

# Dal PRG al PUG: analisi degli aspetti applicativi del PUG

9 ottobre 2023



**Comune di Cesena**  
Settore Governo del Territorio

**Ing. Paola Sabbatini**  
Dirigente Governo del Territorio

**Arch. Otello Brighi**  
Funzionario Ufficio di Piano

**Arch. Raffaella Sacchetti**  
Funzionario Ufficio di Piano

**Ing. Simona Saporetti**  
P.O. Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia

**TERRITORIO URBANIZZATO**

**CONSUMO DI SUOLO**

**STRATEGIA**

**CITTÀ PUBBLICA**

**INTERVENTI COMPLESSI**

**INTERVENTI DIFFUSI**

**TERRITORIO RURALE**

# PIANO INTERCOMUNALE CESENA-MONTIANO

## CESENA

Delibera di Approvazione C.C.  
n. 2 del 16/02/2023

## MONTIANO

Delibera di Approvazione C.C.  
n. 2 del 20/02/2023

Efficacia pubblicazione  
BURERT 15/03/2023

# REGOLAMENTO EDILIZIO CESENA-MONTIANO

## CESENA

Delibera di Approvazione C.C.

n. 4 del 09/03/2023

## MONTIANO

Delibera di Approvazione C.C.

n. 4 del 13/03/2023

# GLI ELABORATI DEL PUG

## QUADRO CONOSCITIVO

D1 - TAVOLA DEL TERRITORIO URBANIZZATO AL 1.1.2018

D2 - PUA PRESENTATI E/O APPROVATI NEL PERIODO TRANSITORIO

D3 - TAVOLA DEL TERRITORIO URBANIZZATO ALLA DATA DI APPROVAZIONE

RICOGNIZIONE DEI VINCOLI (SCHEDA)

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI ( AMBIENTALI E PAESAGGISTICI, PERICOLOSITÀ E RISCHI, RETI TECNOLOGICHE)

## STRATEGIA QUALITÀ URBANA ECOLOGICO AMBIENTALE (SQUEA)

T1 TRASFORMABILITÀ

T2 CITTÀ PUBBLICA: LA DIMENSIONE DI PROSSIMITÀ: I QUARTIERI SCALA 1:15.000

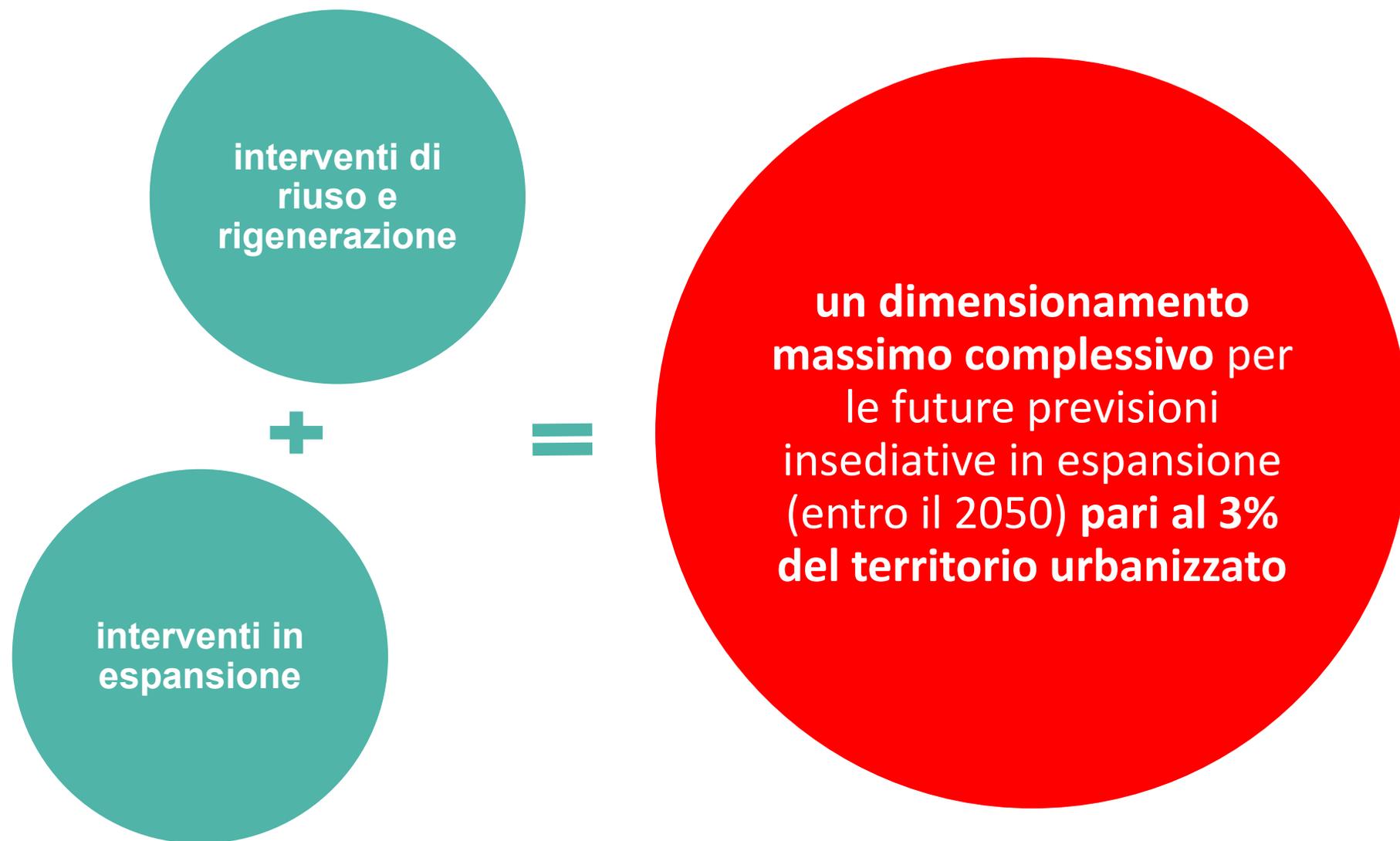
T3 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

NORME (DISCIPLINA)

VAS/VALSAT: RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (ZSC IT4080014 RIO MATTERO E RIO CUNEO)

# Contenimento del consumo di suolo



Norme - Disciplina del piano  
 Art.1.1 Obiettivi del PUG

**Favorire la rigenerazione** dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia

**Tutelare e valorizzare il territorio:** Ambiente, paesaggio, storia, cultura, produttività

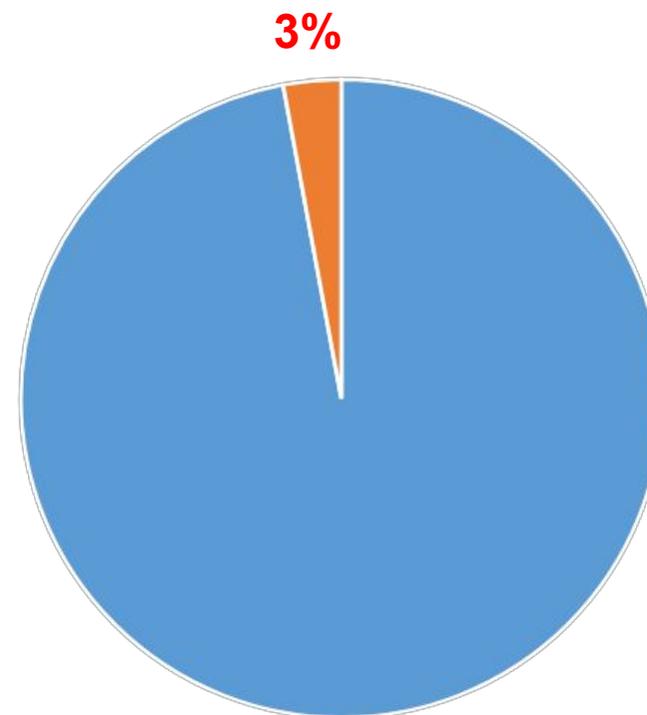
**Promuovere le condizioni di attrattività** del sistema regionale e dei sistemi locali

**Promuovere maggiori livelli di conoscenza** del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.

Norme - Disciplina del piano  
 Art. 3.1.1 Contenimento del consumo di suolo

**CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO**

quale bene non rinnovabile



CESENA	2370,89 ha	71,13 ha
MONTIANO	40,50 ha	1,22 ha

## **NON CONSUMA SUOLO**

**OPERE PUBBLICHE**

**AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE (ART. 53)**

**RILEVANTI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI DI VALENZA  
STRATEGICA NAZIONALE**

**PARCHI URBANI E DOTAZIONI  
ECOLOGICO AMBIENTALI**

**FABBRICATI AL SERVIZIO DELLA  
PRODUZIONE AGRICOLA**

## **CONSUMA SUOLO**

**TRASFORMAZIONE DI ESERCIZI  
COMMERCIALE IN STRUTTURE DI  
VENDITA**

**E**

**INSEDIAMENTI COMMERCIALI  
SOVRACOMUNALI**

**ACCORDI OPERATIVI (ART. 38)**

**Il consumo di suolo va misurato non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi (SQUEA Cap. 1.2.3 Criteri per le nuove urbanizzazioni)**

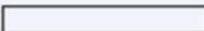
**Non accrescere la dispersione insediativa**

**Fuori da aree soggette a vincoli ambientali o paesaggistici**

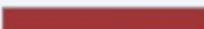
**Meglio se su aree permeabili non infrastrutturate incluse all'interno del territorio urbanizzato (se esistono i presupposti di cui all'art. 9 comma 1 lettera b LR 24/2017)**

**Su areali contigui agli insediamenti esistenti**

Carta di orientamento al 3%

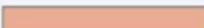
 Territorio Urbanizzato (L.R. 24/2017, art. 32)

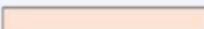
Valutazione sintetica

 Orientamento molto sfavorevole

 >>>>>

 >>>

 >

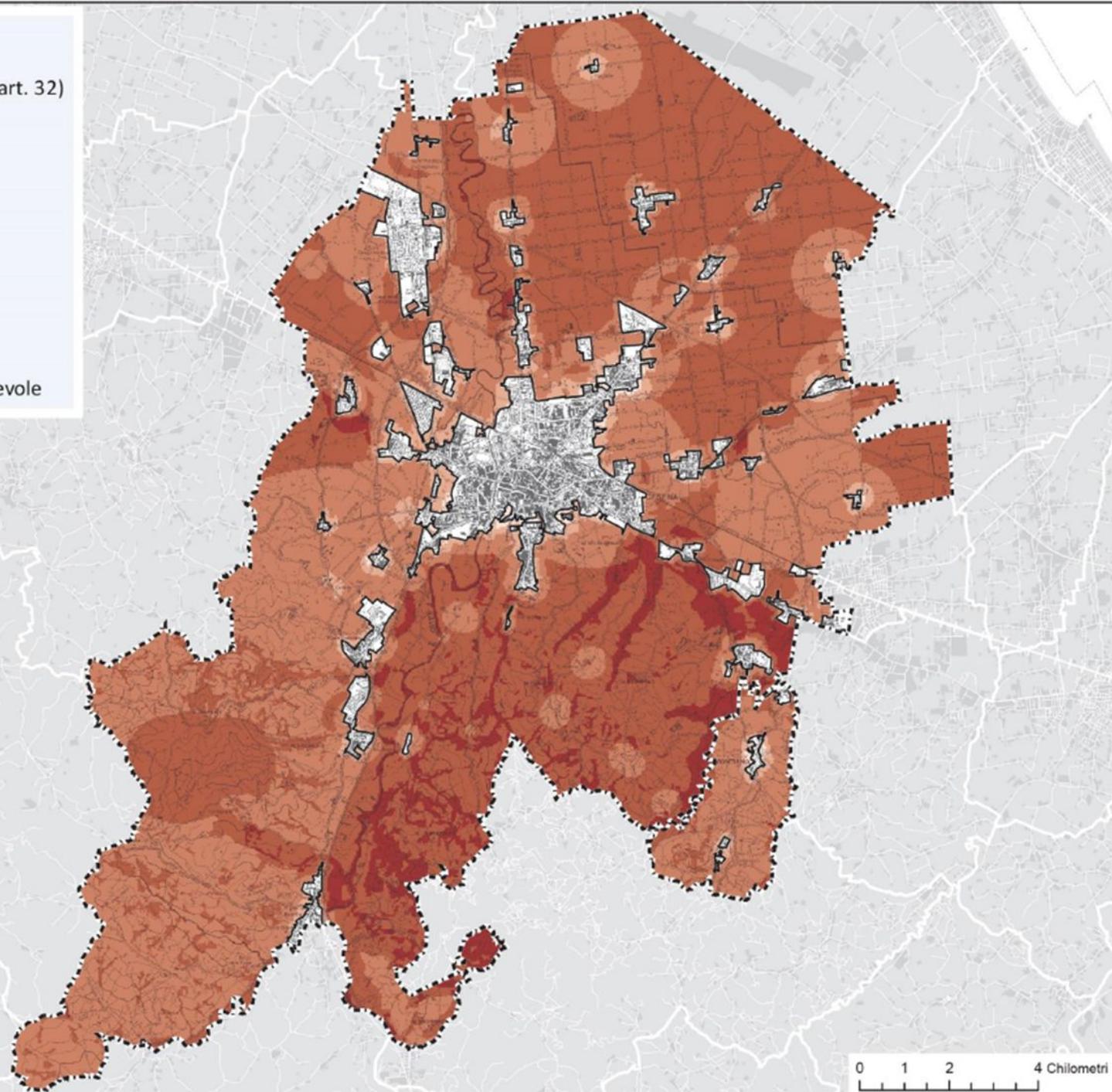
 Orientamento moderatamente favorevole

**VALSAT**

“orientamento alla trasformazione”

in 5 livelli

areali del territorio  
extraurbano, contermini  
al territorio urbanizzato,  
che presentano fattori  
preclusivi o fortemente  
limitanti alle  
trasformazioni urbane



## Disciplina che disincentiva gli interventi in espansione (SQUEA Cap. 1.2.3 Criteri per le nuove urbanizzazioni)

Nuove urbanizzazioni ammesse solamente quando non sussistano **ragionevoli alternative** di riuso e rigenerazione nel territorio urbanizzato per:

- Opere pubbliche o di interesse pubblico
- Insediamenti che risultino **strategici per l'attrattività e lo sviluppo** dei territori

Escludendo espansioni a carattere residenziale, ad eccezione di:

- Progetti di rigenerazione del patrimonio residenziale esistente
- -Interventi di edilizia residenziale sociale(ERS) e della sola quota di edilizia libera indispensabile per la sostenibilità economica dell'intervento

LR 24/2017, art. 22

## IL QUADRO CONOSCITIVO

**fornisce una organica rappresentazione e valutazione, al 01/01/2018, dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo hanno caratterizzato**

LR 24/2017, art. 22

# IL QUADRO CONOSCITIVO



LR 24/2017, art. 32

## INVARIANZE STRUTTURALI:

- EDIFICI STORICI E TESTIMONIALI
- PERIMETRO DEL CENTRO STORICO
- PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

LR 24/2017, art. 32

# IL PUG individua il perimetro del TU

Sulla base delle **INVARIANZE** (i caratteri fondativi del territorio)  
individuate nel **QUADRO CONOSCITIVO**

il PUG stabilisce gli **elementi strutturali di competenza Comunale**

PUG

PUG

LR 24/2017, artt. 31-33

# **Il PUG e la divisione del territorio comunale**

## **IL PUG:**

**divide il territorio comunale in due “macro aree”**

- **le aree INTERNE al TERRITORIO URBANIZZATO**
- **le aree ESTERNE al TERRITORIO URBANIZZATO**

# Il Territorio Urbanizzato e il PUG

## IL PUG:

**individua il TU** (art. 32 LR 24/17)

**disciplina il TU** (art. 33 LR 24/17)

**stabilisce la STRATEGIA**

**che definisce gli obiettivi del Piano** (art. 34 LR 24/17)

**disciplina i nuovi insediamenti realizzabili fuori dal TU e disciplina il Territorio Rurale** (artt. 35 e 36 LR 24/17)

## Territorio Urbanizzato

LR 24/2017, art. 32

Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della legge (1/1/2018)

### FANNO PARTE DEL TU:

- **Aree edificate con continuità (linea continua dei lotti edificati)**
- **Titoli rilasciati e convenzioni stipulate**
- **Lotti di completamento, previsti dal PRG, in aree edificate con continuità o in aree contermini alle stesse**
- **Lotti residui non edificati infrastrutturati facenti parte di piani urbanistici attuati o in corso di completamento**

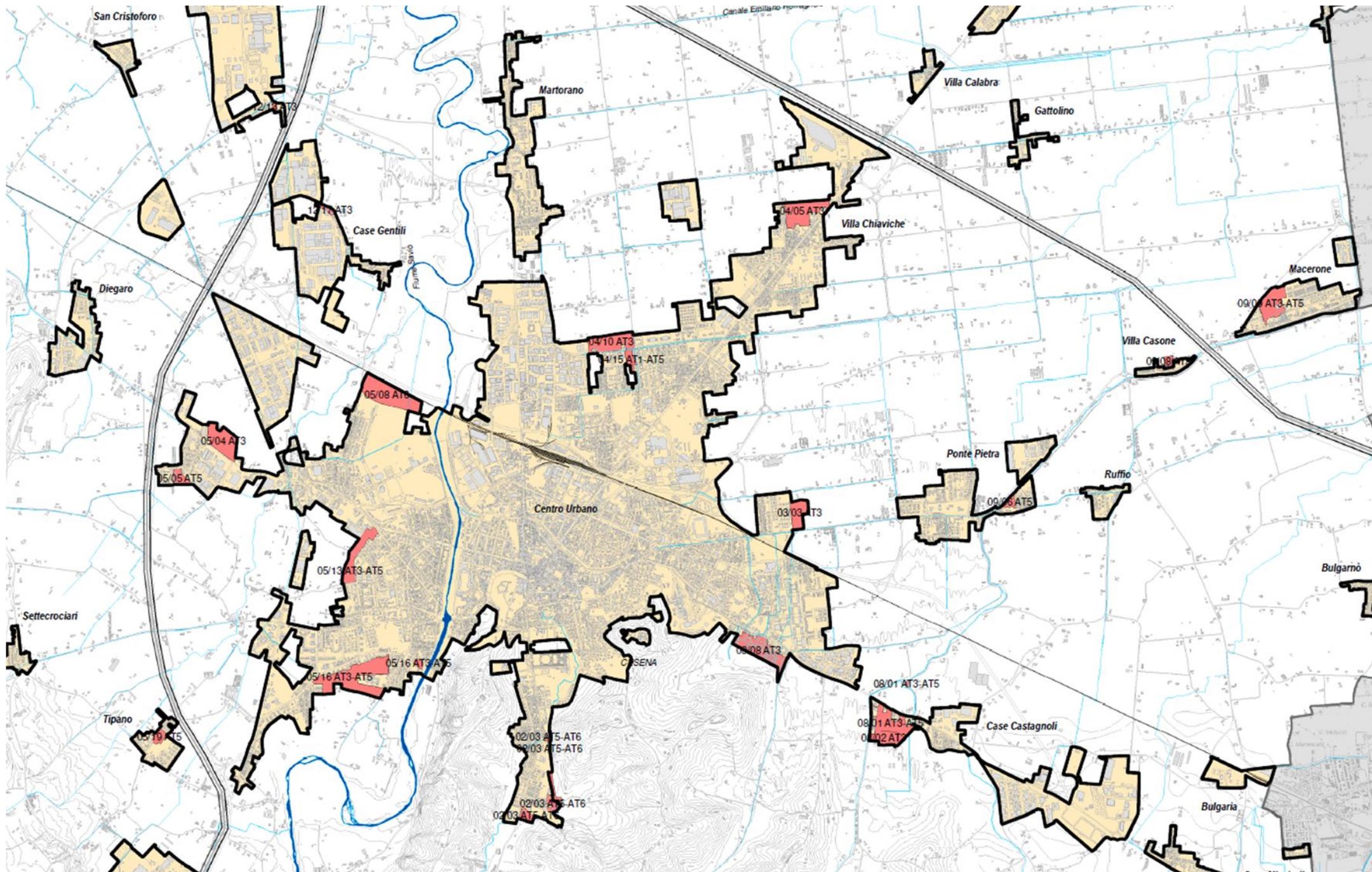
## Territorio Urbanizzato

LR 24/2017, art. 32

Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della legge (1/1/2018)

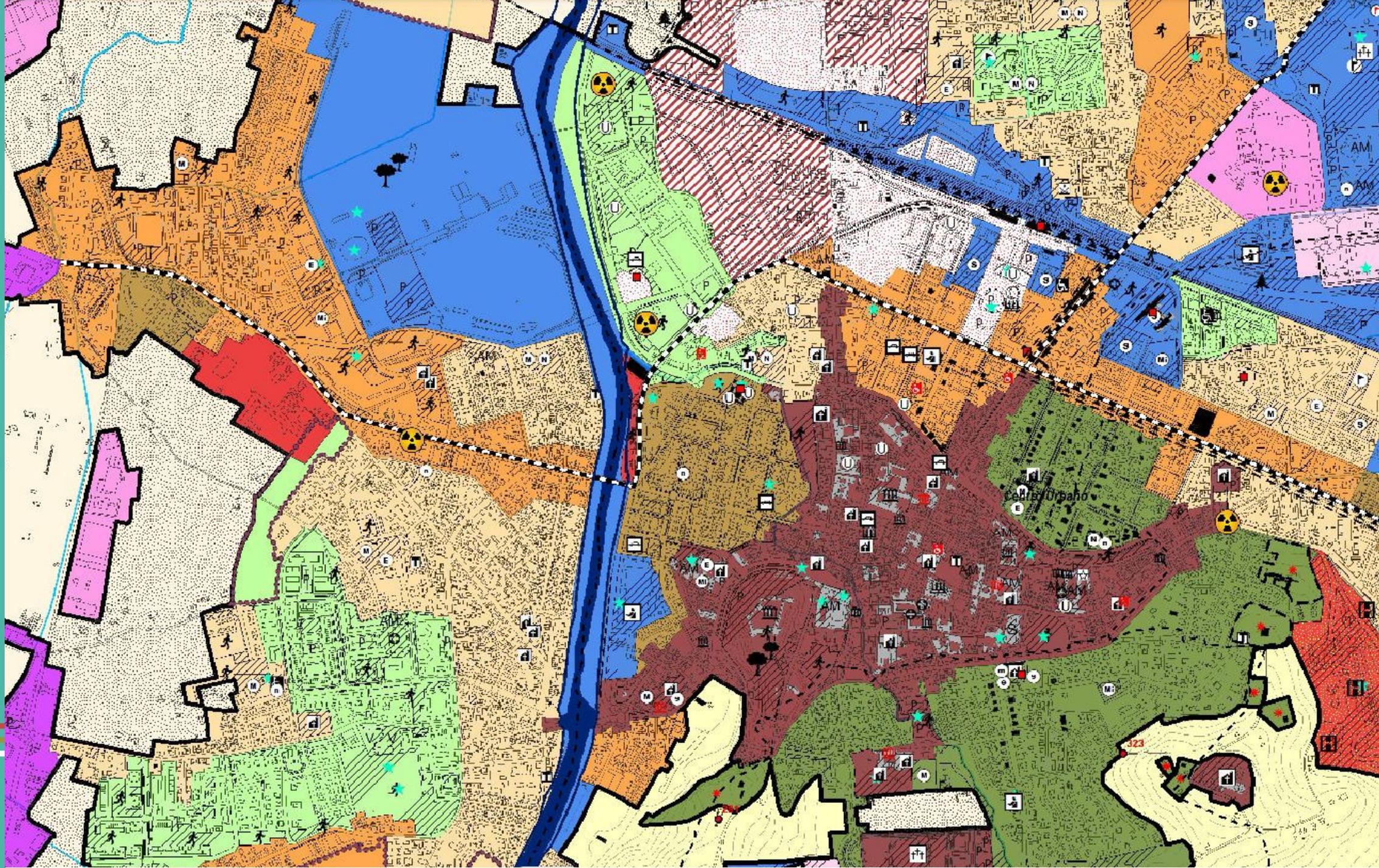
### **NON FANNO PARTE DEL TU:**

- **Aree permeabili prive di opere di urbanizzazione**
- **Aree rurali**
- **Edificato sparso e lungo la viabilità**
- **Aree di pertinenza di opere pubbliche fuori del TU**



TRASFORMABILITÀ

PUG



TRASFORMABILITÀ

PUG



NORME

Art. 3.1.3 Articolazione del territorio

## Assetto fisico e funzionale del territorio

### **SISTEMA URBANO nel TU**

1. Città Storica
2. Città da qualificare
3. Assi commerciali da qualificare
4. Città da Rigenerare
5. Città da Ripianificare
6. Città da Urbanizzare
7. Città Pubblica

### **SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE fuori dal TU**

1. Territorio Rurale
2. Strutture ed elementi di valorizzazione del paesaggio
3. Elementi di riqualificazione paesaggistica
4. Infrastrutture verdi e blu

NORME

Art. 4.5 Città STORICA

**Assetto fisico e funzionale del territorio**

## SISTEMA URBANO

### 1. CITTÀ STORICA

2. Città da qualificare
3. Assi commerciali da qualificare
4. Città da Rigenerare
5. Città da Ripianificare
6. Città da Urbanizzare
7. Città Pubblica

- Centri storici
- Nuclei Storici

NORME

**Art. 4.7 Città da QUALIFICARE**

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, con un buon livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere consistenti interventi di riqualificazione.

**Assetto fisico e funzionale del territorio**

**SISTEMA URBANO**

1. Città Storica
2. **CITTÀ DA QUALIFICARE**
3. Assi commerciali da qualificare
4. Città da Rigenerare
5. Città da Ripianificare
6. Città da Urbanizzare
7. Città Pubblica

**TESSUTI**

- Città giardino
- Tessuti identitari pianificati
- Tessuti residenziali a bassa densità
- Tessuti residenziali a media densità
- Tessuti residenziali ad alta densità
- Tessuti produttivi-commerciali
- Tessuti specializzati di servizio



NORME

Art. 4.13 Città da RIGENERARE

Tessuti e luoghi con caratteri diversi tra loro, accomunati dalla presenza di edifici e aree dismesse, con la presenza di elementi di degrado più o meno accentuati.

Assetto fisico e funzionale del territorio

SISTEMA URBANO

1. Città Storica
2. Città da qualificare
3. Assi commerciali da qualificare
- 4. CITTÀ DA RIGENERARE**
5. Città da Ripianificare
6. Città da Urbanizzare
7. Città Pubblica

TESSUTI

- Tessuti dismessi e/o degradati
- Tessuti da rifunzionalizzare
- Tessuti incompiuti
- Tessuti da integrare



NORME

Art. 4.14 Città da RIPIANIFICARE

Aree con Piani/Progetti in corso alla data di assunzione del PUG

Assetto fisico e funzionale del territorio

**SISTEMA URBANO**

1. Città Storica
2. Città da qualificare
3. Assi commerciali da qualificare
4. Città da rigenerare
- 5. CITTÀ DA RIPIANIFICARE**
6. Città da Urbanizzare
7. Città Pubblica

**PIANI / PROGETTI IN CORSO  
ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUG**

Piani in attuazione  
Piani con convenzione scaduta in gran parte attuati  
Piani con convenzione scaduta solo in parte attuati  
Piani con convenzione scaduta da tempo



NORME

Art. 4.7 Città da QUALIFICARE

**SISTEMA URBANO**

1. Città Storica
2. **CITTÀ DA QUALIFICARE**
3. Assi commerciali da qualificare
4. Città da Rigenerare
5. Città da Ripianificare
6. Città da Urbanizzare
7. Città Pubblica

**TESSUTI**

Città giardino

Tessuti identitari pianificati

Tessuti residenziali a bassa densità

Tessuti residenziali a media densità

Tessuti residenziali ad alta densità

Tessuti produttivi-commerciali

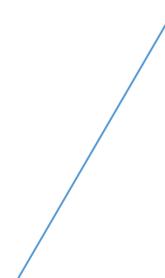
Tessuti specializzati di servizio

**FUNZIONI**

**TESSUTI URBANI A PREVALENTE  
FUNZIONE ABITATIVA** (art. 4.8)

TESSUTI PRODUTTIVI E  
COMMERCIALI (art. 4.9)

TESSUTI SPECIALIZZATI DI  
SERVIZIO (art. 4.10)



## NORME

**Art. 4.2.1**  
**Disciplina degli interventi edilizi**

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro scientifico
- d) restauro e risanamento conservativo
- f) ristrutturazione edilizia
- g) nuova costruzione
- h) ristrutturazione urbanistica
- i) demolizione senza ricostruzione
- l) recupero e risanamento delle aree libere

**Art. 4.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità**

## STRATEGIE

1. Sono caratterizzati da edifici mono-bifamiliari di carattere popolare, posti al centro del lotto, di due massimo tre piani in fuori terra, presentano strade a sezione ridotta ed in genere scarse dotazioni di verde e parcheggi. Caratteristici tessuti dell'espansione diretta con lottizzazione su strada, sono realizzati dal primo dopoguerra fino agli anni '70, epoca di approvazione del primo PRG. Caratteristici gli insediamenti del Campino all'Oltresavio, della Fiorita, di Ponte Abbadese e di parte di Case Finali cui si aggiungono quelli lungo le principali radiali e quelli delle frazioni. Si tratta di tessuti poveri anche dal punto di vista edilizio e soggetti a consistenti sostituzioni ed al conseguente aggravamento della carenza di servizi, in primo luogo dei parcheggi. Date le caratteristiche dell'insediamento, in particolare della rete stradale, risulta rischiosa la densificazione. Al tessuto a bassa densità sono stati aggregati alcuni interventi pianificati di limitata estensione; tali porzioni di tessuto non risentono di carenza di dotazioni di verde e parcheggio.

## REGOLE

1. **Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2**
2. **Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:
3. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
  - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
  - **H (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50** o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva, **c** produttiva, **e** commerciale, **d** direzionale privata:
  - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e di nuova costruzione **g** con:
  - **H (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50** o quella dell'edificio esistente (se superiore)
5. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:
  - **H (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50**

## Art. 4.8 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA

### NORME

A	FUNZIONE ABITATIVA
a1	abitazioni, bed and breakfast
a2	residenze stagionali, affittacamere;
a3	collegi, studentati, ostelli, convitti;
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
B	FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) ;
b2	spazi congressuali ed espositivi;
b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
b7	strutture per la balneazione e la navigazione;
b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
C	FUNZIONI PRODUTTIVE
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;
c2	artigianato di servizio;
c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
c9	serre o altre strutture permanenti per attività culturali di tipo intensivo o industriale (se presenti);

D	FUNZIONI DIREZIONALI
d1	studi professionali;
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone,
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
E	FUNZIONI COMMERCIALI
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
e2	medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita;
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
e6	impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);
F	FUNZIONI RURALI
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria

## NORME

## Art. 4.2 Disposizioni relative agli interventi

**CITTÀ** (es. *Città da qualificare art. 4.7*)

**TESSUTO** (es. *Tessuti residenziali a bassa densità art. 4.8.3*)

**FUNZIONE** (es. *funzione abitativa a art. 4.8 comma 2*)

**ART. 4.2.1 INTERVENTI AMMESSI**

**ART. 4.2.2 DIMENSIONI DEL LOTTO**

**ART. 4.2.3 DISTANZE**

**ART. 4.2.4 PERMEABILITÀ**

**ART. 4.2.5 IMPATTI**

NORME

## Art. 4.2 Disposizioni relative agli interventi

CITTÀ

TESSUTO

FUNZIONE

### ART. 4.2.1 INTERVENTI AMMESSI

di cui alla L.R.15/2013 (Allegato):

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro scientifico
- d) restauro e risanamento conservativo
- f) ristrutturazione edilizia
- g) nuova costruzione
- h) ristrutturazione urbanistica
- i) demolizione senza ricostruzione
- l) recupero e risanamento delle aree libere

NORME

## Art. 4.2 Disposizioni relative agli interventi

CITTÀ

TESSUTO

FUNZIONE

**ART. 4.2.2 DIMENSIONI DEL LOTTO**

1. I lotti ineditati presenti nei tessuti urbani, qualora frazionati dopo la data di assunzione del PUG (26.10.2021), possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:
  - **lotto minimo per le funzioni a abitative:  $\geq$  mq 500**
  - **lotto minimo per le altre funzioni:  $\geq$  mq 1.000**
  - **negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.**
2. Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, per realizzare un nuovo edificio, anche all'edificio esistente deve essere garantito il lotto minimo.

NORME

## Art. 4.2 Disposizioni relative agli interventi

CITTÀ

TESSUTO

FUNZIONE

## ART. 4.2.3 DISTANZE

- **Dcs** (distanze dalle strade):  $\geq$  m 5,00
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m 5,00
- **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):  $\geq$  m 10,00
- **Dct** (distanze dai confini tra tessuti diversi)
  - $\geq$  m 5,00 per edifici a funzione abitativa
  - $\geq$  m 7,00 per edifici con altre funzioni
- **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interrato:  $\geq$  m 1,50
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrato:  $\geq$  m 1,50

NORME

## Art. 4.2 Disposizioni relative agli interventi

CITTÀ

TESSUTO

FUNZIONE

### ART. 4.2.4 PERMEABILITÀ

Gli interventi edilizi relativi alle funzioni

- a abitative
- b turistico-ricettive
- c produttive
- d direzionali
- e commerciali

dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato

**l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE)**

NORME

## Art. 4.2 Disposizioni relative agli interventi

CITTÀ

TESSUTO

FUNZIONE

**ART. 4.2.5 IMPATTI**

Gli interventi edilizi relativi all'insediamento di nuove funzioni **c produttiva ed e commerciali** (con esclusione degli esercizi di vicinato), dovranno prevedere inoltre:

**la qualificazione ambientale** dell'area d'intervento con opere di **mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici** e di **idoneo inserimento nel contesto paesaggistico** mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio relativamente alla sistemazione delle aree verdi), dotate di impianto d'irrigazione. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;

**la verifica degli impatti** relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

## NORME

Art. 4.14 Città da RIPIANIFICARE

PIANI / PROGETTI *IN CORSO* ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUG

## PIANI IN ATTUAZIONE

**fino alla scadenza**

disciplina degli usi e degli **interventi previsti dal PUA**

**dopo la scadenza**

**con opere di urbanizzazione**  
in fase di cessione / da cedere

Per i lotti ineditati  
Accordo Operativo  
PdC convenzionato

**dopo la scadenza**

**con attuazione non avviata,**  
le aree assumeranno destinazione:

- del territorio rurale limitrofo;
- di dotazione ecologico-ambientale;
- del tessuto corrispondente nel caso di aree di rigenerazione attuate con le regole del PUG, previo AO o PdC convenzionato

NORME

Art. 4.14 Città da RIPIANIFICARE

PIANI / PROGETTI *IN CORSO* ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUGPIANI CON CONVENZIONE SCADUTA **IN GRAN PARTE ATTUATI**

opere di urbanizzazione primaria  
e dotazioni territoriali  
**COLLAUDATE e CEDUTE o in fase di cessione**

**STRUMENTI ATTUATIVI***se restano da edificare alcuni lotti privati*

**Accordo Operativo o PdC convenzionato**  
in funzione della complessità dell'intervento  
***secondo le regole del PUG del tessuto corrispondente***

NORME

Art. 4.14 Città da RIPIANIFICARE

PIANI / PROGETTI *IN CORSO* ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUGPIANI CON CONVENZIONE SCADUTA **SOLO IN PARTE ATTUATI**

opere di urbanizzazione primaria  
e dotazioni territoriali  
**REALIZZATE ma NON COLLAUDATE e CEDUTE**

**STRUMENTI ATTUATIVI**  
*per le parti non attuate*

**Accordo Operativo o PdC convenzionato**  
in funzione della complessità dell'intervento  
*secondo le regole del PUG*

NORME

Art. 4.14 Città da RIPIANIFICARE

PIANI / PROGETTI *IN CORSO* ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUGPIANI CON CONVENZIONE SCADUTA **DA TEMPO**

opere di urbanizzazione primaria  
e dotazioni territoriali  
**REALIZZATE MA NON CEDUTE**

**STRUMENTI ATTUATIVI**  
*per le parti non attuate*

**Accordo Operativo**  
*secondo le regole del PUG*

LR 24/2017, art. 34

# La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

I contenuti del **Quadro Conoscitivo** sono stati rielaborati attraverso la valutazione **SWOT** (*strengths, weaknesses, opportunities, threats*) per costruire una **sintesi diagnostica interpretativa** delle conoscenze del piano, utile a delineare i possibili scenari.

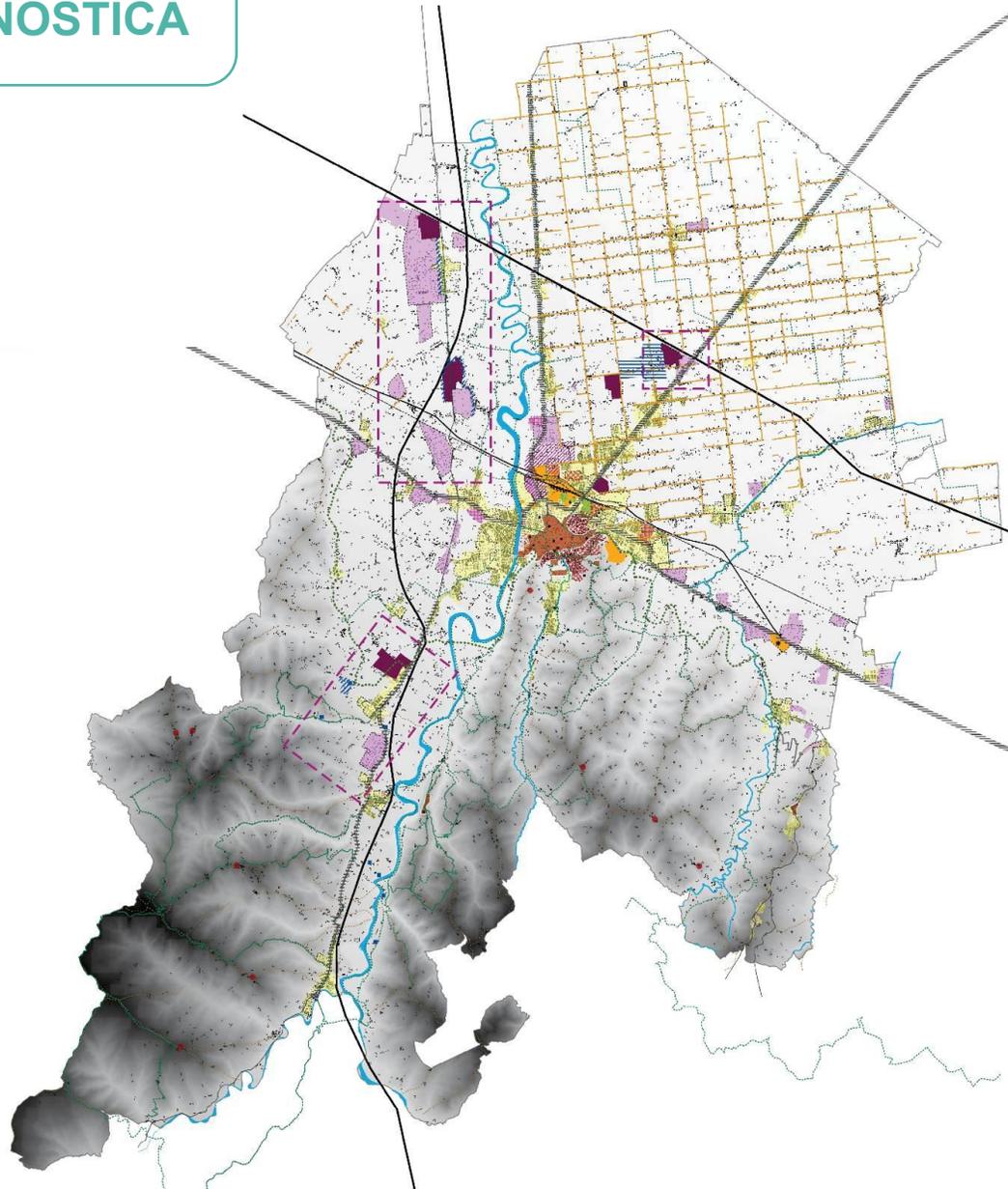
L'analisi SWOT ha costituito la base per la **definizione dei possibili scenari** e per la costruzione della **Strategia**



SINTESI  
DIAGNOSTICA

2.2.1 LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE

Nella Tavola sono riconosciuti i **principali tessuti**, distinti per caratteristiche funzionali, morfologiche e strutturali - relazionali. Per questi tessuti vengono individuate alcune **criticità e opportunità** che orientano le possibili strategie di rigenerazione e qualificazione urbana. L'elaborato individua anche i principali **impatti paesaggistico-ambientali** rilevati nel Quadro Conoscitivo



Tessuti residenziali

- Centro Storico
- Paesaggi urbani distintivi
- Nuclei ed insediamenti di crinale
- Assi insediativi strutturali
- Insediamenti della centuriazione
- Tessuti residenziali
- Parchi e sistemi verdi urbani principali
- Aree in trasformazione/incompiute
- Aree con concentrazione di edifici dismessi e/o scarsa qualità urbana ed ambientale
- Aree con concentrazione di alloggi sfitti
- Edifici pubblici dismessi/sottoutilizzati
- Insediamenti residenziali e produttivi di progettazione unitaria

Tessuti produttivi

- Attività sparse in zona agricola
- Assi infrastrutturali della produzione
- Grandi aziende
- Tessuti produttivi
- Aree attrezzate per l'insediamento di attività produttive
- Tessuti produttivi in trasformazione
- Aree e complessi produttivi dismessi

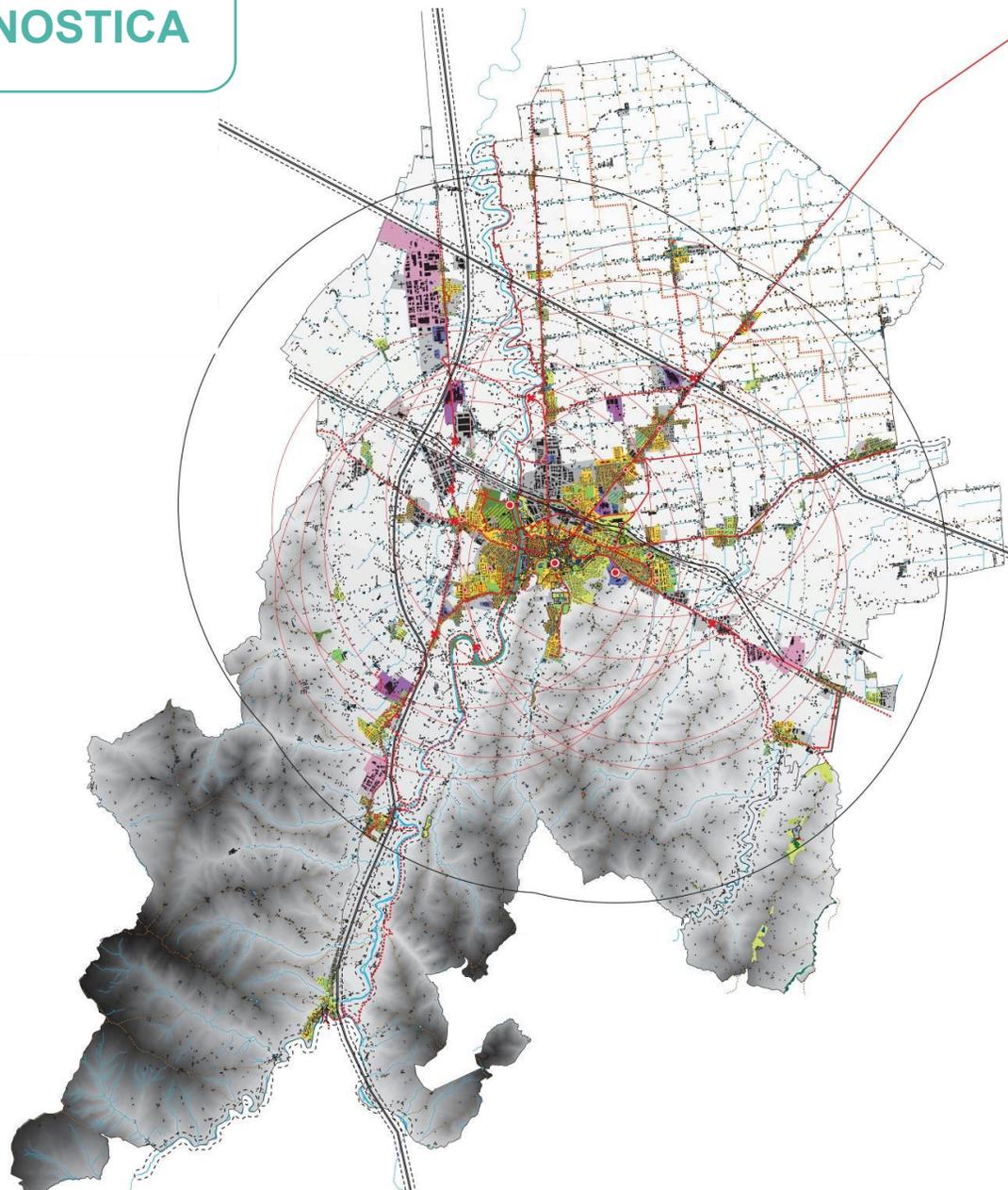
Impatti paesaggistici

- Edifici impattanti/dissonanti in territorio rurale
- Concentrazione di attività incongrue in territorio rurale e disordine insediativo
- Situazioni con criticità paesaggistico/ambientali

SINTESI  
DIAGNOSTICA

## 2.2.2 CITTÀ PUBBLICA ACCESSIBILE

La Tavola restituisce i livelli **quantitativi e qualitativi** dei **servizi e attrezzature** della città pubblica in particolare rispetto all'**accessibilità** con l'automobile e la bicicletta (città **dei 15 minuti**) dei diversi tessuti, distinti fra quelli a bassa, media e alta densità abitativa.

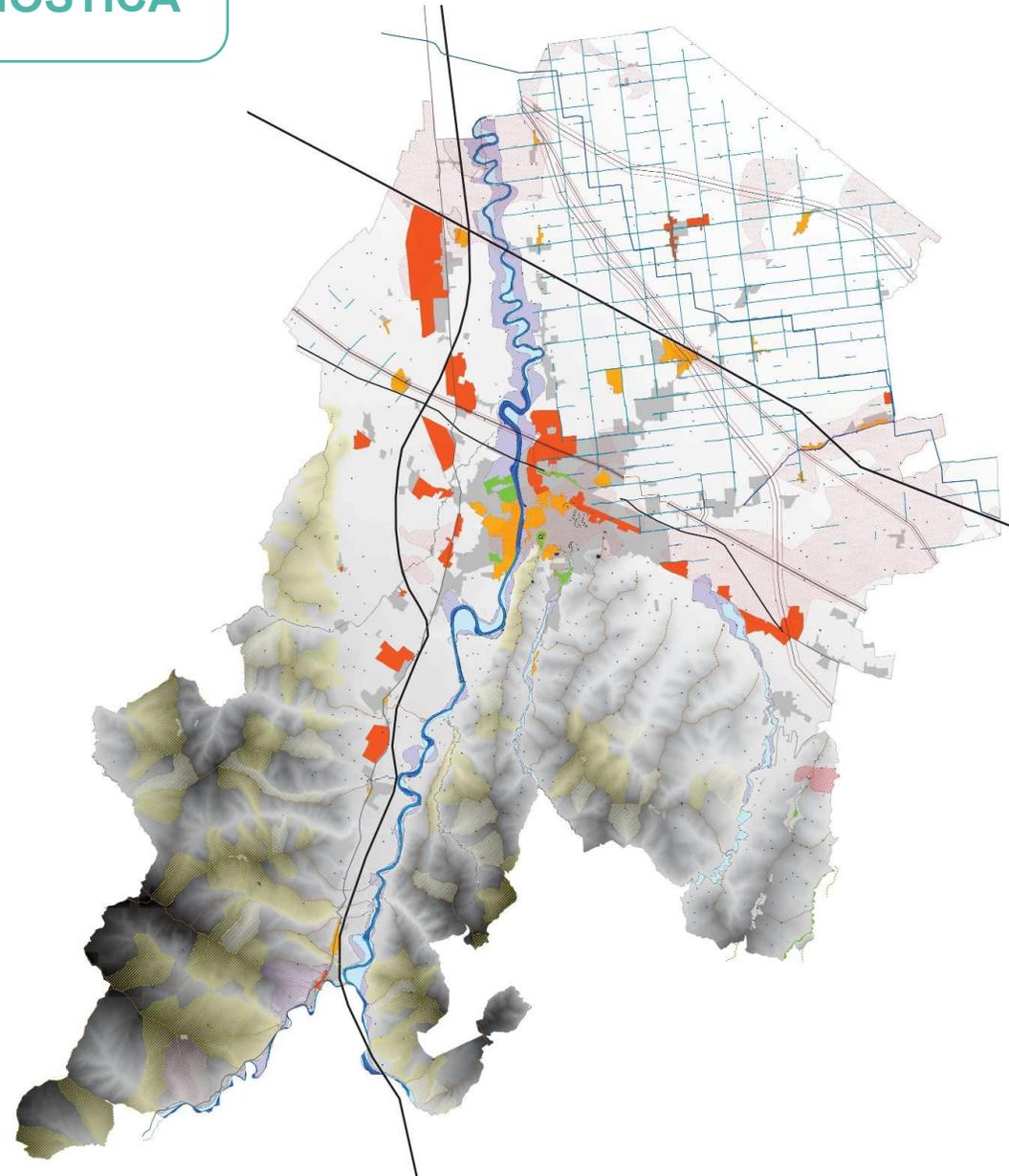


-  Ambiti Residenziali con Area Pubblica inferiore al 35%
-  Accessibilità centralità territoriali (4km - raggio 15 minuti in bicicletta)
-  Accessibilità centralità urbane (4km - raggio 15 minuti in bicicletta)
-  Accessibilità centralità territoriali (7 km - raggio 15 minuti in auto)
-  Densità abitativa bassa
-  Densità abitativa media
-  Densità abitativa alta
-  Territorio urbanizzato
-  Insediamenti produttivi di rilievo
-  Grandi aziende
-  Attrezzature scala vasta
-  Verde pubblico
-  Verde sportivo
-  Attrezzature sportive di scala vasta
-  Verde territoriale
-  Centro storico
-  Centralità superiori
-  Centralità minori
-  Stazione bus
-  Stazione ferroviaria
-  Parcheggi pubblici e scambiatori
-  Barriere morfologiche

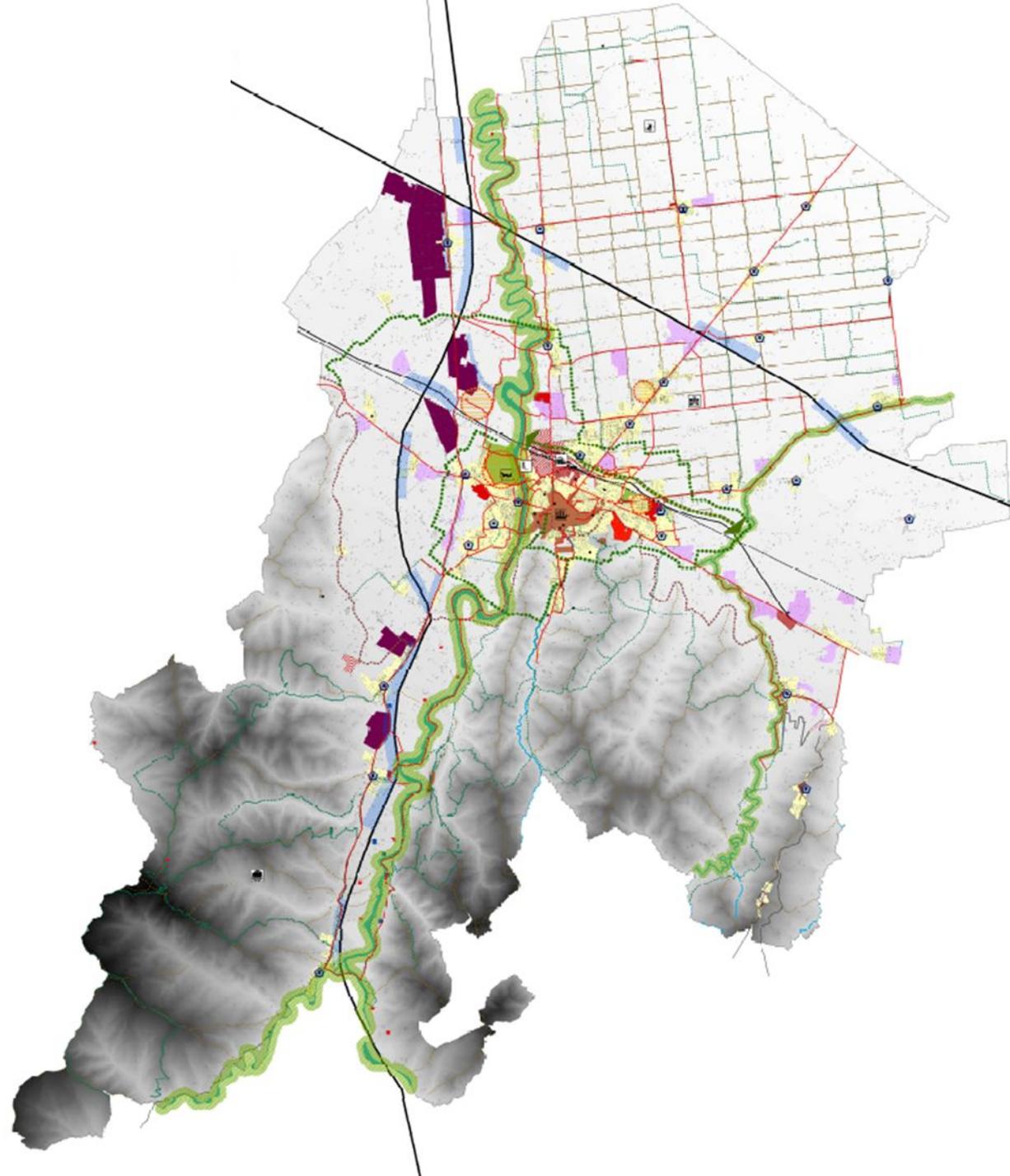
SINTESI  
DIAGNOSTICA

2.2.3 CITTÀ SICURA E SOSTENIBILE

La Tavola restituisce alcuni delle principali condizioni ambientali rilevate nel Quadro Conoscitivo. In particolare si riportano i livelli di **impermeabilizzazione delle aree consolidate**, le aree a rischio idrogeologico e di esondazione.



- Assetto della rete idrografica**
- Art. 2ter PAI - Alveo
  - Art. 3 PAI - Aree ad elevata probabilità di esondazione
  - Art. 4 PAI - Aree a moderata probabilità di esondazione
- Aree a rischio idrogeologico**
- R1 - Rischio Moderato
  - R2 - Rischio Medio
  - R3 - Rischio Elevato
  - R4 - Rischio Molto Elevato
  - Subsidenza (-5 - -2,5 millimetri)
  - Subsidenza (-7,5 - -5 millimetri)
  - Parchi pubblici
  - Permeabilità < al 10%
  - Permeabilità da 10% al 20%
  - Elettrodotto
  - Elettrodotto interrato
  - Rispetto elettrodotti
  - Autostrada - E45
  - Secante
  - Principali
  - CER
  - Edifici vincolati
  - Crinali
  - Confine Comunale
  - Territorio Urbanizzato
  - Savio
  - Idrografia principale
  - Insediamenti della centuriazione



**Qualificazione e rigenerazione città consolidata**

-  Centro Storico
-  tessuti da rigenerare
-  tessuti da rifunzionalizzare (Osp. Bufalini)
-  tessuti incompiuti
-  tessuti da integrare
-  Tessuti residenziali da qualificare

-  Principali poli produttivi
-  Tessuti produttivi da qualificare

**Qualificazione paesaggistica ambientale**

-  Corridoi fluviali
-  Connettività ecologica urbana
-  Connettività ecologica
-  Insediamenti della centuriazione
-  Percorsi fruitivi territoriali
-  Fascia mitigazione infrastrutture

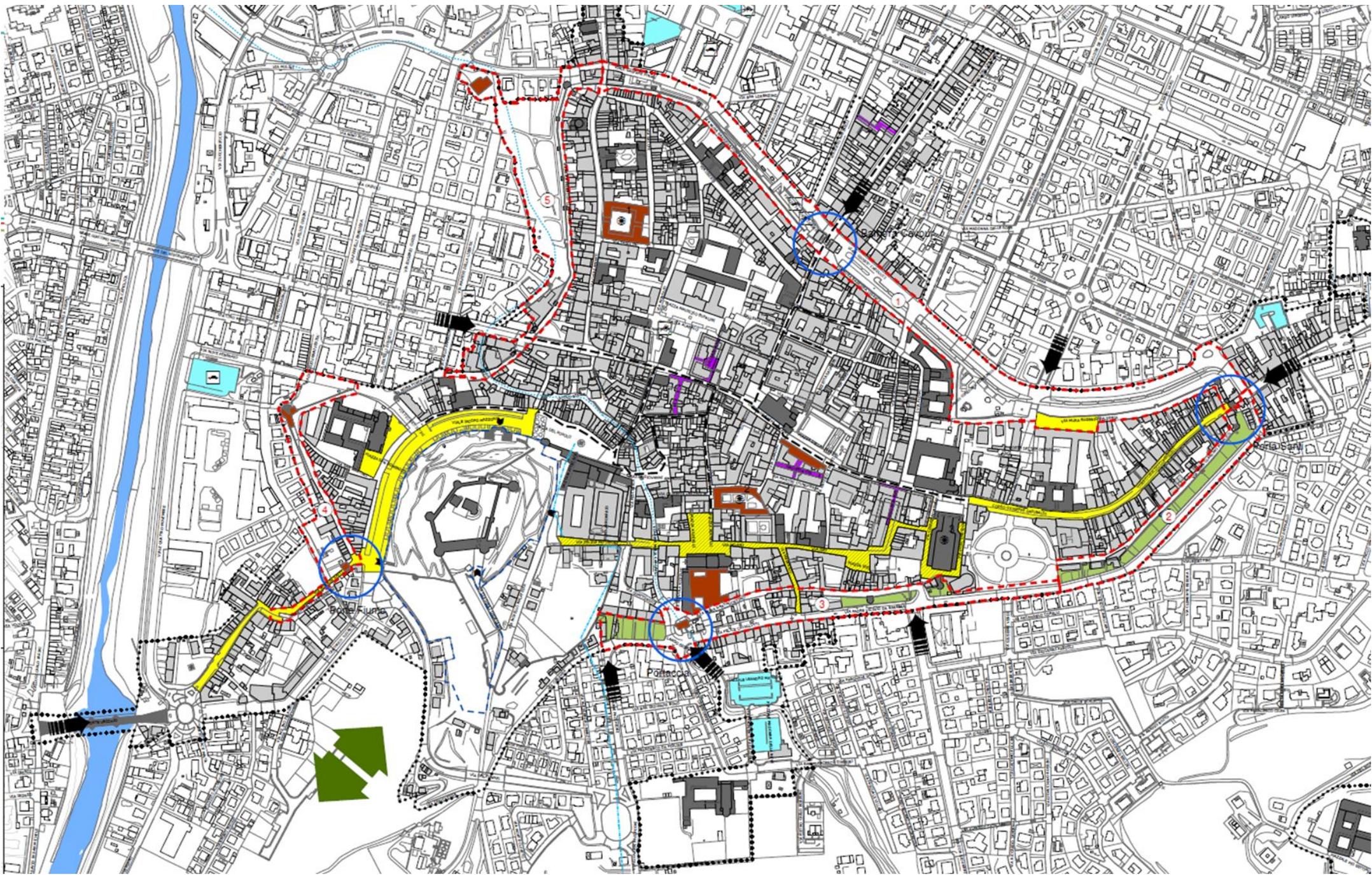
-  Riqualificazione paesaggistica in ambito fluviale
-  Riqualificazione paesaggistica nel territorio
-  Limite collinare
-  Crinali

**Potenziamento città pubblica**

-  Parchi e sistemi verdi urbani principali
-  Bicipolitana
-  Centralità di quartiere
-  Progetto "Sport City"
-  Edifici pubblici da riutilizzare

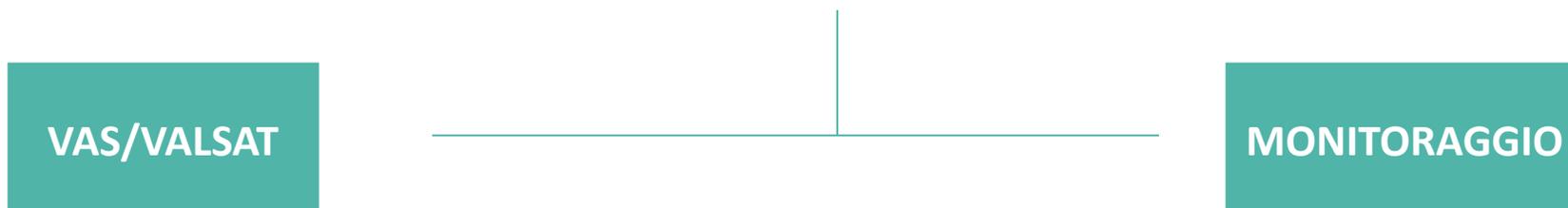
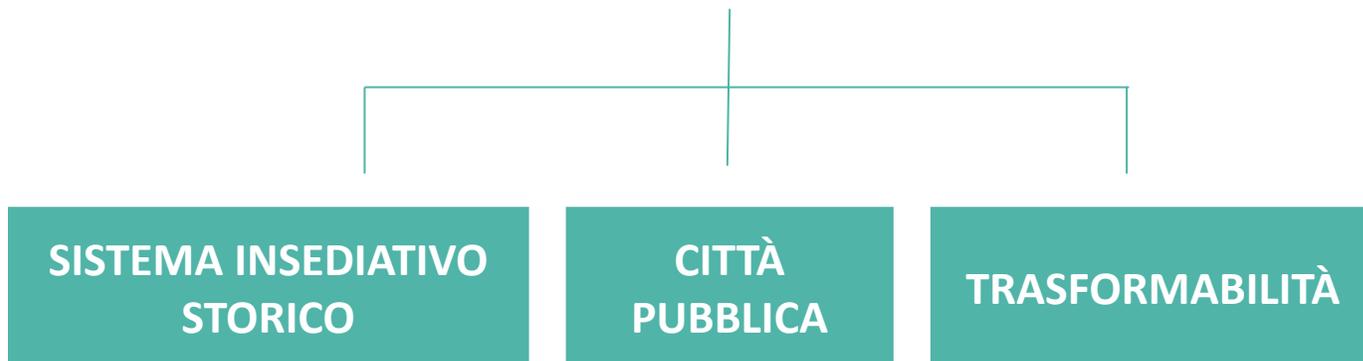
assetto strategico dei centri storici

PUG









**5  
ASSI  
STRATEGICI**

**AFFRONTARE LA SFIDA  
CLIMATICA E  
AMBIENTALE**

**RENDERE LA CITTÀ  
ATTRATTIVA**

**RIGENERARE E  
RIQUALIFICARE LA CITTÀ**

**VIVERE I QUARTIERI  
E LE FRAZIONI**

**VALORIZZARE I LUOGHI  
E I PAESAGGI  
DELLA PRODUZIONE**

SQUEA

Cap. 3 Assi strategici e obiettivi del PUG

3.1

**AFFRONTARE LA SFIDA  
CLIMATICA E AMBIENTALE**



**SALVAGUARDARE LA RISORSA  
DEL SUOLO**



**CREARE INFRASTRUTTURE  
VERDI E BLU**



**POTENZIARE LE AZIONI  
ORIENTATE ALLA NEUTRALITA'  
CLIMATICA**



**MIGLIORARE LA RESILIENZA  
DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE  
DOTAZIONI**

SQUEA

3.2

**RENDERE LA CITTÀ  
ATTRATTIVA**

Cap. 3 Assi strategici e obiettivi del PUG

**POTENZIARE E CREARE  
SERVIZI DI AREA VASTA  
E A RETE**

**VALORIZZAZIONE  
DEL CENTRO STORICO  
E RIQUALIFICAZIONE  
DELLA CITTA' PUBBLICA**

**VALORIZZARE  
LA FRUIZIONE  
DEL TERRITORIO**

**POTENZIARE LE  
CONNESSIONI E LE  
INFRASTRUTTURE DI  
SCALA VASTA**

SQUEA

Cap. 3 Assi strategici e obiettivi del PUG

3.3

**RIGENERARE E  
RIQUALIFICARE LA CITTÀ**



**PROMUOVERE LA  
RIGENERAZIONE DI  
LUOGHI STRATEGICI**



**RICUCITURA  
E CONNESSIONI**



**USI TEMPORANEI E  
MICRORIGENERAZIONE**



**QUALIFICA DEL  
PATRIMONIO EDILIZIO**

**SQUEA**

**3.4**

**VIVERE I QUARTIERI E LE  
FRAZIONI**

**Cap. 3 Assi strategici e obiettivi del PUG**

**MIGLIORARE LE  
CONNESSIONI FRA  
QUARTIERI E LE FRAZIONI**

**MIGLIORARE LA QUALITÀ  
URBANA ALLA SCALA  
DEL QUARTIERE**

**MIGLIORARE  
L'ACCESSIBILITÀ  
E L'EFFICIENZA**

**ABITARE  
NUOVI SERVIZI E NUOVE  
FORME COLLABORATIVE  
PER L'HOUSING**

SQUEA

OBIETTIVI

3.5

**VALORIZZARE I LUOGHI  
E I PAESAGGI  
DELLA PRODUZIONE**

**QUALIFICARE I LUOGHI  
E I PAESAGGI  
DELLA PRODUZIONE  
INDUSTRIALE**

**QUALIFICARE I LUOGHI  
E I PAESAGGI  
DELLA PRODUZIONE AGRICOLA**

SQUEA

Cap. 5.2.4 Ex Sacim



## SQUEA

### Cap. 5.2.4 Ex Sacim

#### Tessuti dismessi e degradati

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa;

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;

Obiettivi specifici: Promuovere un programma di interventi coordinato;

Azioni/indirizzi: Aree da rigenerare.

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa

Macro-obiettivi/politiche: Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici;

Obiettivi specifici: Sostenere l'insediamento di funzioni di rilievo e "strategiche";

Azioni/indirizzi: Favorire l'insediamento e il potenziamento di attività di eccellenza, di mixité funzionale, di attrezzature pubbliche di scala urbana, di ERS e cohousing. ...

Asse: Rigenerare e qualificare la città dismessa

Macro-obiettivi/politiche: Ricuciture e connessioni;

Obiettivi specifici: Potenziare le connessioni di quartiere e la rete degli spazi pubblici;

Azioni/indirizzi: Rafforzare lo spazio pubblico e sostenere la riqualificazione dei fronti urbani lungo gli assi viari principali/ Dare continuità alla rete dei percorsi, del verde e degli spazi pubblici attuando le strategie locali.

#### Descrizione

Si tratta di un ambito di dimensioni importanti (7,3 ha), collocato lungo la via Emilia, in un contesto a prevalenza residenziale, in cui sono presenti due attività dismesse di dimensioni rilevanti (ex Sacim e Edilspada), alcune aree "libere" o solo parzialmente edificate, alcuni lotti edificati, di dimensioni minori, prevalentemente localizzati lungo la via Emilia con funzioni residenziali, commerciali ed artigianali. L'ambito confina con la campagna.

La possibile trasformazione dovrà avvenire secondo un disegno urbano di assetto che sia in grado di orientare lo sviluppo di tutto l'ambito, capace di interessare anche il fronte sulla via Emilia, e le attività in essere, a partire da quelle meno compatibili e ampliarsi anche ai tessuti circostanti. La trasformazione, che potrà avvenire anche per fasi, sarà orientata ad insediare funzioni residenziali o ad esse compatibili, premiando la mixité funzionale e sociale, da perseguire con quote di ERS; potranno essere valutate altre funzioni se compatibili e in grado di accrescere l'attrattività e la competitività, secondo le linee indicate dalla Strategia.

Il progetto urbano dovrà porsi l'obiettivo di ricucire il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dei tessuti ad ovest e ad est dell'area di intervento, con sistemazioni idonee (parchi, aree verdi, percorsi ciclabili, ...); inoltre dovrà operare una riqualificazione degli affacci sulla Via Emilia e prevedere una fascia di mitigazione che medi il rapporto con la campagna retrostante. Le dotazioni pubbliche dovranno essere in grado di costituire una centralità sia per l'intervento che per tutto il contesto. L'accessibilità dovrà avvenire principalmente dalla via Emilia, con soluzioni che non gravino sulla funzionalità dell'asse stradale, e secondariamente, con i raccordi alle viabilità limitrofe, minori; la viabilità di distribuzione interna dovrà essere limitata allo stretto necessario, con sezioni e soluzioni adeguate e compatibili al contesto residenziali.



## SQUEA

## Cap. 5 Strategie urbane di prossimità

La costruzione del **quadro delle esigenze della città** e dei suoi abitanti e principalmente delle strategie locali tiene conto non solo del quadro conoscitivo, ma anche dell'**esito dei processi partecipativi** attivati nel caso dell'elaborazione del PUG.

Alla scala di prossimità la strategia individua, per ogni quartiere e frazione, le maggiori **criticità** ed elenca le principali **opportunità** e progettualità (alcune in corso) volte alla risoluzione dei deficit rilevati e alla attuazione delle politiche e azioni della strategia.

Focus tematici relativi ai servizi di prossimità e il confronto attivo con i quartieri, hanno portato alla condivisione di dodici "**Patti di quartiere**" che, nell'ottica di condivisione di strategie e prospettive di valorizzazione del territorio e con lo scopo di attivare **programmazioni pluriennali** in grado di generare valore e impatto sociale sulla comunità di riferimento, individuano **azioni strategiche** da mettere in campo su aspetti di interesse per i cittadini.



## C.8.2 Dotazioni a scala urbana

### TERRITORIO COMPrensORIALE

Residenti 180.000  
Superficie 1.116,66 kmq 1.116.660.000 mq

SERVIZI E DOTAZIONI F DM 1444/68	Servizi F				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
A. Scuole Superiori (Escluso Università)	106.082	0,59	1,50	N.P.	0	106.082	0,59
B. Università	64.324	0,36	N.P.	N.P.	0	64.324	0,36
C. Attrezzature Sanitarie e Ospedali	117.979	0,66	1,00	N.P.	0	117.979	0,66
D. Uffici Amministrativi e servizi di rilevanza Sovracomunale	170.465	0,95	N.P.	N.P.	0	170.465	0,95
D1 - Spettacoli	2.928	0,02	\	\	0	2.928	0,02
D2 - Assistenziali e Socio Sanitarie	23.968	0,13	\	\	0	23.968	0,13
D3 - Amministrativi	50.496	0,28	\	\	0	50.496	0,28
D4 - Religiosi	73.362	0,41	\	\	0	73.362	0,41
D5 - Culturali	19.711	0,11	\	\	0	19.711	0,11
E. Parchi Territoriali e impianti sportivi	493.581	2,74	15,00	N.P.	393.785	887.365	4,93
E1 - Parchi territoriali	185.446	1,03	\	\	0	185.446	1,03
E2 - Impianti Sportivi	308.135	1,71	\	\	8.413	316.548	1,76
E3 - Verde ambientale	0	0,00	\	\	385.372	385.372	2,14
F. Parcheggi Attrezzati e di scambio	76.814	0,43	N.P.	N.P.	0	76.814	0,43
G. Attrezzature tecnologiche	316.003	1,76	N.P.	N.P.	0	316.003	1,76
G1 - Impianti e attrezzature sovracomunali	316.003	1,76	\	\	0	316.003	1,76
G2 - Impianti e attrezzature CER	0	0,00	\	\	0	0	0,00
H. Attrezzatura per l'ordine e la sicurezza (sovracomunali)	123.086	0,68	N.P.	N.P.	0	123.086	0,68
I. Impianti e attrezzature per riciclo rifiuti	409.406	2,27	N.P.	N.P.	0	409.406	2,27
<b>TOTALE</b>	<b>1.877.741</b>	<b>10,43</b>	<b>17,50</b>	<b>N.P.</b>	<b>393.785</b>	<b>2.271.526</b>	<b>12,62</b>

SERVIZI PRIVATI F	mq.	mq/ab.
S - Servizi Privati Sovracomunali	22.708	0,13
S1 - Istruzione	10.146	0,06
S2 - Socio Sanitari, Assistenziali	9.844	0,05
S3 - Ricreativi, Culturali	2.717	0,02
S4 - Sportivi	0	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>22.708</b>	<b>0,13</b>



## C.8.2 Dotazioni a scala urbana

### TERRITORIO COMUNALE

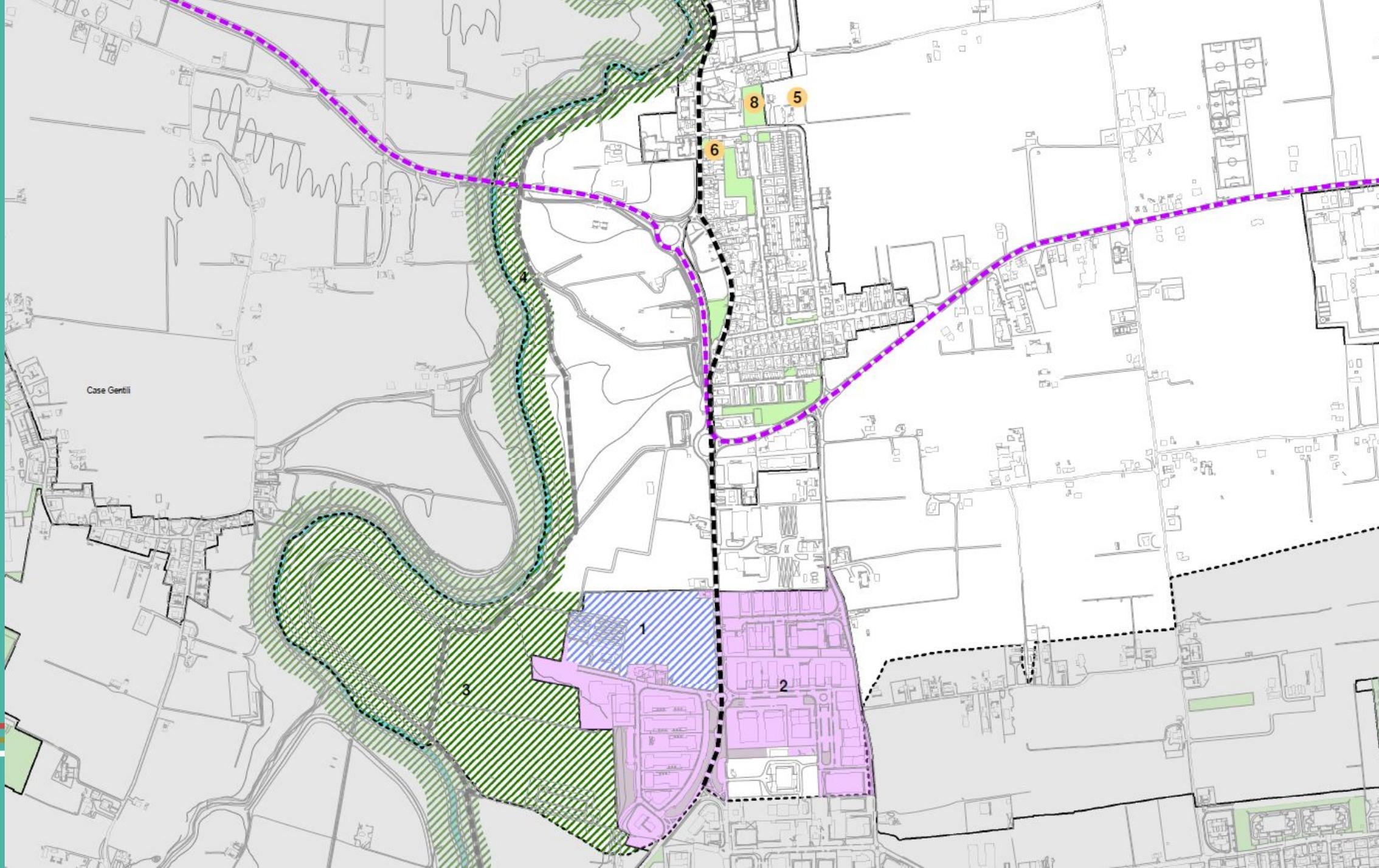
Residenti 97.210  
Superficie 249,47 kmq 249.470.000 mq

SERVIZI E DOTAZIONI G	Servizi G				Dotazioni mq.	TOTALE	
	mq.	mq/ab.	DM 68	LR		mq.	mq/ab.
<b>1) Istruzione obbligo e pre-obbligo</b>	<b>270.888</b>	<b>2,79</b>	<b>4,50</b>	<b>6,00</b>	<b>0</b>	<b>270.888</b>	<b>2,79</b>
1.1 - nidi	14.222	0,15	\	\	0	14.222	0,15
1.2 - materne	93.332	0,96	\	\	0	93.332	0,96
1.3 - primarie/elementari	103.710	1,07	\	\	0	103.710	1,07
1.4 - secondarie/medie	59.625	0,61	\	\	0	59.625	0,61
<b>2) Attrezzature interesse comune</b>	<b>798.066</b>	<b>8,21</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>798.066</b>	<b>8,21</b>
2.1 - Socio Sanitarie	59.188	0,61	\	\	0	59.188	0,61
2.2 - Culturali	11.571	0,12	\	\	0	11.571	0,12
2.3 - Assistenziali	107.796	1,11	\	\	0	107.796	1,11
2.4 - Amministrative	60.399	0,62	\	\	0	60.399	0,62
2.5 - Cimiteri	204.972	2,11	\	\	0	204.972	2,11
2.6 - Strutture ricreative	4.078	0,04	\	\	0	4.078	0,04
2.7 - Religiose	350.062	3,60	\	(1,20)	0	350.062	3,60
<b>3) Parchi attrezzati, gioco Sport, dotazioni ambientali</b>	<b>1.517.345</b>	<b>15,61</b>	<b>9,00</b>	<b>16,00</b>	<b>684.772</b>	<b>2.202.116</b>	<b>22,65</b>
3.1 - Verde Parco/Giardino	1.083.672	11,15	\	\	120.297	1.203.969	12,39
3.2 - Sportivo	433.672	4,46	\	\	37.744	471.416	4,85
3.3 - Dotazione ambientale (fasce mitigazione, bosco urbano)			\	\	526.732	526.732	5,42
<b>4) Parcheggi</b>	<b>685.621</b>	<b>7,05</b>	<b>2,5</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>685.621</b>	<b>7,05</b>
4.1 a raso	674.112	6,93	\	\	0	674.112	6,93
4.2 in struttura	11.509	0,12	\	\	0	11.509	0,12
<b>5) Attrezzature tecnologiche</b>	<b>167.959</b>	<b>1,73</b>	<b>N.P.</b>	<b>N.P.</b>	<b>0</b>	<b>167.959</b>	<b>1,73</b>
5.1 - Reti tecnologiche e impianti (enel..)	137.706	1,42	\	\	0	137.706	1,42
5.2 - Impianti e reti distribuzione CER	30.252	0,31	\	\	0	30.252	0,31
<b>6) Attrezzature ordine e sicurezza pubblica</b>	<b>7.518</b>	<b>0,08</b>	<b>N.P.</b>	<b>N.P.</b>	<b>0</b>	<b>7.518</b>	<b>0,08</b>
<b>7) Impianti e attrezzature ciclo rifiuti</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>N.P.</b>	<b>N.P.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>8) ERS</b>	<b>4.061</b>	<b>0,04</b>	<b>N.P.</b>	<b>N.P.</b>	<b>0</b>	<b>4.061</b>	<b>0,04</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.451.458</b>	<b>35,51</b>	<b>18</b>	<b>30</b>	<b>684.772</b>	<b>4.136.230</b>	<b>42,55</b>

SERVIZI PRIVATI G	mq.	mq/ab.
<b>8) Servizi Privati</b>	<b>234.411</b>	<b>2,41</b>
8.1.a - Istruzione nidi	1.812	0,02
8.1.b - Istruzione materne	8.773	0,09
8.1.c - Istruzione primarie/elementari	388	0,00
8.1.d - Istruzione secondarie/medie	9.002	0,09
8.2 - Socio Sanitari Assistenziali	46.082	0,47
8.3 - Ricreativi Culturali	41.930	0,43
8.4 - Sportivi	126.424	1,30
<b>TOTALE</b>	<b>234.411</b>	<b>2,41</b>

# STRATEGIE DI PROSSIMITÀ

PUG



# La Città Pubblica

## COME SONO CAMBIATI GLI STANDARD

DM 1444/1968	LR 47/1978	LR 20/2000	LR 24/2017
Diritto a spazi per collettività e necessità sociali	Incremento delle superfici di standard pubblico	Gamma più ampia di standard	Qualità, flessibilità e multiprestazioni degli standard
Gestire lo sviluppo urbano e contenere l'uso privato del suolo urbano	Patrimonio di aree pubbliche	Dotazioni ecologico ambientali	Ruolo degli standard nelle trasformazioni urbane:
		ERS	resilienza, ambiente, abitare
		Perequazione	

LR 24/2017

Art. 34 Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

**La Strategia  
fissa obiettivi generali – requisiti prestazionali – indicazioni progettuali  
e stabilisce:**

**Fabbisogno di dotazioni, infrastrutture e servizi necessari**

**Dotazioni ecologiche ambientali e le misure di mitigazione  
necessarie per la sostenibilità delle trasformazioni ammesse**

**Fabbisogno di ERS**

## Cap. 1.2.2 Il disegno della città pubblica

SQUEA

La Strategia stabilisce lo standard minimo delle Dotazioni Territoriali come stabilito dall'art. 9 LR 24/2017

### Dotazioni territoriali e strategie per la città pubblica



SQUEA

Cap. 1.2.2 Il disegno della città pubblica

## Dotazioni territoriali e città pubblica

Insieme degli spazi, opere, impianti, interventi e servizi che garantiscono adeguate prestazioni agli insediamenti.

1. INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI
2. ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI
3. DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI
4. POLITICHE PER LA CASA (ERS E ERP)

SQUEA

Cap. 1.2.2 Il disegno della città pubblica

## Dotazioni territoriali e città pubblica: caratteristiche

**Valutazione qualitativa e quantitativa in ottica prestazionale**

**Flessibilità e multi-prestazionalità:** più risposte nello stesso spazio

**Risposta a nuovi bisogni:** cambiamenti climatici, inquinamento, richiesta abitativa, riduzione rischi, riduzione consumo di suolo

**Approccio sistemico, nel Piano**

## NORME

## Art. 5.3.3 Dotazioni ecologiche e ambientali

**Nuovi standard (art. 21 comma 1 LR 24/2017)**

La Strategia determina il fabbisogno di **dotazioni ecologico-ambientali** e i requisiti prestazionali **recepando Direttive europee, nazionali e settoriali**

- riduzione delle emissioni di gas climalteranti, risanamento della **qualità dell'aria e dell'acqua** e prevenzione del loro inquinamento
- gestione integrata del **ciclo idrico**
- riduzione **dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico**
- mantenimento della **permeabilità dei suoli e riequilibrio ecologico** dell'ambiente urbano
- mitigazione degli **effetti di riscaldamento globale** (isole di calore)
- raccolta differenziata dei **rifiuti**
- riduzione dei **rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale**

## NORME

Art. 5.6 concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche per la casa

### Nuovi standard (artt. 34 e 35 LR 24/2017)

con l'obiettivo di ridurre il disagio abitativo è definita l'entità delle aree che negli interventi di trasformazione **devono essere cedute al Comune** per la realizzazione di **Edilizia Residenziale Sociale** incluse nuove forme di cohousing, e definito l'apporto che le trasformazioni complesse devono corrispondere, tenuto conto che Cesena è tra i comuni ad alta tensione abitativa

**ERS** unità abitative destinate a locazione con vincolo di destinazione d'uso

locazione con patto di futura vendita o assegnazione

edilizia universitaria convenzionata

co-housing

LR 24/2017

Art. 9 Standard urbanistici differenziati

## Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali

Principi

### Nel territorio urbanizzato

**Premialità per quantità e prestazioni** delle Dotazioni Territoriali oltre lo standard minimo

### Nei nuovi insediamenti

Requisiti di **prestazioni e sostenibilità** stabiliti dalla Strategia

**Rispetto delle quantità minime** stabilito dall'art. 35 della LR 24/2017

**Linee guida** per la valutazione delle **Compensazioni Ambientali (CA)** e delle **Dotazioni territoriali multiprestazionali ed Ecologico Ambientali (DEAm)**

# **Gli interventi complessi**

**Il PUG disciplina le trasformazioni diffuse**  
nel territorio urbano e rurale.

Definisce inoltre i **criteri e le regole per**  
**l'attuazione di interventi complessi.**

## NORME

## Art. 3.4 STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG

Il PUG disciplina le trasformazioni diffuse nel territorio urbano e rurale. Definisce inoltre i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi.

## Art. 3.4.1

**Trasformazioni diffuse**

**interventi di qualificazione edilizia** nella Città da qualificare e nel Territorio rurale

si **attuano secondo i titoli diretti** previsti dalla L.R. 15/2013

## Art. 3.4.2

**Trasformazioni complesse**

interventi di **nuova edificazione o di sostituzione urbana**

si attuano mediante l'approvazione di **accordi operativi**, di **piani attuativi di iniziativa pubblica** (art. 38 della L.R. 24/2017) e **permessi di costruire convenzionati** (art. 19 bis L.R. 15/2013), del **procedimento unico** previsto dall'art. 53 della L.R. 24/2017

## NORME

## Art. 3.4 STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG

**ACCORDI OPERATIVI** art. 38 L.R. 24/2017

per nuove urbanizzazioni fuori dal TU  
per interventi di rigenerazione  
per interventi di riuso

**PROCEDIMENTI UNICI** art. 53 L.R. 24/2017

opere pubbliche / di interesse pubblico, di rilievo regionale, d'area vasta o comunale

interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, per trasformazione di attività economiche già insediate.

**PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI** art. 19 bis L.R. 15/2013

Interventi di ristrutturazione urbanistica

NORME

Art. 3.2 PEREQUAZIONE URBANISTICA

**Gli interventi complessi attuano la PEREQUAZIONE**

**EQUA DISTRIBUZIONE DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE  
E DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE**

**PARTECIPAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE  
DOTAZIONI TERRITORIALI**

**NORME**

Art. 3.2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

**Interventi soggetti a perequazione**

**NUOVI INSEDIAMENTI** nelle aree permeabili  
non infrastrutturate

aree, nel territorio consolidato, interessate da  
**PROCESSI DI SOSTITUZIONE** complessi  
che attuano gli obiettivi della Strategia

interventi di **RIGENERAZIONE**



**ACCORDI OPERATIVI**

**ACCORDI DI PROGRAMMA**

**PAIP DI INIZIATIVA PUBBLICA**

**TITOLI ABILITATIVI CONVENZIONATI**

## NORME

## Art. 3.4.2 Trasformazioni complesse

Le trasformazioni complesse oltre a promuovere la **rigenerazione** edilizia promuovono una maggiore **qualità insediativa** intervenendo non solo sugli **edifici** ma anche sul **contesto** attraverso:

STRATEGIA  
VALSAT

**REQUISITI PRESTAZIONALI**

**SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

**CONCORSO ALLA REALIZZAZIONE DI ERS**

**DOTAZIONI**

**COMPENSAZIONI**

## NORME

## Art. 3.2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

**Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli strumenti attuativi individuano:**

- AREE DOVE È CONCENTRATA L'**EDIFICAZIONE**
- AREE **DA CEDERE** GRATUITAMENTE AL COMUNE
- AREE **DA ASSERVIRE** PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE
- AREE DA RENDERE OGGETTO DI **COMPENSAZIONI** URBANISTICHE

## NORME

Art. 3.2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

**AREE DA CEDERE****NUOVE URBANIZZAZIONI****abitativi, terziari e turistici**

Cessione del **50% della Ster** per urbanizzazione primaria e secondaria ed ERS

**produttivi**

Cessione aree per **urbanizzazione primaria** e restante quota sino al **50% della Ster** per DEAm (non ceduta)

**commerciali o ampliamento esistenti**

Cessione aree per **urbanizzazione primaria e secondaria** e restante quota sino al **50% della Ster** per DEAm (non ceduta)

**INTERVENTI DI RIGENERAZIONE**

Cessione **20% della STer** destinate alla realizzazione di ERS

## ART. 3.5 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

NORME

INDICI



## NORME

## Art. 3.2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

attribuzione di diritti edificatori come stabilito dall'art. 26 - LR 24/2017

Il PUG sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base

			Nuovi insediamenti abitativi		Nuovi insediamenti produttivi, commerciali, turistici		Tessuti dismessi e/o degradati				
			abitativi		produttivi-commerciali		abitativi		produttivi-commerciali		
			Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	
			$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$
Ambiti insediativi	Cesena	capoluogo	0,20	0,30	0,15	0,30	0,25	0,50	0,15	0,30	
		frazioni	0,15	0,25	0,10	0,25	0,20	0,30	0,10	0,25	
	Montiano	capoluogo	0,15	0,25	0,10	0,25	-	-	-	-	
		frazioni	0,10	0,20	0,10	0,20	-	-	-	-	

### Art. 3.2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

attribuzione di diritti edificatori come stabilito dall'art. 26 - LR 24/2017

## NORME

Il PUG sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base

			Tessuti incompiuti				Tessuti da integrare			
			abitativi		produttivi-commerciali		abitativi prevalenti		Produttivi-commerciali	
			Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità	Indice perequativo	Indice di sostenibilità
			$m^2$ $St/m^2$ $STer$	$m^2$ $St/m^2$ $STer$	$m^2$ $St/m^2$ $STer$	$m^2$ $St/m^2$ $STer$	$m^2$ $St/m^2$ $STer$	$m^2$ $St/m^2$ $STer$	$m^2$ $St/m^2$ $STer$	$m^2$ $St/m^2$ $STer$
Ambiti Insediativi	Cesena	capoluogo	0,25	0,50	0,15	0,50	0,20	0,30	0,15	0,20
		frazioni	0,20	0,30	0,10	0,50	-	-	-	-
	Montiano	capoluogo	-	-	-	-	-	-	-	-
		frazioni	-	-	-	-	-	-	-	-

## NORME

## Art. 3.5.2 Metodo di valutazione

**VALUTAZIONE DI COERENZA**

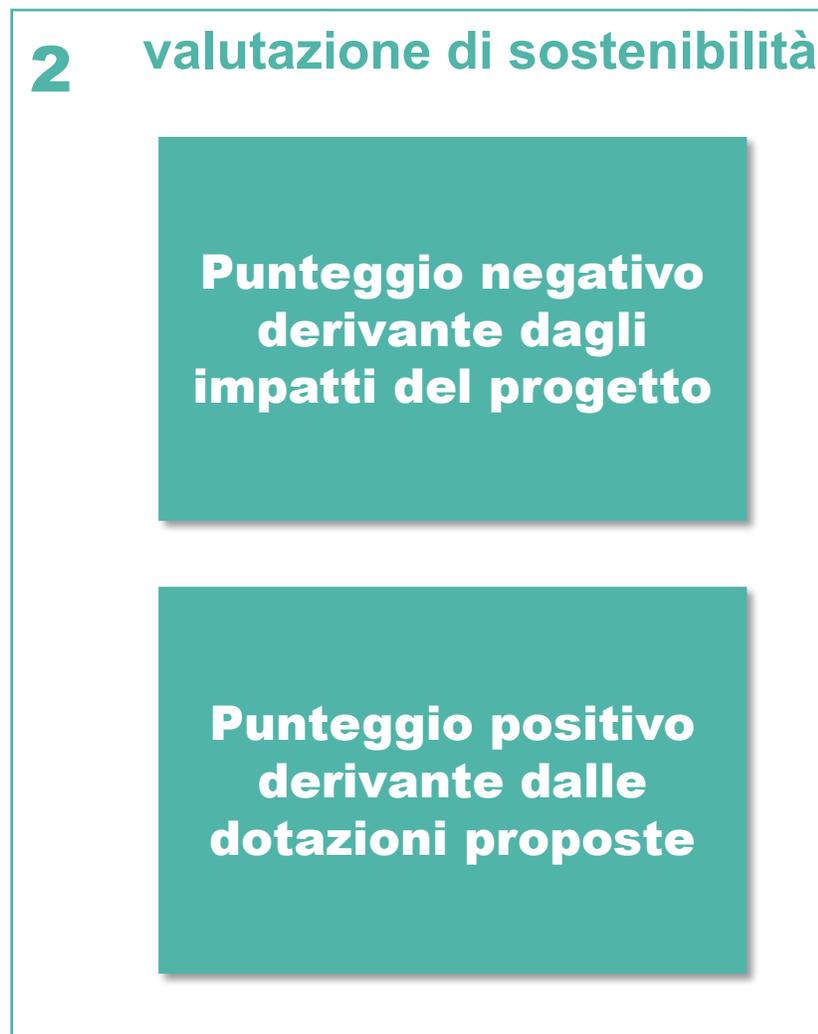
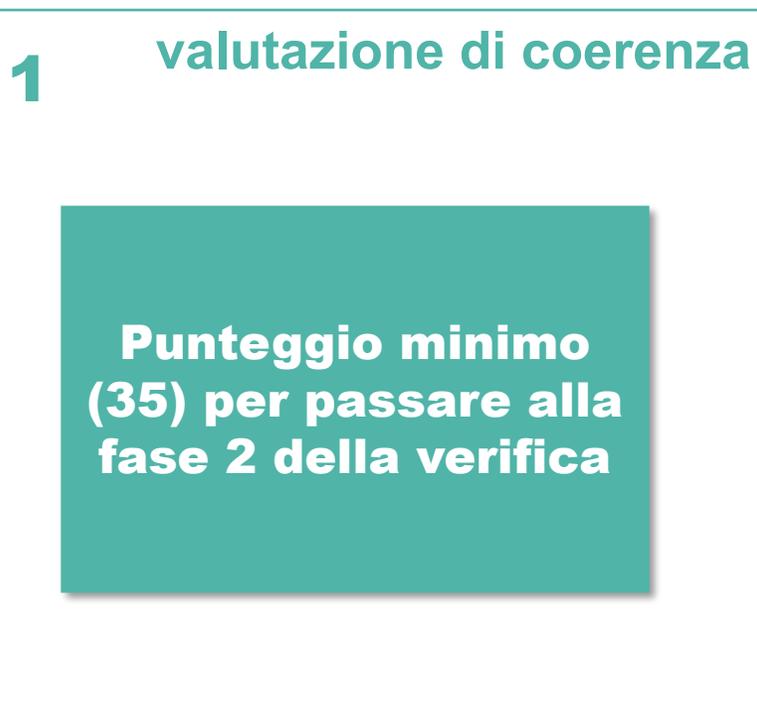
definisce **se la proposta** progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione **può essere ammessa** quale previsione trasformativa rispetto al PUG

**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ**

**stabilisce l'apporto della proposta** progettuale **alla produzione di** dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri **benefici pubblici**

NORME

Art. 3.5.2 Metodo di valutazione





CRITERIO	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	PRESENZA DELL'INDICATORE	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA	PUNTEGGIO MINIMO RICHIESTO	ESITO DELLA VALUTAZIONE
				18		
Funzione "a rete"		1. Servizi socio-sanitarie				
		2. Attrezzature sportive	X			
Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente del quartiere		3. Servizi culturali				
		4. Servizi educativi per l'infanzia e attività collegate				
		5. Servizi di vicinato e rete commerciale di prossimità				
		6. Reti infrastrutturali e sottoservizi di nuova generazione	X			
		Ulteriori elementi mirati al potenziamento dei servizi di area vasta e diffusi sul territorio				... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...
Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente strategici		1. Nuove urbanizzazioni contigue al perimetro del TU e in continuità funzionale				
		2. Interventi di rigenerazione dei luoghi strategici	X			
		3. Interventi su immobili pubblici o privati disponibili per il riuso e/o la rigenerazione [Albo]				
		Ulteriori elementi mirati alla salvaguardia della risorsa suolo				... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...

## A.1 Urbanistico territoriale

A.1.1 Potenziamento dei <b>servizi di area vasta</b> e dei servizi diffusi sul territorio	B. RENDERE LA CITTA' ATTRATTIVA	1. Potenziare e creare servizi di area vasta e a rete	<ol style="list-style-type: none"> <li>Servizi socio-sanitari</li> <li>Attrezzature sportive</li> <li>Servizi culturali</li> <li>Servizi educativi per l'infanzia e attività collegate</li> <li>Servizi di vicinato e rete commerciale di prossimità</li> <li>Reti infrastrutturali e sottoservizi di nuova generazione</li> </ol>	
	D. VIVERE I QUARTIERI E LE FRAZIONI	2. Migliorare la qualità urbana alla scala del quartiere		
		3. Migliorare l'accessibilità e l'efficienza		
A.1.2 Salvaguardia della <b>risorsa suolo</b>	A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE	1. Salvaguardare la risorsa suolo		<ol style="list-style-type: none"> <li>Nuove urbanizzazioni contigue al perimetro del TU e in continuità funzionale</li> <li>Interventi di rigenerazione dei luoghi strategici</li> <li>Interventi su immobili pubblici o privati disponibili per il riuso e/o la rigenerazione</li> </ol>
	C. RIGENERARE E RIQUALIFICARE LA CITTA'	1. Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici		
		3. Usi temporanei e microrigenerazione		
A.1.3 Potenziamento della <b>mobilità sostenibile</b>	A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE	3. Potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica	<ol style="list-style-type: none"> <li>Potenziamento dei poli intermodali (Stazione, parcheggi scambiatori, ecc.)</li> <li>Risoluzione di criticità esistenti (sottopassi ferroviari, attraversamenti pedonali e ciclabili, ecc.)</li> <li>Potenziamento della rete ciclabile</li> </ol>	
	C. RIGENERARE E RIQUALIFICARE LA CITTA'	2. Ricuciture e connessioni		
	D. VIVERE I QUARTIERI E LE FRAZIONI	3. Migliorare l'accessibilità e l'efficienza		
			<ol style="list-style-type: none"> <li>Potenziamento della pedonalità</li> <li>Qualificazione e incremento degli spazi per la sosta</li> <li>Interventi a sostegno della logistica urbana sostenibile</li> </ol>	

## A.2 Ecologico Ambientale

A.2.1

**Infrastrutture verdi e blu**

A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE

2. Creare infrastrutture verdi e blu territoriali e urbane

1. Creazione del Parco fluviale del Savio
2. Creazione di una cintura verde rurale periurbana
3. Interventi di forestazione urbana o di potenziamento della rete ecologica

A.2.2

**Resilienza degli insediamenti e delle dotazioni**

A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE

3. Potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica

4. Migliorare la resilienza degli insediamenti e delle dotazioni

1. Soluzioni a favore del risparmio energetico e alla produzione di energia da fonti rinnovabili
2. Soluzioni a favore del risparmio idrico
3. Soluzioni a favore dell'economia circolare dei materiali e del riciclo dei rifiuti
4. Realizzazione di infrastrutture e spazi pubblici e privati multiprestazionali
5. Creazione di collegamenti microclimatici
6. Ricorso a Nature Based Solutions

A.2.3

**Qualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti produttivi**

E. VALORIZZARE I LUOGHI E I PAESAGGI DELLA PRODUZIONE

1. Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione industriale

2. Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione agricola

1. Inserimento ambientale degli insediamenti produttivi
2. Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici nel territorio rurale
3. Recupero e rifunzionalizzazione di edifici di valore storico testimoniale in territorio rurale

A.3.1  
Nuovi servizi  
e nuove forme  
per l'housing

D. VIVERE I QUARTIERI

4. Abitare e nuovi servizi e nuove  
forme collaborative per l'housing

1. Realizzazione di ERS in risposta a nuove domande  
abitative

2. Realizzazione di ERS da parte di aziende per i  
dipendenti

3. Realizzazione di forme di abitare condiviso

4. Inserimento di spazi per la socialità e la comunità  
aperti al quartiere

A.3.2  
Partenariati e  
partecipazione

C. RIGENERARE E  
RIQUALIFICARE LA  
CITTA'

1. Promuovere la rigenerazione di  
luoghi strategici

2. Ricuciture e connessioni

3. Usi temporanei e  
microrigenerazione

1. Attivazione di fondi, bandi e altre risorse

2. Costituzione di protocolli, intese o accordi ecc.)

3. Partecipazione ai Patti di Quartiere

4. Iniziative di riuso temporaneo su immobili pubblici  
o privati

## Valutazione degli impatti

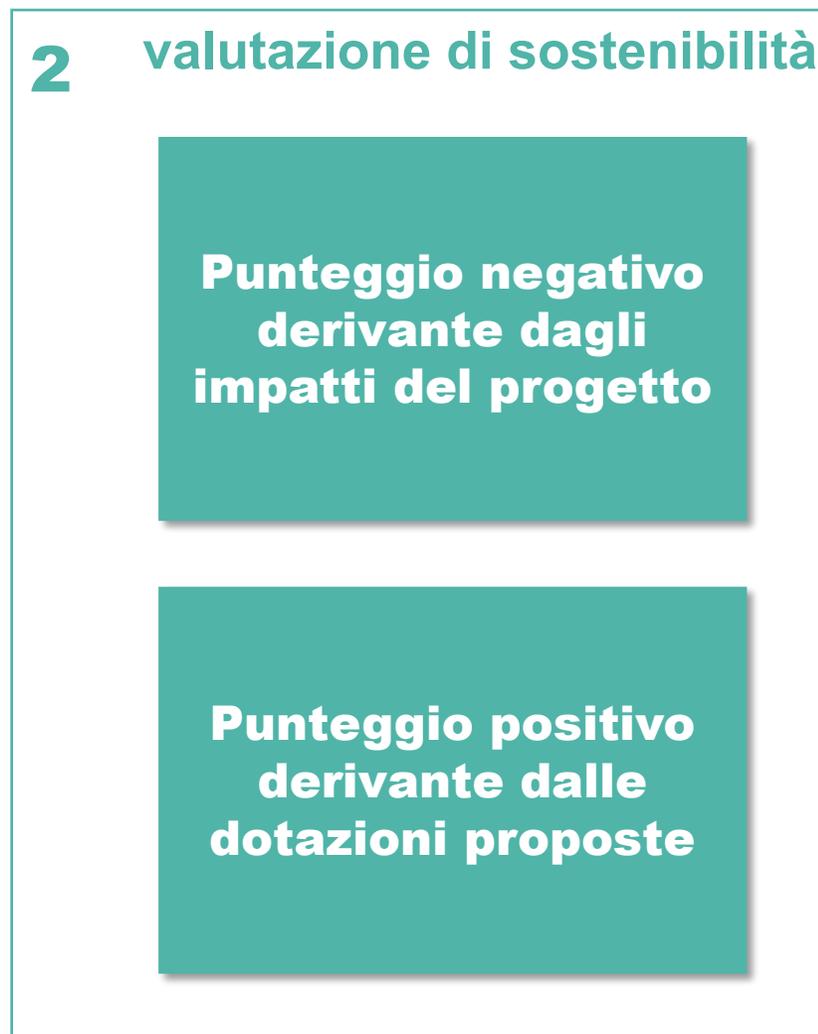
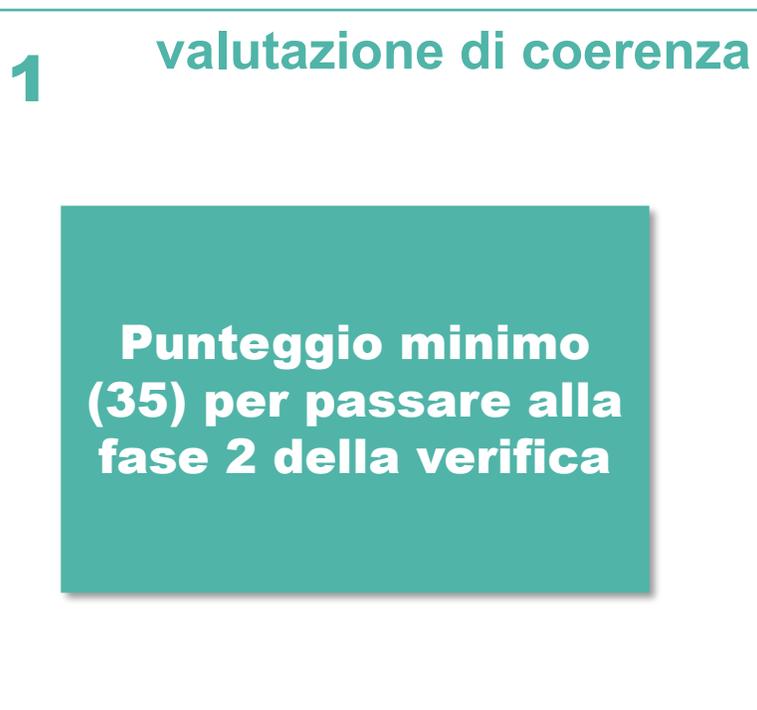
INDICATORE DI IMPATTO		PUNTEGGIO ATTRIBUITO	PUNTEGGIO NEGATIVO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
<b>1</b>	<b>Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza</b>		<b>10</b>
1.1	Livello di coerenza alto (oltre 70 punti)	0,00	
1.2	Livello di coerenza medio (da 55 a 70 punti)	5,00	
1.3	Livello di coerenza minimo (da 35 a 55 punti)	10,00	
<b>2</b>	<b>Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)</b>		<b>10</b>
2.1	inferiore a 3.000 qm di STer	0,00	
2.2	da 3.000 a 5.000 mq di STer	5,00	
2.3	oltre 5.000 mq di STer	10,00	
<b>3</b>	<b>Areale di intervento</b>		<b>10</b>
3.1	rigenerazione con edificazione in situ	0,00	
3.2	intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine	0,00	
3.3	intervento di rigenerazione con totale trasferimento su terreno vergine	0,00	
3.4	ampliamento	5,00	
3.5	nuova urbanizzazione	10,00	
<b>4</b>	<b>Funzione prevalente</b>		<b>15</b>
4.1	funzione abitativa	0,00	
4.2	funzione turistico-ricettiva	5,00	
4.3	funzione direzionale	5,00	
4.4	funzione produttiva	5,00	
4.5	funzione commerciale	15,00	
<b>PUNTEGGIO NEGATIVO DELLA VERIFICA DI SOSTENIBILITA'</b>			<b>45</b>

INDICATORE DI IMPATTO		PUNTEGGIO ATTRIBUITO	PUNTEGGIO NEGATIVO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
<b>1</b>	<b>Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza</b>		<b>10</b>
1.1	Livello di coerenza alto (oltre 70 punti)	0,00	
1.2	Livello di coerenza medio (da 55 a 70 punti)	5,00	
1.3	Livello di coerenza minimo (da 35 a 55 punti)	10,00	
<b>2</b>	<b>Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)</b>		<b>10</b>
2.1	inferiore a 3.000 qm di STer	0,00	
2.2	da 3.000 a 5.000 mq di STer	5,00	
2.3	oltre 5.000 mq di STer	10,00	

<b>3</b>	<b>Areale di intervento</b>		<b>10</b>
3.1	rigenerazione con edificazione in situ	0,00	
3.2	intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine	0,00	
3.3	intervento di rigenerazione con totale trasferimento su terreno vergine	0,00	
3.4	ampliamento	5,00	
3.5	nuova urbanizzazione	10,00	
<b>4</b>	<b>Funzione prevalente</b>		<b>15</b>
4.1	funzione abitativa	0,00	
4.2	funzione turistico-ricettiva	5,00	
4.3	funzione direzionale	5,00	
4.4	funzione produttiva	5,00	
4.5	funzione commerciale	15,00	
<b>PUNTEGGIO NEGATIVO DELLA VERIFICA DI SOSTENIBILITA'</b>			<b>45</b>

NORME

Art. 3.5.2 Metodo di valutazione



AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	INDICATORE	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	CORRISPONDENZA TRA VALORE DELL'INDICATORE E PUNTEGGIO			VALORE DELL'INDICATORE NELLA PROPOSTA	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA	
						Valore dell'indicatore	Punteggio				
<b>B.1</b> Urbanistico territoriale			<b>35</b>							<b>0</b>	
<b>B.1</b> Urbanistico territoriale	<b>Urbana</b>	B.1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici	20	Quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento	Funzione lineare	10% Dell'investimento complessivo	min.	0,0		0,0	
		30% Dell'investimento complessivo	max	20,0							
	B.1.2 Promozione della città dei 15 minuti accessibile e fruibile	10	Adozione di soluzioni progettuali a favore della transizione ad un modello di città dei 15 minuti. Per le soluzioni premianti si veda la nota 1.	Funzione lineare qualitativa	Nessuna soluzione adottata	min.	0,0				
	Elevato apporto delle soluzioni progettuali adottate alla promozione della città dei 15 minuti	max	10,0								
	<b>Edilizia</b>	B.1.3 Intervento di rigenerazione dei luoghi strategici	2,5	Presenza/assenza della condizione	Funzione dicotomica	A	Assenza della condizione	min.			0,0
		P	Presenza della condizione	max	2,5						
B.1.6 Intervento su immobili inseriti nell'Albo degli immobili pubblici o privati disponibili al riuso	2,5	Presenza/assenza della condizione	Funzione dicotomica	A	Assenza della condizione	min.	0,0				
P	Presenza della condizione	max	2,5								
<b>B.2</b> Ecologico ambientale			<b>25</b>							<b>0,0</b>	
<b>B.2</b> Ecologico ambientale	<b>Urbana</b>	B.2.1 Interventi di forestazione urbana	5	Superficie delle aree boscate o interessate da interventi di forestazione urbana	Funzione lineare	Nessun intervento di forestazione urbana	min.	0,0		0,0	
		Superficie dell'intervento di forestazione pari alla superficie fondiaria del progetto	max	5,0							
		B.2.2 Infrastrutture e spazi pubblici e privati multiprestazionali	10	Adozione di soluzioni progettuali che assolvono più funzioni fra quelle indicate nella nota 2.	Funzione lineare qualitativa	Nessuna soluzione adottata	min.	0,0			
	Elevato apporto delle soluzioni progettuali alla realizzazione di infrastrutture e spazi multifunzionali	max	10,0								
	B.2.3 Realizzazione di iniziative ai autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili	5	Tipologia di iniziativa. Per gli elementi qualificanti si veda la nota 3.	Funzione lineare qualitativa	Nessuna soluzione adottata	min.	0,0		0,0		
	Rilevanza massima dell'iniziativa per dimensione, valenza territoriale o valenza sociale	max	5,0								
	<b>Edilizia</b>	B.2.4 Trasferimento di attività incompatibili dalla zona agricola alla zona produttiva	5	Presenza/assenza della condizione	Funzione dicotomica	A	Assenza della condizione			min.	0,0
		P	Presenza della condizione	max	5,0						
	<b>Edilizia</b>	B.2.5 Riduzione dell'Impatto Edilizio	10	Valore del RIE	Funzione lineare	Edifici produttivi	Valore minimo da normativa [1,5]	min.	0,0		0,0
						RIE = 2,0	max	10,0			
		Edifici residenziali (rigenerazione), commerciali, campeggi e aree sosta camper	Valore minimo da normativa [2,5]	min.	0,0						
		RIE = 3,0	max	10,0							
B.2.6 Realizzazione di edifici performanti dal punto di vista energetico (NZEB)	5	Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER	Funzione lineare	Edifici residenziali di nuova costruzione, direzionali e turistico-ricettivi	Valore minimo da normativa [4,0]	min.	0,0		0,0		
				RIE = 5,0	max	10,0					
B.2.6 Realizzazione di edifici performanti dal punto di vista energetico (NZEB)	5	Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER	Funzione lineare	Valore minimo da normativa	min.	0,0		0,0			
				100% del fabbisogno soddisfatto da FER [NZEB]	max	5,0					

**Urbana**

B.1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici

---

B.1.2 Promozione della città dei 15 minuti accessibile e fruibile

---

**Edilizia**

B.1.3 Intervento di rigenerazione dei luoghi strategici

---

B.1.6 Intervento su immobili inseriti nell'Albo degli immobili pubblici o privati disponibili al riuso

**Urbana**

B.2.1 Interventi di forestazione urbana

---

B.2.2 Infrastrutture e spazi pubblici e privati multiprestazionali

---

B.2.3 Realizzazione di iniziative ai autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili

---

B.2.4 Trasferimento di attività incompatibili dalla zona agricola alla zona produttiva

---

**Edilizia**

B.2.5 Riduzione dell'Impatto Edilizio

---

B.2.6 Realizzazione di edifici performanti dal punto di vista energetico (NZEB)

B.3.1 Creazione di nuovi posti di lavoro

---

**Urbana**

B.3.2 Iniziative di riuso temporaneo

---

B.3.3 Partenariati tra imprese, università e ricerca

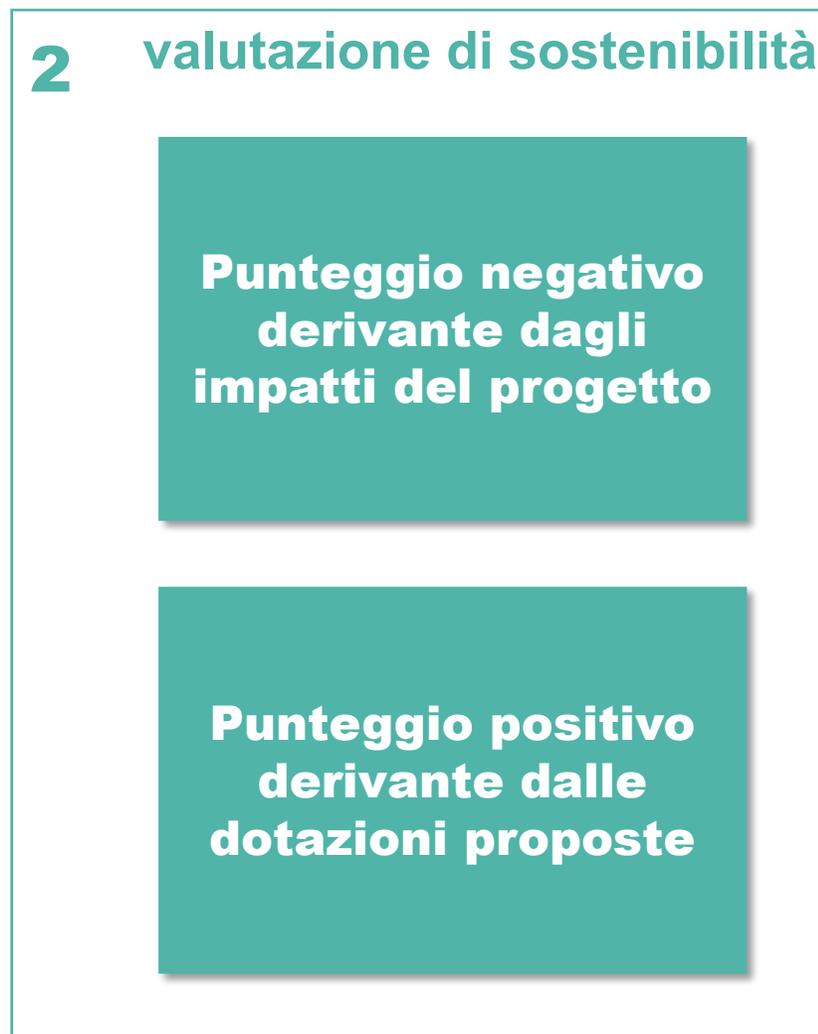
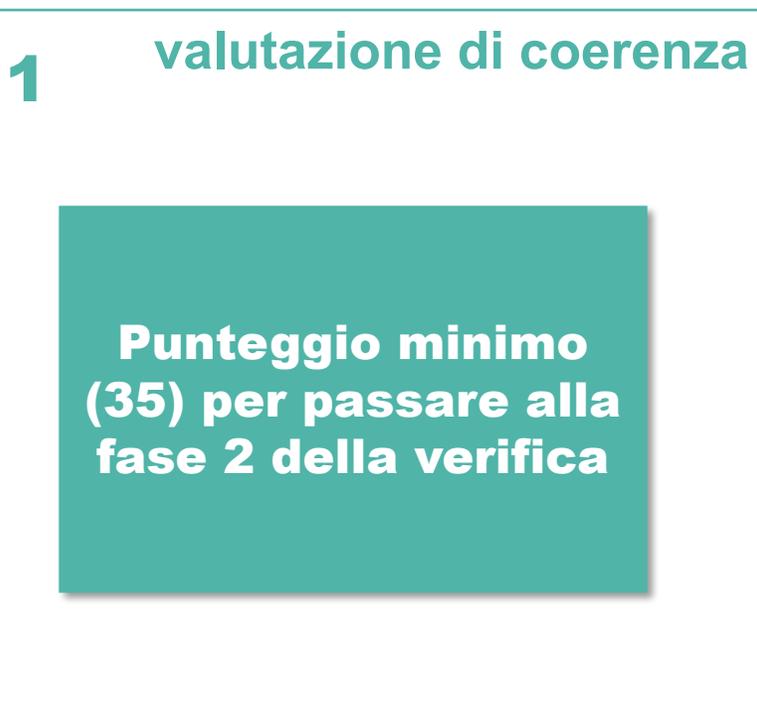
---

**Edilizia**

B.3.4 Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale

NORME

Art. 3.5.2 Metodo di valutazione



## NORME

## Art. 3.5.2 Metodo di valutazione

<b>Classificazione del territorio:</b>	Tessuti dismessi e/o degradati
<b>Funzione:</b>	Produttiva - commerciale
<b>Zona:</b>	Cesena - capoluogo
<b>Indice perequativo di base:</b>	0,15
<b>Indice di sostenibilità:</b>	0,30
<b>Punteggio negativo derivante dagli impatti del progetto:</b>	-30
<b>Punteggio positivo derivante dalle dotazioni realizzate del progetto:</b>	43
<b>INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE RICONOSCIUTO ALLA PROPOSTA:</b>	0,17

## Art. 3.2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

### NORME

Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da **premialità e crediti edilizi** fino al raggiungimento dell'indice massimo di sostenibilità

### CREDITI EDILIZI

derivanti dalla **cessione di aree** di proprietà privata per effetto di compensazioni

**demolizione di edifici non più funzionali all'attività agricola** e di quelle ad essa connesse dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di **edifici produttivi esistenti nel territorio rurale**

ulteriori quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune

coefficienti per il  
ragguaglio  
da Sup Coperta esistente  
a Sup Coperta da edificare

### Tabella 3

### Tabella 4

determinazione  
dell'incentivo al  
trasferimento

## Art. 3.2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

### NORME

Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da **premialità e crediti edilizi** fino al raggiungimento dell'indice massimo di sostenibilità

### QUANTITÀ EDIFICATORIE NEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE

derivanti da **bonifiche**

ulteriori quantità edificatorie da edifici esistenti

**incentivi al trasferimento di attività produttive**



coefficienti per il  
ragguaglio da St esistente  
a St da edificare

### Tabella 2

### Tabella 4

determinazione  
dell'incentivo al  
trasferimento

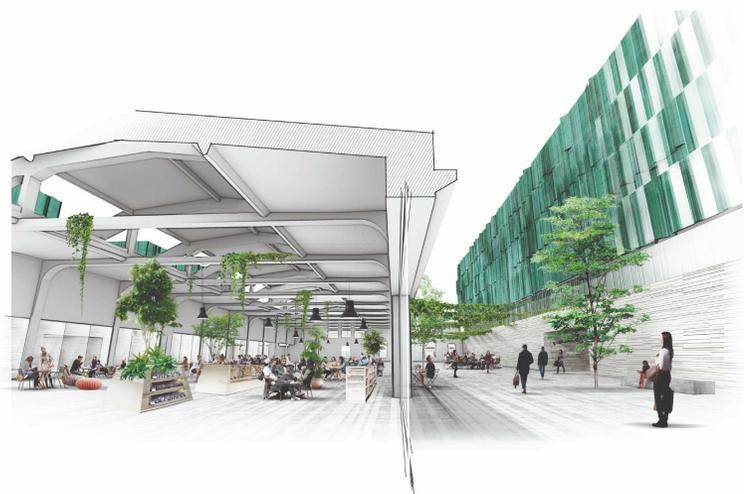
# Verona, ex Manifattura Tabacchi (2019-2021)

Superficie Area: 32.000 m<sup>2</sup>



# Verona, ex Manifattura Tabacchi

Superficie Area: 32.000 m2



## NORME

## Art. 3.4.3 ACCORDI OPERATIVI

REGOLAMENTO  
EDILIZIO

Documentazione  
costitutiva  
dell'Accordo  
Operativo  
(Art. 1.3.4)

## Elaborati:

**PROGETTO URBANO:**

- Assetto urbanistico ed edilizio
- Dotazioni territoriali
- Infrastrutture e servizi pubblici
- Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale
- Dotazioni ecologiche e ambientali (artt. 20 e 21 LR 24/2017)

**CONVENZIONE URBANISTICA:**

- Obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico
- Cronoprogramma degli interventi
- Garanzie finanziarie per la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste

**RELAZIONE****ECONOMICO-FINANZIARIA:**

- Valori economici degli interventi pubblici e privati programmati
- Fattibilità e la sostenibilità
- Certificazioni camerali

**DOCUMENTO DI VAS/VALSAT**

Per aree permeabili non infrastrutturate

**RAPPORTO PRELIMINARE**

Se sottoposto a verifica di assoggettabilità nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO****Art. 1.3.5 - Procedimento per l'approvazione dell'accordo operativo**

L'accordo preliminare è funzionale ad individuare l'iter procedimentale dell'Accordo Operativo e a verificarne la conformità alle Strategie.

**ACCORDO PRELIMINARE**

il soggetto attuatore presenta all'**Ufficio di Piano** uno studio funzionale all'approvazione di un accordo preliminare



Entro **60 gg** dalla presentazione dell'accordo preliminare **ISTRUTTORIA dell'Ufficio di Piano**

- coerenza della proposta di accordo operativo alla Strategia del Piano
- assenza di incompatibilità ambientali
- idoneità delle dotazioni territoriali previste



**Documentazione  
costitutiva  
dell'Accordo  
Operativo (Art. 1.3.4)  
in forma sintetica ma  
esaustiva**



Entro i **10 gg** successivi **DELIBERA DI GIUNTA** sulla conformità

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO****Art. 1.3.5 - Procedimento per l'approvazione dell'accordo operativo**

La verifica di coerenza alla Strategia è dal gruppo di lavoro permanente.

**DEPOSITO  
ACCORDO OPERATIVO**

> **Verifica** completezza documentale  
15 gg

> **Pubblicazione** sul sito web del Comune **entro 60/120 gg** dalla presentazione o dalla presentazione delle integrazioni documentali richieste

> **Deposito** per **60 gg**

Documentazione  
costitutiva  
dell'Accordo  
Operativo  
(Art. 1.3.4)

> **Valutazione Comitato Urbanistico**  
se fuori dal TU (30 gg)

> **Verifica di Assoggettabilità** per  
interventi nel TU

↓  
**VALSAT ?**    **SI**  
                  **NO**

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

**Art. 1.3.5 - Procedimento per l'approvazione dell'accordo operativo**

La verifica di coerenza alla Strategia è dal gruppo di lavoro permanente.

**Documentazione  
costitutiva  
dell'Accordo  
Operativo  
(Art. 1.3.4)**

**AO non soggetto ad  
ulteriore valutazione se  
meramente attuativo del  
PUG**

**Valutazione Comitato  
Urbanistico se fuori dal TU  
(30 gg)**



**> Autorizzazione Consiglio Comunale**

**> Nei successivi 10 gg stipula della  
convenzione**

**> Efficacia dalla data di pubblicazione  
sul BURERT**

L'Ufficio di Piano formula la valutazione attraverso il contributo dei diversi uffici comunali interessati, riuniti nel **gruppo di lavoro permanente** istituito allo scopo, anche attraverso la modalità della **Conferenza di Servizi** con possibilità di contraddittorio con i progettisti o mediante incontri verbalizzati a cura delle parti.

## interventi complessi

# GRUPPO INTERSETTORIALE

Delibera di Giunta Comunale n. 208 del 2/8/2022

## PROCEDIMENTO UNICO

Art. 53 L.R. 24/2017

Ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo **SVILUPPO E LA TRASFORMAZIONE DI ATTIVITÀ ECONOMICHE GIÀ INSEDIATE**, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

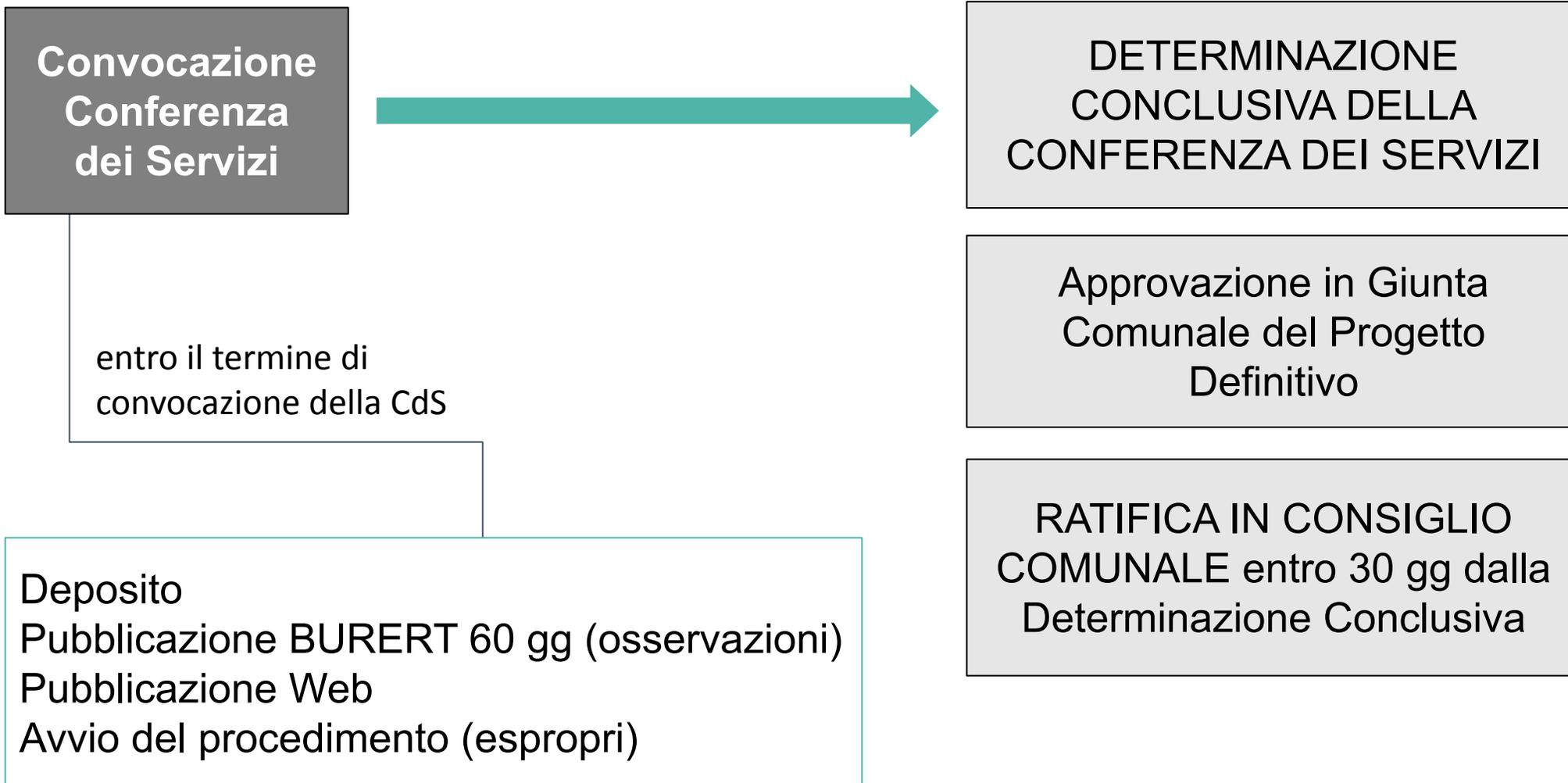
**OPERE PUBBLICHE** e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale

### REGOLAMENTO EDILIZIO

**ART. 1.3.7**  
PROCEDIMENTO UNICO

**ART. 1.3.8**  
DOCUMENTAZIONE  
COSTITUTIVA DEL  
PROCEDIMENTO UNICO

## PROCEDIMENTO UNICO Art. 53 L.R. 24/2017



WEB

PUG  
APPROVATO<https://www.comune.cesena.fc.it/urbanistica/pug>

The screenshot shows the website for the PUG (Piano Urbanistico Generale) of Cesena Montiano. The header includes the logo for 'cesena montiano PUG città laboratorio 2020 2021' and a search bar. The navigation menu contains: Cos'è il PUG, Ufficio di Piano, Documenti, Partecipa, Osservazioni, Elaborati, Garante, and Rigenerazione. The main content area displays the title 'Il Piano Urbanistico Generale' and a sub-heading 'Il nuovo strumento urbanistico di trasformazione della città'. Below this, a paragraph states that the plan was approved on February 16, 2023, and is in effect from March 15, 2023. Two PDF documents are listed: 'Comune di Cesena - Delibera di consiglio comunale n. 2 del 16/02/2023 (206.43 KB)' and 'Comune di Montiano - Delibera di consiglio comunale n. 2 del 20/02/2022 (281.39 KB)'. A section titled 'Elaborati del PUG approvato' contains two links: 'Quadro conoscitivo del PUG Approvato' and 'Elaborati del PUG Approvato'. A red arrow points to the 'Elaborati del PUG Approvato' link, which is also highlighted with a red rectangular box.

cesena montiano **PUG** città laboratorio  
2020 2021

Testo da cercare

Cos'è il PUG Ufficio di Piano Documenti Partecipa Osservazioni Elaborati Garante Rigenerazione

Home > PUG Cesena Montiano > Elaborati > Il PUG di Cesena e Montiano- Fase di approvazione

## Il Piano Urbanistico Generale

### Il nuovo strumento urbanistico di trasformazione della città

Il Piano, approvato nel Consiglio Comunale del 16 febbraio 2023 è in vigore dal 15 marzo 2023 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.  
Tutti i documenti del Piano sono consultabili e scaricabili da questo sito.

 Comune di Cesena - Delibera di consiglio comunale n. 2 del 16/02/2023 (206.43 KB)

 Comune di Montiano - Delibera di consiglio comunale n. 2 del 20/02/2022 (281.39 KB)

### Elaborati del PUG approvato

 Quadro conoscitivo del PUG Approvato

 **Elaborati del PUG Approvato**



WEB

PUG  
APPROVATO<https://www.comune.cesena.fc.it/urbanistica/pug> T3.2 Tipologie edilizie nei Centri storici (scala 1:2.000) (1.74 MB) T3.3 Nuclei storici (Album A3 – scala 1:2.000) (1.56 MB)

T3.4a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Cesena (scaricalo da Drive)

 T3.4b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Montiano (9.52 MB) T3.4c Edifici di valore storico testimoniale. Ambito urbano di Cesena e Montiano (Tavola scala 1:5.000) (2.83 MB)

T3.5a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena (QUARTIERI 1-5) (scaricalo da Drive)

T3.5a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena (QUARTIERI 6-8) (scaricalo da Drive)

T3.5a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena (QUARTIERI 9-12) (scaricalo da Drive)

T3.5b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Montiano (scaricalo da Drive)

 N NORME (3.28 MB) Tabelle di valutazione del beneficio pubblico (159.11 KB) VS VAS/VALSAT: Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica (10.41 MB) VI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (ZSC IT4080014 Rio Mattero e Rio Cuneo) (887.69 KB) Dichiarazione di sintesi PUG (2.16 MB)

# Gli interventi diffusi

Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana e concorrono alla crescita e qualificazione della città pubblica.

Sono trasformazioni diffuse gli interventi di qualificazione edilizia nella **Città da qualificare** e nel **territorio rurale**, che si attuano con intervento edilizio diretto.

Il SISTEMA URBANO è costituito da sette Città che, in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti sono articolate in tessuti e dotazioni territoriali.

1. Città Storica
- 2. CITTÀ DA QUALIFICARE** →
3. Assi commerciali da qualificare
4. Città da Rigenerare
5. Città da Ripianificare
6. Città da Urbanizzare
7. Città Pubblica

- Città giardino
- Tessuti identitari pianificati
- Tessuti residenziali a bassa densità
- Tessuti residenziali a media densità
- Tessuti residenziali ad alta densità
- Tessuti produttivi
- Tessuti produttivi-commerciali
- Tessuti commerciali

## NORME

## Art. 3.4.1 Trasformazioni diffuse

Sono trasformazioni diffuse gli interventi di qualificazione edilizia nella Città da qualificare e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto. In ogni Tessuto, con riferimento alle tipologie edilizie, sono **disciplinate** le trasformazioni “diffuse” di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e modifica della destinazione d’uso.

La funzione in essere è quella prevalente risultante dal titolo abilitativo.

## CITTÀ DA QUALIFICARE

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei **PARAMETRI** definiti nelle Norme con riferimento alla funzione prevalente, riportati :

- LOTTI MINIMI (art. 4.2.2)
- DISTANZE (art. 4.2.3)
- PERMEABILITA' DEI SUOLI (art. 4.2.5)
- DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI (art. 4.2.5 e successivi)

## &gt; FUNZIONI AMMESSE

## &gt; INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

## &gt; H - ALTEZZA DELL'EDIFICIO IN BASE A TESSUTO E FUNZIONE

## &gt; Dcs, Dcp, Dct, IVL - DISTANZE IN BASE A TESSUTO E FUNZIONE

## &gt; RIE – INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO

## NORME

## Art. 3.4.1 Trasformazioni diffuse

**LOTTE MINIMI :**

Per realizzare un nuovo edificio in lotti ineditati oggetto di frazionamento o anche nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, deve essere garantito il lotto minimo. In caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente anche all'edificio esistente deve essere garantito il lotto minimo.

> Lotto minimo per le funzioni a abitative:  $\geq$  mq 500

> Lotto minimo per le altre funzioni:  $\geq$  mq 1.000

**DISTANZE :**

- **Dcs (distanze dalle strade):**  $\geq$  m 5,00. È ammesso l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada degli edifici principali. Salvo quanto disposto dal DM 1444/1968 e distanze diverse indicate nei tessuti o per specifiche funzioni.

- **Dcp (distanze dai confini di proprietà):**  $\geq$  m 5,00 salve distanze diverse indicate nei tessuti o per specifiche funzioni.

- **Dpf (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):**  $\geq$  m 10,00 (DM 1444/1968 art. 9).

- **Dct (distanze dai confini tra tessuti diversi)**  $\geq$  m 5,00 a funzione abitativa;  $\geq$  m 7,00 altre funzioni

- **IVL (indice di visuale libera)**, si applica esclusivamente nelle aree di nuova urbanizzazione:

funzione abitativa, produttiva, direzionale e commerciale  $\geq$  0,5; funzione turistico ricettiva  $\geq$  0,3

Negli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi edilizi in deroga agli art. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968, secondo quanto indicato all'art. 10 della LR 24/2017.

È ammessa l'edificazione in aderenza, in accordo tra confinanti, nel limite dell'allineamento degli edifici esistenti.

## NORME

## Art. 3.4.1 Trasformazioni diffuse

**CITTÀ DA QUALIFICARE  
DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI**

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri definiti nelle Norme con riferimento alla **funzione prevalente**

**ALTEZZA MASSIMA**

- |  |   |
|--|---|
| - Città giardino                       | $H \leq m 7,50$                           |
| - Tessuti identitari pianificati       | $H \leq m 11$                             |
| - Tessuti residenziali a bassa densità | $H \leq m 7,50$                           |
| - Tessuti residenziali a media densità | $H \leq m 14,50$                          |
| - Tessuti residenziali ad alta densità | $H \leq m 25$                             |
| - Tessuti produttivi                   | $H \leq m 14,50/10$ in base alla funzione |
| - Tessuti produttivi-commerciali       | $H \leq m 14,50/10$ in base alla funzione |
| - Tessuti commerciali                  | $H \leq m 14,50/10$ in base alla funzione |

## NORME

## Art. 5.3 Città pubblica

Tutti gli interventi concorrono alla crescita/qualificazione della **Città pubblica** con riferimento alle due dimensioni territoriale/urbana e di prossimità: la prima pone Cesena nel contesto di area vasta, la seconda pone particolare attenzione alle dotazioni presenti nei quartieri ed alla loro accessibilità.

**ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- Attrezzature e spazi collettivi;
- Dotazioni ecologico e ambientali
- Dotazioni multi-prestazionali
- Politiche per la casa (ERP e ERS)

## NORME

**Art. 5.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento**

In tutti i **casi** in cui siano previsti interventi di:

- nuova costruzione;
  - ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
  - aumento delle superfici degli edifici;
  - cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento del carico urbanistico;
- devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali

Le **quantità** stabilite nelle tabelle vanno **riferite**:

- integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
- nel caso di demolizione/ricostruzione, computando la differenza quando l'aumento di carico urbanistico è dovuto a cambio di destinazione d'uso, per l'intera superficie (St) della/le unità più piccole qualora l'aumento di carico derivi da frazionamento;
- integralmente per la superficie della parte ampliata;
- integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).

## NORME

## Art. 5.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

**DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE**

- Fermo restando il rispetto delle **quantità complessive** indicate all'art. 5.3.2, le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in considerazione delle criticità presenti e degli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.
- In fase di attuazione degli interventi, le relative convenzioni possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di **fuori dell'ambito di trasformazione**.
- La corresponsione delle dotazioni da parte del soggetto attuatore nel caso di interventi diffusi può configurarsi anche in **opere di riqualificazione di infrastrutture e attrezzature esistenti** valutandone la proporzionalità rispetto all'intervento edilizio. Le modalità di tali compensazioni sono definite nel Regolamento edilizio e dettagliate nella convenzione attuativa.
- La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo **scomputo degli oneri** di urbanizzazione, secondo le modalità definite nella delibera di recepimento della DAL 186/2018.

## NORME

## ART. 5.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

**PARCHEGGI PRIVATI Pr1**

- sono **localizzati nella stessa unità edilizia** che contiene le unità di cui sono pertinenza;
- negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora sia riscontrabile una oggettiva carenza di superfici nell'immobile e/o nell'area di pertinenza possono essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura purché non distino più di 200 mt. dall'edificio e siano permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con iscrizione catastale
- La realizzazione di posti auto pertinenziali **interrati per la funzione abitativa (a1)** e per le funzioni commerciali (e) è ammessa anche fuori dalla sagoma dell'edificio **è esclusa dal calcolo della St fino alla quota di standard dovuta**, nel rispetto del RIE.

## NORME

**Art. 5.5.1 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1 e Pr2)**

In tutti i **casi** in cui siano previsti interventi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
- aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
- aumento delle unità immobiliari;
- cambio d'uso con aumento del carico urbanistico;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte nelle Tabelle 6 e 7

Le **quantità** stabilite nelle tabelle vanno **riferite alla superficie (St)**, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi:

- integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
- integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con aumento del carico urbanistico (computando la differenza);
- integralmente per la superficie della parte ampliata;
- integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).
- integralmente per l'alloggio/i di St inferiore nel caso di frazionamento.

## NORME

**Art. 5.5.1 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1 e Pr2)**

Funzioni **residenziali a** - NC e RE ricostruttiva con > C.U.:

- 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 50 mq di cui almeno uno in struttura nel caso di n.c.;
- 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 50 mq in struttura nel caso di n.c.;

Funzioni **residenziali a** - altri interventi:

- 1 posto auto per alloggio, reperito anche nell'area di pertinenza del fabbricato o nelle immediate vicinanze come previsto all'art. 5.5 comma 5;

Negli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante demolizione e ricostruzione il volume corrispondente agli spazi destinati a parcheggi pertinenziali non viene conteggiato nel calcolo del Volume totale esistente e di progetto, fino alla concorrenza delle quantità minime sopra indicate, e comunque in quantità non superiore a 1 mq ogni 3,3 mq di St. Nel caso in cui le autorimesse vengano realizzate parzialmente interrato o al piano terra, l'altezza del fabbricato potrà essere incrementata fino a 50 cm. che saranno esclusi dal calcolo dell'altezza massima del fabbricato.

Per le funzioni **b turistico-ricettive, d direzionale, e commerciale** negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione i parcheggi pertinenziali devono essere interrati

## NORME

## Art. 5.3.3 Dotazioni ecologiche e ambientali

Insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a **contrastare i cambiamenti climatici** e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a **ridurre i rischi naturali e industriali** e a **migliorare la qualità dell'ambiente urbano**;

- a** riduzione delle emissioni di gas climalteranti;
- b** gestione integrata del ciclo idrico;
- c** riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- d** mantenimento della permeabilità dei suoli;
- e** mitigazione degli effetti di riscaldamento;
- f** raccolta differenziata dei rifiuti;
- g** riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.

**Art. 5.3.4 Dotazioni multi-prestazionali (MP)**

Più funzioni possono coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente.

In base alle funzioni vengono indicate le quote incrementali per multi-prestazioni (MP) al fine di promuovere un elevato livello multi-prestazionale delle dotazioni.

## NORME

**PARCHEGGI**

Nel caso di **interventi diretti** le dotazioni vengono monetizzate nei casi in cui:

**SOGLIE MINIME**

l'area da cedere come **P2** ha una dimensione inferiore a **40 mq**

Art. 5.5.2 Cessione di aree per dotazioni territoriali:  
**CASI DI MONETIZZAZIONE**

nella **città storica** la monetizzazione è sempre ammessa

**SOPRA SOGLIA**

nei tessuti residenziali e nei tessuti produttivi massimo di 200 mq (8 posti auto) **SE:**

- nelle immediate vicinanze spazi di parcheggio pubblico adeguati
- dimensioni e organizzazione distributiva delle aree da destinare a parcheggio pubblico tali da non permettere una organica distribuzione delle zone di parcheggio
- quantità di parcheggi privati esterni superiori rispetto a quelli standard, non inferiori alle dotazioni di parcheggio pubblico
- l'ubicazione problematica in relazione alla viabilità esistente

La monetizzazione di superfici superiori a 200 mq è ammissibile previa attenta valutazione del contesto e alle condizioni riportate nella disciplina (delibera monetizzazioni)

## NORME

Art. 5.5.2 Cessione di aree per dotazioni territoriali:  
**CASI DI MONETIZZAZIONE****VERDE**

Nel caso di **interventi diretti** le dotazioni vengono monetizzate nei casi in cui:

nella **città storica** la monetizzazione è sempre ammessa

**SOGLIA MINIMA** : l'area da cedere come **V** è inferiore a **100 mq**

**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

- > Per le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa **SE**:
  - ristrutturazione edilizia o ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita
  - all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di solo nel caso di cambio d'uso di edifici preesistenti.
  
- > In luogo della realizzazione e cessione e delle monetizzazioni il soggetto attuatore di interventi diffusi può realizzare interventi di **riqualificazione di dotazioni esistenti in prossimità dell'area** di interesse, comportanti una spesa equivalente al valore di monetizzazione.

## NORME

**Art. 5.5.3 – 5.5.4 Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali (Pr1 e Pr2)**

La quantità di parcheggi pertinenziali (**Pr1**) è definita in rapporto alla superficie (**St**), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi

**TABELLA 6** > art. 5.3.3

**Accordi operativi**  
**PUA di iniziativa pubblica**  
**Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017**  
**PdC convenzionati**

**TABELLA 7** > art. 5.3.4

**Per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico**

TABELLA 7 - art. 5.3.4

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>a funzione abitativa</b>					
a1 abitazioni, bed and breakfast;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a2 residenze stagionali, affittacamere;					
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	-	-	-	-	-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	-
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>					
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;				1 posto auto a camera	-
b2 spazi congressuali ed espositivi;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
b3 campeggi e villaggi turistici;					-
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	-
b7 strutture per la balneazione e la navigazione;	-	-	-	-	-
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-
<b>c funzioni produttive</b>					
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St*	-
c2 artigianato di servizio;					-
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	10 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;					-
c5 attività di deposito a cielo aperto;	10 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale;	10 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;					-

TABELLA 7 - art. 5.3.4

c8 impianti zootecnici intensivi;	10 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 attività di ricerca;	10 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c11 attività di raccolta, trattamento e recupero materiali.	10 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
* La quantificazione dei posti auto pertinenziali viene riferita, di norma, ad un'altezza utile pari a 5 metri, fatta salva la possibilità di assumere altezze utili inferiori, fino a 3 metri, sulla base delle funzioni insediate e di quelle previste.					
GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
d funzioni direzionali					
d1 studi professionali;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;					
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STerr nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-
1 con affluenza fino a 100 persone;					-
2 con affluenza superiore alle 100 persone;					-
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;					
d5 rimessaggio camper;	-	-	-	-	-
d6 rimessaggio barche;					
e funzioni commerciali					
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
e2 medie strutture di vendita:					
1 alimentari:	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:					
- da 250 a 400 mq di Sv	25 mq ogni 40 mq di Sv				
- da 400 a 800 mq di Sv	25 mq ogni 25 mq di Sv				

TABELLA 7 - art. 5.3.4

	- da 800 a 1.500 mq di Sv	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 203 mq di Sv
	- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
e3 grandi strutture di vendita:						
	1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
	2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:						
	1 alimentari	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
	2 non alimentari					25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)						
e6 impianti di distribuzione carburanti						
e7 Logistica						
e8 sale da gioco e sale scommesse						
** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone						
GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni		Pr1	Pr2
	P2	V	AD			destinati alla clientela
f funzioni rurali						
f1 abitazioni agricole						
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:						
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;					
	2 rimesse per macchine agricole;					
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;					
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;					
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;					
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;					

TABELLA 7 - art. 5.3.4

f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:						
	1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
	2 foresterie aziendali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
	5 agriturismo;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-
f4 colture intensive:						
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	f6 attività connesse all'agricoltura;	10 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

## NORME

## Art. 4.2.4 Permeabilità dei suoli

Gli interventi edilizi relativi alle funzioni **a** abitative, **b** turistico-ricettive, **c** produttive **d** direzionali, **e** commerciali

dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione.

Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'**indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE)**

Il PUG persegue gli obiettivi di riduzione dei rischi naturali e industriali e di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE) e dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e i giardini privati.

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO****Art. 1.2.18 - Riduzione dell'impatto edilizio – RIE**

è un **indice numerico** applicato al lotto al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde

Essenziale nella determinazione delle superfici:

- > **la tipologia e i materiali di finitura delle superfici esterne esposte alle acque meteoriche**
- > **la gestione e l'eventuale recupero / riuso delle acque meteoriche**
- > **la piantumazione e l'inverdimento pensile**

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri definiti con **riferimento alla funzione prevalente** nell'edificio.

I parametri sono riportati nelle **disposizioni relative agli edifici**

## NORME

**Art. 4.3.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa**

- ristrutturazione edilizia f) conservativa **RIE 2 ≥ RIE 1**
- ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva **RIE ≥ 2,5**
- nuova costruzione g) **RIE ≥ 4**

**Art. 4.3.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva**

funzione b1 e b8 (alberghi e simili)

- ristrutturazione edilizia f) **RIE 2 > RIE 1**
- nuova costruzione g) **RIE ≥ 2,5**

funzioni b2 (spazi congressuali) e b4 (altre strutture per il soggiorno temporaneo)

- ristrutturazione edilizia f) **RIE 2 > RIE 1**
- nuova costruzione g) **RIE ≥ 2,5**

per la funzione b3 (campeggi)

- ristrutturazione edilizia f) **RIE 2 > RIE 1**
- nuova costruzione g) **RIE ≥ 4**

per la funzione b5 (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) e b6 (aree per la sosta temporanea di camper)

**RIE ≥ 4**

NORME

**Art. 4.3.6 Edifici a prevalente funzione c produttiva e funzione commerciale e7**

**RIE  $\geq$  1,5**

**Art. 4.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata**

per la funzione d1, d2, d3 (studi professionali; funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni di servizio)

**RIE  $\geq$  4**

per la funzione d4 e d5 (autorimesse e parcheggi, rimessaggio camper)

**RIE  $\geq$  2,5**

**Art. 4.3.5 Edifici a prevalente funzione e commerciale (esclusa la funzione e7)**

**RIE  $\geq$  4**

## NORME

## Art. 4.2.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti

Gli interventi edilizi relativi all'insediamento di **nuove funzioni c produttiva ed e commerciali** (con esclusione degli esercizi di vicinato) dovranno prevedere inoltre:

la **qualificazione ambientale** dell'area d'intervento con **opere di mitigazione e adattamento** ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio relativamente alla sistemazione delle aree verdi), dotate di impianto d'irrigazione. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto

la **verifica degli impatti** relativi a: **emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico** e alla realizzazione delle relative mitigazioni

REGOLAMENTO  
EDILIZIO

## Art. 1.2.18 - Riduzione dell'impatto edilizio – RIE

Le superfici da considerare sono quelle **che intercettano la pioggia** misurate in proiezione orizzontale e suddivise tra

**S<sub>vi</sub> SUPERFICI  
TRATTATE A VERDE**

superfici incolte (ma vegetate) e quelle coltivate, inerbite o piantumate con essenze arbustive, sia a verde profondo che a verde pensile (es. prati, aiuole, orti, tetti verdi e coperture verdi di interrati, fioriere qualora siano fisse, pavimentazioni in autobloccanti inerbiti)

**S<sub>ij</sub> SUPERFICI  
NON TRATTATE A VERDE**

superfici realizzate esclusivamente con materiali inerti (es. pavimentazioni impermeabili, pavimentazioni drenanti ma non inverdite quali il macadam, pavimentazioni in autobloccanti non inerbiti)

È calcolato sulla base dei **coefficienti di deflusso ( $\Psi$ ) delle superfici** e della **quantità e grandezza delle alberature**

$S_{v_i}$ Superfici trattate a verde:		Numeratore			
Num. rif.	Descrizione Superficie	$\Psi_1$	Riportare il valore di $\Psi_1$	Riportare il valore in mq della superficie esterna trattata a verde	Rapporto $S_{v_i} \times 1 / \Psi$ (valore calcolato)
N 1	Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici <del>boscate</del> ed agricole	0,08			
N 2	Corsi d'acqua in alveo naturale	0,08			
N 3	Specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo e infiltrazione con fondo naturale	0,08			
N 4	Incolto	0,16			
N 5	Pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga <del>inerbita</del>	0,32-0,80			
N 6	Area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato	0,24-0,80			
N 7	Pavimentazione in prefabbricati in <del>cls</del> o materiale sintetico, riempiti di substrato e <del>inerbiti</del> posati su apposita stratificazione di supporto ( <del>Grigliati garden</del> )	0,25-1,00			
N 8	Copertura a verde pensile con spessore totale medio cm 8 (da estradosso impermeabilizzazione a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,70 - 1,00			
N 9	Copertura a verde pensile con spessore totale medio 8 < s < 10 cm (da estradosso <del>impermeab.</del> a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,50 - 1,00			
N 10	Copertura a verde pensile con spessore totale medio 10 < s < 15 cm (da estradosso <del>impermeab.</del> a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,40 - 1,00			
N 11	Copertura a verde pensile con spessore totale medio 15 < s < 25 cm (da estradosso <del>impermeab.</del> a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,30 - 1,00			
N 12	Copertura a verde pensile con spessore totale medio 25 < s < 50 cm (da estradosso <del>impermeab.</del> a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,20 - 1,00			
N 13	Copertura a verde pensile con spessore totale medio > 50 cm (da estradosso <del>impermeab.</del> a estradosso substrato) Inclinazione max 15°(26,8%)	0,10 - 1,00			
N 14	Copertura a verde pensile su falda inclinata con <del>spes</del> totale medio 6 < s < 10 cm (da estradosso <del>impermeab.</del> a estradosso substrato) <del>Incl.</del> > 15°(26,8%)	0,60 - 1,00			
N 15	Copertura a verde pensile su falda inclinata con <del>spes</del> totale medio 10 < s < 15 cm (da estradosso <del>impermeab.</del> a estradosso substrato) <del>Incl.</del> > 15°(26,8%)	0,50			

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

0,00	0,00
$\sum S_{v_i}$ (calcolato) in mq	$\sum S_{v_i} \times 1 / \Psi$ (calcolato)

$S_{ij}$ Superfici NON trattate a verde:		Denominatore			
Num. rif.	Descrizione Superficie	$\Psi_2$	Riportare il valore di $\Psi_2$	Riportare il valore in mq della superficie esterna NON trattata a verde	Rapporto $S_{ij} \times \Psi$ (valore calcolato)
D 1	Coperture metalliche con inclinazione > 3°	0,95			
D 2	Coperture metalliche con inclinazione < 3°	0,90			
D 3	Coperture continue con <del>zavoratura</del> in ghiaia	0,70			
D 4	Coperture continue con pavimentazione <del>galeggiante</del>	0,80			
D 5	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione > 3°	0,90			
D 6	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione < 3°	0,85			
D 7	Coperture discontinue (tegole in laterizio o simile)	0,90			
D 8	Pavimento in asfalto o <del>cls</del>	0,90			
D 9	Asfalto drenante	da <del>det.</del>			
D 10	Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia	da <del>det.</del>			
D 11	Pavimentazioni in lastre a costa verticale a spacco ( <del>Smoller</del> )	0,70			
D 12	Pavimentazioni i, cubetti, pietre a lastre a fuga sigillata	0,80			
D 13	Pavimentazioni in cubetti o pietre a fuga non sigillata su sabbia	0,56-1,00			
D 14	Pavimentazioni in lastre di pietra di grande taglio, senza sigillatura dei giunti, su sabbia	0,70			
D 15	Pavimentazioni in ciottoli su sabbia	0,32			
D 16	Pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali	0,28			
D 17	Superfici in ghiaia sciolta	0,24			
D 18	<del>Sedime</del> ferroviario	0,20			
D 19	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in terra, piste in terra battuta o simile.	0,32-1,00			
D 20	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico	0,48-1,00			
D 21	Corsi d'acqua in alveo impermeabile	1,00			
D 22	Vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile	1,00			
D 23	vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo permeabile	da <del>det.</del>			
D 24	Superfici di manufatti diversi in <del>cls</del> o altri materiali impermeabili o impermeabilizzati esposti alla pioggia, e non attribuibili alle altre categorie, come muretti, plinti, gradinate, scale, <del>ecc</del>	0,95			
D 25	Superfici esposte alla pioggia di caditoie, griglie di aerazione di locali interrati, <del>canalette</del> di scolo a fondo impermeabile e manufatti analoghi	0,95			

N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.

0,00	0,00
$\Sigma S_{ij}$ (calcolato) in mq	$\Sigma S_{ij} \times \Psi$ (calcolato)

Coefficients di albedo ( $\alpha$ )

Categoria	Descrizione Superficie		$\alpha$	Valore convenzionale
3	Albedo compreso tra 0,7 e 0,9		0,60	
2	Albedo compreso tra 0,4 e 0,7		0,80	1,00
1	Albedo < 0,4		1,00	

 $\alpha$  Tabella coefficienti di riflessione (Norme UNI 8477)

Superficie	Indice
Suolo (creta , marne)	0,14
Strade sterrate	0,04
Bosco di conifere d'inverno	0,07
Bosco in autunno/campi con raccolti maturi e piante	0,26
Asfalto invecchiato	0,10
Calcestruzzo invecchiato	0,22
Fogli morte	0,30
Erba secca	0,20
Erba verde	0,26
Pietrisco	0,20

N.B: Si considera come valore di riflessione un coeff. < di 0,4 , quindi valore coeff. di albedo = **1,00**

vai al calcolo finale

Qualora si adottino stratigrafie di tipo diverso, dovrà essere prodotta adeguata documentazione a supporto del **coefficiente di deflusso proposto**.

## CALCOLO FINALE

$Sx_i$  = i-esima superficie esterna trattata a verde;

mq

0,00

$Sx_i$

$Sj_i$  = j-esima superficie esterna non trattata a verde;

mq

0,00

$Sj_i$

$Se$  = N° alberature \* superficie tabellare

mq

0,00

$Se$

Rapporto  $Sx_i \times 1 / \Psi$

0,00

$Sx_i \times 1 / \Psi$

Rapporto  $Sj_i \times \Psi$

0,00

$Sj_i \times \Psi$

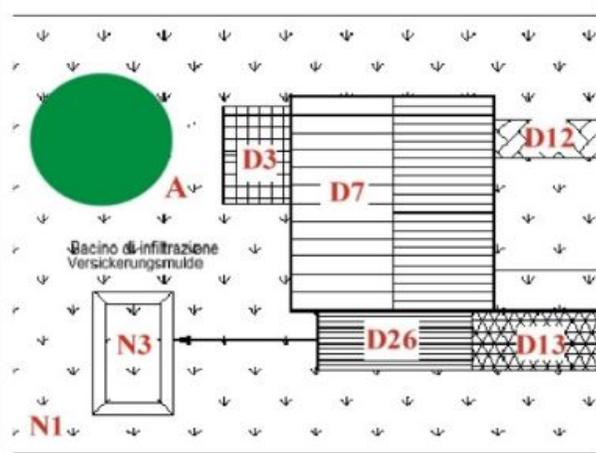
$\alpha$  = coefficiente di albedo (valore tabulato convenzionale 1,00)

1,00

$\alpha$

*N.B: Nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento.*

### Esempio



### USO DI PROGETTO

(inserire solo il numero dell'uso: ad es. 1 o 2)

### RIE

#DIV/0!

>= di

### LIVELLO DA GARANTIRE

minimo

4,00

migliorativo

5,00

eccellenza

6,00

Numerazione rif.	Descrizione superficie	Sup. m <sup>2</sup>	$\Psi$
N1	Superficie a giardino	697,60	0,10
N3	bacino di infiltrazione a fondo naturale	30,00	0,1
D3	Copertura piana con zavorratura in ghiaia	27,00	0,7
D7	Copertura discontinua con tegole marsigliesi	162,00	0,90
D12	Pavimentazione in cubetti di porfido a fuga sigillata	16,20	0,80
D13	Pavimentazione in piastre di cls con fuga in sabbia	30,80	0,7
D26	Copertura con zavorratura in ghiaia collegata a un bacino di infiltrazione a fondo naturale con sistema di recupero e riutilizzo dell'acqua per scopi irrigui	36,40	0,19
<b>Area totale superficie considerata</b>		<b>1.000 m<sup>2</sup></b>	
A	Alberi di prima categoria, come da lista allegata	1	

REGOLAMENTO  
EDILIZIO

## Art. 2.3.18 - Abbattimento e potature di alberature in aree private

Le classi di grandezza sono così suddivise:

- a) **1° grandezza** = altezza pianta a maturità > ml 18,00
- b) **2° grandezza** = altezza pianta a maturità da ml 12,00 a ml 18,00
- c) **3° grandezza** = altezza pianta a maturità < a ml 12,00

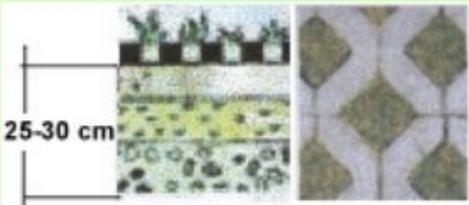
All'art. 2.3.18 è riportato una indicazione delle specie distinte per classe di grandezza cui fare riferimento, salvo specie e varietà espressamente specificate in altre classi di grandezza.

Di seguito una **esemplificazione** di alcune possibili soluzioni tecniche con i relativi **coefficienti di deflusso**

I valori dei coefficienti di deflusso  $\psi$  applicati sono tratti dalla letteratura, in particolare: Norme DIN, FLL, A.T.V., scala Frühling, UNI 11235.

### Categorie di superfici da inserire al numeratore: superfici permeabili, impermeabili o sigillate trattate a verde

N.rif.	Categoria di superficie	Sezione indicativa o immagine tipo	Specifiche o varianti	Norme di riferimento, valori limite o indicazioni	$\Psi$
N1	Superfici a verde su suolo profondo, prati, orti, superfici boscate ed agricole				0,10
N2	Corsi d'acqua in alveo naturale				0,10
N3	Specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo e infiltrazione con fondo naturale				0,10

N4	Incolto, sterrato, superfici naturali degradate			0,20	
N5	Pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbita	Percentuale di superficie inerbita >40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,40	
			Qualsiasi tipologia	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00
N6	Area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato		Con coefficiente di permeabilità del sistema $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,30	
			Con coefficiente di permeabilità del sistema $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00	
N7	Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti posati su apposita stratificazione di supporto (Grigliati garden)		Percentuale di superficie inerbita >40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,40
			Percentuale di superficie inerbita < 40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	Valore da determinare analiticamente e documentare
			Qualsiasi tipologia	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00

N8	<p>Copertura a verde pensile con spessore totale <b>del substrato medio</b> <math>8 \leq s \leq 15 \text{ cm}</math></p> <p>Fino ad un'inclinazione di <math>12^\circ</math></p>		Sistema a tre strati	<p>Realizzato secondo normativa di riferimento: <b>UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</b></p> <p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<b>0.45</b>
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	<b>1,00</b>
N9	<p>Copertura a verde pensile con spessore totale <b>del substrato medio</b> <math>15 &lt; s \leq 25 \text{ cm}</math></p> <p>Fino ad un'inclinazione di <math>12^\circ</math></p>		Sistema a tre strati	<p>Realizzato secondo normativa di riferimento: <b>UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde"</b></p> <p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<b>0,35</b>
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	<b>1,00</b>

D16	Pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Balzano e Manuale dell'Ingegnere xxxxx)	0,35
				Altre tipologie di sottofondo	Valore da determinare analiticamente e documentare

D17	Superfici in ghiaia sciolta			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3. (Art. 11 Capitolato xxxxx Provincia di Balzano e Manuale dell'Ingegnere xxxxx)	0,30
				Altre tipologie di sottofondo	Valore da determinare analiticamente e documentare

D18	Sedime ferroviario				0,20
-----	--------------------	--	--	--	------

D19	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in terra, piste in terra battuta o sim.			Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,40
				Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00

D20	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico.		Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,60
			Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00
D21	Corsi d'acqua in alveo impermeabile			1,00
D22	Vasche, specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile			1,00
			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	Valore da determinare analiticamente e documentare
D23	Vasche, specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo con fondo permeabile			0,10
			In funzione della permeabilità del sottofondo e quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	Valore da determinare analiticamente e documentare

# Il territorio rurale

## Art. 6.1 OBIETTIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Favorire e salvaguardare ai sensi dell'art.36 della LR 24/2017 :

**Funzione ambientale**

**Funzione produttiva**

**Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio**

NORME

Art. 6.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Il Territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio **non urbanizzato**  
Si articola per parti significative:

**Territorio rurale periurbano**

**Territorio rurale di pianura**  
con un'attenzione particolare all'ambito della centuriazione

**Territorio rurale di collina**

## NORME

## Territorio rurale

Interventi connessi all'agricoltura

## CHI PUÒ INTERVENIRE

**IAP - Imprenditore agricolo professionale**

(Persone fisiche e giuridiche)

**CD - Coltivatore Diretto****Soc. Coop. Agricole con almeno 1 socio Amministratore IAP o CD**

## NUOVE UNITÀ AZIENDALI MINIME

**SAU minima 5 ha in tutte le zone**

accorpata, vicina ma non necessariamente contigua, di terreni in proprietà.

Alla determinazione delle superfici per la realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola possono concorrere anche i terreni in affitto, di durata almeno decennale, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## NORME

## Art. 6.4 Funzioni ammesse

Per gli interventi di **nuova costruzione** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	<b>f3</b>	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	<b>c9</b> serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	<b>1</b>	laboratori per la ricerca,
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	<b>2</b>	foresterie aziendali,
	<b>d4</b> parcheggi pubblici connessi ad interventi edilizia	<b>3</b>	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	<b>4</b>	lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti, nelle fasce di rispetto stradale;	<b>5</b>	agriturismo;
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>	<b>6</b>	impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	<b>f1</b> abitazioni agricole;	<b>7</b>	fattoria didattica,
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:	<b>8</b>	cantina vinicola
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	<b>f4</b>	colture intensive:
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;	<b>1</b>	attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	<b>2</b>	abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;	<b>f5</b>	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	<b>5</b> serre stabilmente infisse al suolo per colture aziendali;	<b>f6</b>	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;		
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;		

NORME

**Art. 6.5 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA**

Interventi di **nuova costruzione**  
ad uso abitativo agricolo

resta fermo il principio dei terreni  
asserviti all'azienda e non scorporati  
dall'azienda agricola per uso  
abitativo al 17/03/1969

estensione minima azienda  
agricola 5 ha di SAU

verifica dell'inesistenza di altre unità  
edilizie abitative suscettibili di un  
recupero a tali fini

non derivante da frazionamento  
con riferimento alla data di  
assunzione del PUG

## NORME

**Art. 6.5 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA**

Interventi di **trasformazione, ampliamento e nuova costruzione ad uso ABITATIVO AGRICOLO**

## PARAMETRI

per la realizzazione di un edificio residenziale e relativi servizi:

80 mq di St per ogni soggetto IAP

40 mq di St per ogni componente del relativo nucleo familiare

40 mq di St per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante

intervento minimo garantito di 100 mq di St  
massimo di 280 mq di St (compreso l'esistente)

H (altezza dell'edificio):  $\leq$  m 7,50

NORME

**Art. 6.5.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola**

Territorio rurale di PIANURA e di COLLINA

PARAMETRI

**DEPOSITI ATTREZZI, MAGAZZINI, ecc.**

mq 60 di St ogni ettaro di SAU, fino a 50 ha di SAU

mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 50 ha di SAU

**DEPOSITI ATTREZZI, MAGAZZINI per colture specializzate (vigneti, frutteti, uliveti, ecc.)**

mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata

## NORME

**Art. 6.5.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola**

Territorio rurale di PIANURA e di COLLINA

**CANTINE VINICOLE**

la realizzazione è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite, con le superfici della cantina, anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto.

**L'intervento si attua con PdC convenzionato ed è soggetto a PRA.**

Le cantine vinicole si intendono di tipo aziendale o interaziendale se il prodotto trasformato proviene almeno dal 75% del prodotto coltivato, diversamente dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive

## NORME

**Art. 6.5.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola**

Territorio rurale di PIANURA e di COLLINA

**SERRE FISSE** per colture di tipo intensivo o industriale

La dimensione delle serre sarà in funzione delle capacità produttive dell'azienda agricola e sarà valutata in sede di verifica progettuale.

**L'intervento si attua con PdC convenzionato ed è soggetto a PRA.**

**SERRE STABILMENTE INFISSE AL SUOLO** per colture aziendali

Si tratta di serre stabilmente infisse al suolo in materiale leggero, facilmente amovibili. Per particolari esigenze colturali (colture idroponiche, ecc.) la superficie al suolo potrà essere impermeabilizzata per un massimo del 50% del totale.

- mq 5.000 di St ogni ettaro di SAU, fino a 50 ha di SAU
- mq 1.000 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 50 ha di SAU

NORME

**Art. 6.5.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola**

Territorio rurale PERIURBANO

PARAMETRI

**DEPOSITI ATTREZZI, MAGAZZINI**

mq 30 di St ogni ettaro di SAU, fino a 50 ha di SAU

mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 50 ha di SAU

**DEPOSITI ATTREZZI, MAGAZZINI PER COLTURE SPECIALIZZATE (vigneti, frutteti, uliveti, ecc.)**

mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata

St massima di ogni edificio: mq 900 (salvo deroghe)

## NORME

## Art. 6.5.7 PRA Piano di riconversione e ammodernamento aziendale

**PRA - Piano di riconversione e ammodernamento aziendale**

Il PRA rappresenta un programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l'azienda intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici e ambientali, collegati a interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi.

Finalità del PRA è la dimostrazione dell'effettiva necessità dei nuovi edifici, o dell'ampliamento degli esistenti, e della coerenza tra l'intervento edilizio e l'organizzazione e le economie aziendali.

## NORME

## Art. 6.5.7 PRA Piano di riconversione e ammodernamento aziendale

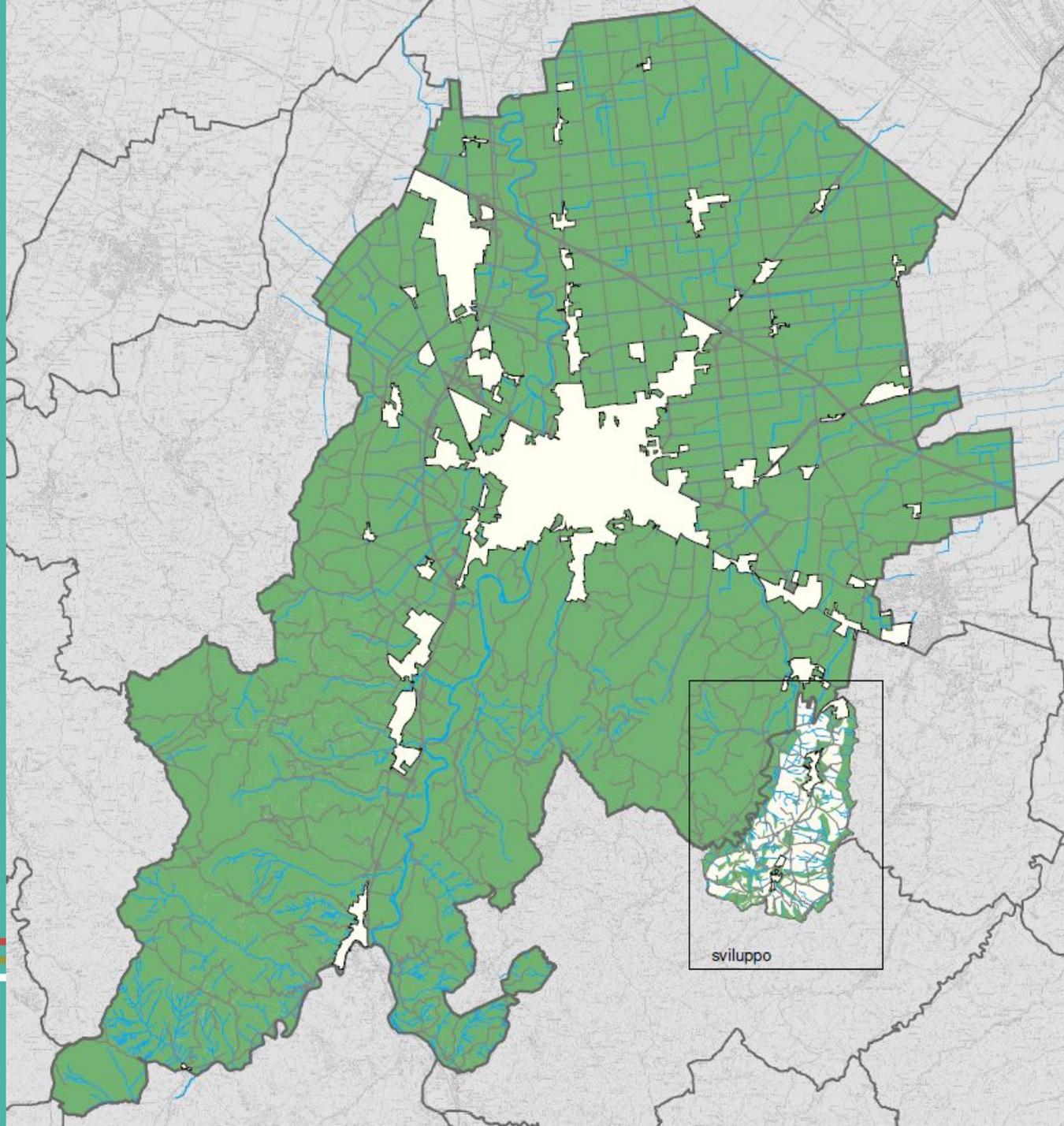
**PRA - Piano di riconversione e ammodernamento aziendale**

La presentazione del PRA è obbligatoria per interventi di nuova costruzione e ampliamento

- **negli ambiti individuati nella tavola T1.4.**
- **nei territori rurali periurbani per interventi con  $St >$  di mq 600;**
- **negli altri territori rurali per interventi con  $St >$  di mq 1.600 di  $St$ ;**
- **negli interventi che eccedono i limiti di edificabilità stabiliti dal PUG;**
- **interventi funzionali all'esigenza di nuova attività agricola e di quelle connesse riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perdute le caratteristiche di ruralità, qualora siano trascorsi 10 anni dal vincolo di nuova edificabilità.**

AREE SOGGETTE A PRA

PUG



## NORME

## Art. 6.5.7 PRA Piano di riconversione e ammodernamento aziendale

**PRA - Piano di riconversione e ammodernamento aziendale**

## SONO SOGGETTI A PRA

gli edifici produttivi agricoli di nuova costruzione che hanno un RILEVANTE IMPATTO AMBIENTALE E TERRITORIALE, ad esempio:

- realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso);
- realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti in aree soggette a particolari vincoli;
- interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20 per cento della superficie coperta di fabbricati isolati;
- interventi realizzazione di serre fisse (funzione c9) in tutti gli ambiti rurali.

## NORME

## Art. 6.5.7 PRA Piano di riconversione e ammodernamento aziendale

**COS'È IL PRA**

Sub procedimento del titolo edilizio

È una valutazione integrata di congruità fra l'investimento aziendale e la sua capacità economica e produttiva

Va presentato utilizzando la modulistica di cui all'atto di coordinamento tecnico  
DGR 29.4.2019 n. 623  
(Regolamento Edilizio)

Non è più assimilato a PUA

Il PUG e il RE prevedono un esame del PRA da parte di un tecnico competente

Tecnico del servizio Agricoltura della Regione

## NORME

## Art. 6.4.2 Funzioni ammesse negli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
<b>a1</b>	abitazioni e bed and breakfast: (negli edifici con originaria funzione abitativa)
<b>a2</b>	residenze stagionali e affittacamere (negli edifici con originaria funzione abitativa);
<b>a3</b>	ostelli (negli edifici con originaria funzione abitativa);
<b>a4</b>	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
<b>a5</b>	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
<b>b1</b>	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa e negli edifici specialistici);
<b>b4</b>	altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.): (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa);
<b>b5</b>	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc. ;
<b>b8</b>	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
<b>c2</b>	artigianato di servizio (con le limitazioni di cui all'art. 6.6.5)
<b>c6</b>	insediamenti di tipo agro-industriali (se presenti);
<b>c10</b>	attività di ricerca

<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
<b>d1</b>	studi professionali (con le limitazioni di cui all'art. 6.6.5)
<b>d3</b>	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private (con esclusione delle RSA) (con le limitazioni di cui all'art. 6.6.5 tranne la limitazione della superficie massima recuperabile)
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
<b>e1</b>	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (con le limitazioni di cui all'art. 6.6.5)
<b>e5</b>	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) (negli edifici con originaria funzione abitativa o se presente);
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>
<b>f1</b>	abitazioni agricole (con le limitazioni di cui all'art. 6.5.1)
<b>f2</b>	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;
	<b>5</b> serre stabilmente infisse al suolo per colture aziendali;
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;

## NORME

## Art. 6.4.2 Funzioni ammesse negli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

<b>f3</b>	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
<b>1</b>	laboratori per la ricerca,
<b>2</b>	foresterie aziendali,
<b>3</b>	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
<b>4</b>	lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
<b>5</b>	agriturismo;
<b>6</b>	impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
<b>7</b>	fattoria didattica,
<b>8</b>	cantina vinicola
<b>f4</b>	colture intensive:
<b>1</b>	attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
<b>2</b>	abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
<b>f5</b>	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
<b>f6</b>	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

## NORME

Art. 6.6.2 Edifici esistenti con funzione abitativa (civile abitazione)

Possibile recupero mediante:

- ristrutturazione come definita dalla LR 15/2013 (SCIA);
- demolizione e ricostruzione nel limite della St esistente (PDC).

## PARAMETRI:

Max 2 unità abitative

H max 7,50 mt. o quella dell'edificio esistente se maggiore

E' consentito l'adeguamento funzionale una tantum 50 mq. in caso di presenza nel nucleo familiare di disabili certificati

## USI

Funzione abitativa

Eventuali funzioni direzionali e le funzioni commerciali/pubblici esercizi

GARANTIRE LE DOTAZIONI PREVISTE DAGLI USI

## NORME

## Art. 6.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola

per la realizzazione di nuova abitazione e utilizzati per altre funzioni, qualora scorporati dall'azienda agricola alla data di assunzione del PUG, possono essere recuperati anche con interventi di ristrutturazione come definiti dalle norme statali e regionali.

## PARAMETRI:

St max = quella esistente  
Max 2 unità abitative

## USI

Funzione abitativa  
Eventuali funzioni direzionali e le funzioni commerciali/pubblici esercizi

## SE:

realizzati da almeno 10 anni  
non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola (scorporati dall'azienda agricola)  
posti a non più di 500 mt. dal centro abitato  
fino ad un massimo di 200 mq. di St

GARANTIRE LE DOTAZIONI PREVISTE DAGLI USI

## NORME

## Art. 6.6.4 Edifici con funzione di servizio e produttiva agricola

## EX FABBRICATI DI SERVIZIO ALLA CASA RURALE

Possibile recupero a servizio della residenza

## EDIFICI DISMESSI DALLA FUNZIONE AGRICOLA

Consentite funzioni di servizio alla residenza  
o funzioni di ricovero mezzi per il mantenimento del fondo

## PARAMETRI:

è ammessa la demolizione e ricostruzione, con riconfigurazione dei volumi

St max = quella esistente

H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 4,50

altezza interna minima della banchina delle finestre di m 1,80

## NORME

## Art. 6.6.5 Edifici dismessi dalla funzione agricola

Per gli edifici con originaria funzione “produttiva agricola” (depositi attrezzi, magazzini, lavorazione e confezionamento, ecc.) sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma e sedime originari, per il recupero agli usi indicati nella tabella art.6.4.2.

- St max recuperabile 200 mq. non frazionabili in più unità immobiliari;
- realizzati da almeno 10 anni e non più funzionali all’attività agricola;
- posti a non più di 500 mt. dal centro abitato come definito dal CDS;
- accesso da strade comunali o di livello superiore;
- l’esclusione di tettoie, baracche, serre e ogni altro manufatto precario nonché dei proservizi con altezza inferiore a mt 2,50 (art. 36 comma 5 lett.c LR 24/2017)

GARANTIRE LE DOTAZIONI PREVISTE DAGLI USI

## NORME

## Art. 6.6.6 Edifici con funzione produttiva e commerciale

## ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI alla data di assunzione del PUG

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione qualitativa senza frazionamenti;
- ampliamento con PROCEDIMENTO UNICO art. 53 LR 24/2017

## ALLA CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ

È possibile:

- il **riavvio** dell'attività in capo ad altra ditta per il mantenimento dell'attività autorizzata;
- il **riuso** secondo le funzioni previste dalla **tabella 6.4.2**

## NORME

## Art. 6.6.6 Edifici con funzione produttiva e commerciale

**ATTIVITÀ di LOGISTICA e ROTTAMAZIONE**  
esistenti alla data di assunzione del PUG

Sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria.

## ALLA CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ

- **NON E' POSSIBILE IL RIAVVIO** dell'attività in capo ad altra ditta per il mantenimento dell'attività autorizzata;
- **è consentito il riuso** secondo le funzioni previste dalla **tabella 6.4.2**