non reca danno alla salute del vicinato, tramite strumento urbanistico preventivo assoggettato a VAS
- 39.05 *Indici paesaggistico-ecologici*  
 - Ip = 20%  
 - Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9  
 - A = 1 albero/200 mq Sf  
 - Ar = 2 arbusti/200 mq Sf  
 - hm = 13 mt  
 - hm = 20 mt per corpi tecnici, celle frigorifere ed edifici per i quali il processo produttivo richieda altezze maggiori a 13 mt. Il titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione per il mantenimento dell'uso.  
 - Vm = 7 mt  
 - Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9)
- 39.06 E' consentito il recupero dei corpi tecnici esistenti e non più utilizzati alla data del 06/11/2008 (adozione Variante 1/2008), aventi altezza superiore a 13 mt., senza creazione di nuovi solai, entro il limite massimo della Sul consentita.

**Art. 40 Tessuto produttivo polifunzionale a prevalenza commerciale**

- 40.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione polifunzionale per il quale il piano promuove politiche di valorizzazione commerciale e definisce l'insediamento delle medio-grandi e grandi strutture di vendita.  
*Interventi edilizi*  
 - nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti: Uf = 0,6 mq/mq  
 - demolizione e ricostruzione: Uf = 0,6 mq/mq ovvero pari alla Sul esistente se superiore a Uf = 0,6 mq/mq
- 40.02 Per gli edifici residenziali esistenti ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1) con un ampliamento del 20% della Sul esistente.
- 40.03 *Normativa funzionale*  
 Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2  
 Usi regolati: U1/1 = massimo 150 mq di Sul pertinentialmente legata all'attività produttiva con Sul > 1.500 mq  
 U3/2 = una attrezzatura per ogni unità produttiva con le limitazioni di cui all'art. 23  
 U3/3, U3/4 alimentare e non, ove indicato nelle tavole dei Sistemi  
 U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale

- 40.04 *Indici paesaggistico-ecologici*
- Ip = 20%
  - Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
  - A = 1 albero/200 mq Sf
  - Ar = 2 arbusti/200 mq Sf
  - hm = 13 mt

## **Capo IV Città da trasformare**

### **Art. 41 Campo di applicazione della Città da trasformare**

- 41.01 La Città da trasformare coinvolge le aree interessate da interventi di riuso e recupero di aree già edificate e nuovi insediamenti su aree libere comprensive dei servizi. Per la Città da trasformare il piano garantisce la sostenibilità dei nuovi interventi e persegue il raggiungimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi relativi agli standard urbanistici mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica.
- 41.02 All'interno delle Aree di Trasformazione il piano prevede la completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, ad interventi di riuso e ad eventuali interventi di edilizia convenzionata residenziale e produttiva.

### **Art. 42 Classificazione e criteri generali di intervento**

- 42.01 La Città da trasformare è caratterizzata da 2 tipi di aree, quelle di trasformazione del territorio urbano e periurbano e quelle di trasformazione del territorio rurale.

#### *Aree di trasformazione del territorio urbano e periurbano*

AT1 Aree interne ai tessuti urbani	Ut = 2500 mq/ha
AT2 Aree di riqualificazione urbana	Ut = 5000 mq/ha
AT3 Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale	Ut = 1500 mq/ha
AT4a Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale	Ut = 4000 mq/ha
AT4b Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale	Ut = 4000 mq/ha
AT4c Aree di cintura a servizio della viabilità	Ut = 1000mq/ha
AT5 Aree di connessione dei margini urbani	Ut = 1500 mq/ha
AT6 Aree di valorizzazione paesaggistico-ambientale	Ut = 400 mq/ha

#### *Aree di trasformazione del territorio rurale*

AT7 Aree di riqualificazione paesaggistico-ambientale	Ut = 1000 mq/ha
---	-----------------

- 42.02 I singoli proprietari delle aree comprese negli Ambiti di trasformazione partecipano pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute e alla classe perequativa di appartenenza, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale dovrà essere applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di uso pubblico.  
Qualora all'interno del comparto siano localizzati diversi tipi di Aree di Trasformazione la Sul si calcola applicando l'indice di ciascuna tipologia di area.
- 42.03 *Modalità attuative.* Tutte le Aree di Trasformazione sono di norma soggette a pianificazione attuativa di iniziativa privata. Qualora i soggetti attuatori assumano i contenuti dello schema di impianto urbanistico (elaborato PG 5), possono ricorrere all'intervento edilizio diretto convenzionato.  
Le Aree di Trasformazione, qualora si attuino con permesso di costruire convenzionato, devono contenere gli elaborati di cui all'art. 49 della LR 47/78 e acquisire il parere del STB e dell'AUSL.  
L'Amministrazione Comunale in seguito all'inattività delle proprietà private, può fissare la data di presentazione dei progetti di Piano Particolareggiato per le AT in considerazione della programmazione infrastrutturale. Perdurando l'inattività della proprietà privata l'Amministrazione può fare ricorso a strumenti attuativi di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 21 della LR 47/78.

Nel caso in cui nelle AT siano presenti opere pubbliche la cui attuazione è segnalata come prioritaria dal PPA e le proprietà non abbiano avviato l'attuazione del comparto o non siano disponibili alla cessione anticipata delle aree pubbliche entro la scadenza indicata nel PPA, l'Amministrazione procede alla variazione dello strumento urbanistico al fine di realizzare le opere pubbliche urgenti.

- 42.04 In caso di assenza accertata, da parte dell'Amministrazione comunale, dell'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'Area di Trasformazione, il Piano Attuativo o il progetto planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata potranno essere promossi anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% della St complessiva dell'Area di Trasformazione. In questo caso, dovrà essere garantito il rispetto pro-quota da parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. La progettazione del comparto, articolata in subcomparti, dovrà rimanere complessiva e sarà a carico delle proprietà di maggioranza.
- 42.05 Nelle Aree di Trasformazione residenziali è di norma garantita la presenza degli usi appartenenti alla funzione abitativa e di alcuni usi appartenenti alle funzioni terziarie/commerciali. Tale compresenza è definita *Mix funzionale*. Nelle Aree di Trasformazione del territorio urbano e periurbano a prevalenza residenziale deve essere di norma riservata una presenza massima del 25% di funzioni terziarie/commerciali.
- 42.06 Le Aree di Trasformazione sono di norma ripartite nelle seguenti 2 zone funzionali:  
- Se, Superficie edificabile;  
- Ap, Area pubblica.
- 42.07 La *Superficie edificabile* è la porzione di area sulla quale deve essere concentrata l'edificazione privata. Per ogni classe di aree è prescritta una percentuale minima della Superficie edificabile che deve essere conservata permeabile e quindi priva di manufatti edilizi anche interrati. Per le Aree a prevalente destinazione polifunzionale è prescritto un parametro di Trasformazione ad Invarianza idraulica (Tii) al fine di non creare aumento delle portate di piena.
- 42.08 L'*Area pubblica* comprende le aree a standard urbanistici obbligatori relativi a verde pubblico e parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente e/o asservire all'uso pubblico contestualmente all'attuazione degli interventi. Nelle AT residenziali devono essere realizzati e ceduti o asserviti all'uso pubblico, in relazione alla Sul residenziale, 30 mq/ab. di aree pubbliche così suddivise:  
- 10 mq/ab di parcheggio pubblico  
- 16 mq/ab di verde pubblico  
- 4 mq/ab di aree per altri servizi provvisoriamente sistemate a verde.  
Per le funzioni alberghiere, terziarie e commerciali, dovrà essere previsto lo standard di verde pubblico pari a 60/100 mq di Sul. La quantità di P1 e P2 sono definite all'art.22. In ogni caso è dovuto il contributo per le urbanizzazioni secondarie secondo i parametri tabellari stabiliti dall'Amministrazione Comunale. Le superfici di cessione aggiuntive rappresentano le aree di compensazione urbanistica e ambientale da cedere a prezzo convenzionale come definito all'interno della convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato di cui al precedente art. 27 e potranno essere destinate al verde pubblico, oppure alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, edilizia convenzionata, edilizia in auto costruzione, attrezzature pubbliche, verde privato di uso pubblico (Vp). Le Aree di trasformazione residenziali, anche per le parti di residenza pubblica, dovranno assicurare 30 mq/ab di standards. Nei casi in cui la cessione della quota di standards per attrezzature comuni e istruzione (10mq/ab) non sia prevista all'interno della singola AT, il reperimento di tale quota, ai sensi del comma 9, art.26 LR 47/78, va assicurato nelle aree individuate dal piano dei servizi.

- 42.08bis *Modalità attuative delle quote riservate al Comune nelle Aree di Trasformazione polifunzionali.*  
Nelle Aree di Trasformazione AT4a e AT4b una quota di Ut pari a 0,1 mq/mq, da comprendere nella Se, è riservata al Comune per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico.  
La realizzazione delle quote è attuata:  
- mediante cessione della Se al prezzo convenzionato ai soggetti attuatori individuati dal Comune in base al regolamento di assegnazione delle aree produttive con procedure di evidenza pubblica;  
- mediante la cessione della Sul edificata a prezzo convenzionato ai soggetti assegnatari individuati in base al regolamento di assegnazione delle aree produttive con procedura di evidenza pubblica.  
Il Consiglio Comunale, valutate le ragioni di pubblico interesse e sentite le associazioni di categoria, può definire scelte preferenziali di assegnazione per categorie di aziende o singole aziende sulla base dei criteri definiti dal regolamento di assegnazione delle aree produttive.  
In alternativa ai commi precedenti l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico può avvenire mediante la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota urbanizzata di Ut pari a 0,04 mq/mq, da comprendere nella Se.
- 42.09 Il *Verde privato di uso pubblico* è destinato a parco attrezzato o ad attrezzature sportive ricreative e può essere realizzato in alternativa alla cessione sia dello standard che dell'area di compensazione aggiuntiva agli standard.  
A questo scopo, al verde privato di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio pari a 0,05 mq/mq di Vp per servizi e attrezzature coperte. La realizzazione e la gestione delle attrezzature è a carico del privato.  
Deve essere garantito l'uso pubblico tramite apposita convenzione.
- 42.10 Qualora l'Amministrazione Comunale volesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree pubbliche e alla viabilità interna alle Aree di Trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione tali aree, con relativa cessione a prezzo convenzionale, rimarranno titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.  
Qualora all'interno dell'Area di Trasformazione (ad eccezione delle Aree di Trasformazione ambientale) ricadano vincoli ambientali e/o tecnologici (vincolo cimiteriale e fasce di rispetto degli elettrodotti), l'edificabilità relativa alle aree vincolate è ridotta al 30%.  
Qualora all'interno delle Aree di Trasformazione siano localizzati edifici per i quali è prevista la demolizione, la Sul esistente viene aggiunta alla Sul realizzabile per l'80% nel caso di edifici produttivi e per il 100% nel caso di edifici residenziali. Dovrà essere garantito il reperimento dei P1 e P2.  
Qualora nelle Aree di Trasformazione siano presenti corti di edifici residenziali, è possibile che vengano destinate dal PUA a giardini privati, privi di indice edificatorio, qualora non compromettano progetti pubblici e la loro superficie non sia superiore al 5% della St.
- 42.11 Gli edifici interni alle Aree di Trasformazione, classificati Ville e giardini, sono esclusi dalla trasformazione urbanistica.
- 42.12 Nelle aree polifunzionali e nelle aree di riqualificazione paesaggistico-ambientale (AT7), le quote di Ap di compensazione aggiuntive rispetto agli standard, possono essere monetizzate qualora non siano necessarie per specifici obiettivi pubblici. Tali superfici possono essere utilizzate a P1 permeabili e a verde privato. Il PUA definisce tali utilizzi.
- 42.13 Negli edifici produttivi previsti nelle Aree di Trasformazione polifunzionali localizzate a nord della via Emilia non possono essere realizzati locali interrati per motivi idrogeologici.
- 42.14Le Aree di Trasformazione sono individuate con apposito perimetro nelle tavole dei Sistemi (PS 2).

Lo schema di suddivisione del suolo riportato nelle AT e riproposto nelle schede di cui all'elaborato PG5, è vincolante per i limiti massimi di localizzazione della Se indicata con tratteggio, gli accessi veicolari, la viabilità principale, la localizzazione ed estensione delle aree a servizi, le piazze e i luoghi centrali. Nelle schede PG5 sono altresì individuate, di massima, le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica.

**Art. 43 AT1 - Aree interne ai tessuti urbani**

- 43.01 Si tratta di Aree di Trasformazione interne ai tessuti urbani, costruite e/o libere, già destinate ad insediamenti dal PRG '85 e che non hanno trovato attuazione. Il nuovo piano le destina a insediamenti integrati. Le Aree di Trasformazione urbana sono finalizzate alla riqualificazione urbanistica e ambientale nonché all'accrescimento qualitativo dei tessuti urbani all'interno dei quali sono localizzate.
- 43.02 *Ripartizione funzionale nell'area urbana*  
- Se = 50% St  
- Ap = 50% St
- 43.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*  
- Ut = 0,25 mq/mq  
- Ip (Se) > 40%  
- Ip (St) > 50%  
- hm = 13 mt  
- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5  
- A = 100 alberi/ha Se  
- Ar = 50 arbusti/ha Se  
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
- 43.04 *Mix funzionale*  
Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6  
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul  
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

**Art. 44 AT2 - Aree di riqualificazione urbana**

- 44.01 Si tratta di aree edificate (le aree produttive di primo impianto, dismesse e/o sottoutilizzate), finalizzate alla riqualificazione della Città consolidata e delle frazioni e alla realizzazione di servizi e di un sistema di percorsi pubblici.
- 44.02 *Ripartizione funzionale*  
- Ap = 40% e comunque secondo le indicazioni delle Schede di impianto urbanistico di cui all'elaborato PG 5.
- 44.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*  
- Ut = 0,5 mq/mq  
- Ip (Se) > 30%  
- Ip (St) > 30 %  
- hm = 13 mt  
- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5  
- A = 80 alberi/ha Se  
- Ar = 150 arbusti/ha Se  
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
- 44.04 *Mix funzionale*  
Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6  
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul  
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul  
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

**Art. 45 AT3 - Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale**

45.01 Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse (reti e corridoi ecologici, verde naturale e attrezzato, ecc.), fra territorio extraurbano e Città consolidata. Si intende privilegiare un'edilizia prevalentemente residenziale, e per usi assimilabili alla residenza a bassa densità con ampia presenza di verde privato.

45.02 *Ripartizione funzionale*

- Se = 40% St
- Ap = 60% St

45.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,15 mq/mq
- Ip (Se) > 50%
- Ip (St) > 40%
- hm = 13 mt
- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5
- A = 120 alberi/ha Se
- Ar = 300 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Per incentivare insediamenti di più alta qualità ambientale applicando i criteri dell'edilizia sostenibile, è possibile un incremento dell'indice di edificabilità (Sul), pari a 0,01 mq/mq di superficie territoriale, purchè il progetto urbanistico ed edilizio ottemperi ai requisiti prestazionali previsti dal Regolamento Edilizio, "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" e purchè le Aree abbiano una St maggiore di 5000 mq.

Usufruiscono del medesimo incremento le Aree di Trasformazione miste AT3-AT5, AT3-AT2, AT3-AT1-AT5 in possesso dei medesimi requisiti dimensionali.

L'incremento complessivo di Sul autorizzabile per tutte le tipologie di AT che accedono ai benefici previsti per l'edilizia sostenibile, è pari a 3.920 mq (28 alloggi).

45.04 *Mix funzionale*

- Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
- Usi regolati: U1/1= minimo 75% Sul
- U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
- U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

**Art. 46 AT4 a - Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale**

46.01 Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della città regionale. Si intende privilegiare un'edilizia prevalentemente polifunzionale a medio impatto ambientale con forte presenza di fasce di mitigazione verde.

46.02 *Ripartizione funzionale*

- Se = 50% St
- Ap = 50% St

46.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per edilizia convenzionata in riferimento all'art. 42.08 bis.
- Ip (Se) > 10 %
- Ip (St) > 30 %
- hm = 13 mt
- hm = 20 mt per corpi tecnici, celle frigorifere ed edifici per i quali il processo produttivo richieda altezze maggiori a 13 mt. Il titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione per il mantenimento dell'uso.
- hm = 30 mt per usi U 2/1 e U 3/9 nelle Aree contigue al Territorio urbanizzato del Centro Urbano e della frazione di Pievesetina
- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5
- A = 30 alberi/ha Se
- Ar = 40 arbusti/ha Se

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

46.04 *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3

Usi regolati: U1/1 = massimo 150 mq di Sul pertinenzialmente legata all'attività produttiva con Sul > 5.000 mq

U2/1, U3/1, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2 = minimo 80% Sul.

U3/2 non alimentare = una struttura di vendita per ogni comparto di trasformazione.

U3/3 non alimentare con le limitazioni di cui al precedente art.23 e in alternativa all'uso U 3/2

U3/3 alimentare nei casi previsti dalle tavole dei Sistemi

U3/2 alimentare con le limitazioni di cui all'art. 23.02

U4/1 per foresteria aziendale = massimo 250 mq. di Sul e comunque per aziende con almeno 50 dipendenti; è di norma aggregata alla parte direzionale e subordinata alla verifica delle condizioni di inquinamento ambientale, di accessibilità ai servizi e all'assunzione di specifici obblighi per l'utilizzo. Dovrà essere verificata l'assenza di insediamenti dell'uso U4/3 in un intorno di 500 m. dall'area individuata per l'insediamento della foresteria e garantiti gli standard; il tipo edilizio dovrà seguire regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva dimensionata nella misura di 15 mq. a posto letto, dovranno essere definiti i limiti temporali di permanenza.

U4/3 = per le industrie insalubri di I° classe limitatamente ai casi in cui speciali cautele o l'introduzione di nuovi metodi dimostrino che l'esercizio non reca danno alla salute del vicinato, con assoggettamento a VAS.

**Art. 46 bis AT4 b - Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale**

46.01bis Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della Città regionale. Si intende privilegiare un'edilizia di tipo commerciale terziario che può essere sviluppata in altezza con ridotta occupazione di suolo e forte presenza di fasce di mitigazione verde.

46.02bis *Ripartizione funzionale*

- Se = 40% St

- Ap = 60% St

46.03bis *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq riservato al Comune per edilizia convenzionata in riferimento all'art. 42.08 bis

- Ip (Se) > 10 %

- Ip (St) > 30 %

- hm = 30 mt

- Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5

- A = 30 alberi/ha Se

- Ar = 60 arbusti/ha Se

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

46.04bis *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2

Usi regolati: U1/1 = massimo 150 mq di Sul pertinenzialmente legata all'attività produttiva con Sul > 5.000 mq.

U2/1, U3/1, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2 = minimo 80% Sul.

U3/2 non alimentare = una struttura di vendita per ogni comparto di trasformazione.

U3/3 non alimentare con le limitazioni di cui al precedente art.23 e in alternativa all'uso U 3/2

U3/2 alimentare con le limitazioni di cui all'art. 23.02

U3/3 alimentare nei casi previsti dalle tavole dei Sistemi

U4/1 per foresteria aziendale = massimo 250 mq. di Sul e comunque per aziende con almeno 50 dipendenti; è di norma aggregata alla parte direzionale e subordinata alla verifica delle condizioni di inquinamento ambientale, di accessibilità ai servizi e all'assunzione di specifici obblighi per l'utilizzo. Dovrà essere verificata l'assenza di insediamenti dell'uso U4/3 in un intorno di 500 m. dall'area individuata per l'insediamento della foresteria e garantiti gli standard; il tipo edilizio dovrà seguire regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva dimensionata nella misura di 15 mq. a posto letto dovranno essere definiti i limiti temporali di permanenza.

U4/2 esclusi depositi a cielo aperto

**Art. 46ter cassato**

**Art. 47 AT5 – Aree di connessione dei margini urbani**

47.01 Si tratta di aree libere interne ai tessuti urbani o incuneate nel territorio urbanizzato, già destinate nel precedente Piano a servizi e viabilità, la cui trasformazione risulta finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse, fra territorio periurbano e città consolidata.

47.02 *Ripartizione funzionale nell'area urbana*

- Se = 25% St

- Ap = 75% St

47.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,15 mq/mq

- Ip (Se) > 30 %

- Ip (St) > 60 %

- hm = 13 mt

- Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5

- A = 60 alberi/ha Se

- Ar = 120 arbusti/ha Se

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

47.04 *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul

U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul

U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

**Art. 48 AT6 - Aree di valorizzazione paesaggistica-ambientale**

48.01 Si tratta di aree a preminente vocazione ambientale e paesaggistica, all'interno delle quali ricadono alcuni vincoli del PTCP, finalizzate ad una trasformazione a bassissimo impatto ambientale e alla costituzione di un sistema di reti ambientali e fruibili interconnesse.

48.02 *Ripartizione funzionale*

- Se = 15% St

- Ap = 85% St

48.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,04 mq/mq

- Ip (Se) > 50 %

- Ip (St) > 75 %
  - hm = 7 mt
  - Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5
  - A = 100 alberi/ha Se
  - Ar = 200 arbusti/ha Se
  - Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
- Per incentivare insediamenti di più alta qualità ambientale applicando i criteri dell'edilizia sostenibile, è possibile un incremento dell'indice di edificabilità (Sul), pari a 0,01 mq/mq di superficie territoriale, purchè il progetto urbanistico ed edilizio ottemperi ai requisiti prestazionali previsti dal Regolamento Edilizio, "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" e purchè le Aree abbiano una St maggiore di 5000 mq.

Usufruiscono del medesimo incremento le Aree di Trasformazione miste AT6-AT5 in possesso dei medesimi requisiti dimensionali.

L'incremento complessivo di Sul autorizzabile per tutte le tipologie di AT che accedono ai benefici previsti per l'edilizia sostenibile, è pari a 3.920 mq (28 alloggi).

48.04 *Mix funzionale*

- Usi previsti: U1/1, U3/6  
 Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul  
 U3/6 = massimo 25% Sul

**Art. 49 AT7 - Aree di riqualificazione paesaggistica ambientale**

49.01 Si tratta di Aree di Trasformazione relative ad allevamenti esistenti degradati e dequalificati, finalizzate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di alcune zone rurali di particolare valore e fragilità (ambito fluviale e collinare), da destinare a insediamenti residenziali a basso impatto ambientale.

49.02 *Ripartizione funzionale*

- Se = 40 % St
- Ap = 60 % St

49.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,1 mq/mq
- Ip (Se) > 50%
- Ip (St) > 70 %
- hm = 7 mt
- Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5
- A = 80 alberi/ha Se
- Ar = 120 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

49.04 *Mix funzionale*

- Usi previsti: U1/1, U3/6  
 Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul  
 U3/6 = massimo 25% Sul

**Art. 50 Regole progettuali per le Aree di Trasformazione**

50.01 Nell'elaborato PG 5 "Schede delle Aree di Trasformazione" sono contenute le schede grafiche (in scala 1:5.000) relative ad ogni area, che riportano le regole programmatiche e prestazionali da verificare nella redazione degli strumenti attuativi, o del permesso di costruire convenzionato, come specificate nei punti successivi. Sono contenute anche indicazioni prescrittive facenti capo a particolari tematiche territoriali, idrogeologiche e sanitarie.  
 La scheda di ogni Area di Trasformazione è articolata come di seguito specificato.

50.02 Lo *Schema di suddivisione del suolo* (scala 1:5000) definisce gli ambiti di possibile localizzazione della superficie edificabile, la viabilità principale, l'accessibilità, le tipologie dei servizi e del verde, gli spazi aggregativi. Tali elementi costituiscono invarianti progettuali.

Le *Regole della trasformazione* riportano gli indici urbanistici e le quantità (St, Ut, Sul), la ripartizione del comparto (Se, Ap), gli indici paesaggistici-ecologici (Ip, Sf, Apv, Tii), la normativa funzionale (usi previsti, usi regolati).

La *Superficie territoriale* (St) indicata deriva dal calcolo operato tramite il Sistema Informativo Territoriale.

50.03 *Ambiti di possibile localizzazione della Superficie edificabile (Se)*: oltre alla Superficie fondiaria (Sf) può comprendere la viabilità a servizio degli insediamenti, il verde privato, i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici.

50.04 *Aree pubbliche (Ap)*: aree da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico o, le aree destinate alla viabilità privata dell'insediamento residenziale solo nei casi di impianto urbanistico progettato in applicazione dei criteri della bioarchitettura per le AT3, AT6, AT3-AT6, o limitati tratti di viabilità privata dell'insediamento residenziale non integrati alla rete stradale. Tali zone possono comprendere tutte le attrezzature relative agli standard urbanistici e i servizi di quartiere. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida la realizzazione di attrezzature e/o di viabilità primaria, nonché di Edilizia Residenziale Pubblica, convenzionata, in autocostruzione l'indice di permeabilità relativo alla St potrà essere derogato.

50.05 *Infrastrutture*:

- *Viabilità primaria*: riguarda i tracciati di tipo primario individuati nelle tavole dei Sistemi da realizzare nell'ambito dell'intervento.

- *Accessibilità pedonale*: riguarda il sistema di massima dell'accessibilità pedonale da realizzare nell'ambito dell'intervento, anch'essa modificabile in sede di attuazione degli interventi.

- *Accessi veicolari*: riguarda il posizionamento di massima dell'accesso dalla viabilità esterna a quella interna agli insediamenti: si tratta di una indicazione da verificare in sede di strumentazione attuativa, rispettando e garantendo la funzionalità e la sicurezza del tracciato e l'obiettivo del "riammagliamento" con la rete della viabilità esistente.

- *Inaccessibilità*: riguarda il divieto di accesso carrabile da alcuni assi viari per garantire un adeguato livello di sicurezza.

- *Piazze e luoghi centrali*: evidenzia la localizzazione di massima di una nuova piazza o di uno spazio pubblico da realizzare nell'ambito dell'intervento: si tratta di una localizzazione di massima. Va garantita la presenza di uno spazio di uso pubblico caratterizzante lo spazio urbano.

50.06 *Ambiente*:

- *Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico*: riguarda la localizzazione di massima delle attrezzature naturali e/o artificiali da realizzare a protezione degli insediamenti dalla viabilità esistente e di nuova realizzazione e da elettrodotti con finalità di tutela della salute.

- *Corridoi verdi e ambientali*: hanno funzione di passaggio graduale tra edificato e campagna (ecotone) e di collegamento circolare esterno alla città per la messa in rete dei parchi e con funzione di percorso per il tempo libero nel verde.

*Lo schema di impianto urbanistico* rappresenta una delle possibili soluzioni progettuali di attuazione degli interventi previsti.

Sono dettagliate le infrastrutture e le Aree pubbliche, nonché l'ambiente e la morfologia.

50.07 - *Corridoi verdi e ambientali*: il verde assume diverse tipologie in relazione al contatto del comparto di trasformazione con i diversi contesti agricoli o ambientali:  
1) comparto-campagna centuriata: *verde con alberature a filari*;  
2) comparto-campagna non centuriata: *verde a macchia*;

- 3) comparto-ambito fluviale: *verde naturale o spontaneo;*  
 4) comparto-collina: *verde con macchie sparse e prato.*
- 50.08 - *Superficie edificabile:* rappresenta una delle possibili localizzazioni dei lotti edificabili.
- 50.09 - *Giacitura prevalente degli edifici:* riguarda gli assi di riferimento principali per la collocazione al suolo degli edifici.
- 50.10 - *Allineamento prevalente degli edifici:* riguarda, esclusivamente per l'edificazione compatta, il filo su cui posizionare il fronte principale degli edifici.
- 50.10bis- *Alberature della viabilità:* evidenzia le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito degli interventi.
- *Rete dei principali percorsi ciclo-pedonali:* riguarda il tracciato di massima dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento; si tratta di una rete modificabile in sede di strumentazione attuativa a condizione che vengano garantiti la funzionalità del percorso e i suoi rapporti con il tessuto circostante e la rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti.
- 50.11 - *Prescrizioni geologiche:* in fase attuativa dovranno essere rispettate le prescrizioni espresse nelle relazioni geologico-tecniche. In presenza di scarpate morfologiche è prescritta una fascia di rispetto dal ciglio superiore la cui larghezza deve essere rapportata alle caratteristiche geomeccaniche dei terrazzi e comunque non deve essere inferiore all'altezza della scarpata. Tale fascia non può essere utilizzata a fini edificatori, comprese le infrastrutture. Deve essere prodotto uno studio di dettaglio che definisca le variazioni litologiche laterali e verticali del terreno, con valutazione dei cedimenti differenziali e della possibilità di liquefazione dei terreni con relativo coefficiente di fondazione.

**Art. 51 Piani Urbanistici Attuativi vigenti e Pregresso del PRG '85**

- 51.01 Nelle tavole dei Sistemi sono individuate, con apposita simbologia grafica le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi vigenti, già approvati e convenzionati alla data di adozione del PRG. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata agli strumenti attuativi.  
 Alla decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti e delle relative convenzioni, varranno le prescrizioni di disciplina del territorio previste dal PRG o le prescrizioni di zona stabilite dal Piano Attuativo. Tali Piani possono essere rinnovati nel rispetto delle disposizioni previgenti.
- Le aree comprese nel Piano Attuativo di Via Violetti (Area Rottamai) restano soggette alle prescrizioni del Piano Attuativo anche successivamente alla sua scadenza.
- 51.02 Nelle tavole dei Sistemi sono inoltre individuate, con apposita simbologia grafica, e numerazione progressiva le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi Pregressi previsti dal PRG '85 non ancora convenzionati e le Aree di Ristrutturazione Urbanistica Pregresse, aree assoggettate ad Accordi di Programma e a Programmi Integrati. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie e le definizioni contenute nell'Allegato normativo A4 "Pregresso PRG '85" alle presenti norme.
- 51.03 Ferme restando le superfici e le volumetrie previste, i Piani Urbanistici Attuativi potranno essere modificati anche per adeguarsi o avvicinarsi ai parametri e agli indici paesaggistici-ecologici previsti per le Aree di Trasformazione.
- 51.04 Al fine di completare l'attuazione del P.P.I.P. Ex Zuccherificio, per l'unità 6, fermo restando la superficie massima di mq. 15.000 di SUL, è previsto l'uso per attrezzature universitarie (art. 55 Nda).

- 51.04bis Al fine di completare l'attuazione del PUA Iniziativa Pubblica (ex PIP C7) di Pievesestina nella parte relativa al lotto privato non oggetto di assegnazione, contraddistinto con apposito simbolo in cartografia, è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione produttiva/polifunzionale, aventi Sul complessiva non superiore a quella esistente, previa demolizione dei fabbricati. Tale previsione è subordinata a PUA di Iniziativa Pubblica.
- 51.05 In caso di assenza accertata, da parte dell'Amministrazione comunale, dell'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto, il Piano Attuativo potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% della St complessiva. In questo caso, dovrà essere garantito il rispetto pro-quota da parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per il comparto.  
La progettazione, articolata in subcomparti, dovrà rimanere complessiva e sarà a carico delle proprietà di maggioranza.
- 51.06 Per dare piena attuazione alle previsioni planivolumetriche dei Piani Attuativi residenziali vigenti, scaduti e al Progresso PRG '85 residenziale, viene riconosciuta una quantità edificatoria aggiuntiva limitatamente alle previsioni già in essere, relativa ai parcheggi pertinenziali ivi previsti (1mq/10mc).

## **Capo V Città da riqualificare**

### **Art. 52 Campo di applicazione della Città da riqualificare**

- 52.01 La Città da riqualificare comprende gli *Ambiti di riqualificazione urbana* (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico e ambientale) e gli *Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana* (viali urbani da ridefinire, morfologicamente e funzionalmente).
- 52.02 Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 53 Ambiti di riqualificazione urbana**

- 53.01 Ai fini della riqualificazione di parti dei tessuti urbani degradati dal punto di vista urbanistico e ambientale, sottoutilizzati e/o irrisolti funzionalmente, nelle tavole dei Sistemi sono individuati con specifico perimetro gli Ambiti di riqualificazione urbana e gli Ambiti da sottoporre ai Programmi la cui attivazione avverrà in tempi brevi. Tale perimetro potrà essere modificato nella fase di proposta dei "Programmi di riqualificazione urbana", ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia e, in particolare, della LR 19/98 che definisce obiettivi e contenuti degli stessi Programmi.
- 53.02 Nei successivi commi del presente articolo sono specificati, per ognuno di questi ambiti, le indicazioni programmatiche da rispettare nell'attuazione degli interventi.
- 53.03 Il Programma di riqualificazione urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici-ecologici da utilizzare negli Ambiti di riqualificazione urbana.  
Fino alla predisposizione degli specifici Programmi di riqualificazione urbana, in tali ambiti valgono le regole del tessuto di appartenenza.
- 53.04 Gli ambiti da sottoporre ai Programmi sono:

#### ***Ambito di Via Europa***

##### ***Indicazioni programmatiche***

Si tratta di un'area attestata tra Via Europa, la via Emilia e l'asse ferroviario che presenta una commistione di usi e risulta sottoutilizzata e dequalificata soprattutto in rapporto al valore strategico e di localizzazione dell'area.

Sono necessari interventi di riuso e di riqualificazione sia funzionale prevalentemente verso funzioni residenziali e di servizio alla città, sia morfologica con l'obiettivo di valorizzare il sistema della viabilità al contorno e ridefinire l'affaccio urbano verso la ferrovia e in rapporto alla stazione, nonché di riammagliare il sistema dei percorsi e dell'accessibilità alla limitrofa zona universitaria.

Il Piano di Riqualificazione di via Europa è attuato con Accordo di Programma come individuato nelle Tavole dei Sistemi PS2, con apposita simbologia. La campitura delle aree all'interno del perimetro che delimita l'Accordo è puramente indicativa delle macro destinazioni urbanistiche per la definizione delle quali fanno fede le norme e le tavole dell'Accordo.

L'Accordo attua le indicazioni programmatiche sopra riportate.

Prevede la riqualificazione dell'area a ridosso della linea ferroviaria attestata lungo via Europa mediante la sostituzione degli edifici per la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli risalenti al dopoguerra e la nuova definizione di assetti urbani a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati dalla presenza di attività commerciali al piano terra e da ampi spazi ad uso esclusivamente pedonale, sia interni che lungo gli assi esistenti. L'intervento riveste rilevante interesse pubblico per la previsione, nell'area dell'ex scalo merci, della nuova stazione delle autocorriere che trova più idonea collocazione oltretutto una più attuale configurazione e consente di liberare ampie piazze nel campus scolastico antistante la stazione ferroviaria. Nel complesso è prevista la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica per la vendita e la locazione e di un supermercato alimentare di medio piccole dimensioni.

L'Accordo è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia n° 10721 del 06/02/2012 Pubblicato sul BUR n° 30 del 15/02/2012.

Per la distribuzione degli indici /parametri specifici si fa riferimento alle norme e agli elaborati dell'Accordo.

#### ***Ambito Via Cavalcavia***

##### *Indicazioni programmatiche*

Si tratta dell'area a cavallo della via Cavalcavia, adiacente all'ex Zuccherificio e limitata a nord dalla linea ferroviaria. E' caratterizzata dalla presenza di capannoni di grandi dimensioni nati per il commercio ortofrutticolo e oggi variamente riutilizzati. L'obiettivo della riqualificazione è la riorganizzazione formale e funzionale del comparto, la ricucitura del tessuto in particolare con il nuovo complesso dello zuccherificio, la sostituzione dei manufatti obsoleti anche al fine di costituire un significativo affaccio sulla via Cavalcavia.

#### ***Ambito della stazione e dell'ex Mercato ortofrutticolo (Novello)***

##### *Indicazioni programmatiche*

Il comparto si estende ampiamente a nord della linea ferroviaria comprendendo l'ex mercato ortofrutticolo e il percorso della secante nel tratto interrato, fino alla stazione ferroviaria.

Interessa per lo più aree dismesse (ex mercato) e marginali (aree ferroviarie in disuso) ed anche utilizzate per attività produttive in posizione rilevante ai fini della ricucitura fra la città a sud e a nord della ferrovia. Il nodo della stazione dovrà essere riorganizzato prevedendo un doppio affaccio, con l'accesso anche da nord e con uno spazio di sosta significativo.

L'isolato dell'ex mercato dovrà costituire l'ingresso a Cesena dalla secante ospitando funzioni terziarie rappresentative, sia pubbliche che private; il soprassuolo della secante potrà essere utilizzato per la realizzazione di un parco verde di tipo lineare, a costituire un percorso con occasioni puntuali di sosta. Nella porzione più vicina al quartiere Vigne è opportuno prevedere il completamento del tessuto residenziale.

Per quel che riguarda la porzione di area lungo il fiume Savio, annessa a questo comparto, si pone l'obiettivo del recupero ad argine fluviale con il trasferimento di parte delle attività insediate nell'area ex mercato nonché la riqualificazione dell'ingresso antistante Ponte Nuovo con particolare attenzione all'edificio posto in angolo tra via Battisti e via Pisacane.

Il Programma di Riqualificazione Novello è approvato con Accordo di Programma, individuato nelle Tavole dei Sistemi PS2, con apposita simbologia. La campitura delle aree all'interno del perimetro che delimita l'Accordo è puramente indicativa delle macro destinazioni urbanistiche per la definizione delle quali fanno fede le norme e le tavole dell'Accordo.

L'Accordo attua le indicazioni programmatiche sopra riportate.

Prevede la creazione nell'area dell'ex mercato ortofrutticolo di un nuovo tessuto a prevalenza residenziale integrato con funzioni commerciali e terziarie progettato per garantire la continuità fra spazi pubblici e privati e privilegiare la mobilità ciclopedonale. Lungo la secante interrata si realizza un ampio parco di collegamento fra la parte est della città e la zona del fiume. Il tessuto residenziale del Quartiere Vigne trova completamento e valorizzazione nella riqualificazione delle aree produttive dismesse o in via di trasformazione lungo via Russi, destinate ad ospitare nuove residenze e servizi.

Il progetto prevede il potenziamento dell'accesso nord alla stazione con la creazione di un polo commerciale integrato con parcheggi in struttura a servizio degli utenti ferroviari.

Nella porzione sud la riqualificazione dell'area ex Arrigoni porterà alla definizione di uno spazio piazza in prossimità della via Emilia con attività commerciali e di servizio, in sovrapposizione a parcheggi pubblici e privati, alla realizzazione di un edificio sviluppato in altezza a destinazione terziaria e alla valorizzazione degli spazi aperti, come spazi pedonali e per lo svago a servizio in particolare della popolazione studentesca.

L'intervento, articolato in 5 comparti, comprende importanti opere di interesse generale oltre a quelle citate, quali la realizzazione di due rotatorie lungo via Cavalcavia e via Madonna dello Schioppo, la riqualificazione di via Montecatini, l'interramento di un tratto di elettrodotto, la creazione del parcheggio in struttura all'ingresso nord della stazione. E' prevista inoltre nel comparto dell'ex mercato ortofrutticolo la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'area lungo Via Europa aggregata al comparto 1 potrà essere utilizzata, previa variante di PUA, oltre che a verde pubblico anche per attrezzature pubbliche o per ospitare parte della capacità edificatoria dei comparti 1 e 5.

L'Accordo è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia n° 10719 del 06/02/2012 Pubblicato sul BUR n° 30 del 15/02/2012.

Per la distribuzione degli indici /parametri specifici si fa riferimento alle norme e agli elaborati dell'Accordo.

#### ***Ambito di via Cattaneo***

##### *Indicazioni programmatiche*

L'area è attualmente occupata da un'industria metalmeccanica importante e di antico impianto, la Sacim, che ha necessità di trasferirsi perché l'attuale area non consente la razionalizzazione e l'ampliamento del ciclo produttivo.

Accanto alla Sacim si trovano un'area dismessa e attività artigianali e commerciali miste ad edilizia residenziale.

Gli obiettivi della trasformazione sono:

- il riuso dell'area dismessa;
- la ricucitura e la razionalizzazione del tessuto urbano esistente con un impianto viario adeguato, un percorso verde ed uno spazio centrale pubblico;
- l'adeguamento della viabilità principale che dovrà reggere un aumento significativo del traffico quando si aprirà il nuovo ponte sul fiume Savio;
- il trasferimento di una scuola in posizione non adeguata a questa funzione.

#### ***Ambito della via Emilia***

Nell'esigenza più generale di una programmazione di riqualificazione che interessi l'intero asse urbano della via Emilia (anche con riferimento al sistema degli spazi pubblici e del relativo progetto di suolo) il Piano individua particolari ambiti specifici che dovranno in ogni caso essere ricompresi nell'organico disegno generale tramite la qualificazione e riorganizzazione degli spazi della mobilità, l'addensamento edilizio e l'integrazione funzionale.

#### ***1. Via Emilia-via Dismano***

##### *Indicazioni programmatiche*

Si tratta dell'area posta all'angolo (Nord-Ovest) dell'incrocio fra la via Emilia e la via Dismano in posizione strategica per l'ingresso alla città in parte in stato di degrado per la presenza di attività dismesse e incongrue. L'obbiettivo è la riqualificazione con ristrutturazione urbanistica del comparto da destinare ad insediamento terziario-commerciale-residenziale previo trasferimento dell'istituto scolastico superiore.

L'intervento dovrà garantire la qualificazione della Porta ovest di ingresso alla città e dell'incrocio stradale.

### **2. Via Emilia-via Europa**

#### *Indicazioni programmatiche.*

L'angolo posto allo snodo della via Cavalcavia con la via Emilia costituisce un ingresso privilegiato dalla zona commerciale delle concessionarie e da Martorano-Pievesestina. Costituisce altresì una criticità per i consistenti flussi automobilistici e una occasione di qualificazione anche in relazione alla prossimità e alle relazioni spaziali e funzionali con il nuovo quartiere dello Zuccherificio e con l'area ex mercato ortofrutticolo.

### **3. Viale Marconi-via del Mare**

#### *Indicazioni programmatiche*

Il nuovo accesso dalla secante verso la zona urbana attraverso l'area dello stadio, dovrà diventare occasione di qualificazione dei fronti edilizi e della rete stradale circostante con obiettivi di:

- qualificazione degli spazi della mobilità e della cartellonistica;
- addensamento edilizio e integrazione funzionale;
- armonizzazione del fronte della via Emilia e del cuneo tra via Marconi e via del Mare.

### **Ambito di via Magellano**

#### *Indicazioni programmatiche*

Il comparto comprende due ambiti adiacenti, separati da via Magellano e utilizzati a deposito/commercio per casalinghi con il fronte principale attestato su Via Fiorenzuola, rotatoria di ingresso al complesso ospedaliero.

Gli obiettivi della trasformazione sono:

- diminuzione degli impatti dovuti alla movimentazione delle merci tra i due insediamenti posti su via Magellano tramite sistemi di collegamento aerei o alternativi;
- razionalizzazione delle funzioni interne;
- miglioramento del fronte su via Fiorenzuola e via Verazzano da adibire a parcheggio e verde con esclusione di depositi merci all'aperto e aumento della permeabilità nelle aree a parcheggio.
- riqualificazione degli assi stradali contigui.

## **Art. 53 bis Aree sottoposte ad accordo coi privati**

53 bis01 Le aree oggetto di Accordo coi privati di cui all'art. 18 L.R. 20/2000 e art. 11 L. 241/90, riguardano situazioni in cui è opportuno assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale. Tali aree sono individuate nelle Tavole dei Sistemi che riportano le destinazioni urbanistiche.

53 bis02 Le aree oggetto di Accordo sono:

#### *Calcestruzzi del Savio*

Accordo approvato con deliberazione di C.C. n. 102 del 26/04/2004

#### *Consorzio Agrario San Giorgio*

Accordo approvato con deliberazione di C.C. n. 91 del 22/04/2004

#### *Piano Attività Estrattive – Ambito 1R- di Rio dell'Eremo*

Accordo approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 24/01/2008 (PAE approvato Deliberazione C.C. 123 del 29/07/2008)

#### *Permesso di costruire con prescrizioni n. 216 Villa Calabria*

Accordo approvato con deliberazione di G.C. n. 360 del 12/11/2013

**Art. 53 ter Accordi di Programma**

53.ter 01 Le aree oggetto di Accordo di Programma di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e all'art. 40 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., sono individuate con apposita simbologia (perimetro e numerazione progressiva) nelle Tavole dei Sistemi PS.2.1

53.ter 02 La campitura delle aree all'interno del perimetro che delimita l'Accordo è puramente indicativa delle macro destinazioni urbanistiche per la definizione delle quali fanno fede le norme e le tavole dell'Accordo così come individuate nel Decreto di Approvazione emanato dall'Autorità competente.  
Alle aree perimetrate è associato un numero che rinvia al singolo Accordo che viene sommariamente descritto e i cui estremi sono di seguito richiamati.

53.ter 03 Le aree oggetto di Accordo sono:

**1 - “Piano di Riqualificazione Urbana di Via Europa”**

Accordo di programma approvato con Decreto Presidente Provincia n° 10721 del 06/02/2012 – vedi art. 53 NdA.

**2 - “Accordo di Programma per interrimento tratto di elettrodotto 132 Kw in loc. Case Frini”**

L'Accordo prevede l'interrimento di un tratto di due elettrodotti doppia terna su palificazione a 132 kV di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (RFI S.p.A.) denominati Imola – Riccione - tratte BO044 Cesena – Riccione, e BO776 - Cesena Ovest ENEL – Cesena Nord ENEL, in zona Case Frini.

L'Accordo è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia n° 18034 del 22/02/2011 - Pubblicato sul BUR n° 32 del 02/03/2011.

L'Accordo produce benefici sul sistema ambientale/territoriale conseguenti all'interrimento del significativo tratto di elettrodotto ubicato in ambito urbanizzabile. L'interrimento consente una consistente contrazione delle fasce di tutela a salvaguardia della salute umana, nella riorganizzazione/ridistribuzione degli assetti urbanistici, consentendo un'ottimizzazione dell'uso del suolo ed un incremento delle funzioni e degli usi ammissibili, oggi limitati per le superfici ricadenti entro le fasce di rispetto, nella riduzione dell'insieme delle tipologie d'impatto attribuibili al fenomeno dello sprawl urbano nonché da ultimo, ma non meno importante, di qualificazione del paesaggio urbano mediante la riduzione degli impatti visuali e percettivi causati dalla presenza delle attuali infrastrutture aeree.

**3 - “Piano di Riqualificazione Urbana Novello”**

Accordo di programma approvato con Decreto Presidente Provincia n° 10719 del 06/02/2012 – vedi art. 53 NdA.

**4 - “Accordo di Programma Area Montefiore”**

Accordo di programma in Variante al P.T.C.P. e al P.R.G. per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Montefiore” e l'acquisizione gratuita dell'edificio da destinare a caserma dei Carabinieri, a seguito della sottoscrizione dell'Accordo con i privati art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i., relativo al Programma Integrato di Intervento.

Accordo di programma approvato con Decreto Presidente Regione Emilia Romagna n° 30 del 19/03/2018.

**Art. 54 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana**

54.01 Nelle tavole dei Sistemi sono individuati con specifico segno grafico gli Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana.

54.02 Il PRG si attua tramite un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione Comunale relativo:

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;

- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica.

**Art. 54 bis Rilocalizzazione di volumetrie finalizzata alla riqualificazione ambientale**

54.01bis Nelle tavole dei Sistemi sono individuati con apposita simbologia ambiti inclusi o adiacenti al perimetro della Città consolidata sui quali insistono attività produttive che costituiscono criticità ambientale e paesaggistica. Per tali ambiti l'Amministrazione favorirà la delocalizzazione e l'assetto delle aree da dismettere con specifici Accordi di Programma.

**Art. 54 ter Ambiti per foresterie aziendali**

54.ter 01 Nel Territorio rurale e nella Città consolidata sono, o possono essere individuati specifici ambiti da destinare a foresterie per lavoratori in mobilità, disciplinati nell'Allegato normativo A 12. Gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 27 e devono garantire condizioni di compatibilità in relazione alla accessibilità, ai servizi, all'inquinamento ambientale. La convenzione disciplina le condizioni di utilizzo.

La individuazione e realizzazione di ambiti per foresteria aziendale è subordinata alle seguenti condizioni:

- dovrà essere verificata l'assenza di vincoli ambientali pregiudizievoli per il nuovo insediamento edilizio;
- dovrà essere verificata l'assenza di insediamenti di attività insalubri e simili (uso U4/3) in un intorno di 500 mt. dall'area individuata per l'insediamento della foresteria;
- dovrà essere garantito il recupero integrale degli standards urbanistici da collocarsi e realizzarsi nell'insediamento urbano più prossimo;
- il tipo edilizio dovrà seguire regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva dimensionata nella misura di 15 mq. a posto letto;
- dovranno essere definiti i limiti temporali di permanenza.

Ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, nel Piano sono individuati specifici ambiti da destinare ad alloggi a rotazione per lavoratori in mobilità da sottoporre agli accordi con le finalità e modalità di cui al citato articolo. In tali ambiti gli accordi dovranno in particolare contenere le caratteristiche quantitative e qualitative degli interventi (manutenzione qualitativa degli edifici esistenti ed eventuali ampliamenti, sistemazione degli spazi cortilizi, allacciamento alle reti o sistemi alternativi di depurazione, connessione ciclo-pedonali con le frazioni, mitigazione verde)."

**Capo VI Il sistema dei servizi e della qualità ambientale**

**Art. 55 Servizi di interesse sovracomunale**

55.01 Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello sovracomunale di cui all'art. 41 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

Tali aree sono preordinate all'esproprio.

55.02 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.

In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio pubblici esercizi, sportelli bancari, alloggi di custodi, ecc.). La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole dei Servizi può essere modificata con delibera consiliare.

La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati.

- 55.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura.

#### *Polo ospedaliero*

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,80$  mq/mq
- $I_p = 50\%$
- $P_1 = 10$  mq per ogni posto letto
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Attrezzature per l'istruzione superiore*

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,80$  mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15$  mq/ 150 mc
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Attrezzature universitarie*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,50$  mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15$  mq/50 mq Sul
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Attrezzature sportive*

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,30$  mq/mq
- $I_p = 20\%$
- $P_1 = 1$  posto auto ogni 3 persone di capacità di impianto
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Parchi territoriali*

Le aree così classificate sono destinate a parchi di interesse sovracomunale sia in ambito urbano che rurale.

I Parchi territoriali assolvono una funzione di tutela storico culturale e ambientale di aree naturalistiche di valenza territoriale e di particolari aree di valenza storico-sociale e testimoniale.

Le modalità di intervento verranno definite tramite un Programma unitario approvato dal Consiglio Comunale che definisca le aree sottoposte ad intervento edilizio diretto e quelle sottoposte a PUA. Prima dell'approvazione del programma unitario, si applica la normativa del Territorio rurale. All'interno delle aree è prescritta la tutela delle presenze arboree e della vegetazione spontanea caratteristica (LR 40/92).

Sono previsti gli usi integrativi ai parchi quali ristoro, tempo libero, spazi culturali, da ricavarsi prioritariamente da manufatti esistenti, fino ad un massimo di 1000 mq di Sul

Indici urbanistico-ecologici:

- Ut = 0.01 mq/mq
- A = 40 alberi/ha
- Ar = 80 arbusti/ha
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Attrezzature religiose*

Le aree così classificate sono destinate agli edifici per il culto di interesse territoriale. Sono consentiti usi complementari quali attrezzature sportive e ricreative. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- Uf = 0,6 mq/mq
- Ip = 30%
- P1 = 15 mq/50mq Sul
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 40 arbusti/ha
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale*

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, delle attrezzature sociali, ricreative, culturali, assistenziali, sanitarie e assimilabili, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- Uf = 0,70 mq/mq
- Ip = 30%
- P1 = 15 mq/50 mq Sul
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 40 arbusti/ha
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Attrezzature tecnologiche*

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse sovracomunale quali il mercato ortofrutticolo, le sedi, i depositi e gli impianti di HERA e dell'ATR nonché gli impianti elettrici (Cabine Primarie) di interesse comunale o sovracomunale.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- Uf = 0,80 mq/mq
- Ip = 30%
- P1 = 15 mq/ 50 mq Sul
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 40 arbusti/ha
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Nell'area di Pievesestina, Via Chiesa di San Cristoforo, nella parte a nord posta in adiacenza alle abitazioni, è vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima classe, ai sensi del D.M. della Sanità 25/09/1994.

Qualora l'area sita in località Case Finali, Piazzale Fracassi, venga utilizzata per la raccolta intermedia dei rifiuti urbani, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'area andrà recintata;
- i piazzali oggetto di attività dovranno essere dotati di raccolta e trattamento delle acque meteoriche. In sede di permesso di costruire, in base all'effettiva attività svolta, sarà valutata la necessità del trattamento delle intere acque di dilavamento o solamente delle acque di prima pioggia;
- il movimento dei veicoli, sia di piccole e grandi dimensioni da e per l'area, non dovranno avvenire lungo la via Stradivari, questo al fine di creare meno impatti alle abitazioni;

- al momento del permesso a costruire e/o dei procedimenti autorizzativi andrà valutata la rumorosità dell'attività e delle azioni svolte nell'area nei confronti delle abitazioni presenti lungo gli itinerari di accesso e sul lato Nord – Est. In particolare andrà studiato: il traffico indotto, gli orari di esercizio, le attrezzature usate, il limite assoluto e differenziale, nonché la presenza di componenti tonali ed impulsive;

- andrà posta particolare attenzione alla gestione delle attività svolte e pertanto, indipendentemente dal regime normativo e autorizzatorio a cui dovranno conformarsi, la stessa gestione dovrà assoggettarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) andrà redatto un manuale di gestione delle operazioni e delle azioni da svolgere. Tale documento andrà dettagliato, sulla base di quanto effettivamente verrà svolto al momento del permesso di costruire e/o dei procedimenti autorizzativi;
- b) negli orari di apertura e/o di conferimento, l'area dovrà essere presidiata da un addetto, opportunamente formato, che sovrintenda alle operazioni.

In tale area è vietato lo svolgimento di attività per “Impianti per la gestione o il recupero dei rifiuti” così come definita dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla D.G.R. n. 1620/2001 e s.m.i.

#### *Parcheggi attrezzati (scambiatori e di attestamento)*

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici di interscambio con il sistema della mobilità e di attestamento a servizio della pedonalità nella Città storica.

I parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale e possono essere integrati da stazioni di rifornimento carburante, officine per la manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, con i relativi servizi commerciali.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,2$  mq/mq
- $A = 2$  alberi/100 mq Sf
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,60$  mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$  mq/50 mq Sul
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Per la Caserma “Decio Raggi” in Viale IV Novembre, 303 si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,87$  mq/mq
- $I_p = 17\%$
- $P_1 = 15$  mq/50 mq Sul
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Edifici militari*

Sono aree destinate ad attrezzature militari e relativi servizi.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,60$  mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $V_1 = 15$  mq/50 mq Sul
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Aree per spettacoli viaggianti*

Sono aree destinate ad ospitare circhi, concerti e manifestazioni all'aperto dotate di ampi parcheggi ed attrezzature quali biglietterie, servizi igienici ed uffici.

Il PRG si attua per intervento diretto applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,10$  mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$  mq/50 mq Sul
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Cimiteri*

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole dei Sistemi con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

Un eventuale futuro ampliamento del cimitero di Tipano dovrà posizionarsi ad una distanza non inferiore a 50 mt. dai fabbricati di civile abitazione compresi nella fascia di rispetto.

Il PRG si attua per intervento diretto.

#### *Area per la discarica RSU (rifiuti solidi urbani)*

E' l'area destinata alla realizzazione della discarica RSU, compresi gli impianti e le zone boscate di protezione. Il PRG si attua per intervento diretto.

#### *Area della ex discarica di Rio Eremo*

E' l'area occupata dalla discarica esaurita che dovrà essere bonificata secondo i parametri stabiliti dalla normativa vigente .

Nel caso in cui si verificasse un cambiamento della destinazione d'uso dell'area che comporti l'applicazione di limiti di accettabilità più restrittivi, dovrà essere verificato l'eventuale superamento della Concentrazione Soglia di Contaminazione definita dalla Tabella 1, Colonna A, dell'Allegato 5 al Titolo V – Parte Quarta D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. In tale ipotesi si dovrà dare seguito a quanto stabilito dall'art. 242 e seguenti dello stesso decreto legislativo.

#### *Impiantistica di adduzione e distribuzione delle acque del C.E.R. per usi plurimi (IAD)*

Le aree così classificate nella cartografia sono destinate alle opere e agli impianti tecnologici di adduzione e distribuzione ad uso plurimo delle acque del Canale Emiliano Romagnolo, nonché ai relativi impianti elettrici. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

### **Art. 56 Servizi di quartiere**

- 56.01 Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle tavole dei Sistemi con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo. Tali aree sono classificate come zone G ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Nelle Aree di Trasformazione residenziali la quantificazione degli standard urbanistici di verde o di attrezzature collettive va verificata al di fuori delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali, ferroviarie e degli elettrodotti.
- 56.02 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle attrezzature

- 56.03 Nelle zone G il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
- 56.04 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici di seguito specificata e riportata nelle tavole dei Sistemi può essere modificata in sede attuativa, purché siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale.  
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio pubblici esercizi, sportelli bancari, alloggi di custodi, ecc.).

#### *Istruzione dell'obbligo*

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,60$  mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$  mq/ 50 mq Sul
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Attrezzature di interesse comune*

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti, lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio.

Nelle nuove costruzioni di applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,60$  mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15$  mq/ 50 mq Sul
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Attrezzature religiose*

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, le strutture per attività sociali e assistenziali per persone in condizione di grave marginalità sociale e svantaggiate.

Nelle nuove costruzioni di applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,60$  mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15$  mq/ 50 mq Sul
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### *Verde pubblico*

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e il tempo libero degli adulti. Sono altresì destinate a verde ambientale di protezione e di sistemazione e regimazione idraulica. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, nonché le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse.

Nel parco di Villa Silvia non sono consentite edificazioni sull'area di frana.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,05$  mq/mq
- $I_p = 70\%$
- $A = 40$  alberi/ha
- $A_r = 80$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

*Verde attrezzato*

Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/5.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,40$  mq/mq
- $I_p = 50\%$
- $A = 20$  alberi/ha
- $A_r = 40$  arbusti/ha
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

*Parcheggi pubblici, di uso pubblico e specialistici*

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, nonché piste ciclo - pedonali. Possono essere realizzati parcheggi in struttura. In tal caso il parcheggio può essere integrato con gli usi U3/1, U3/5, U3/6, per una superficie complessiva dei diversi usi, non superiore al 25% della superficie totale dell'intervento.

Il Piano individua nelle tavole progettuali, con apposita simbologia grafica, i piazzali e i parcheggi specialistici a servizio degli insediamenti polifunzionali e commerciali, privati e/o di uso pubblico.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $I_p = 20\%$ ; 10% per parcheggi in struttura
- $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Nei parcheggi è consentita la realizzazione di tettoie per la protezione dei veicoli in sosta.

$I_{tt} = \max 30\%$  Sf per i parcheggi privati

hm = 16 mt per il parcheggio di Via IX Febbraio

hm = 6 mt per le rimanenti parti del tessuto urbano

I piazzali e i parcheggi specialistici a confine con aree ad attrezzature pubbliche, residenziali o agricole dovranno essere realizzati con una fascia di verde di mitigazione ( $V_m$ ) della profondità di 7 mt verso detti confini.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea di 1 albero ogni 100 mq di Sf.

*Cimiteri*

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole dei Sistemi con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

Il PRG si attua per intervento diretto.

**Art. 57 Infrastrutture ferroviarie**

57.01 Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e alle relative fasce di rispetto, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio circostante; comprende inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario.

57.02 Le distanze di rispetto dalla ferrovia sono definite dall'art. 45 della LR 47/78. In tali aree non è ammessa alcuna nuova edificazione, ma solo interventi di manutenzione qualitativa e demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

**Art. 58 Infrastrutture per la viabilità**

- 58.01 Comprendono le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, i parcheggi specialistici al servizio di aziende e le fasce di rispetto di cui al nuovo Codice della strada, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio circostante. In sede di progettazione esecutiva delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che siano contenuti all'interno delle zone di cui si tratta.
- 58.01bis Le fasce di rispetto sono cartografate per gli assi principali; le tavole dei sistemi riportano in alcuni casi fasce di rispetto più ampie rispetto a quelle classificate ai sensi del Codice della Strada al fine di tutelare la salute e garantire maggiore sicurezza; per le rimanenti strade locali si applicano le fasce di rispetto di 20 mt e di 10 mt per le vicinali.
- 58.02 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione o l'ampliamento di parcheggi a esclusivo servizio dell'infrastruttura viaria, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, di ambientazione, parcheggi, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere anti-rumore. In sede di progettazione esecutiva vanno ricercate soluzioni che rendano il più possibile permeabili le infrastrutture viarie nei confronti della fauna.
- 58.03 Ove il PRG preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
- 58.04 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definito dalla legislazione regionale vigente e riportato nelle tavole dei Sistemi, ad eccezione degli Ambiti rurali della centuriazione e della collina, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori. Lungo gli assi stradali della via Cervese, della via Ravennate e della via Dismano che attraversano l'Ambito della pianura centuriata è consentito localizzare impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.
- 58.05 Gli impianti di distribuzione carburante ed i relativi servizi accessori dovranno inoltre rispettare i criteri generali approvati dalla Regione Emilia Romagna in materia di rilascio delle autorizzazioni alla installazione di distributori di carburanti ai sensi della legislazione vigente, nonché le seguenti prescrizioni:  
Indici paesaggistico-ecologici  
-  $I_p = 20\%$   
-  $A = 1$  albero/200 mq Sf  
-  $Ar = 2$  arbusti/200 mq Sf  
-  $V_m = 7,00$  mt  
-  $h_m = 6,00$  mt  
-  $U_f = 0,10$  mq/mq  
-  $D_1 = 10$  mt  
- Sul massima complessiva mq 500.  
-  $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)  
La realizzazione di tali impianti è condizionata alla esecuzione di opere di ambientazione che dovranno essere realizzate in adiacenza a tali aree (ove possibile e preferibilmente sul perimetro degli impianti) mitigando e compensando gli impatti ambientali.
- 58.06 Al di fuori del territorio urbanizzato, lungo la via Romea, la E45, la via Emilia, la via Cervese, la via Torino e la via Calcinaro, percorso Gronda-Bretella (via Moneta, via Golgi e via Cerchia di Sant'Egidio per la parte compresa nella Gronda-Bretella), la Secante, laddove compatibile con le disposizioni e prescrizioni degli enti gestori della viabilità e le norme in materia di impianti per la distribuzione di carburanti, sia per gli impianti esistenti e confermati che per i nuovi impianti, fra le funzioni insediabili a servizio della mobilità è ricompreso l'uso U2/1, con le limitazioni e le prescrizioni di cui al precedente comma; in tali casi la  $U_f$  si applica alla profondità fino ad un

massimo del doppio della fascia di rispetto e per un fronte non superiore a 100 mt. Per tali assi stradali gli impianti e le relative attrezzature possono estendersi oltre la fascia di rispetto per una profondità complessiva non superiore a 100 mt. Gli interventi sono soggetti a PUA e devono prevedere adeguate opere di ambientazione. Lungo la E45 per rilevanti zone di servizio annesse a impianti di carburanti, è consentito l'insediamento di centri di servizio integrati per la viabilità. Indici:  $U_f=0,30$  mq/mq calcolato per un fronte non superiore a 200 ml. e una profondità di 80 ml.; Sul max mq 4000, hm 13,00; vanno rispettati i rimanenti indici ecologico ambientali del comma precedente. Usi: U2/1, U3/5, U3/6 limitatamente all'artigianato di servizio connesso alla viabilità (officine meccaniche, gommista, ecc.); ciascun uso insediabile può impegnare una Sul max = 2000 mq. (pari cioè al 50% della Sul massima prevista). La localizzazione delle attrezzature è consentita per un fronte di 250 ml e una profondità di 100 ml.

58.06bis La realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante ai sensi dei precedenti articoli 58.04 e 58.06, con produzione di scarichi idrici diversi da quelli domestici, è subordinata al collegamento ad un impianto di depurazione centralizzato. Qualora la rete fognante nera non sia raggiungibile dovrà essere previsto un sistema di fitodepurazione verticale degli scarichi idrici.

58.07 Gli impianti di distribuzione esistenti (interni ed esterni al territorio urbanizzato) che vengono confermati dal Piano, risultano individuati con apposita simbologia grafica all'interno delle tavole dei Sistemi.  
All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a 300 e 200 mt.

#### **Art. 59 Servizi per la mobilità**

59.01 Comprendono alcune aree destinate a servizi e attrezzature che hanno una funzione strategica per l'accessibilità delle persone e delle merci alla città.  
Si tratta in particolare degli ambiti dell'Autoporto e della Motorizzazione Civile, la cui disciplina è definita dagli strumenti attuativi approvati.  
Per gli immobili ricompresi all'interno di tali ambiti sono consentite le modalità di intervento della manutenzione qualitativa, nonché la demolizione e ricostruzione.

#### **Art. 60 Attrezzature sportive e ricreative private**

60.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dagli usi U3/5 e U2/1.

60.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici e la seguente dotazione di parcheggi:  
-  $U_f = 0,20$  mq/mq  
-  $I_p = 50\%$   
-  $A = 20$  alberi/ha  
-  $A_r = 40$  arbusti/ha  
-  $P_1 = 1$  mq/10 mc  
-  $P_2 = 1$  posto auto ogni 3 persone di capacità di impianto  
- U 2/1 = limitatamente ai "centri benessere"  
-  $T_{ii}$  = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

#### **Art. 61 Servizi privati**

61.01 Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, residenze collettive, speciali, a carattere sociale, ecc. che hanno una funzione di pubblica utilità. Tali attrezzature possono essere integrate dagli usi U3/5 e U2/1.

61.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici paesaggistici-ecologici e la seguente dotazione di parcheggi:  
-  $U_f = 0,6$  mq/mq  
-  $I_p = 30\%$

- P1 = 1 mq/10 mc
- P2 = 15 mq/50 mq Sul
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 40 arbusti/ha
- U 2/1 = limitatamente ai “centri benessere”
- Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

**Art. 62 Piste ciclabili**

- 62.01 Nelle tavole del Piano dei Servizi PG 2.8.1, PG 2.9.1, PG 2.10.1/2.10.4 è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che il PRG prevede per la città e il Territorio rurale.
- 62.02 I percorsi ciclabili saranno di norma separati dalla carreggiata stradale alberati e posti, ove possibile, in area verde. Nell'area urbana e in particolare nella Città consolidata, le nuove piste ciclabili dovranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi.  
Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno invece essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto.
- 62.03 Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra queste e la città, dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica e/o di uso pubblico minore.

**Capo VII Territorio rurale**

**Art. 63 Criteri generali**

- 63.01 Il Territorio rurale comprende le parti del territorio comunale esterne al limite dell'edificato destinate in prevalenza all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica nonché alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico presente.
- 63.02 La normativa del Territorio rurale, in particolare, si pone l'obiettivo di *regolamentare*:
- il recupero del patrimonio edilizio;
  - la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole;
  - la tutela degli elementi paesaggistico-naturalistici del territorio.
- nonché di *tutelare e promuovere*:
- le potenzialità culturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole associate;
  - la salvaguardia dei delicati equilibri idro-geomorfologici della collina e della pianura;
  - il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del patrimonio rurale;
  - politiche di contenimento della edificazione diffusa, favorendo l'accorpamento aziendale;
  - l'individuazione e la regolamentazione dello spazio di percorsi pubblici, di punti di sosta attrezzati e di aree di riequilibrio ecologico-ambientale al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche.
- 63.03 Le zone del Territorio rurale corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo E integrate con zone a parchi territoriali e con zone omogenee di tipo F.
- 63.04 *Soggetti abilitati a intervenire in zona rurale*  
*Costruzione di edifici residenziali rurali*  
Nel caso di nuova costruzione e ampliamento di edifici residenziali possono intervenire solo gli Operatori Agricoli Qualificati, di seguito così definiti:
- coltivatori diretti: proprietari, affittuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario, usufruttuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario così come definiti all'art. 48 della L 454/61 e successive modifiche ed integrazioni; all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire, il

titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.

- coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) proprietari, affittuari IAP limitatamente al primo grado di parentela col proprietario, usufruttuari IAP limitatamente al primo grado di parentela col proprietario. Si considera IAP, ai sensi del D. Lgs 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D. Lgs 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi dall'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire. Il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.
- consorzi, cooperative e altre forme societarie proprietarie dei terreni e costituite tra imprenditori agricoli o coltivatori diretti che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio. Il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.

#### *Costruzioni di edifici a servizio della produzione agricola*

Hanno titolo a richiedere la costruzione di edifici a servizio della produzione anche i titolari di aziende agricole proprietari ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n.378 del 24 luglio 1996.

63.05 Cassato

### **Art. 64 Classificazione del Territorio rurale**

64.01 Il Territorio rurale è classificato in riferimento a tre diversi elementi:

- 1 - una suddivisione in *Ambiti* effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali ed alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti;
- 2 - una individuazione sintetica di *Vincoli territoriali* prescrittivi posti su alcune aree per effetto di leggi, regolamenti, strumenti urbanistici sovraordinati al PRG, in particolare il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che limitano gli interventi e gli usi del Territorio rurale al fine di tutelare i sistemi territoriali.

I vincoli di maggior estensione areale hanno assunto valenza di *Ambiti* (Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale – art. 32 del PTCP – Ambito della Pianura Centuriata – art. 21b del PTCP -); quelli puntuali o frammentati (frane, boschi, zone archeologiche, ecc.) mantengono valenza di vincolo puntuale; altri vincoli sono stati inseriti nella normativa di piano (Sistema collinare, art. 9 del PTCP, Fascia di rispetto visivo verso la collina, ecc.)

- 3 - una classificazione degli edifici esistenti per finalità di recupero secondo quanto previsto dalla LR 47/78 e successive integrazioni e modifiche.

64.02 La classificazione degli *Ambiti* rurali è la seguente:

- Pianura Centuriata
- Pianura Bonificata
- Collina di Valore Ambientale
- Collina
- Tutela Fluviale

64.03 Le prescrizioni del PTCP operanti sul territorio e non ricomprese in sintesi negli *Ambiti* rurali, nonché le tutele di livello comunale introdotte riguardano le seguenti aree ed elementi:

- il sistema forestale e boschivo, art. 2.3, Allegato normativo A1 (art. 10 del PTCP);
- le zone ed elementi di interesse storico-archeologico nel territorio rurale, art. 2.10, Allegato normativo A1 (art. 21A PTCP);
- le zone e gli elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità e le aree calanchive, artt. 3.1 e 2.8, Allegato normativo A1 (artt. 26 e 20A del PTCP);
- le zone di tutela dei crinali e dei fondovalle, art. 2.9, Allegato normativo A1 (art. 20B del PTCP);
- le zone di Riequilibrio ambientale.

- 64.04 Gli edifici esistenti di valore storico-testimoniale risultano classificati per tipologia edilizia e modalità di intervento nell'Allegato normativo A 7 e sono individuati nelle tavole di piano con apposita simbologia.
- 64.05 Le tavole dei Sistemi riportano le aree percorse dal fuoco (art.10 della L.353/2000) e la data di apposizione del vincolo al fine di agevolare l'applicazione dei vincoli relativi al divieto di assumere diversa destinazione da quella preesistente all'incendio per quindici anni; al divieto per dieci anni di realizzazione di edifici; al divieto per cinque anni di attività di rimboschimento e ingegneria ambientale.

**Art. 65 Appoderamenti, frazionamenti, regole progettuali e di tutela**

- 65.01 Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del PRG 2000, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti Norme salvo quanto stabilito per i fabbricati di cui al successivo comma 65.06.
- 65.02 In tutti gli Ambiti rurali, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita anche dai terreni non contigui formanti una organizzazione fondiaria e finalizzati alla coltivazione agraria.
- 65.03 Non è consentito l'utilizzo di aree per usi non strettamente connessi all'attività agricola o alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico (quali piazzali per parcheggio automezzi, per depositi di materiali edili o di altra natura non connessi all'attività agricola, ecc.). Sono fatte salve le attività turistiche, ricreative, produttive esistenti in ambito rurale, specialistiche come disciplinate negli articoli successivi e le attività pirotecniche disciplinate dall'art. 76.
- 65.04 L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione nella mappa del Catasto comunale dei terreni utilizzati.  
Il Catasto comunale dei terreni utilizzati è curato dal Settore Edilizia Privata ed aggiornato per ogni provvedimento autorizzativo rilasciato nel Territorio rurale.
- 65.05 La realizzazione di ricoveri attrezzi provvisori di servizio all'attività agricola complementare di cui all'art. 81 è subordinata alla stipula di garanzia fidejussoria che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica e ambientale esistente prima dell'intervento in oggetto.
- 65.06 I terreni asserviti ai fabbricati residenziali rurali esistenti fin dal 17/03/69, indipendentemente dai successivi appoderamenti non possono concorrere alla edificazione di nuovi edifici residenziali. Sui terreni di tali aziende è consentito l'ampliamento dei fabbricati residenziali nei limiti stabiliti dai successivi articoli.
- 65.06bis I terreni dell'azienda agricola, la cui superficie sia stata computata ai fini della costruzione di altri fabbricati di servizio fin dalla data del 17/03/69 anche se successivamente frazionati, non saranno computati al fine della costruzione di nuovi fabbricati di servizio nella misura prevista dalle presenti norme.
- 65.08 E' consentito, il recupero per altri usi di edifici rurali esistenti alla data di adozione del PRG 2000 (5/10/2000) con originaria funzione diversa da quella abitativa compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici, ai sensi dell'art. 40 della LR 47/78 e successive integrazioni. Il recupero è consentito per gli usi e con le modalità stabilite dal successivo art. 78.10. Tale recupero preclude per 10 anni la possibilità di realizzare nuovi servizi agricoli.
- 65.08bis I limiti alla capacità edificatoria delle aziende rurali previsti dai precedenti commi sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale negli edifici non più connessi all'agricoltura.

- 65.09 La possibilità edificatoria relativa all'abitazione rurale può essere utilizzata da ciascun soggetto avente i requisiti ed è utilizzabile una sola volta e per un solo edificio con non più di due alloggi purchè entrambi destinati ad operatori agricoli qualificati.
- 65.10 Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in continuità ed integrazione con il complesso esistente nella corte aziendale, al fine di garantire un corretto uso del Territorio rurale e un corretto inserimento paesaggistico-ambientale.
- 65.11 Tutti gli interventi edilizi sul Territorio rurale dovranno documentare, con adeguati studi, le opere di tutela e di ricostituzione degli equilibri naturali con particolare attenzione alla rete scolante superficiale, alla creazione di siepi e macchie arboree al fine di mitigare gli impatti e perseguire un adeguato riequilibrio ambientale.
- 65.12 Nel caso di aziende agricole ricadenti in differenti ambiti rurali, per la determinazione della SAU dovrà essere effettuato un calcolo di equivalenza fra le diverse SAU prescritte.
- 65.13 La superficie aziendale ricadente in ambiti o zone nei quali è preclusa l'edificabilità, può essere computata in aggregazione a quella eventualmente esistente in altro ambito della stessa azienda.
- 65.14 Per edificio esistente si intende un fabbricato identificato come indipendente alla data del 17/03/69. In caso di fabbricati aggregati, dovrà essere dimostrato quanto sopra sulla base di prove documentali riguardanti la numerazione civica e l'accatastamento.
- 65.15 Le costruzioni rurali di servizio non possono essere accorpate alla sagoma del fabbricato residenziale.
- 65.16 *Foresteria aziendale*  
E' consentito l'uso di foresteria mediante il recupero di edifici esistenti, come precisato negli ambiti rurali. Gli interventi che esulano dal recupero sono regolamentati dall'art. 54 ter delle NdA e nelle schede dell'Allegato normativo A 12, ambiti per foresterie aziendali.
- 65.17 Tutte le trasformazioni territoriali che provocano un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente sono soggette al rispetto dell'indice di Trasformazione ad invarianza idraulica Tii.
- 65.18 E' ammessa la formazione di nuove aziende agricole purchè aventi superficie minima pari a:  
- 5 ettari di Superficie Agraria Utile in pianura,  
- 10 ettari di Superficie Agraria Utile in collina (limite collinare definito dalla tavola 2 del PTCP).  
Eventuali processi di frazionamento, ai fini edificatori, non dovranno dar luogo ad aziende agricole inferiori ai minimi sopra indicati. Valori di Superficie Agraria Utile (SAU) fissati all'interno delle presenti norme, sono da intendersi riferiti ad aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.

**Art. 65bis Attività compatibili con il Territorio rurale**

65bis01 *Attività compatibili*

Sono compatibili con il Territorio rurale le attività che non comportano trasformazioni del territorio e non contrastano con le normative vigenti anche se esercitate da soggetti privi della qualifica professionale di imprenditore agricolo.

Sono altresì compatibili le attività previste da leggi e normative comunitarie, nazionali e/o regionali.

65bis02 *Allevamento e addestramento cani*

Tali attività sono previste dalla L. 349/1993 e s.m.i. e possono essere esercitate, anche disgiuntamente, in tutti gli ambiti rurali purché localizzate ad una distanza minima di 100 ml. nel caso di solo addestramento, e 400 ml. nel caso di allevamento, dai centri

abitati o dalle abitazioni di altra proprietà, in un appezzamento di terreno di superficie minima pari a 0,5 Ha.

L'attività gestita da soggetti in possesso della qualifica professionale di imprenditore agricolo, è regolata dal D.M. 28/01/1994.

Gli imprenditori agricoli possono utilizzare per il ricovero degli animali e delle attrezzature le quantità previste nei rispettivi ambiti rurali per gli usi U 5/2 e U 5/4.

Qualora l'attività sia esercitata da soggetti privi della qualifica professionale di imprenditore agricolo, è consentita la permanenza di un massimo di quattro fattrici coi rispettivi cuccioli e/o di cinque capi destinati all'addestramento. Per il ricovero degli animali e delle attrezzature possono essere utilizzati i manufatti esistenti. In assenza di manufatti, ove consentito, possono essere realizzati ricoveri attrezzi regolati dall'art. 81 NdA.

## **Art. 66 Ambito rurale della Pianura Centuriata**

66.01 E' la parte del Territorio rurale che mantiene la memoria fisica della bonifica del periodo romano. La conservazione di questo complesso sistema di bonifica è importante per il mantenimento dell'elevata capacità produttiva agricola e per il valore storico. L'impegno per la salvaguardia funzionale e storica di questo sistema è l'utilizzo ad uso agricolo che salvaguardi gli scoli principali e secondari dei campi e i corpi idrici superficiali e sotterranei.

Il Piano individua inoltre all'interno dell'Ambito rurale della Pianura centuriata l'area museale della centuriazione cesenate che rappresenta una opportunità di conoscenza, educazione e promozione sociale e culturale.

### 66.02 *Usi consentiti e regolati*

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale

U3/5, limitatamente agli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero;

U5/1, abitazioni rurali;

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, foresteria aziendale, serre;

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti;

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi.

### 66.03 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare la dimensione dei tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali fatto salvo per i tracciati di via S. Giorgio e via Montaletto. E' possibile lo spostamento degli scoli parallelamente agli assi stradali da ristrutturare;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione evidenziati nelle tavole dei Sistemi; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare le esigenze di attraversamento;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages, ecc.). La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- manufatti, pilastrini, cellette individuate con apposita simbologia nella tavola PS 5.1 (art. 2.12 Allegato normativo A1, art.21.B PTCP);
- filari, piantate, alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;

- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica;
- le falde superficiali e sotterranee limitando la dispersione di nutrienti e fitofarmaci.

66.04 *Indici urbanistico-ecologici*

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Publici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art. 78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed il tempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristori, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con  $U_f = 0.0025$  mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tale funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con  $U_f = 0.075$  mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- SAU = 5 Ha
- Sul = 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attestò, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- hm = 7 mt
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- $U_f = 60$  mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos, serbatoi, celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt. I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizioni (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- V1 = 1 con D1 ≥ 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada.

#### Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78 bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessaria all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento.

Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

#### Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

#### Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

#### Parchi Didattici per le fonti rinnovabili (U5/2)

La realizzazione di Parchi Didattici per le Fonti Rinnovabili è consentita nel territorio compreso negli "Ambiti agricoli di limitata capacità d'uso dei suoli" di cui alla Tav.5 del PTCP, ove si accerti la preesistenza sull'azienda di una significativa e diversificata attività di produzione e promozione di energia da fonti rinnovabili, alla data del 06/12/2008 (adozione Variante 1/2008).

Gli interventi potranno essere attuati mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente. E' consentito un incremento un tantum della Sul esistente nel limite massimo del 30%, per la realizzazione di sale espositive e/o didattiche. L'insediamento potrà avvenire in continuità con gli edifici esistenti o in prossimità di questi e dovrà essere localizzato entro una SAU massima di 1 Ha. Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi di parcheggio pertinenziali pari a 1 posto auto ogni 3 persone di capacità dell'impianto.

L'intervento dovrà essere attuato attraverso permesso di costruire convenzionato. In particolare la convenzione, di durata ventennale, dovrà disciplinare puntualmente le attività didattiche, divulgative e di promozione e dovrà stabilire l'importo fideiussorio atto a garantire il ripristino a terreno agricolo, delle zone utilizzate per piazzali, nel caso di dismissione dell'attività.

### **Art. 67 Ambito rurale della Pianura Bonificata**

- 67.01 Comprende due porzioni distinte della pianura a ridosso della zona collinare e del fiume Savio. Si tratta di aree coltivate in maniera intensiva e caratterizzate da fragilità idrologiche (difficoltà di scolo delle acque presso i rii Pisciatello e Donegallia, aree di ricarica degli acquiferi e corpi idrici superficiali, fenomeni di subsidenza nelle zone industriali di Torre del Moro e Pievesestina e nella frazione di Macerone).
- 67.02 In quest'ambito è necessario attuare politiche di salvaguardia attiva dell'assetto morfologico attraverso il corretto utilizzo delle sistemazioni idraulico-agrarie, la limitazione dell'emungimento idrico dei pozzi rurali e industriali e la salvaguardia dei corpi idrici attraverso la limitazione e la regolamentazione di attività a rischio di sversamento di sostanze nocive.
- 67.03 *Usi consentiti e regolati*  
U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale

U3/5, limitatamente agli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero

U5/1, abitazioni rurali

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, foresteria aziendale, serre

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

#### 67.04 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare la dimensione dei tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali limitatamente alla Zona di tutela della struttura centuriata individuata nelle tavole dei Sistemi;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione, limitatamente alla Zona di tutela della struttura centuriata; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare le esigenze di attraversamento;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages ecc.) limitatamente alle parti del territorio poste a nord della via Emilia. La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- manufatti, pilastrini, cellette individuate con apposita simbologia nelle tavole PS 5.1 (art. 2.12 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP);
- i tracciati stradali e i canali di scolo nella Zona di tutela degli elementi della centuriazione (art. 2.12.10 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP) individuati nella tavola dei Sistemi;
- filari, piantate, alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica;
- le falde superficiali e sotterranee limitando la dispersione di inquinanti, nutrienti e fitofarmaci.

#### 67.05 *Indici urbanistico-ecologici*

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art.78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed il tempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristori, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con  $U_f = 0.0025$  mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tale funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con  $U_f = 0.075$  mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- SAU = 5 Ha

- Sul = 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere

espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.

- hm = 7 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

#### Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos, serbatoi, celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt. I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.
- distanza dalle strade come da Codice della strada

#### Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- V1 = 1 con D1 ≥ 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada

#### Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione o la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessario all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

#### Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

#### Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

**Art. 68 Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale**

68.01 Comprende la zona agricola collinare che in destra orografica del fiume Savio si incunea fino a lambire la Città storica. L'Ambito ricomprende in gran parte la zona di interesse paesaggistico-ambientale e quella dell'area studio definite agli artt. 2.7 e 4.2 dell' Allegato normativo A1 (artt. 19 e 32 PTCP) con finalità di tutela e valorizzazione delle caratteristiche di pregio ambientale.

68.02 In quest'ambito vanno perseguite politiche di salvaguardia del paesaggio agrario collinare e naturale, incentivate nuove possibilità fruttive ed economiche anche attraverso la valorizzazione di percorsi per il tempo libero. Non sono consentiti nuovi insediamenti residenziali e va promosso il recupero del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale. Vanno favoriti l'agricoltura biologica, l'agriturismo e il turismo rurale. Non potranno essere apportate modifiche alle pendenze dei terreni.

68.03 *Usi consentiti e regolati*

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale

U3/5, limitatamente agli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero

U5/1, limitatamente alle abitazioni rurali esistenti

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, foresteria aziendale, serre

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

68.05 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare strade poderali e interpoderali esistenti;
- qualsiasi intervento di trasformazione del territorio avente interferenza visiva con i crinali o che ne alteri le linee;
- costruire nuove edificazioni nelle fasce di tutela dei crinali o della viabilità panoramica di rango comunale come individuate nelle tavole dei Sistemi;
- realizzare nuove strade che alterino l'equilibrio idrogeologico e paesaggistico (art. 2.2 dell'Allegato normativo A1, art.9 del PTCP).
- costruire locali interrati o seminterrati; solo in situazioni di pendio è ammessa la costruzione in seminterrato.
- realizzare sbancamenti di altezza superiore a 3 metri rispetto alla morfologia naturale del terreno.

Sono tutelati:

- i crinali di connotazione paesistica locale per una fascia di 30 mt per lato o con estensione areale individuati con apposita simbologia nelle tavole dei Sistemi;
- manufatti, pilastrini, cellette individuate con apposita simbologia nelle tavole PS 5.1 (art. 2.12 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP);
- filari, piantate, alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le formazioni forestali e boschive individuate sinteticamente nelle tavole dei Sistemi e nel dettaglio nella Carta dell'uso reale del suolo PS 5.4.

68.06 *Indici urbanistico-ecologici*

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art. 78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici;

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed il tempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristoranti, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con  $U_f = 0.0025$  mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tale funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con  $U_f = 0.075$  mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

#### Abitazioni rurali (U5/1)

- Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. E' consentito l'ampliamento per le aziende con SAU > 10 ha fino a mq. 280 di Sul aumentabili di 55 mq per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità fino ad un massimo di 390 mq per azienda agricola.
- hm = 6,5 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada
- SAU : per l'uso U5/1 di nuova costruzione i terreni compresi nel presente ambito sono computabili solo nel caso in cui l'azienda ricada anche in altro ambito ove è consentita l'edificazione.

#### Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- $U_f = 60$  mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos, serbatoi, celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt. I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.
- distanza dalle strade come da Codice della strada

#### Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- $U_f = 3000$  mq/ha
- V1 = 1 con D1  $\geq$  5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada.

#### Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione all'esterno del presente ambito e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessaria all'adeguamento

sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada.

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

**Art. 69 Ambito rurale della Collina**

69.01 Comprende le unità di paesaggio della collina marnoso-arenacea nella zona bassa e della collina argillosa nella zona alta. La prima è caratterizzata da una alta produttività frutticola e viticola e da consistenti formazioni boschive e la seconda da fenomeni di dissesto (frane e calanchi) con colture estensive e pascoli.

L'obiettivo che lo strumento urbanistico si pone è quello della compatibilità della utilizzazione agronomica dei suoli nel rispetto dell'assetto idrogeologico e ambientale. Nell'ambito è localizzato il parco della ex miniera di zolfo di Formignano con finalità di valorizzazione della storia locale e di promozione turistica nonché diverse aree di riequilibrio ecologico. Non potranno essere apportate modifiche alle pendenze dei terreni.

69.02 *Usi consentiti e regolati:*

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale

U3/5, limitatamente agli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero

U5/1, abitazioni rurali

U5/2 annessi agricoli, agriturismo, foresteria aziendale, serre

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti.

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

69.03 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare la dimensione dei tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali;
- eliminare i canali di scolo;
- costruire nuove abitazioni all'interno delle fasce di rispetto dei crinali;
- costruire locali interrati o seminterrati; solo in situazioni di pendio è ammessa la costruzione in seminterrato;
- realizzare sbancamenti di altezza superiore a 3 metri rispetto alla morfologia naturale del terreno.

Sono tutelati:

- i crinali di connotazione paesistica locale per una fascia di 30 mt per lato;
- filari, piantate e alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4 PG 11.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica;
- le formazioni forestali e boschive individuate sinteticamente nelle tavole dei Sistemi e nel dettaglio nelle tavole PS 5.4.

69.04 Indici urbanistico-ecologici:

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Publici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art. 78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed il tempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristori, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con  $U_f = 0.0025$  mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tali funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con  $U_f = 0.075$  mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- SAU = 10 Ha
- Sul = 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- hm = 6,5 mt
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanze dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- $U_f = 60$  mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos, serbatoi, celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt. I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- $U_f = 3000$  mq/ha
- VI = 1 con D1  $\geq$  5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada.

#### Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessaria all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > mt 100
- hm = 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

#### Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

#### Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

### **Art. 70 Ambito di Tutela Fluviale**

70.01 Comprende le aree di tutela fluviale del fiume Savio, dei torrenti Borello, Cesuola, Pisciatello e delle aree a rischio di esondazione. Coincide in massima parte con le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 2.5 dell'Allegato normativo A1 (art. 17 del PTCP).

70.02 Vanno tutelati i caratteri propri dell'ecosistema dei corsi d'acqua e promosso il riequilibrio ecologico. Nelle aree a rischio di esondazione va migliorato il deflusso delle acque anche attraverso la creazione di aree di laminazione. Il Parco del fiume Savio valorizza le potenzialità ecologiche, naturalistiche e di corridoio ecologico del fiume anche attraverso la realizzazione di percorsi per il tempo libero. Non è consentita la nuova edificazione salvo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli ambiti di trasformazione previsti nel Piano; in tali ambiti e in quelli adiacenti vengono fissate regole insediative adeguate a superare le criticità presenti.

#### 70.03 *Usi consentiti e regolati*

- U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti e al turismo ricettivo rurale
- U3/5, limitatamente agli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7 e agli edifici non più funzionali all'attività agricola;
- U3/6, limitatamente alle attrezzature sportive per lo sport e il tempo libero previste all'interno delle aree a parco
- U5/1, abitazioni rurali limitatamente a quelle esistenti
- U5/2, annessi agricoli, agriturismo, rurale, foresteria aziendale, serre
- U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti
- U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

#### 70.05 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi relativa ai soli ambiti fluviali del PTCP; alcune porzioni dell'ambito ricadono nella Zona di tutela della struttura centuriata del PTCP.

E' vietato:

- intervenire con opere che comportino una riduzione apprezzabile della capacità di invaso;
- aprire discariche, depositare sostanze pericolose e materiali a cielo aperto, lagunare i liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo;
- intervenire con opere che possano compromettere la stabilità degli argini;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione;

- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages ecc.). La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- le formazioni boschive igrofile individuate nelle tavole dei Sistemi;
- filari, piantate, alberi secolari protetti individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica.

70.06

*Indici urbanistico-ecologici:*

Abitazioni civili, turismo ricettivo rurale (U1/1)

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.

Publici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5)

Manutenzione qualitativa con le limitazioni di cui all'art. 78.10; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Abitazioni rurali (U5/1)

- Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. E' consentito l'ampliamento per le aziende con SAU > 5 ha fino a mq 280 di Sul aumentabili di 55 mq per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità fino ad un massimo di 390 mq per un'azienda agricola.

- hm = 7 mt

- D2 > 5 mt tra la residenza e non

- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt

- distanza dalle strade come da Codice della strada

SAU : per gli usi U5/1, U5/2, U5/4 i terreni compresi nel presente ambito sono computabili solo nel caso in cui l'azienda ricada anche in altro ambito ove è consentita l'edificazione.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

La possibilità di realizzare nuove attrezzature ed impianti per la produzione agricola è subordinata alla approvazione del piano di riconversione e miglioramento aziendale (PRA), ai sensi dell'art. 77 delle N.d.A. nel rispetto dei seguenti indici :

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.

- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq.

Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.

- hm = 5 mt con esclusione di silos, serbatoi, celle refrigeranti, fienili, cantine vinicole e ricoveri macchine agricole speciali con limite di altezza massima 8 mt.

I progetti di nuovi manufatti con hm > di 5 mt devono essere corredati da studi di inserimento paesaggistico che indichino le opportune misure di mitigazione.

- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, foresteria aziendale, serre (U5/2)

L'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- V1 = 1 con D1 ≥ 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada

#### Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78 bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di Peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessaria all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

#### Impianto di siepi

- S = 10 ml/ha con un minimo di 30 mt

#### Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

### **Art. 71 Siti di interesse comunitario (SIC), Aree di Riequilibrio Ecologico e Aree di tutela panoramica e paesaggistica**

#### **71.00 Siti di Interesse Comunitario (SIC)**

I Siti di Importanza Comunitaria (SIC) sono aree di particolare pregio ambientale inserite all'interno della rete ecologica NATURA 2000 che la Comunità Europea ha istituito per proteggere e ripristinare il funzionamento dei sistemi naturali ed arrestare la perdita della biodiversità all'interno dell'Unione Europea.

Con delibera di Giunta n. 167 del 13.02.06, ad oggetto "Aggiornamento dell'elenco e della perimetrazione delle aree della Regione Emilia-Romagna designate come Siti di Interesse Comunitario (SIC) e come zone di protezione speciale (ZPS) ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE", la Regione Emilia Romagna ha designato nel territorio comunale quale nuovo Sito di Interesse Comunitario denominato SIC IT4080014 "Rio Matteredo e Rio Cuneo".

Ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n. 7/04 e della Delibera di Giunta Regionale n. 1191 del 30 luglio 2007 i soggetti, proponenti piani, progetti o interventi ricadenti all'interno del perimetro del SIC, nonché quelli che, seppur ubicati all'esterno del SIC, possono comportare incidenze negative significative sugli habitat o sulle specie animali e vegetali d'interesse comunitario presenti all'interno del SIC, devono attivare la procedura di Valutazione d'Incidenza.

Le modalità di intervento nel suddetto SIC verranno definite mediante apposito Piano di Gestione approvato dagli Enti competenti. Nelle more di approvazione del Piano di Gestione valgono le seguenti prescrizioni:

- è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e va mantenuto il regime e curato particolarmente l'assetto idrogeologico;
- sono vietate nuove costruzioni residenziali;
- sui manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 11;
- è consentita la costruzione di servizi agricoli, previa presentazione di PRA di cui all'art.77, nei limiti degli indici urbanistici ecologici degli ambiti di appartenenza;
- l'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009).
- è consentita la costruzione di autorimesse fuori terra, nei limiti previsti dall'art. 22.07 bis ;

- per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. di Sul in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi ;
  - è vietata l'apertura di nuove strade pubbliche e private.
- All'interno del perimetro del SIC è prescritta la tutela delle essenze arboree e della vegetazione spontanea caratteristica (L.R. n. 2/77 e succ. modd.).

71.01 *Aree di riequilibrio ecologico.*

Le Aree di riequilibrio ecologico (LR 6/2005) sono le aree naturali o in corso di naturalizzazione, inserite in sistemi territoriali che, per la funzione di rifugio per specie vegetali ed animali sono organizzate in modo da garantirne la conservazione, il ripristino, la ricostituzione. Nel territorio cesenate sono state individuate le seguenti zone: il parco naturale del fiume Savio (dal Ponte Risorgimento alla confluenza del Rio Mattero compresa l'area Cà Bianchi, parco Belvedere, ex bacino dello Zuccherificio), l'area di rio Mulinelli, i boschi di Carpineta, l'ex cava di argilla di Torre del Moro e la miniera di zolfo di Formignano.

Le modalità di intervento sulle suddette aree verranno definite attraverso appositi piani attuativi e/o progetti da parte del C.C.  
In assenza valgono le seguenti prescrizioni.

E' vietato:

- realizzare nuove costruzioni residenziali.

Sono ammessi, nel rispetto dell'indice di Trasformazione ad invarianza idraulica Tii:

- interventi mirati alla costituzione di riserve naturali nonché attività di studio e ricerca;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
- manutenzione qualitativa dei fabbricati edilizi;
- la ricostruzione degli edifici posti in zone di dissesto;
- la costruzione di servizi agricoli, previa presentazione di PRA di cui all'art.77, nei limiti degli indici urbanistici ecologici degli ambiti di appartenenza;
- l'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009);
- la costruzione di autorimesse fuori terra, nei limiti previsti dall'art. 22.07 bis ;
- per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. di Sul in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

71.02 *Aree di Tutela panoramica e paesaggistica.*

Le Aree di tutela panoramica e paesaggistica individuate con apposito perimetro, sono zone agricole che per la loro particolare collocazione hanno la funzione di preservare il paesaggio ed il panorama. Di norma sono contigue alla città e garantiscono il contatto e la compenetrazione fra l'ambiente rurale e la città consolidata in presenza di particolari emergenze architettoniche e/o paesaggistiche.

Nel territorio cesenate sono state individuate le seguenti zone: l'area di Montereale e Cesuola, la Rupe del Garampo e l'area dell'Abbazia del Monte.

Le modalità d'intervento verranno definite attraverso appositi piani attuativi e/o progetti da parte del C.C.

In assenza valgono le seguenti prescrizioni:

- è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e va mantenuto il regime di sistemazione agraria vigente e curato particolarmente l'assetto idrogeologico;
- sono vietate nuove costruzioni residenziali;
- sui manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 11;
- e' vietata l'apertura di nuove strade pubbliche e private.

In tutte le aree è prescritta la tutela delle presenze arboree e della vegetazione spontanea caratteristica (LR 2/77).

Sono ammessi:

- la costruzione di servizi agricoli, previa presentazione di PRA di cui all'art.77, nei limiti degli indici urbanistici ecologici degli ambiti di appartenenza;
- l'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009);

- la costruzione di autorimesse fuori terra, nei limiti previsti dall'art. 22.07 bis ;
- per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. di Sul in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

71.03 *Zona agricola con funzione di parco didattico*

Riguarda un ambito definito da apposito perimetro, posto nella collina in sinistra orografica del fiume Savio tra la località di Formignano e S. Carlo, caratterizzato da elementi significativi dal punto di vista ambientale e scarsamente antropizzato. Comprende il bacino idrografico del Rio della Busca e dei suoi affluenti, la discarica della Busca e il parco territoriale delle miniere di Formignano. La vocazione del parco didattico è quella di contribuire a fornire, attraverso un sistema di percorsi fruitivi ippo-ciclo-pedonali e di conoscenze (cartellonistica, aule all'aperto, ecc.), la coscienza ambientale e di tutela del territorio.

In tali aree è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e va mantenuto il regime di sistemazione agraria vigente e curato particolarmente l'assetto idrogeologico.

Va promossa con appositi progetti, la valorizzazione e il ripristino dei percorsi storici, la corretta utilizzazione del suolo.

E' vietato:

- realizzare nuove costruzioni residenziali.

E' ammessa la costruzione di piccole strutture adibite a servizio dell'attività didattica e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo, ecc.), secondo gli indici riportati:

- $U_f = 0,002$  mq/mq, per un massimo di Sul di mq 100
- $I_p = 75\%$
- $A = 100$  alberi/ha
- $A_r = 200$  arbusti/ha
- $T_{ii} =$  secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Sono ammessi:

- la costruzione di servizi agricoli, previa presentazione di PRA di cui all'art.77, nei limiti degli indici urbanistici ecologici degli ambiti di appartenenza;
- l'attività di agriturismo è consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti alla data del 15/04/2009 (entrata in vigore L.R. 4/2009);
- la costruzione di autorimesse fuori terra, nei limiti previsti dall'art. 22.07 bis ;
- per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. di Sul in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

**Art. 72 Sistema forestale e boschivo, art. 2.3, Allegato normativo A1 (art. 10 PTCP)**

72.01 Le formazioni forestali e boschive comunali sono individuate nella tavola dell'Uso reale del suolo PS 5.4 e sottoposte alle normative di tutela di cui all'art. 2.3 dell'Allegato normativo A1.

72.02 Riguarda la tutela di quelle parti di territorio interessate da copertura di vegetazione forestale o boschiva collocate prevalentemente in collina e lungo il corso del fiume Savio e individuate nelle tavole dei Sistemi.

Rientrano in questa categoria anche gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari, meritevoli di tutela e presenti prevalentemente nella pianura centuriata (Tavola PS 5.4).

Gli elementi individuati hanno funzione prioritaria di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, fruizione climatica e turistico ricettiva, produttiva e di valenza testimoniale storico-naturalistica.

72.03 Per effetto del combinato disposto dell'art. 63 della L.R. 6/2009 e del comma 6 dell'art. 2 del D.Lgs. 227 del 18/05/2001 – definente la nozione di "bosco" - nelle corti dei fabbricati esistenti, comprese negli ambiti tutelati di cui all'art. 2.3 dell'Allegato normativo A1, sono comunque consentiti gli interventi edilizi nei limiti ed alle condizioni previste dalle rispettive zonizzazioni del Territorio Rurale, di cui al Capo VII delle presenti Norme, entro cui tali areali insistono.

- Art. 73 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico nel territorio rurale art. 2.10, Allegato normativo A1 (art. 21A PTCP)**
- 73.01 Le Zone ed elementi di interesse storico-archeologico nel territorio comunale sono individuate nella Carta storica PS 5.1 e sottoposte alle normative di tutela di cui all'art. 2.10 dell'Allegato normativo A1.
- 73.02 Nelle tavole dei Sistemi vengono riportati i siti archeologici appartenenti alla categoria b2 "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti" indicati nelle tavole del PTCP.  
I tre siti di maggiore dimensione sono localizzati a S. Egidio, in località Torre del Moro-Pievesestina e presso Case Missiroli. Quelli puntuali, ai quali è associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 mt, trovano una maggiore concentrazione in area centuriata e lungo le principali e più antiche vie di comunicazione.
- 73.03 In queste aree, sono consentiti gli interventi definiti dagli ambiti e dalle norme rurali, a condizione che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi siano subordinate a "Controllo archeologico preventivo", in accordo con la Soprintendenza Archeologica.
- Art. 74 Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità art. 3.1, Allegato normativo A1 (art. 26 PTCP) e aree a rischio di frana (artt. 12 e 13 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico)**
- 74.01 Le zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità del territorio comunale sono individuate nella Carta del dissesto PS 5.3 e sottoposte alle normative di tutela di cui agli artt. 3.1 e 3.2 dell'Allegato normativo A1 nonché all'indice di Tii.
- 74.02 Il PTCP suddivide il territorio collinare in Unità Idromorfologiche Elementari (UIE) a differente Indice di Franosità. Per qualsiasi trasformazione del territorio su aree che presentano fenomeni di dissesto (UIE) dovrà essere compilata la Scheda di rilevamento dei movimenti franosi di cui all'Appendice I dell'Allegato normativo A1 (Allegato B del PTCP) a dimostrazione della fattibilità dell'intervento.
- 74.03 Le tavole dei Sistemi individuano:  
- *Calanchi, frane attive e quiescenti*, dove non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, né ampliamento delle costruzioni esistenti.
- 74.04 Il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico definisce agli artt. 12 e 13 e nei relativi allegati cartografici le aree a rischio di frana e regola le UIE (Unità Idromorfologiche Elementari) a rischio idrogeologico.  
Il perimetro delle aree a rischio di frana e delle UIE (Unità Idromorfologiche Elementari) a rischio idrogeologico, è altresì individuato nella Tavola PS 6.3 – Tutela dal Rischio Idrogeologico.
- Art. 75 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: crinali, e zone di crinale e di fondovalle art. 2.9, Allegato normativo A1 (art. 20B PTCP)**
- 75.01 Le disposizioni di tutela dei crinali comunali sono individuate nella Carta del dissesto PS 5.3 e sottoposte alle normative di tutela di cui all'art. 2.9 dell'Allegato normativo A1.
- 75.02 Il PTCP individua, per il territorio cesenate, i crinali minori che rappresentano le dorsali di connotazione paesistica locale al fine di salvaguardarne il profilo, i coni di visuali ed i punti di vista.  
I rispetti dei crinali e delle strade di fondovalle sono riconducibili a due diverse categorie e individuati nelle tavole dei Sistemi:  
- *Area di rispetto inedificabile della viabilità panoramica e dei crinali e dei fondovalle.*  
Entro l'Ambito della Collina di Valore Ambientale è stata definita, in rapporto al parametro altimetrico e in rapporto visivo con l'intorno e il fondovalle, un'area di

rispetto inedificabile per le nuove costruzioni residenziali. In tale ambito permane la linea morfologica di crinale del PTCP che ha valore di vincolo per una fascia di 30 mt per lato all'esterno delle suddette aree di rispetto e comunque per una fascia minima di 30 mt per lato se l'area di rispetto indicata nella cartografia è inferiore.

- *Fascia inedificabile di rispetto dei crinali*

Entro l'Ambito della Collina è definita una fascia di rispetto inedificabile per le nuove costruzioni residenziali per una profondità di 30 mt per parte dalla linea di crinale stabilita dal PTCP.

- 75.03 Per gli edifici rurali e per gli edifici di civile abitazione posti nell'area di rispetto e nella fascia inedificabile di cui al precedente comma è consentito l'ampliamento secondo quanto stabilito nei rispettivi ambiti rurali e negli articoli 78 e 79. L'ampliamento non dovrà interferire visivamente con la linea di crinale e fondovalle. La realizzazione di nuove attrezzature e impianti per la produzione agricola, è consentita solo in continuità con le aree già insediate.

**Art. 75bis Aree soggette a vincolo idrogeologico**

- 75.01bis Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico individuate nella tavola PS 6.3, ovvero le aree in cui i terreni, per effetto di utilizzazioni non idonee possono, con danno pubblico, perdere stabilità o turbare il regime delle acque, ogni attività di movimentazione dei terreni, o modifica del regime delle acque è soggetta alle procedure autorizzative previste dalla LR del 21/04/99, n. 3 (artt. 148, 149, 150 e 151) e dalla direttiva regionale di attuazione (delibera di G.R. dell'11/07/2000 n. 1117). Il Regolamento Comunale disciplina le "Procedure amministrative e le Norme tecniche per la gestione del vincolo idrogeologico". Dovrà essere rispettato l'indice di Tii.

**Art. 76 Attività pirotecniche**

- 76.01 Le attività di lavorazione, deposito e commercializzazione all'ingrosso di materiali pirotecnici richiede particolari misure di sicurezza che non consentono l'insediamento nelle aree polifunzionali. Tali attività non determinano di norma forti impatti ambientali in termini di volume costruito e la localizzazione isolata nel Territorio agricolo può essere correttamente inserita nel rispetto dell'ambiente e delle normative di sicurezza.
- 76.02 E' ammesso il Permesso di costruire con prescrizioni di cui all'art. 27 su presentazione di progetto unitario dell'intera area.
- 76.03 *Indici urbanistico-ecologici*
- Ut = 0.04 mq/mq Sul
  - D1 = 10 mt
  - hm = 6,5 mt
  - U1/1 = massimo 150 mq di Sul per aree di intervento fino a 2 ha; massimo 270 mq. di Sul per aree di intervento superiori a 2 ha
  - U3/1 = massimo 100 mq di Sv
  - Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

**Art. 77 Piano di Riconversione e Miglioramento Aziendale (PRA)**

- 77.01 Gli interventi in zona rurale si attuano di norma con permesso di costruire diretto. E' possibile derogare agli indici urbanistici di cui agli artt. 66, 67, 68, 69, limitatamente all'uso U5/2 fino ad una Sul massima aggiuntiva di 900 mq per aziende fino a 15 ha, di 1200 mq per aziende > 15 ha e ≤ 30 ha, di mq 1500 per aziende > 30 ha e ≤ 50 ha e di 2000 mq per aziende > di 50 ha e U5/3 nei limiti specificati nei singoli ambiti agricoli, per progetti di riconversione, ammodernamento e miglioramento aziendale, compreso la riconversione degli allevamenti, ricorrendo al Piano di Riconversione Aziendale (Pra) che viene attuato secondo le procedure di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (art. 25 LR 47/78) in analogia a quanto previsto dall'art. 40, comma 9, LR 47/78 modificata. Il PRA, per la realizzazione di cantine vinicole o particolari ragioni connesse al processo produttivo e per la

realizzazione di invasi a scopo irriguo, può derogare al divieto di realizzare locali interrati e sbancamenti superiori a 3 mt.

Le aziende a prevalente indirizzo culturale foraggero, con SAU maggiore di 30 ha, possono usufruire, per la costruzione di fienili, di una SAU aggiuntiva ai parametri sopra riportati per un massimo di mq. 1000, da valutare in rapporto alle capacità produttive. Tali servizi di ricovero dovranno avere struttura intelaiata, copertura a due falde e almeno uno dei lati maggiori privi di tamponamento.

Vanno rispettati gli indici urbanistico-ecologici (Fc, Tii, S).

Hanno titolo a presentare il Pra gli imprenditori agricoli a titolo principale (IATP) ed i soggetti ad essi assimilati per legge di cui all'art. 63.04 relativa a Costruzioni di edifici residenziali rurali.

Per la presentazione del Pra è richiesta la SAU di 5ha in pianura e 10 ha in collina ovvero la SAU esistente alla data del 05/10/00 di 3,5 Ha in pianura e 6 Ha in collina. Per evitare processi di incentivazione al frazionamento delle unità poderali, tali superfici devono risultare formate alla data del 5/10/2000; tale termine non ha rilievo per le superfici risultanti da processi di accorpamento e per le aziende formate in seguito all'acquisizione di terreni da Enti pubblici aventi SAU non inferiore a 3,5 ha in pianura e 6 ha in collina .

Il Pra deve contenere gli elementi necessari per la valutazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesistico-ambientale, la descrizione della situazione aziendale o interaziendale relativa all'anno precedente, il progetto di miglioramento e innovazione, gli obiettivi in termini di reddito, occupazione, qualità del prodotto, commercializzazione, ricadute ambientali dei processi produttivi, i mezzi e gli strumenti messi in atto per realizzare gli obiettivi in relazione ai tempi e alle fasi di attuazione, il programma di investimenti e il piano dei finanziamenti, lo schema di convenzione.

Il Pra è sottoposto alla valutazione di una Commissione tecnica comunale composta da esperti in materia di urbanistica, ambiente, agronomia, economia.

#### **Art. 78 Disciplina degli edifici in zona rurale**

78.01 Il Piano classifica gli edifici posti in ambito rurale al fine di favorirne il recupero. A tale scopo è stato eseguito il censimento degli edifici con valore di bene culturale e di interesse storico testimoniale elencati nell'Allegato normativo A 7 ed è stata fatta un'indagine ricognitiva del patrimonio edilizio esistente in zona agricola.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto di tipologie, materiali e caratteristiche costruttive dell'area, secondo quanto indicato nell'Allegato normativo A 3.

Per gli usi valgono le disposizioni del presente articolo.

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, se consentiti, dovranno rispettare la distanza D1 = 5 mt dai confini di proprietà.

Non è ammessa la trasformazione a servizi di edifici residenziali esistenti, per la costruzione di un nuovo edificio d'abitazione.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare l'indice di Tii.

78.01bis Gli usi consentiti sono regolamentati nei rispettivi Ambiti rurali e nei successivi commi. Per ciascun uso vanno rispettate le quote di parcheggio previste dall'art. 22 e di standards urbanistici relativi alla tipologia d'uso da insediare.

#### **78.02 Edifici rurali con caratteristiche di bene culturale e di interesse storico testimoniale**

Sono individuati nelle tavole dei Sistemi con apposita simbologia. Il censimento costituisce disciplina particolareggiata della città storica.

Le categorie di intervento sono definite nell'Allegato normativo A 7 e nell'Appendice del medesimo. Le categorie di intervento previste sono: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, ristrutturazione edilizia. E' consentito l'ampliamento tipologico per le tipologie individuate all'art. 79 nel rispetto degli indici per l'abitazione rurale indicati nei rispettivi ambiti.

Per gli edifici inseriti in aziende con SAU inferiore a quella minima, valgono le disposizioni di cui all'art. 78.07.

- 78.05 Edifici rurali non vincolati  
 Per questi valgono le categorie di intervento della manutenzione qualitativa di cui all'art. 11 delle presenti norme, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento nel rispetto degli indici per l'abitazione rurale indicati nei rispettivi ambiti.  
 Per gli edifici inseriti in aziende con SAU inferiore a quella minima, valgono le disposizioni di cui all'art. 78.08.
- 78.07 Edifici di civile abitazione con caratteristiche di bene culturale e di interesse storico testimoniale  
 Per questi edifici valgono le categorie di intervento definite nell'Allegato normativo A7 e nell'Appendice del medesimo. Le categorie di intervento previste sono: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, ristrutturazione edilizia  
 E' consentito l'ampliamento per le tipologie individuate nel successivo art. 79.03 secondo le modalità stabilite nell'allegato normativo A3 – appendice 1, fino ad un massimo di 270 mq. di Sul  
 Nel caso di più unità abitative, appartenenti ad un unico organismo edilizio, la quota di ampliamento stabilita, va calcolata rispetto all'intero edificio e divisa tra le singole unità immobiliari, salvo il caso dell'art. 65.14.
- 78.08 Edifici di civile abitazione privi di valore storico testimoniale  
 Per questi edifici valgono le categorie d'intervento della manutenzione qualitativa di cui all'art. 11 e la demolizione e ricostruzione della superficie esistente.  
 E' consentita la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento tipologico, per le tipologie riconducibili a quelle individuate nell'allegato normativo A3, appendice 1 (casa cesenate-riminese, casa su pendio, casa con scala esterna), fino ad un massimo di 270 mq. di Sul.  
 Per le tipologie individuate e descritte nell'elaborato SR 17.1, al fine di migliorare lo standard qualitativo del patrimonio edilizio esistente (sicurezza strutturale, contenimento energetico, funzionalità degli impianti, caratteri formali e costruttivi) è consentita la demolizione e ricostruzione fino a 270 mq. di Sul e l'ampliamento fino a 240 mq. di Sul per i soli tipi:  
 - casa bracciantile;  
 - boom-house (edifici anni 50-70);  
 - casa o villa mono-bifamiliare.  
 Non possono essere ampliati gli edifici classificati nell'elaborato SR 17.1 come tipi:  
 - casa padronale;  
 - casa a schiera.  
 Nel caso di più unità abitative, appartenenti ad un unico organismo edilizio, la quota di ampliamento stabilita, va calcolata rispetto all'intero edificio e divisa tra le singole unità immobiliari, salvo il caso dell'art. 65.14.
- 78.09 Gli edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa a seguito di realizzazione di nuovo edificio residenziale o utilizzati per altre funzioni, possono essere recuperati agli usi :  
 -U1/1;  
 -U3/5 limitatamente agli edifici di valore storico ambientale di cui all'Allegato normativo A7, agli edifici non vincolati riconducibili alle tipologie di cui all'allegato normativo A3 e alle case padronali;  
 -U5/1, U5/2 limitatamente ad agriturismo;  
 -U2/1 limitatamente agli edifici con Sul maggiore di mq. 1.000  
 Il recupero è consentito nel limite massimo della Sul residenziale esistente anche con demolizione e ricostruzione in sagoma. Non è consentito il recupero degli edifici previsti in demolizione da specifici atti autorizzativi.  
 Gli edifici rurali con usi misti, residenziali e produttivi (ex mulini, oleifici, caseifici, ecc.), nel limite della Sul esistente, possono essere recuperati agli usi U 1/1, U 2/1 (limitatamente agli edifici con Sul maggiore di 1.000 mq), U 3/5, U 5/2 (limitatamente alle attrezzature per la produzione e la ricerca agricola e forestiera aziendale).
- 78.10 Gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa realizzati da almeno 10 anni e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, posti a non più di 500 mt. dal territorio urbanizzato che hanno accesso da strade comunali o di livello superiore,

possono essere recuperati agli usi sottoindicati. L'utilizzazione dovrà risultare compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi con l'esclusione di tettoie, baracche, serre e ogni altro manufatto precario nonché dei proservizi con altezza inferiore a mt 2,50.

Gli usi sono stabiliti in relazione alle seguenti tipologie (studio SR 17.1):

- *servizio a una o due falde o con copertura piana, con struttura in muratura o in c.a. di superficie fino a 200 mq.* di Sul è ammesso l'uso U3/1, U3/5 (limitatamente ai pubblici esercizi, alle attrezzature culturali e alle sedi istituzionali) e U3/6 (limitatamente ad uffici e studi professionali, a sedi rappresentative di quartiere ed a servizi alla persona).

- *servizio a due falde o a tetto piano in struttura prefabbricata (c.a. o ferro) fino a 1000 mq* di Sul è ammesso l'uso U4/2 subordinato a titolo abilitativo con prescrizioni, corredato da apposita convenzione per la realizzazione di interventi di ambientazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e dimostrazione della sostenibilità degli impatti relativi alla accessibilità.

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa. Per ciascun uso vanno rispettate le quote di parcheggio previste dall'art.22.

- 78.11 Le trasformazioni degli allevamenti esistenti già parzialmente in fase di attuazione, potranno essere completate applicando le specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nell'art. 80 bis delle NTA del PRG '85.
- 78.12 Per gli edifici residenziali valgono le disposizioni dell'art. 33.08.
- 78.13 Negli ambiti rurali e nelle aree di cui agli artt. 71, 72 e 75 per gli edifici di servizio ad uso deposito attrezzi agricoli regolarmente autorizzati, è consentito oltre all'adeguamento funzionale tramite demolizione e ricostruzione, anche l'accorpamento tramite demolizione e ricostruzione nella corte aziendale.
- 78.14 L'edificio dell'Ex Scuola Elementare di Ponte Cucco, dismesso dall'originaria funzione, può essere recuperato agli usi U1/1, U3/1, U3/5, U3/6 secondo i parametri stabiliti dal presente articolo al comma 08. Per ciascun uso vanno rispettate le quote di parcheggio previste dall'art. 22.

**Art. 78bis Dismissione o delocalizzazione degli allevamenti attivi.**

78bis.01 Al fine di riqualificare il territorio rurale è consentita la dismissione degli allevamenti suinicoli o la delocalizzazione degli allevamenti attivi posti in aree di particolare pregio.

*Dismissione degli allevamenti suinicoli*

Sono consentiti interventi di recupero per le attività inserite nelle seguenti zone:

- Ambito di tutela Fluviale
- fascia di 500 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato
- Ambito della Collina di Valore Ambientale

L'ammissibilità dell'intervento è connessa alla sua localizzazione in aree non pregiudizievoli dal punto di vista idrogeologico (fasce di espansione inondabili, aree di dissesto) e di vincoli ambientali ed infrastrutturali che ne impediscano l'edificazione o le possibilità di uso.

Dovrà essere garantito il recepimento e la realizzazione degli standards urbanistici.

In tali ambiti è consentito il recupero parziale della Sul esistente secondo i seguenti parametri:

- recupero del 100% della Sul fino a 1500 mq;
- recupero del 60% della Sul da 1501 mq a 5000 mq;
- recupero del 30% della Sul oltre i 5000 mq.

Usi ammessi: U3/1, U3/5, U3/6, U4/2.

hm = 5 mt; distanze sono richiamate nei singoli ambiti; Vm = 7mt.

Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Nel recupero è consentita la realizzazione di un edificio residenziale fino ad un massimo di 250 mq di Sul in aggiunta all'indice.

Il recupero di superfici superiori a 1000 mq è subordinato alla presentazione di PUA che dimostri la sostenibilità degli impatti relativi alla accessibilità, e preveda interventi di ambientazione.

#### *Delocalizzazione*

E' consentita, tramite PUA, la delocalizzazione degli allevamenti posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e di quelli posti in condizioni di particolare criticità idrogeologica, purchè venga prodotto uno studio riguardante gli interventi sul territorio che dimostri il miglioramento degli impatti relativi al sistema di accessibilità, verifichi l'andamento dei venti dominanti e disciplini le azioni di mitigazione che si intendono attuare. Dovrà essere rispettato l'indice di Tii.

78bis.02 Non è ammesso il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi aventi altezza media inferiore a mt 2,50.

### **Art. 79 Recupero edilizio dei fabbricati e indicazioni per interventi di nuova costruzione**

#### 79.00 *Numero di alloggi*

I fabbricati residenziali in zona rurale non potranno superare i due alloggi salvo che per quelli con superfici esistenti alla data del 5/10/00 superiori o uguali a mq 270 per i quali è consentita la realizzazione di tre alloggi. Nel caso di Sul comprese fra mq. 270 e mq. 350, un alloggio deve avere Sul massima di mq. 40 e posto auto scoperto.

Per edifici con superficie esistente alla data del 5/10/00 compresa fra mq. 600 e mq. 800, è consentita la realizzazione di quattro alloggi.

Per edifici con superficie esistente alla data del 5/10/00 superiore a mq. 800 è consentita la realizzazione di 10 alloggi.

#### 79.01 *Recupero di fabbricati*

Gli interventi in zona rurale dovranno essere realizzati nel rispetto del contesto ambientale e delle caratteristiche tipologiche costruttive locali.

Gli edifici residenziali e quelli aziendali di servizio dovranno essere realizzati, compatibilmente alle condizioni morfologiche e di assetto idrogeologico nell'ambito della corte aziendale.

Gli interventi di recupero dovranno essere realizzati nel rispetto di tipologie, materiali e caratteristiche costruttive dell'area secondo quanto indicato nell'Allegato normativo A3.

79.02 La realizzazione dei balconi deve essere adeguatamente motivata.

Sono vietati:

- intonaci plastici, spatolati o graffiati;
- modifiche alla morfologia dei terreni.

79.03 L'ampliamento degli edifici, di cui all'Allegato normativo A3, Appendice 1 è consentito per le sole tipologie:

- tipo 1 casa su pendio;
- tipo 2 casa con scala esterna;
- tipo 3 casa cesenate riminese;

secondo gli schemi riportati.

Qualora gli edifici sopra elencati insistano in ambiti diversi da quelli del territorio rurale, non è consentito l'ampliamento tipologico.

79.04 Gli edifici classificati alle tipologie:

- tipo 4 forlivese;
- tipo 5 casa con portico interno;

non possono essere ampliati.

#### 79.05 *Nuova costruzione*

Negli interventi di nuova costruzione deve essere studiato il corretto inserimento paesaggistico-ambientale degli edifici, limitandone il loro impatto visivo, il rapporto fra edifici residenziali e annessi agricoli, fra edifici e corte e fra le parti che compongono l'edificio (casa, portico, servizi).

I servizi agricoli, con esclusione dei silos e dei serbatoi, avranno coperture a due falde.

E' favorito l'uso di materiali tradizionali.

79.06 I fabbricati dovranno essere progettati con criteri compositivi di semplicità, linearità e funzionalità riconducibili alla tradizione processuale che si è storicamente determinata nell'ambito cesenate.

Al fine di ottenere tipologie compatibili con l'ambiente rurale, i nuovi edifici o gli ampliamenti, dovranno essere costruiti su due piani fuori terra, salvo il caso in cui si dimostri la presenza nel nucleo familiare, di persone disabili. Al piano terra non si potranno realizzare più di 180 mq. di Sul. In caso di demolizione e ricostruzione di edifici con Sul maggiore di 270mq la Sul al piano terra non potrà essere maggiore dell'esistente.

Le coperture degli edifici residenziali dovranno evitare geometrie complesse e utilizzare, per quanto possibile la soluzione a due falde con linea di gronda costante e manto di copertura in laterizio.

79.07 Le recinzioni, in particolare quelle sul fronte stradale, dovranno essere realizzate utilizzando preferibilmente siepi vive di essenze autoctone scelte fra quelle incluse nell'Allegato normativo A 8 (Elenco delle piante e degli arbusti).

Negli Ambiti di Collina e di Collina di valore ambientale sono ammesse anche staccionate realizzate con pali di legno.

La sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere attuata utilizzando esclusivamente le essenze incluse nell'Allegato normativo A 8 (Elenco delle piante e degli arbusti).

79.07bis *Ricostruzione di edifici crollati per eventi naturali*

E' possibile la ricostruzione di edifici in caso di crollo dell'immobile per cause accidentali (esplosione, franamento, ecc.) o soggetti ad obbligo di demolizione adeguatamente documentato e non antecedente cinque anni dal 05/10/2000 per gli edifici precedentemente crollati e un anno per il periodo successivo. Qualora alla ricostruzione in loco ostino vincoli idrogeologici o di tutela ambientale-urbanistica, sarà possibile lo spostamento in un raggio di 500 metri.

**Art. 80** Cassato

**Art. 81 Ricovero attrezzi**

81.01 Negli appezzamenti di superficie superiore a 0,5 Ha, dove è praticata l'attività agricola complementare, purchè privi di edifici rurali di servizio, è consentita la costruzione di piccoli capanni per esclusivo ricovero attrezzi di 20 mq. Tali ricoveri, a carattere provvisorio, potranno essere costruiti anche da soggetti non abilitati saranno autorizzati per una durata di anni 5 rinnovabili, previo rilascio di fidejussione a garanzia dell'impegno formale di rimozione alla cessazione dell'attività, secondo le indicazioni dell' Allegato normativo A 5.

**Art. 82 Attività produttive esistenti in ambito rurale**

82.01 Per le attività produttive e polifunzionali regolarmente insediate o condonate nell'ambito rurale sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa, conservativi, fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL. Sono previsti i soli usi già esistenti alla data di approvazione della presente variante generale, o usi appartenenti alla medesima classificazione funzionale e di pari carico urbanistico e di impatto.

82.02 Gli edifici produttivi, posti all'interno di nuclei rurali, che cessano l'attività possono essere recuperati all'uso residenziale (U 1/1) se tipologicamente compatibili e senza aumento di Sul e volume. Il PRG individua puntualmente tali edifici assoggettando il loro recupero a permesso di costruire con prescrizioni che definisce i contenuti del recupero all'uso abitativo (numero massimo di alloggi, parcheggi, ecc).

**Art. 82bis Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale**

82.01bis Riguarda il recupero di aree in ambito rurale, censite in seguito ad indagine conoscitiva, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole dei sistemi e

classificate nelle schede dell'allegato normativo A10, in cui sono insediate attività produttive che utilizzano prevalentemente aree scoperte per lo stoccaggio o la lavorazione delle merci o mezzi. Il recupero è finalizzato alla riduzione dell'impatto paesaggistico ed ambientale rispetto alla campagna circostante (impatto visivo, rumore, polveri), al miglioramento della viabilità di accesso in rapporto alla movimentazione delle merci, al riordino dei manufatti esistenti, alla sistemazione del lotto includendo la realizzazione del verde e dei parcheggi, all'incremento una tantum delle superfici esistenti in relazione alle esigenze documentate nell'indagine conoscitiva. L'ampliamento è comunque subordinato alla globale corresponsione degli standards urbanistici.

L'ampliamento una tantum attribuito per classi di aziende e per dimensioni di superfici esistenti è il seguente:

Attività affini e complementari all'edilizia (Eaz/c-Eaz/f-Eaz/s): incremento una tantum di 300 mq di SUL

Imprese edili ed artigianato di servizio (Eaz/e-Eaz/g-Eaz/i-Eaz/p-Eaz/d-Eaz/u-Eaz/x-Eaz/y): incremento una tantum di 800 mq di SUL

Autotrasportatori:

SUL esistente  $\leq$  500 mq                      incremento di 500 mq di SUL

SUL esistente da 501 a 1000 mq              incremento di 800 mq di SUL

SUL esistente  $>$  1000 mq                    incremento di 1.200 mq di SUL

Per le aziende individuate con la sigla Eaz/n ed Eaz/v si rinvia alle quantità di incremento una tantum riportate nella scheda tecnica dell'allegato normativo A10.

Per le aziende individuate con la sigla Eaz/l ed Eaz/z, non è previsto alcun incremento di Sul.

Le schede contengono le regole insediative per ogni ambito di recupero, individuano il perimetro dell'ambito, le fasce di rispetto, l'area di localizzazione dell'edificato, le zone da adibire a piazzali per lo stoccaggio di merci, l'area per opere di mitigazione, gli impegni convenzionali per le infrastrutture. L'area a piazzali deve rispettare  $I_p = 30\%$ .

Nella Collina di valore ambientale non sono consentiti incrementi di superficie ma solo riordino e mitigazione degli impatti dell'edificato esistente e degli spazi esterni.

Gli ambiti di recupero si attuano attraverso permesso di costruire corredato da apposita convenzione tra Comune e proprietari delle aziende nel rispetto dello schema di ripartizione della scheda.

Ogni atto abilitativo è subordinato alla previa ed integrale realizzazione e cessione delle aree di standards, da reperirsi all'interno del perimetro dell'ambito di recupero ed in posizione frontistante la strada di accesso. Le quote di standards da prevedersi sono quelle previste per le zone D-produttive (tessuto produttivo polifunzionale) e sono attuate nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici ed ambientali presenti nell'ambito.

Il cambio del tipo di attività insediata è subordinato a verifica di compatibilità da parte del Comune ed è ammesso solo nella stessa categoria di funzione e di pari carico urbanistico, ovvero per conversione ad usi agricoli.

#### 82.02 bis Interventi edilizi

- manutenzione qualitativa;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento degli edifici esistenti solo se collocati interamente entro l'area di localizzazione dell'edificato;
- nuova costruzione

#### 82.03 bis Normativa funzionale

Usi previsti: U4/1 con esclusione della foresteria aziendale, U4/2

Usi regolati: U1/1 = max 20% della Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul esclusivamente per attività di autotrasporto.

#### 82.04 bis Indici paesaggistico-ecologici

- Incremento "una tantum" delle superfici esistenti secondo le quantità sopra riportate
- hm = 10 mt
- A = 50 alberi/ha Ambito di recupero
- Ar = 380 arbusti/ha Ambito di recupero

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
- Vm = quantità e localizzazione definite nelle schede dell'Allegato normativo A10.

**Art. 82ter Piano delle attività estrattive**

82.01ter Le attività di estrazione di materiali inerti sono regolamentate dal Piano delle Attività Estrattive (PAE) ai sensi della LR 17/91 e successive modifiche.

**Art. 82quater Aree per la protezione civile**

82.01quater Le aree così classificate, con destinazione agricola, sono destinate ad ospitare, nel caso di evento calamitoso, le abitazioni temporanee per la popolazione che si trovi in condizione di non poter utilizzare la propria abitazione. Non comportando vincolo urbanistico, sono individuate nelle tavole del Piano dei Servizi PG 2.

**Titolo V Norme finali e transitorie**

**Art. 83 Rilocalizzazione ed ampliamento degli edifici residenziali interessati dalle fasce di rispetto e/o soggetti ad esproprio.**

83.01 E' consentita la demolizione e ricostruzione della Sul esistente e la demolizione e ricostruzione con l'ampliamento fino a 270mq di Sul degli edifici situati in zona agricola e interessati da fasce di rispetto cartografate nelle tavole dei sistemi dell'Autostrada, dell'E45, della Secante, di via Ravennate, dell'ex SS 71 bis (Cervese), dell'ex SS 304 (Cesenatico), delle strade di progetto del P.R.G. e degli elettrodotti. Gli spostamenti potranno avvenire in terreni adiacenti entro un raggio di 500 mt. non interessati da tutela così come definito all'interno delle tavole del Piano Regolatore. Tale facoltà è prevista anche per i fabbricati soggetti a esproprio nonché per quelli compresi nella fascia di rispetto della via Emilia (art. 2.15 Allegato normativo A1). La rilocalizzazione degli edifici può derogare dal rispetto della distanza degli allevamenti di cui alle norme del territorio rurale, purchè migliorativa della situazione esistente e previo parere dell'AUSL.

Gli spostamenti riguardanti il tratto di via Emilia fronteggiante la quinta collinare, dovranno essere conformi a quanto specificato dal comma 5 punto b) dell'art.24B delle norme del PTCP.

Non è consentita la ricollocazione negli ambiti della collina (art.68, art.69). Per gli edifici esistenti in tali Ambiti, rientranti nella casistica citata, è consentito solo lo spostamento all'esterno delle fasce sopradescritte nelle immediate vicinanze.

Sui fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale possono essere eseguiti interventi di manutenzione qualitativa, con esclusione della ristrutturazione eseguita mediante demolizione e ricostruzione volumetrica

83.02 Per gli edifici da espropriare per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche si applicano le norme di cui alla LR 38/98. E' consentita una superficie massima di 320 mq di Sul. Dovrà essere rispettato l'indice di Tii.

**Art. 84 Abitato da consolidare di Borello**

84.01 Per la frana di Borello, perimetrata nella tavola dei Sistemi PS 2.1.17, valgono le disposizioni dell'allegato A9 (PS1) approvate con Deliberazione di G.R. n. 800 del 03/06/2008 " Perimetrazione e zonizzazione dell'abitato di Borello in Comune di Cesena (FC), ai sensi dell'art.25 della L.R. 14/04/2004 n.7".

**Art. 86 Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche**

86.01 In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti Norme all'atto della loro adozione, il PRG stabilisce che, in via transitoria, sentita la Commissione Edilizia, il Sindaco può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo, in conformità a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 41 della LR 47/78 e successive modifiche.

- 86.02 Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di permessi di costruire.
- 86.03 Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario, e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di Piano urbanistico attuativo, rilascio di permesso di costruire, ecc.), con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del PRG nella zona di cui trattasi.
- 86.04 L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.
- 86.05 In ogni caso il Sindaco, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del PRG, produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
- 86.06 Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.
- 86.07 Gli usi che possono essere autorizzati sono:
- il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ed eventuali edifici o impianti esistenti, purchè ciò non comporti il rilascio di permesso di costruire;
  - il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante;
  - la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purchè di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, di altezza massima non superiore a 5 mt, e nel rispetto dei minimi di distanza previsti dalle presenti norme, con esclusione di qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario alla residenza;
  - la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
  - la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti: in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purchè venga mantenuta una pavimentazione permeabile.
- 86.08 In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

**Art 86bis Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano**

- 86.01bis Per particolari e documentate esigenze possono essere insediate attività specialistiche temporanee (quali piste di atterraggio di ultraleggeri, ecc.). Il Comune può rilasciare a titolo precario una autorizzazione convenzionata con scadenza quinquennale per l'utilizzo temporaneo dei terreni. Dovrà essere garantita:
- l'armonizzazione e l'inserimento nel paesaggio circostante dei manufatti precari da realizzare che dovranno risultare strettamente funzionali allo svolgimento della attività, e che non potranno avere una altezza superiore ad 1 piano, sulla base di una apposita relazione tecnica dimostrativa ed esplicativa;
  - il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade;
  - gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari.
  - Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
- 86.02bis L'autorizzazione sarà condizionata dal nulla osta delle autorità competenti e previa verifica dei servizi ARPA e AUSL. Non potrà essere rilasciata su aree classificate ad Ambito rurale della Pianura Centuriata (art. 66), Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale (art. 68), Ambito rurale della Collina (art. 69), Ambito di Tutela

Fluviale (art. 70), Aree di Riequilibrio Ecologico e di tutela panoramica e paesaggistica (art. 1)

**Art. 87 Regolamento Edilizio**

87.01 Il Regolamento Edilizio può definire norme di dettaglio volte alla valorizzazione delle botteghe storiche.

**Art. 88 Edifici condonati successivamente al 5/10/2000 (condono 2003) in ambito rurale**

88.01 Per gli edifici condonati in data successiva al 5.10.2000 (adozione del P.R.G.), sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 89 Edifici oggetto di interventi di cui alla L.R. 6/2009.**

89.01 Sui fabbricati già oggetto di ampliamento e di demolizione e ricostruzione secondo le disposizioni della L.R. 6/2009 non è consentito, per cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori, l'aumento del numero delle unità immobiliari.