PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Comune di Cesena

Comune di Montiano

PIANO INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO

COMUNE DI CESENA

Enzo Lattuca Sindaco
Cristina Mazzoni Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana

COMUNE DI MONTIANO

Fabio Molari Sindaco
Mauro Ruscelli Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico

N

NORME
disciplina di piano

Variante 1/2025

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO ASSOCIATO

Dirigente
Ing. Paola Sabbatini

Arch. Raffaella Sacchetti
Arch. Marco Ruggeri
Arch. Barbara Maggioli
Ing. Mariangela Golino
Geol. Barbara Calisesi
Geom. Barbara Santarelli
Geom. Leonardo Pirini
Geom. Sara Mengozzi

Estremi approvativi variante
ai sensi del combinato disposto dell'art. 28, comma 2 bis, della L.R. 15/2013 e dell'art. 9 della L.R. 3/2019

ADOZIONE		APPROVAZIONE	
Cesena	Del. G.C. n 273 - 28/10/2025	Cesena	Del. C.C. n 74 del 15/10/2026
Montiano	Del. G.C. n 40 - 05/11/2025	Montiano	Del. C.C. n 15 del 28/09/2026

AGGIORNAMENTO RICOGNITIVO 1/2025

Cesena	Del. C.C. n 101 - 27/11/2025
Montiano	Del. C.C. n 28 - 21/11/2025

PIANO URBANISTICO GENERALE

PUG 2021

Estremi approvativi

ASSUNZIONE		ADOZIONE	APPROVAZIONE
Cesena	Del. C.C. n.76 - 23/09/2021	Del. C.C. n.23 - 07/04/2022	Del. C.C. n.2 - 16/02/2023
Montiano	Del. C.C. n.25 - 24/09/2021	Del. C.C. n.13 - 13/04/2022	Del. C.C. n.2 - 20/02/2023

INDICE

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI 6

TITOLO I STRATEGIE, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PUG 6

ART. 1.1 OBIETTIVI DEL PUG 6

ART. 1.2 OGGETTI DEL PUG 6

ART. 1.3 TIPOLOGIA DELLE NORME 7

ART. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG 7

ART. 1.5 VALORE E LETTURA DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI 10

ART. 1.6 CONFORMAZIONI DEL PIANO 10

ART. 1.7 RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO 10

PARTE II LIMITAZIONI ALLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE 11

TITOLO I DISPOSIZIONI DI TUTELA 11

ART. 2.1 RICHIAMO AGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI 11

ART. 2.2 TUTELA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ: INDIVIDUAZIONE AREE E INTERVENTI SOTTOPOSTI A TUTELA ARCHEOLOGICA 11

ART. 2.3 PRESCRIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO 13

Art. 2.3.1 Cesena (tav. M.2.1) 14

Art. 2.3.2 Montiano (Tav. M.2.2) 15

TITOLO II AREE A RISCHIO E DI PROTEZIONE CIVILE 16

ART. 2.4 SITI DA BONIFICARE 16

ART. 2.5 AREE PERCORSE DAL FUOCO 16

ART. 2.6 AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE 16

ART. 2.7 AREE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE 16

ART. 2.8 AREE A RISCHIO DI FRANA 16

PARTE III TRASFORMABILITÀ 17

TITOLO II MACROSTRATEGIE 17

ART. 3.1 SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI 17

Art. 3.1.1 Contenimento del consumo di suolo 17

Art. 3.1.2 Rigenerazione urbana 17

Art. 3.1.3 Articolazione del territorio 18

TITOLO II STRUMENTI 19

ART. 3.2 PEREQUAZIONE URBANISTICA 19

Art. 3.2.1 Definizione di perequazione urbanistica 19

Art. 3.2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione 19

Art. 3.2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale 20

Art. 3.2.4 Rigenerazione di tessuti urbani. Modello di calcolo per la determinazione delle quantità edificatorie. 22

Art. 3.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale 22

Art. 3.2.6 Trasferimento di attività produttive dal territorio rurale 22

Art. 3.2.7 Guida alla lettura ed applicazione delle Tabelle 3 e 4 22

ART. 3.3 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE ... 26
Art. 3.3.1 Criteri e modalità di attuazione ... 26
Art. 3.3.2 Trasferimenti di quantità edificatorie ... 26
Art. 3.3.3 Registro delle quantità edificatorie ... 29
ART. 3.4 STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG ... 29
Art. 3.4.1 Trasformazioni diffuse ... 29
Art. 3.4.2 Trasformazioni complesse ... 29
Art. 3.4.3 Accordi operativi ... 29
Art. 3.4.4 Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) ... 30
Art. 3.4.5 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53 ... 30
Art. 3.4.6 Permessi di costruire convenzionati ... 30
ART. 3.5 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO ... 31
Art. 3.5.1 Obiettivi e criteri ... 31
Art. 3.5.2 Metodo di valutazione ... 31
Art. 3.5.2 A Valutazione di coerenza ... 31
Art. 3.5.2 B Valutazione di sostenibilità ... 36
PARTE IV I LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE ... 42
TITOLO I STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI ... 43
ART. 4.1 OBIETTIVI GENERALI ... 43
ART. 4.2 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI ... 43
Art. 4.2.1 Disciplina degli interventi edilizi ... 43
Art. 4.2.2 Lotti minimi ... 44
Art. 4.2.3 Distanze ... 44
Art. 4.2.4 Permeabilità dei suoli ... 45
Art. 4.2.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti ... 46
ART. 4.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI ... 46
Art. 4.3.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa ... 46
Art. 4.3.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva ... 47
Art. 4.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata ... 48
Art. 4.3.4 Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica ... 48
Art. 4.3.5 Edifici a prevalente funzione e commerciale esclusa la funzione e7 ... 48
Art. 4.3.6 Edifici a prevalente funzione c produttiva e funzione commerciale e7 ... 50
ART. 4.4 DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI ... 50
TITOLO II CITTÀ STORICA ... 51
ART. 4.5 CENTRI STORICI ... 51
Art. 4.5.1 Prescrizioni generali ... 51
Art. 4.5.2 Classificazione tipologica ... 51
Art. 4.5.3 Disposizioni relative agli interventi edilizi ... 52
Art. 4.5.4 Spazi scoperti ... 55
Art. 4.5.5 Funzioni ammesse ... 55

Art. 4.5.6 Piani di recupero ... 56
ART. 4.6 NUCLEI STORICI ... 56
Art. 4.6.1 Interventi edilizi ammessi ... 56
Art. 4.6.2 Prescrizioni per il recupero delle strutture e dei sistemi cellulari ... 56
Art. 4.6.3 Sistemi di strutture e organismo individuato ... 57
Art. 4.6.4 Opere e strutture vietate ... 58
Art. 4.6.5 Elementi ed opere non coerenti con l'organismo edilizio ... 58
Art. 4.6.6 Edifici di valore storico testimoniale diffusi in ambito urbano ... 58
TITOLO III CITTÀ DA QUALIFICARE ... 60
ART. 4.7 OBIETTIVI GENERALI ... 60
ART. 4.8 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA ... 60
Art. 4.8.1 Città giardino ... 61
Art. 4.8.2 Tessuti identitari pianificati ... 62
Art. 4.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità ... 63
Art. 4.8.4 Tessuti residenziali a media densità ... 63
Art. 4.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità ... 64
ART. 4.9 TESSUTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI ... 64
Art. 4.9.1 Tessuti produttivi ... 65
Art. 4.9.2 Tessuti produttivi-commerciali ... 66
Art. 4.9.3 Tessuti commerciali ... 67
ART. 4.10 TESSUTI SPECIALIZZATI DI SERVIZIO ... 68
TITOLO IV ASSI COMMERCIALI DA QUALIFICARE ... 69
ART. 4.11 ASSI COMMERCIALI DA QUALIFICARE ... 69
ART. 4.12 VIA EMILIA ... 70
TITOLO V CITTÀ DA RIGENERARE ... 71
ART. 4.13 CITTÀ DA RIGENERARE ... 71
Art. 4.13.1 Tessuti dismessi e/o degradati ... 71
Art. 4.13.2 Tessuti da rifunzionalizzare ... 72
Art. 4.13.3 Tessuti incompiuti ... 73
Art. 4.13.4 Tessuti da integrare ... 74
TITOLO VI CITTÀ DA RIPIANIFICARE ... 76
ART. 4.14 AREE CON PIANI/PROGETTI "IN CORSO" ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUG. ... 76
TITOLO VII CITTÀ DA URBANIZZARE ... 80
ART. 4.15 INDIVIDUAZIONE DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI ... 80
Art. 4.15.1 Condizioni di intervento ... 80
Art. 4.15.2 Funzioni ammesse ... 80
Art. 4.15.3 Strumenti di attuazione ... 82
PARTE V CITTÀ PUBBLICA ... 83
TITOLO I OBIETTIVI ... 83
ART. 5.1 OBIETTIVI ... 83

ART. 5.2 CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 83
TITOLO II ARTICOLAZIONE 83
ART. 5.3 ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 83
Art. 5.3.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti 83
Art. 5.3.2 Attrezzature e spazi collettivi 85
Art. 5.3.3 Dotazioni ecologiche e ambientali 85
Art. 5.3.4 Dotazioni multi-prestazionali 86
Art. 5.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento 86
ART. 5.4 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO 87
Art. 5.4.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali 87
Art. 5.4.2 Usi temporanei 90
ART. 5.5 PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI 90
Art. 5.5.1 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1 e Pr2) 91
Art. 5.5.2 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione 92
Art. 5.5.3 Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati 94
Art. 5.5.4 Tabella 7 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico 98
TITOLO III EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE 102
ART. 5.6 CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA 102
PARTE VI PAESAGGIO E AMBIENTE 103
TITOLO I TERRITORIO RURALE 103
ART. 6.1 OBIETTIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE 103
ART. 6.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE 105
Art. 6.2.1 Territorio rurale periurbano 105
Art. 6.2.2 Territorio rurale di pianura 106
Art. 6.2.3 Territorio rurale di collina 106
Art. 6.2.4 Piano delle attività estrattive (PAE) 107
ART. 6.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO 107
Art. 6.3.1 Articolazione degli interventi 107
Art. 6.3.2 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola 107
Art. 6.3.3 Disposizioni comuni per gli tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale 108
ART. 6.4 FUNZIONI AMMESSE 109
Art. 6.4.1 Funzioni ammesse negli interventi di nuova costruzione 109
Art. 6.4.2 Funzioni ammesse negli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente 110
ART. 6.5 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA 112
Art. 6.5.1 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo 112
Art. 6.5.2 Foresterie aziendali 113

Art. 6.5.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola 113
Art. 6.5.4 Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico 115
Art. 6.5.5 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici 116
Art. 6.5.6 Interventi per attività agrituristiche 116
Art. 6.5.7 PRA Piano di Riconversione e Ammodernamento aziendale 117
ART. 6.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA 118
Art. 6.6.1 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola 118
Art. 6.6.2 Edifici con funzione abitativa 119
Art. 6.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola 119
Art. 6.6.4 Edifici con funzione di servizio e produttiva agricola 119
Art. 6.6.5 Edifici dismessi dalla funzione agricola 120
Art. 6.6.6 Edifici con funzione produttiva c e commerciale e 120
Art. 6.6.7 Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche 121
Art. 6.6.8 Maneggi 121
Art. 6.6.9 Ricovero, cura ed addestramento animali 122
Art. 6.6.10 Serre permanenti per attività floro-vivaistica 122
Art. 6.6.11 Ricovero attrezzi per manutenzione del territorio 122
ART. 6.7 EDIFICI LOCALIZZATI IN AREE A RISCHIO O IN FASCE DI RISPETTO 123
Art. 6.7.1 Interventi di demolizione e ricostruzione 123
Art. 6.7.2 Impianti di distribuzione carburanti 123
TITOLO II PAESAGGIO E AMBIENTE 123
ART. 6.8 AMBITI DI PAESAGGIO 123
ART. 6.9 ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO. EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE DIFFUSI NEL TERRITORIO RURALE 124
ART. 6.10 VALORIZZAZIONE DEL FIUME SAVIO E DELLA COLLINA CENTRALE CESENATE 125
ART. 6.11 INFRASTRUTTURE VERDI E BLU 126
Art. 6.11.1 Incremento della resilienza 126
Art. 6.11.2 Infrastrutture verdi 126
Art. 6.11.3 Infrastrutture blu 127
Art. 6.11.4 Concorso alla forestazione urbana 127
Art. 6.11.5 Orti urbani 127
PARTE VII NORME TRANSITORIE 128
TITOLO I ACCORDI SOTTOSCRITTI 128
ART. 7.1 ACCORDI COMPENSATIVI 128

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I STRATEGIE, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PUG

ART. 1.1 OBIETTIVI DEL PUG

STRATEGIE

1. Il PUG è lo strumento di pianificazione predisposto, con riferimento a tutto il territorio comunale, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.

2. Il PUG definisce strategie, criteri, regole, disposizioni normative per il governo del territorio, inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti. Persegue la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, nel rispetto dei seguenti obiettivi:
   - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
   - favorire la rigenerazione dei territori urbani e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla LR 24/2001 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);
   - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;
   - tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;
   - contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;
   - promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;
   - 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.

3. Le disposizioni del PUG sono conformi alle previsioni recepiscono e specificano, per quanto di competenza, di tutti i vigenti strumenti di pianificazione generale e settoriale.

ART. 1.2 OGGETTI DEL PUG

STRATEGIE

1. Il PUG, a partire dal Quadro Conoscitivo diagnostico stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32 della LR 24/2017; individua il perimetro del territorio urbanizzato, disciplina le trasformazioni nel centro storico e negli altri tessuti urbani; disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale, in coerenza con lo schema di assetto territoriale e urbano futuro definito nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34 della LR 24/2017.

ART. 1.3 TIPOLOGIA DELLE NORME

1. Le presenti norme, coerentemente con i nuovi contenuti del PUG sono articolate in:
   a strategie, che indicano gli obiettivi e criteri di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare, sintetizzando quanto indicato nella Strategia del PUG;
   b regole, che definiscono le prescrizioni immediatamente vincolanti e le disposizioni che le trasformazioni devono rispettare.

ART. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG

1. Il PUG è costituito da:

QUADRO CONOSCITIVO

RELAZIONE Comune di Cesena
- parte "A" Sistema socio economico
- parte "B" Sistema ambientale e paesaggio
- parte "C" Sistema territoriale
- parte "D" Sistema della Pianificazione

RELAZIONE Comune di Montiano
- parte "E" Sistema socio economico
- parte "F" Sistema ambientale e paesaggio
- parte "G" Sistema territoriale
- parte "H" Sistema della Pianificazione

ALLEGATI ALLA RELAZIONE di Cesena
- B3 CENSIMENTO DEGLI EDIFICI, OPERE ED ELEMENTI IMPATTANTI E ALLEVAMENTI
  - B 5.2 *Compatibilità ambientale degli Allevamenti*
  - B 5.9 *Schede delle opere ed elementi impattanti*
- C1 LA CITTÀ STORICA
  - C 3.a *Percorsi*
    - C 3.a.1 Le chiese
    - C 3.a.2 I palazzi storici
    - C 3.a.3 Le mura e il sistema difensivo
    - C 3.a.4 I luoghi culturali
    - C 3.a.5 L'acqua
    - C 3.a.6 Piazze, parchi e ristori
  - C 3.b *Centro storico Cesena*
    - C 3.b.1 Spazi aperti: accessibilità
    - C 3.b.2 Spazi accessibili: funzioni e morfologia
    - C 3.b.3 Spazi accessibili: percorribilità
    - C 3.b.4 Spazi pubblici accessibili: sistema della sosta
    - C 3.b.5 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e caratterizzazione commerciale
    - C 3.b.6 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e arredo urbano
    - C 3.b.7 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e scenari urbani
    - C 3.b.8 Spazi pubblici accessibili: rapporto fra percorsi commerciali e percorsi culturali
    - C 3.b.9 Spazi pubblici accessibili: ombreggiamento
    - C 3.b.10 I vuoti urbani
    - C 3.b.11 Le mura malatestiane: caratterizzazione dell'intorno
    - C 3.b.12 Le mura malatestiane: assetto proprietario dell'intorno
    - C 3.b.13 Il paesaggio urbano di matrice storica: analisi delle unità sottoposte a nuova costruzione, demolizione, ripristino
    - C 3.b.14 Il paesaggio urbano di matrice storica: analisi delle unità sottoposte a ristrutturazione
    - C 3.b.15 Il paesaggio urbano di matrice storica: aspetti da tutelare negli edifici non storici
  - C 3.c *Conservazione e degrado*

C 3.c.16.a Il paesaggio urbano di matrice storica: conservazione e degrado (tavola)
C 3.c.16.b Il paesaggio urbano di matrice storica: schede di Rilevamento del degrado
C 3.d *Rigenerare la città storica*
C 3.d.17 Spazi di relazione: le piazze e le gallerie
C 3.e *Centro storico di Roversano*
C 3.e.18 Analisi degli spazi aperti
C 3.e.19 Analisi del costruito
C 3.e.20 Caratteri storici
C 3.e.21 Conservazione e degrado
C 3.e.21.a Scheda del degrado
C 3.f *Le frazioni (nuclei storici minori)*
C 3.f.1 San Giorgio
C 3.f.2 Macerone
C 3.f.3 San Vittore
C 3.f.4 San Carlo
C 3.f.5 Borello
C 3.f.6 Casale
C 2 EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO (TITOLO 1 DLGS 42/2004)
C 3 I TESSUTI URBANI
C 4 IL PATRIMONIO PUBBLICO
C 7.a *Il patrimonio pubblico*
C 7.a.1 Luoghi di opportunità della rigenerazione urbana fuori dal Centro storico
C 7.a.2 Contenitori inutilizzati, poco o parzialmente utilizzati nel Centro storico
C 5 LE STRUTTURE SCOLASTICHE
C 6 SERVIZI DI QUARTIERE

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

Ap - Relazione
Ap - Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica (Tavola scala 1:25.000)

LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

V1	Tutela e valorizzazione paesistica (tavola scala 1:25.000)
V2	Carta forestale (tavola scala 1:25.000)

PERICOLOSITÀ E RISCHI

V3	Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale (tavola scala 1:25.000)
V4	Rischio idrogeologico PAI-PGRA (tavola scala 1:25.000)
V5	Potenzialità archeologica (tavola scala 1:25.000)
M1	Rischio sismico. Aree suscettibili di effetti locali (tavola scala 1:25.000)
M2.1	Microzonazione sismica-Cesena
M2.2	Microzonazione sismica-Montiano
CLE1	Condizione Limite per l'Emergenza - Cesena
CLE2	Condizione Limite per l'Emergenza – Montiano
RIR	Scheda Rischio Incidente Rilevante

RETI TECNOLOGICHE

V6.1	Reti e impianti di depurazione delle acque (tavola scala 1: 25.000)
V6.2	Reti elettriche, siti radio TV, stazioni radio base (tavola scala 1: 25.000)

V6.3 Rete distribuzione idrica e gas (tavola scala 1: 25.000)
V6.4 Infrastrutture per la mobilità e cimiteri (tavola scala 1: 25.000)

STRATEGIA

S STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (Relazione)
S1.1 SINTESI DIAGNOSTICA. Luoghi dell'abitare e del produrre (Tavola scala 1:25.000)
S1.2 SINTESI DIAGNOSTICA. Città pubblica accessibile (Tavola scala 1:25.000)
S1.3 SINTESI DIAGNOSTICA. Città sicura e sostenibile (Tavola scala 1:25.000)
S2 SCHEMA DI ASSETTO STRATEGICO (Tavola scala 1:25.000)
S3 ASSETTO STRATEGICO DEI CENTRI STORICI (Tavola scala 1:2.000)

T1 TRASFORMABILITÀ

T1.1 TRASFORMABILITÀ (Tavola scala 1:10.000 Nord)
T1.2 TRASFORMABILITÀ (Tavola scala 1:10.000 Centro)
T1.3 TRASFORMABILITÀ (Tavola scala 1:10.000 Sud)
T1.4 AMBITI ASSOGGETTATI A PRA

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

T2 1 Quartiere Centro Urbano di Cesena. Dotazioni territoriali e strategie
T2.2 Quartiere Cesuola. Dotazioni territoriali e strategie
T2.3 Quartiere Fiorenzuola. Dotazioni territoriali e strategie
T2.4 Quartiere Cervese Sud. Dotazioni territoriali e strategie
T2.5 Quartiere Oltre Savio. Dotazioni territoriali e strategie
T2.6 Quartiere Valle Savio. Dotazioni territoriali e strategie
T2.7 Quartiere Borello. Dotazioni territoriali e strategie
T2.8 Quartiere Rubicone. Dotazioni territoriali e strategie
T2.9 Quartiere Al Mare. Dotazioni territoriali e strategie
T2.10 Quartiere Cervese Nord. Dotazioni territoriali e strategie
T2.11 Quartiere Ravennate. Dotazioni territoriali e strategie
T2.12 Quartiere Dismano. Dotazioni territoriali e strategie
T2.13 Montiano. Dotazioni territoriali e strategie

T3 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

T3.1 Categorie di intervento nei Centri storici (Tavola scala 1:2.000)
T3.2 Tipologie edilizie nei Centri storici (Tavola scala 1:2.000)
T3.3 Nuclei storici (Album A3 – scala 1:2.000)
T3.4a Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Cesena (Schede)
T3.4b Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Montiano (Schede)
T3.4c Edifici di valore storico testimoniale. Ambito urbano di Cesena e Montiano (Tavola scala 1:5.000)
T3.5a Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena (Schede)
T3.5b Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Montiano (Schede)

N NORME – Disciplina di piano

VS VAS/VALSAT: RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

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

DICHIARAZIONE DI SINTESI

ART. 1.5 VALORE E LETTURA DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

1. Gli elaborati cartografici del Piano hanno valore di univoca rappresentazione nei soli casi in cui siano riferimento per interventi diretti, secondo quanto stabilito dall'art. 33 della L.R. 24/2017.
   Gli elaborati cartografici costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda. Per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche, non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, sia per forma che per posizione; inoltre la loro rappresentazione non ne garantisce la legittima esistenza.
   Le rappresentazioni cartografiche contenute negli elaborati del quadro conoscitivo hanno valore informativo.
   Le rappresentazioni cartografiche del Piano hanno valore ideogrammatico e programmatico quando sono riferite ai contenuti strategici dello stesso, come stabilito dall'art. 24 della L.R. 24/2017. Gli strumenti di attuazione del Piano possono precisare le rappresentazioni ideogrammatiche di cui sopra, per portarle a coincidere con lo stato dei luoghi in relazione alle finalità dell'intervento. Le predette precisazioni, non costituendo difformità tra lo strumento di attuazione e il presente Piano, non costituiscono variante allo stesso, ferme restando le condizioni e limitazioni alle trasformazioni contenute nella VALSAT.
   Nello specifico, le rappresentazioni delle strategie territoriali e locali contenute nelle tavole T2 hanno valore schematico, non individuano interventi specifici e puntuali, né pongono limitazioni alle proprietà. La dimensione di prossimità è declinata alla scala di quartiere, con successivi focus ravvicinati rappresentativi di obiettivi di riqualificazione e potenziamento delle dotazioni. Tali tavole costituiscono riferimento anche per l'individuazione delle dotazioni da riqualificare, potenziare e implementare da parte di soggetti attuatori di trasformazioni dirette e di trasformazioni complesse.

ART. 1.6 CONFORMAZIONI DEL PIANO

1. I seguenti procedimenti hanno valore ed effetto conformativo del Piano:

   - stipula di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato dell'art. 60 della L.R. 24/2017;
   - approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale o comunale, mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1 lett. a) della L.R. 24/2017;
   - approvazione del progetto definitivo per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati e altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017 e dell'art. 8 del DPR 160/2010;
   - localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla specifica legislazione regionale e nazionale vigente.

ART. 1.7 RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Oltre alle prescrizioni del presente Piano si applicano, per quanto di competenza, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti. La disciplina regolamentare in materia edilizia degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili e del territorio, nonché le loro modalità attuative e procedurali, i riferimenti per l'attuazione degli interventi edilizi diretti e convenzionati per quanto non diversamente indicato dalle presenti norme sono contenuti nel Regolamento edilizio.

Parte II LIMITAZIONI ALLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE
TITOLO I DISPOSIZIONI DI TUTELA

ART. 2.1 RICHIAMO AGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

1. La pianificazione sovraordinata - PTCP della Provincia di Forlì-Cesena - e la pianificazione di settore, costituiscono il quadro generale di riferimento per la definizione delle limitazioni alle attività di trasformazione. Nel presente apparato normativo non viene riportata la relativa disciplina al fine di evitarne la duplicazione. Gli articoli seguenti riportano invece le limitazioni derivanti da specifici strumenti comunali e precisamente:

   - la carta delle potenzialità archeologiche dei comuni di Cesena e di Montiano
   - la microzonazione sismica dei comuni di Cesena e di Montiano

ART. 2.2 TUTELA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ: INDIVIDUAZIONE AREE E INTERVENTI SOTTOPOSTI A TUTELA ARCHEOLOGICA

STRATEGIE

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico del territorio, comprensivo sia delle aree di interesse archeologico accertate e tutelate dal PTCP, sia delle aree a diversa potenzialità archeologica e delle zone ed elementi di interesse archeologico motivatamente ritenute esistenti dal Quadro Conoscitivo del PUG, "Carta delle potenzialità" (Allegato B) in aree o zone anche vaste, attraverso modalità differenziate in relazione alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali.

   Lo scopo è di accertare, in accordo con la competente Soprintendenza, la compatibilità dei progetti di intervento che interesseranno il sottosuolo con la tutela archeologica, anche nell'ottica dell'individuazione di aree di rispetto o di possibile valorizzazione e fruizione delle evidenze riconducibili al passato del territorio cesenate.

   Le criticità archeologiche verranno affrontate per quanto possibile con le modalità dell'archeologia preventiva, al fine di evitare problematiche e sospensioni di cantiere in corso d'opera.

REGOLE

2. A tal fine il PUG individua, nella Tavola V5 "Potenzialità archeologica", quattro Aree di tutela delle potenzialità archeologiche, sottoposte a differente categoria di indagini di verifica archeologica, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi 3, 4, 5 e 6:
   Area di tutela 1 che coincide con il centro storico della città di Cesena;
   Area di tutela 2 (C), che comprende contesti territoriali, in cui i depositi archeologici noti e attesi risultano a profondità di giacitura da superficiale a sepolta e con grado di conservazione da buono a modesto (U1. S. Giorgio, U2. Pievesestina, U4. S. Egidio, U5. Ruffio, U7. Bulgarnò, U8. San Mauro in Valle, U9., U17a. Terrazzi in sinistra Savio, U18. Valle del Savio, U19a, U19b, corso del Pisciatello e della Rigossa e crinale di Montiano);
   Area di tutela 3 (B1), che comprende contesti territoriali in cui i depositi archeologici noti e attesi risultano a profondità di giacitura semisepolta e/o sepolta e con grado di conservazione da buono a modesto (U3. Pianura del Savio, U6. Case Missiroli);
   Area di tutela 4 (ND), che comprende i contesti territoriali in cui allo stato attuale delle conoscenze non sono noti né determinabili depositi archeologici (sebbene si ritiene vi siano unità morfologiche ad alto livello di rischio: U 10-16 Aste vallive pedecollinari, U19, U20 terrazzamenti meridionali in destra Savio).

3. Nelle Aree di tutela 1 e 2, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 0.40 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche preliminari (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) da eseguirsi almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento.

4. Nell'Area di tutela 3, ogni intervento di costruzione/ricostruzione che comporti scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 1.00 m di profondità è soggetto a indagini archeologiche preliminari (saggi archeologici, oppure controllo archeologico sotto forma di assistenza in corso d'opera e/o monitoraggio durante l'esecuzione di indagini geognostiche e bonifica bellica) da eseguirsi almeno fino alle profondità di scavo previste dall'intervento.

5. Nell'Area di tutela 4, sono soggetti a verifiche archeologiche soltanto i progetti di impianti, opere o interventi disciplinati dalla LR 4/2018 (VIA) e gli interventi di trasformazione complessi (Accordi di programma, Accordi Operativi, PAIP e PdC convenzionati).

6. Le disposizioni di indagini di verifica archeologica di cui ai commi 3, 4 e 5, non si applicano:

   - agli interventi relativi alla manutenzione e/o mera sostituzione di reti infrastrutturali esistenti, per quanto attiene esclusivamente alle aree già interessate dalla presenza di manufatti interrati, fino alla quota di fondo di tali manufatti e sullo stesso sedime degli stessi.

     Resta comunque ferma la possibilità di verificare l'eventuale presenza di deposito archeologico in dette aree.

   - agli interventi di modesta entità, ovvero con area di sedime dell'edificio in progetto, o dell'area interessata dall'intervento di scavo e/o modificazione del sottosuolo, inferiore o uguale a 80 mq con esclusione del centro storico.

   Nel caso in cui tali interventi concernano opere pubbliche o di pubblico interesse, resta comunque salvo il rispetto della normativa relativa all'archeologia preventiva e quanto prescritto al comma 14.

7. Le disposizioni di indagini di verifica archeologica di cui ai commi 3, 4 e 5, non si applicano, previa consultazione con la Soprintendenza, nei seguenti casi adeguatamente documentati:
   agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni del sottosuolo che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;
   alle modificazioni del sottosuolo la cui profondità interessa esclusivamente terreni di riporto recenti.

8. In recepimento dell'art. 21 del PTPR e dell'art. 21A del PTCP, nella Tavola V5 "Potenzialità archeologica" sono individuate, con apposita campitura e grafia, le seguenti categorie di "Zone di particolare interesse archeologico":
   a "Complessi archeologici" cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture (i resti di epoca romana, bizantina e medievale in loc. Garampo e i resti della Centuriazione romana in loc. Bagnile dichiarati di importante interesse archeologico con appositi provvedimenti rispettivamente del 1996 e del 1985 dell'allora Ministero per i Beni culturali e Ambientali).
   b1 "Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica", cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica.
   b2 "Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", cioè aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

   È una categoria di tutela attribuita ad elementi di interesse archeologico il cui deposito si conserva in parte o in tutto in situ ma che non è sempre perimetrato. Nel caso di individuazioni puntuali di tali aree "b2", si intende ad esse associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 metri di raggio, avente lo stesso valore normativo.

9. Le aree di cui alle lettere **a** e **b1** sono soggette a "Vincolo archeologico di tutela" consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

   Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente, con riferimento alla classificazione degli interventi di cui LR 15/2013, le seguenti trasformazioni edilizie:

   manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;
restauro scientifico;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia, limitatamente agli interventi di ripristino tipologico;
demolizione, senza ricostruzione, di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

Tali zone possono essere destinate dagli strumenti di attuazione del PUG a verde pubblico o essere comprese entro perimetri di comparti di nuova edificazione assegnando ad esse una destinazione a verde pubblico con vincolo di inedificabilità assoluta.

10. Le aree di cui alla lettera **b2** sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo"; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.
11. La Soprintendenza può richiedere indagini archeologiche preliminari per interventi la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PUG, sia motivatamente da ritenere più consistente rispetto a quanto deducibile dalle ricerche finora note.
12. Il procedimento da seguire ai fini dell'applicazione del controllo archeologico preventivo si attua secondo le modalità indicate nel RE.
13. Su tutto il territorio sono comunque vigenti le disposizioni relative agli "interventi vietati" di cui all'art. 20 del D.lgs. 42/2004 e alle "scoperte fortuite" di cui all'art. 90 dello stesso Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; inoltre per i lavori pubblici si applicano le disposizioni in materia di archeologia preventiva di cui all'art. 25 del D.lgs. 50/2016.
14. La tutela e l'utilizzazione delle zone e degli elementi di interesse storico-archeologico, possono essere gestiti sia direttamente sia attraverso enti od istituti pubblici od a partecipazione pubblica, sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni culturali. In tale ultimo caso le convenzioni devono definire, tra l'altro, le modalità di gestione con particolare riferimento ai modi ed ai limiti di fruizione dei beni interessati da parte della collettività, garantendosi comunque che tali limiti siano posti in esclusiva funzione della tutela.

ART. 2.3 PRESCRIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

STRATEGIE

La classificazione sismica del territorio comunale è finalizzata a disciplinare le soglie di criticità e le condizioni per la realizzazione degli interventi di progettazione e costruzione di nuovi edifici soggetti ad azioni sismiche, nonché la valutazione della sicurezza degli interventi di miglioramento ed adeguamento su edifici od opere esistenti soggetti al medesimo tipo di azioni.

La microzonazione sismica di primo, secondo e terzo[1] livello – distinta per Cesena e Montiano - è allegata al quadro conoscitivo del piano e costituisce riferimento per la progettazione dei vari ambiti del territorio.

[1] L'aggiornamento di terzo livello e i relativi contenuti sono stati recepiti nell'ambito dell'Adeguamento di Carattere Meramente Ricognitivo del PUG, approvato con D.C.C n. 101/2025 (Cesena) e con D.C.C. n. 28/2025 (Montiano).

Art. 2.3.1 Cesena (tav. M.2.1)

REGOLE

Sono individuate nel territorio comunale di Cesena due categorie di aree che possono presentare penalizzazioni in prospettiva sismica:

1. Aree “stabili suscettibili di amplificazioni sismiche” per motivi stratigrafici, topografici e di morfologie sepolte;

2. Aree “suscettibili di instabilità” per possibili fenomeni di liquefazione ed instabilità di versante.

1. AREE “STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONI SISMICHE” PER MOTIVI STRATIGRAFICI, TOPOGRAFICI E DI MORFOLOGIE SEPOLTE

Lo studio di Microzonazione Sismica ha evidenziato l’assenza di aree stabili, ossia prive di amplificazione, mettendo invece in luce la presenza di aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche dovute, prevalentemente, alla stratigrafia.

I valori calcolati dei fattori di amplificazione devono in primis considerare effetti topografici dovuti sia a pendii sia a creste o picchi isolati, questo aspetto che dovrà essere valutato in fase progettuale secondo le norme vigenti.

In virtù di un assetto tettonico-strutturale del comune di Cesena non assimilabile completamente ad un modello piano-parallelo, si dovrà valutare la possibilità di utilizzare specifiche analisi di Risposta Sismica Locale per determinare l’azione sismica da utilizzare in fase di progettazione. Inoltre, la determinazione della velocità delle onde di taglio Vs, indispensabili per la ricostruzione del modello sismo-stratigrafico locale, dovrà essere condotta utilizzando appropriate indagini sismiche, in foro (cross-hole, down-hole, cono sismico) o in superficie (MASW, Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione). Infine, si auspica l’impiego di misure di rumore sismico ambientale a stazione singola (tecnica HVSR), al fine di stabilire la frequenza fondamentale di vibrazione dei terreni (o il periodo proprio), da confrontarsi con le frequenze proprie degli edifici.

Particolare attenzione nella ricostruzione del modello andrà prestata nelle zone in cui sono presenti morfologie sepolte come scarpate, paleoalvei e, in particolare, valli sepolte in cui potrebbero verificarsi gli “effetti di valle”.

2. AREE “SUSCETTIBILI DI INSTABILITÀ” PER POSSIBILI FENOMENI DI LIQUEFAZIONE ED INSTABILITÀ DI VERSANTE

Dallo studio di Microzonazione è emersa la presenza di aree suscettibili di instabilità di versante e liquefazione, in occasione di eventi sismici di magnitudo rilevante.

Per gli edifici che ricadono in tali aree, si dovranno condurre le opportune verifiche, secondo le indicazioni previste dalle normative vigenti. Per le aree soggette a potenziale liquefazione si dovranno verificare le condizioni predisponenti e, una volta verificate, determinare il Potenziale di Liquefazione tramite opportune correlazioni da prove dirette come CPTU o SCPTU. Per le instabilità di versante sismo-indotte sarà necessario stimare gli spostamenti attesi in caso di evento sismico e valutarne la compatibilità in funzione della vulnerabilità strutturale.

Nelle zone “suscettibili di instabilità” dovranno essere definiti gli interventi necessari a mitigare i fenomeni di instabilità potenzialmente attesi in caso di sisma; si dovrà tenere in considerazione non

solo l'area cartografata ma anche un ragionevole intorno della stessa entro il quale si potranno manifestare gli effetti dell'instabilità.

Art. 2.3.2 Montiano (Tav. M.2.2)

REGOLE

Sono individuate nel territorio comunale di Montiano due categorie di aree che possono presentare penalizzazioni in prospettiva sismica:

1. Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali per motivi stratigrafici, topografici e di morfologie sepolte;

2. Zone di attenzione per instabilità di versante.

1. ZONE STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONI LOCALI PER MOTIVI STRATIGRAFICI, TOPOGRAFICI E DI MORFOLOGIE SEPOLTE

Lo studio di Microzonazione Sismica ha evidenziato l'assenza di zone stabili, ossia prive di amplificazione, mettendo invece in luce la presenza di zone stabili suscettibili di amplificazioni sismiche dovute, prevalentemente, alla stratigrafia.

I valori calcolati dei fattori di amplificazione devono in primis considerare effetti topografici dovuti sia a pendii sia a creste o picchi isolati, questo aspetto che dovrà essere valutato in fase progettuale secondo le norme vigenti.

In virtù di un assetto tettonico-strutturale del comune di Montiano non assimilabile completamente ad un modello piano-parallelo, si dovrà valutare la possibilità di utilizzare specifiche analisi di Risposta Sismica Locale per determinare l'azione sismica da utilizzare in fase di progettazione. Inoltre, la determinazione della velocità delle onde di taglio Vs, indispensabili per la ricostruzione del modello sismo-stratigrafico locale, dovrà essere condotta utilizzando appropriate indagini sismiche, in foro (cross-hole, down-hole, cono sismico) o in superficie (M.A.S.W., Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione). Infine, si auspica l'impiego di misure di rumore sismico ambientale a stazione singola (tecnica HVSR), al fine di stabilire la frequenza fondamentale di vibrazione dei terreni (o il periodo proprio), da confrontarsi con le frequenze proprie degli edifici.

Particolare attenzione nella ricostruzione del modello andrà prestata nelle zone in cui sono presenti morfologie sepolte come scarpate, paleoalvei e, in particolare, valli sepolte in cui potrebbero verificarsi gli "effetti di valle".

2. ZONE DI ATTENZIONE PER INSTABILITÀ DI VERSANTE

Dallo studio di Microzonazione è emersa la presenza di aree di attenzione per instabilità di versante in occasione di eventi sismici di magnitudo rilevante.

Per gli edifici che ricadono in tali aree, si dovranno condurre le opportune verifiche, secondo le indicazioni previste dalle normative vigenti. Per le instabilità di versante sismo-indotte sarà necessario stimare gli spostamenti attesi in caso di evento sismico e valutarne la compatibilità in funzione della vulnerabilità strutturale.

Nelle zone di attenzione per instabilità di versante dovranno essere definiti gli interventi necessari a mitigare i fenomeni di instabilità potenzialmente attesi in caso di sisma; si dovrà tenere in

considerazione non solo l'area cartografata ma anche un ragionevole intorno della stessa entro il quale si potranno manifestare gli effetti dell'instabilità.

TITOLO II AREE A RISCHIO E DI PROTEZIONE CIVILE

ART. 2.4 SITI DA BONIFICARE

Le aree individuate con apposita simbologia nelle tavole della Trasformazione quali siti da bonificare secondo specifiche disposizioni, sono vincolate ai sensi del Titolo V del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n.152.

ART. 2.5 AREE PERCORSE DAL FUOCO

Nella tavola Ap sono indicate le aree percorse dal fuoco (art.10 della L.353/2000) e la data di apposizione del vincolo al fine di agevolare l'applicazione dei vincoli relativi al divieto di assumere diversa destinazione da quella preesistente all'incendio per quindici anni; al divieto per dieci anni di realizzazione di edifici; al divieto per cinque anni di attività di rimboschimento e ingegneria ambientale.

ART. 2.6 AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE

Le aree definite dal Piano della Protezione Civile come aree di attesa, accoglienza e ammassamento, sono individuate nelle tavole T1 Trasformabilità.

ART. 2.7 AREE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Ai sensi del D.Lgs 105 del 26.6.2015 e della L.R. 26/2003 e s.m.i. nella tavola della Trasformabilità T.1.1 è individuata un'area a rischio di incidente rilevante (RIR) di soglia inferiore.

La Disciplina è riportata nella scheda RIR allegata al PUG.

ART. 2.8 AREE A RISCHIO DI FRANA

Nella Tavola V4 – Rischio idrogeologico (PAI – PGRA) sono individuate le aree a rischio di frana disciplinate dall'art. 12 (Ca' Venzi, Montevecchio, Via Padre Genocchi in Comune di Cesena e loc. Campo sportivo in Comune di Montiano) e dall'art. 12bis (Borello in Comune di Cesena) del PAI.

Ad esse si applica la disciplina contenuta nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano Regionale Gestione Alluvioni (PGRA) emanato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po.

PARTE III TRASFORMABILITÀ

TITOLO I MACROSTRATEGIE

ART. 3.1 SOSTENIBILITÀ, EQUITÀ, COMPETITIVITÀ, DIRITTI FONDAMENTALI

1. La LR 24/2017 perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, individua le seguenti macrostrategie:
   - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
   - favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
   - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali paesaggistiche e storiche.

Art. 3.1.1 Contenimento del consumo di suolo

STRATEGIE

1. La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero" da raggiungere entro il 2050, individua il limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato, (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) il suolo consumabile fino a tale data.
2. Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

REGOLE

3. Le aree edificate nei Comuni di Cesena e Montiano che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in:
   - Il TU (al 1° gennaio 2018) per il comune di Cesena è pari a **2370,89** ha, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a **71,13** ha di superficie territoriale;
   - Il TU (al 1° gennaio 2018) per il comune di Montiano è pari a **40,50** ha, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a **1,22** ha di superficie territoriale.

Art. 3.1.2 Rigenerazione urbana

STRATEGIE

1. Contestualmente al contenimento del consumo di suolo, la legge promuove il riuso e la rigenerazione urbana, definendo i seguenti interventi edilizi e urbanistici:
   a. interventi di qualificazione edilizia, diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani;
   b. interventi di ristrutturazione urbanistica, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell'edificato ma anche nell'intorno, e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione;
   c. interventi più complessi di addensamento o sostituzione urbana che promuovono significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate.

REGOLE

2. Attuazione degli interventi:
   a gli interventi di cui alla lettera a. si attuano principalmente con interventi edilizi diretti;
   b quelli relativi alla lettera b. con PdC convenzionati;
   c quelli della lettera c. con accordi operativi o PUA di iniziativa pubblica o PdC convenzionati, in base alla complessità di attuazione dell'intervento considerando: le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali; la dimensione dell'intervento; che ne definiscono anche le quantità edificatorie realizzabili, le eventuali aree di atterraggio nel caso di trasferimenti, le funzioni da insediare.

Art. 3.1.3 Articolazione del territorio

STRATEGIE

1. Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema territoriale, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali, storico-culturali, produttive e paesaggistiche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al suo riuso, rigenerazione, qualificazione e valorizzazione e ne definisce specifiche strategie e disciplina. Individua un sistema urbano e un sistema paesaggistico-ambientale interconnessi.

REGOLE

2. In relazione ai sistemi urbano e paesaggistico-ambientale, il PUG disciplina gli interventi diffusi di rigenerazione a carattere manutentivo, conservativo, di ampliamento, recupero e cambio della destinazione d'uso, nonché interventi complessi di rigenerazione urbana relativi a specifici tessuti con manifesti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale in atto. All'interno della città da riqualificare possono comunque essere attuati interventi complessi di rigenerazione (ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana) che riguardano più immobili e/o isolati prendendo come riferimento le strategie, gli indici funzionali e le dotazioni dei tessuti dismessi e degradati.
3. Interventi diversi da quelli specificatamente ammessi, comunque coerenti con quanto indicato nella Strategia, potranno attuarsi, previa dimostrazione del rilevante interesse pubblico, tramite Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiranno le condizioni di trasformazione.
4. 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:

   (Luoghi dell'Abitare e del Produrre)

   - Città storica
   - Città da qualificare
   - Assi commerciali da qualificare
   - Città da rigenerare
   - Città da urbanizzare
   - Città da ripianificare
   - Città pubblica
5. Il SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE che, assieme alle dotazioni territoriali costituisce la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale, è articolato in:
   - Territorio rurale
   - Strutture ed elementi di valorizzazione del paesaggio
   - Elementi di riqualificazione paesaggistica
   - Infrastrutture verdi e blu

TITOLO II STRUMENTI

ART. 3.2 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 3.2.1 Definizione di perequazione urbanistica

STRATEGIE

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il PUG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, di cui definisce criteri, strumenti e modalità di applicazione.
3. Gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata, le trasformazioni urbane soggette a titolo abilitativo convenzionato, gli accordi di programma, attuano la perequazione e, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicurano un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Art. 3.2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

STRATEGIE

1. Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica e agli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare tramite:
   - l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare ad opere e servizi pubblici o di interesse pubblico;
   - la realizzazione di opere pubbliche;
   - la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
   - la qualificazione del Centro Storico di Cesena, Montiano, Montenovo e del nucleo storico rurale di Roversano;
   - la rigenerazione dei tessuti urbani;
   - l'incentivazione di interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini architettonici, ambientali, sociali, sismici o energetici;
   - la promozione di interventi di realizzazione di strutture per l'accoglienza, o nuove forme di "abitare sociale" come il co-living, condomini attivi, condomini assistiti anche con l'ausilio di tecnologie informatiche e digitali, anche attraverso la promozione di cooperative di comunità;
   - l'eliminazione degli elementi di degrado e di detrattori ambientali (per tipologia, funzione o contesto localizzativo);

   coerentemente con le politiche/azioni indicate nella Strategia.
2. Pertanto sono soggetti a perequazione i seguenti interventi complessi:
   a. i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate;
   b. le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della strategia;
   c. gli interventi di rigenerazione nel territorio consolidato che a fronte del trasferimento di quantità edificatorie nelle aree di nuova urbanizzazione, attuano azioni dello schema di assetto della città pubblica indicato nella Strategia;

   sono attuati tramite accordi operativi, accordi di programma, PAIP di iniziativa pubblica e titoli abilitativi convenzionati, finalizzati alla realizzazione del Progetto urbano delineato nella Strategia.

3. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:

   - l'indice perequativo di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
   - l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale rappresentante il carico urbanistico massimo sostenibile per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità, ecc.

   Le aree oggetto di trasformazione potranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree o premialità, in misura tale comunque da non superare l'Indice di sostenibilità.

4. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli strumenti attuativi individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

5. Nelle nuove urbanizzazioni in aree permeabili o nelle dotazioni ecologiche ambientali nel TU, le aree da cedersi al Comune sono così quantificate:

   a insediamenti abitativi, terziari e turistici, è ceduto al Comune il 50% della STer, che include le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle per la realizzazione di ERS;

   b insediamenti produttivi, sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria, la restante quota sino al 50% della STer, viene destinata a dotazioni ecologico-ambientali (inclusi eventuali bacini di laminazione) ma non ceduta al Comune;

   c insediamenti commerciali, sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la restante quota sino al 50% della STer, viene destinata a dotazioni ecologico-ambientali (inclusi eventuali bacini di laminazione) ma non ceduta al Comune.

6. Negli interventi di rigenerazione, oltre alle dotazioni previste nella tabella 6 art. 5.5.3 e nella tabella 7 art. 5.5.4, le aree da cedere al Comune, fatto salvo quanto eventualmente diversamente indicato nei rispettivi tessuti, sono quantificate nel 20% della STer e destinate alla realizzazione di ERS.

Art. 3.2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

REGOLE

1. Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono articolati come da tabella:

Tabella 1 - Classificazione dei suoli e attribuzione indici perequativi

			Nuovi insediamenti abitativi		Nuovi insediamenti produttivi, commerciali, turistici		Tessuti dismessi e/o degradati			
							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
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	-	-	-	-

			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	0,15	0,30	0,10	0,10
	Montiano	capoluogo	-	-	-	-	-	-	-	-
		frazioni	-	-	-	-	-	-	-	-

2. 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 con:
   A. ulteriori quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune;
      ulteriori quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dei criteri di valutazione del beneficio pubblico di cui al successivo art.3.5;
   B. crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie totale (St) riconosciuta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (compensazione urbanistica);
   C. quantità edificatorie derivanti da 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.
3. I Criteri di quantificazione delle premialità indicate al precedente comma 2 sono i seguenti:
   a Le quantità edificatorie aggiuntive sono calcolate proporzionalmente rispetto alle maggiori dotazioni realizzate rispetto a quelle previste nella successiva tabella 6 dell'art. 5.5.3;
   b quelli definiti nel modello di valutazione di sostenibilità del beneficio pubblico di cui ai successivi art. 3.5.2 B;
   c I crediti edilizi sono computati applicando l'indice perequativo di base ai terreni oggetto di compensazione;
   d Le quantità edificatorie derivanti dal trasferimento e demolizione di attività produttive incompatibili derivanti dall'applicazione delle rispettive tabelle.

4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di quantità edificatorie.

Art. 3.2.4 Rigenerazione di tessuti urbani. Modello di calcolo per la determinazione delle quantità edificatorie.

REGOLE

1. Nel caso di interventi di rigenerazione di aree edificate nel territorio urbano, la St da riconoscere, compresa la premialità, è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice perequativo ai terreni, che non potrà superare l'indice di sostenibilità, e quelle riconoscibili in funzione dell'edificato esistente alla data di assunzione del Piano.
2. Nella Tabella 2 è indicato il modello di calcolo da utilizzare nella determinazione delle quantità edificatorie negli interventi complessi di rigenerazione all'interno del territorio urbanizzato, qualora non diversamente specificato in particolari tessuti.

Art. 3.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.

REGOLE

1. Gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale interessano immobili non più funzionali all'attività agricola e quelle ad esse connesse, dismessi o in caso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell'immobile, il suo stato conservativo, la presenza di attività in essere, la necessità di bonifiche, la sua localizzazione. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella successiva Tabella 3. Le quantità edificatorie generate, ai sensi dell'art. 36, comma 5 lettera e) della LR. 24/2017 sono variabili fra il 10% ed il 20% della superficie coperta esistente.
2. Gli interventi che utilizzano le quantità edificatorie generate sono collocati all'interno del territorio urbanizzato o su aree contigue allo stesso e sono attuati con Accordo operativo o PUA di iniziativa pubblica.

Art. 3.2.6 Trasferimento di attività produttive dal territorio rurale

REGOLE

1. Per il trasferimento delle attività produttive presenti nel territorio rurale, di cui all'art 6.6.6, l'incentivo al trasferimento è determinato applicando la metodologia di calcolo indicata nella successiva Tabella 4.

Art. 3.2.7 Guida alla lettura ed applicazione delle Tabelle 3 e 4

REGOLE

Le Tabelle 3 e 4 costituiscono il riferimento per il calcolo delle quantità edificatorie trasferibili in altri ambiti territoriali per interventi di qualificazione paesaggistica del territorio rurale e per la delocalizzazione delle attività produttive. Il sistema incentivante prevede il riconoscimento di quantità differenziate in base alla tipologia di immobili esistenti. In particolare si definisce quanto segue.

- Fabbricato di servizio: struttura stabile di supporto alle attività dell'azienda;
- Capannone agricolo: struttura stabile ed articolata adibita a funzioni proprie dell'azienda;
- Tettoia: struttura di deposito e stoccaggio aperta su uno o più lati, con esclusione delle strutture precarie e leggere.

Tabella 2 - Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di rigenerazione/riqualificazione nel territorio urbano

Descrizione				Area			Edifici esistenti		
Località	Catasto		Proprietà	Superficie Lotto	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani	St esistente
	foglio	*part.*		a *(mq)*	b *(mq/mq)*	c=a*b *(mq/St)*	d *(mq/St)*	e	f=d*e *(mq/St)*
						0,00			0,00
				1.000,00		0,00			0,00

Coefficienti per il ragguaglio della St di edifici esistenti a St da edificare

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Turistico-ricettivo	2,50
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00
Serra, tettoia	0,50

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	10%

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
pessimo	0,20	

Bonifiche	
su tutto il lotto	0,10
fino al 50% della superficie del lotto	0,05
nessuna bonifica	0,00

Coefficienti di ragguaglio								Quantità edificatorie		
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche		quantità edificatorie da edifici esistenti			
uso	*coefficiente* g	*condizione*	*coefficiente (e)* h	*tipologia*	*incentivo al trasferimento* i	%	*coefficiente (d)* l	m= [f*g*h] + [f*i] + [a*l] *(mq/St)*	TOTALI n= m + c *(mq/St)*	da realizzare in loco *(mq/St)*	da trasferire applicando il coefficiente di conversione per zone *(mq/St)*
Produttivo	1,50		0,40	attività dismessa	0%		0,05	0,00	**0,00**	0,00	
Magazzino	1,00		0,40	attività dismessa	0%			0,00	**0,00**	0,00	
Turistico-ricettivo	2,50		0,40	attività dismessa	0%			0,00	**0,00**	0,00	
Produttivo	1,50		0,60	attività senza impianti	20%			0,00	**0,00**	0,00	

Tabella 3 - Calcolo delle quantità edificatorie per la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale: dismessi o in corso di dismissioni

Descrizione					Determinazone delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)									
Località	Catasto		Proprietà	Superficie coperta esistente	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Totale Superficie coperta
	foglio	particella		a (mq)	descrizione	coefficiente b	condizione	coefficiente c	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f) d	superficie da bonificare (mq)	coefficiente e	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e) (mq)
						0,10		0,10			5%			0,00

Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Incentivo accoglienza		Superficie coperta da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
strutture accoglienza f	Strutture complementari g.	strutture per l'accoglienza (anche per non imprenditori agricoli $S_1 = S*f$ (mq)	strutture per attività complementari all'agricoltura $S_2 = S*g$ (mq)	
2,00	1,50	0,00	0,00	0,00

Coefficienti per il ragguaglio della Superficie coperta di edifici esistenti a Superficie coperta per la realizzazione di strutture per l'accoglienza o per attività complementari all'agricoltura da edificare

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,05
capannone agricolo	0,10
tettoia	0,05

Stato conservativo		
discreto	0,50	
scadente	0,10	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in corso di dismissione	5%

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	2,00
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,50

Bonifiche	
nessuna bonifica	0,00
fino a 1000 mq	0,05
oltre 1000 mq	0,10

Tabella 4 - Calcolo dell'incentivo al trasferimento per le attività produttive esistenti nel territorio rurale

Descrizione					Determinazone delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)										
Località	Catasto		Proprietà	Superficie coperta esistente	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Desigillazioni		Totale Superficie coperta
	foglio	particella		a (mq)	descrizione	b coefficiente	condizione	c coefficiente	attività in essere	attività dismessa	d incentivo al trasferimento (f)	e superficie da bonificare (mq)	f coefficiente	g superficie da desigillare (mq)	h coefficiente	S = (a*b*c)+(a*d)+(e*f)+(g*h) (mq)
					Tipologia	0,00		0,00			10%				0,00	0,00

Determinazione dell'incentivo al trasferimento delle attività produttive esistenti nel territorio rurale che potrà sommarsi all'indice delle nuove aree produttive, o realizzare in loco strutture di supporto alla fruizione turistica del territorio

Quantità edificatorie		
Superficie coperta da da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone		
quantità edificatorie zona origine S_1 (mq)	coefficiente di ragguaglio f	quantità edificatorie zona atterraggio $S_2 = S_1 * f$ (mq)
0,00	1,00	0,00

Tipologia	
capannone industriale-commerciale	0,30
fabbricato di servizio	0,15
tettoia	0,10
piazzali asfaltati per deposito mezzi	0,05

Stato conservativo	
ottimo	0,90
buono	0,80
discreto	0,70
scadente	0,60

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere senza impianti	10%
attività in essere con impianti	20%

Bonifiche	
nessuna	0,00
fino a 500 mq	0,05
oltre 500 mq	0,10

Desigillazioni	
fino a 300 mq	0,05
da 300 a 500 mq	0,10
oltrere 500 mq	0,15

ART. 3.3 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE

Art. 3.3.1 Criteri e modalità di attuazione

STRATEGIE

1. Il trasferimento di quantità edificatorie e crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine sarà utilizzata la metodologia esposta nel successivo articolo.

Art. 3.3.2 Trasferimenti di quantità edificatorie

STRATEGIE

1. I suoli interessati da trasformazioni, le quantità edificatorie realizzabili e i suoli ricettori sono indicati negli strumenti di attuazione elencati nel successivo comma 2.

   I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non sono necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative.

   L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari, costituita da un elaborato grafico (Figure 5 e 6) in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare e da una tabella contenente i valori unitari di riferimento e i coefficienti di ragguaglio per il trasferimento delle quantità edificatorie da una zona ad un'altra (Matrice 1).

2. I trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi si attuano attraverso:
   - a gli accordi operativi;
   - b i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
   - c gli accordi di programma di cui agli artt. 59 e 60 della LR 24/2017
   - d il permesso di costruire convenzionato nel caso di trasferimento di quantità edificatorie in lotti contigui o comunque all'interno del medesimo tessuto con contestuale realizzazione dell'intervento.

   Nel caso di cui al punto d) sono sempre indicati nella convenzione il suolo generatore e il suolo recettore. Scaduti i termini convenzionali la possibilità di realizzare gli interventi che prevedono il trasferimento di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi decade.

3. I valori indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili nel trasferimento a distanza di quantità edificatorie, per ragguagliare le quantità edificatorie afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Matrice 1).

4. I trasferimenti di quote di edificabilità sono recepiti nella cartografia e nella normativa degli strumenti attuativi e nelle relative convenzioni sottoscritte fra il Comune ed i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio.

5. Nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in areali permeabili non dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato, tali quantità edificatorie dovranno essere utilizzate entro il termine perentorio stabilito dalla convenzione, e comunque entro tre anni dalla conclusione degli interventi di riuso e rigenerazione.

6. I contratti che trasferiscono potenzialità edificatorie sono soggetti a trascrizione, secondo quanto disposto all'art. 2643, comma 1, del Codice Civile

Matrice 1 - Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti

MATRICE ZONE CESENA - MONTIANO

		Zona Omi		Abitazioni civili	Zona di atterraggio								
					CESENA							MONTIANO	
					B1	B2	D3	E3	E4	R2	R3	B1	R1
		Cod	Denominazione	stato conservativo normale (€/mq)	Coefficienti di conversione								
					2.100	2.050	1.600	1.600	1.650	1.400	1.400	1.450	1.250
Zona di origine	CESENA	B1	Cesena - Centrale / Centro storico	2.100	1,00	1,02	1,31	1,31	1,27	1,50	1,50	1,45	1,68
		B2	Cesena - Centrale / Sant'Egidio, Le Vigne, Martorano, Ponte Abbadesse, San Mauro in Valle, Villa Chiaviche, Borgo Paglia	2.050	0,98	1,00	1,28	1,28	1,24	1,46	1,46	1,41	1,64
		D3	Cesena - Periferica / Pievesestina, Dismano, Torre del Moro, Ponte Pietra, Ruffio, Case Castagnoli, Case Missiroli, Bulgarnò, Calisese	1.600	0,76	0,78	1,00	1,00	0,97	1,14	1,14	1,10	1,28
		E3	Cesena - Suburbana / Sant'Andrea in Bagnolo, San Martino in Fiume, Bagnile, Ronta, San Giorgio, La Pioppa, Calabrina, Gattolino, Macerone, Capannaguzzo	1.600	0,76	0,78	1,00	1,00	0,97	1,14	1,14	1,10	1,28
		E4	Cesena - Suburbana / Borello, San Vittore, San Carlo, Rio Eremo, Roversano, Acquarola, Rio Marano, San Demetrio, Tipano, Settecrociari, Lizzano	1.650	0,79	0,80	1,03	1,03	1,00	1,18	1,18	1,14	1,32
		R2	Cesena - Extraurbana / Collina lato est: Monte Vecchio, Santa Lucia, Saiano, Carpineta, Casale, Monte Reale	1.400	0,67	0,68	0,88	0,88	0,85	1,00	1,00	0,97	1,12
		R3	Cesena - Extraurbana / Collina lato ovest: Formignano, Luzzena, Borgo delle Rose, Casalbuono, Tessello, Paderno, Luogoraro	1.400	0,67	0,68	0,88	0,88	0,85	1,00	1,00	0,97	1,12
	MONTIANO	B1	Montiano - Centrale / Centro urbano	1.450	0,69	0,71	0,91	0,91	0,88	1,04	1,04	1,00	1,16
		R1	Montiano - Extraurbana / Reg. Ag. N.3 Colline Savio Rubicone: Montenovo, Castello Montenovo	1.250	0,60	0,61	0,78	0,78	0,76	0,89	0,89	0,86	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2021

ESEMPIO APPLICATIVO

Zona di origine delle quantità edificatorie: **E4**	100	mq	**Zona di atterraggio: B2**
Coefficiente di conversione	0,80		
Quantità edificatorie trasferite nella zona **B2**	100 x 0,8 =		**80 mq**

Figura 1 - Mappa dei valori immobiliari di Cesena

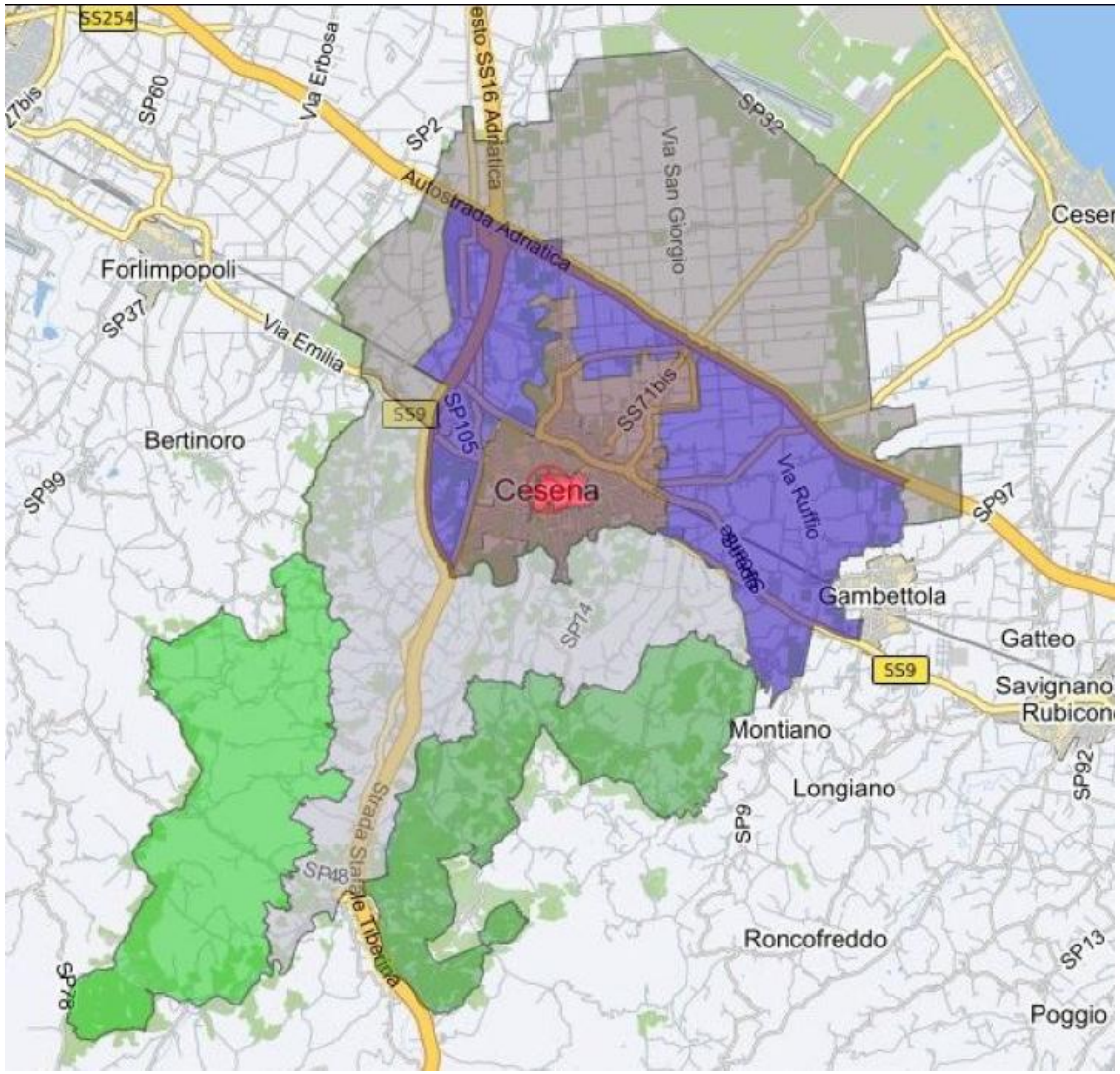
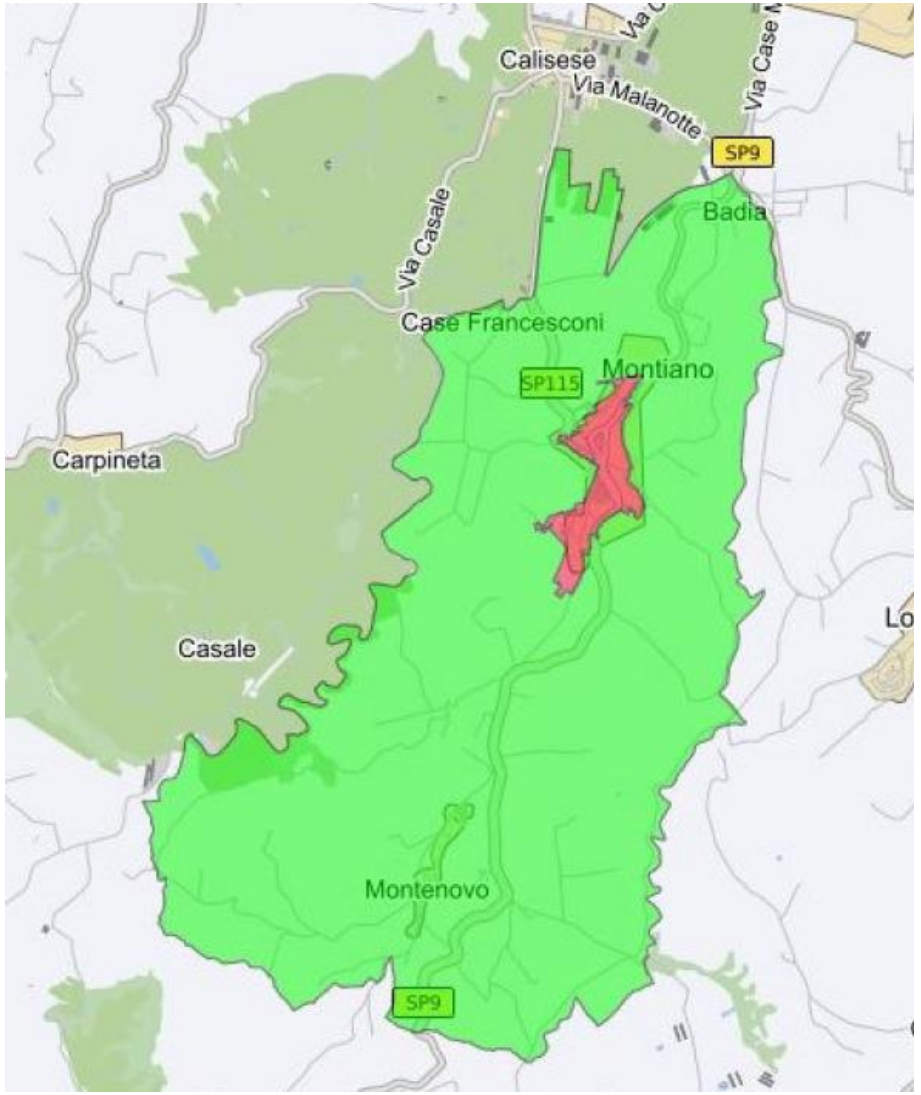


Figura 2 - Mappa dei valori immobiliari di Montiano



Art. 3.3.3 Registro delle quantità edificatorie

REGOLE

1. Presso gli uffici dei Comuni di Cesena e Montiano competenti al rilascio dei titoli abilitativi, è istituito un Registro delle Quantità edificatorie, finalizzato alla gestione ed al monitoraggio delle quantità edificatorie assegnate e delle conseguenti quantità complessive residue da assegnare, derivanti da trasferimenti assentiti dal PUG.

ART. 3.4 STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG

Art. 3.4.1 Trasformazioni diffuse

STRATEGIE

1. Il PUG disciplina le trasformazioni diffuse nel territorio urbano e rurale. Definisce inoltre i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi, che non sono perimetrati dal PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana e concorrono alla crescita e qualificazione della città pubblica. Gli interventi di trasformazione diretta eccedenti la manutenzione straordinaria sono ammissibili se si verificano le condizioni di cui al successivo art. 5.3.1. La trasformazione diffusa si attua secondo i titoli diretti previsti dalla L.R. 15/2013.
2. Sono trasformazioni diffuse gli interventi di qualificazione edilizia nella Città da qualificare e nel territorio rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto.

Art. 3.4.2 Trasformazioni complesse

1. Sono trasformazioni complesse, gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:
    a. sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città da ripianificare, e sono soggetti a strumenti attuativi;
    b. possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare;
    c. sono proposte nella Città da urbanizzare, e localizzate secondo i criteri indicati nella Valsat.
2. Le trasformazioni complesse 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). Le trasformazioni complesse possono essere attuate anche mediante il procedimento previsto dall'art. 53 della L.R. 24/2017, qualora riguardino interventi complessi di 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.
3. Gli articoli che seguono definiscono i principi ed i contenuti degli strumenti sopra elencati mentre il regolamento edilizio ne disciplina gli elementi di dettaglio e di ordine procedurale.

Art. 3.4.3 Accordi operativi

REGOLE

4. Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.
5. L'accordo operativo si compone dei seguenti elaborati:
    a. il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di

riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;

b. la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;

c. la relazione economico-finanziaria[2], che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

d. il documento di VAS/Valsat dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

Art. 3.4.4 Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP)

1. I PUA di iniziativa pubblica si compongono dei seguenti elaborati minimi:
   a. schema di assetto urbano;
   b. relazione di progetto;
   c. la convenzione urbanistica;
   d. la relazione economico-finanziaria;
   e. il rapporto preliminare o verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana;
   f. Il progetto edilizio definitivo delle opere private e pubbliche;
   g. il documento di VAS/Valsat dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

Art. 3.4.5 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53

1. Gli elaborati minimi per avviare il Procedimento Unico di cui alla LR 24/2017 art. 53 sono definiti nel Regolamento Edilizio vigente.

Art. 3.4.6 Permessi di costruire convenzionati

1. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato si compongono dei seguenti elaborati minimi:
   a schema di assetto urbano con l'individuazione degli interventi privati e della città pubblica che il privato si impegna a realizzare;
   b la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
   c la relazione economico-finanziaria[3], che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle

[2] Nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire nella redazione della relazione economico-finanziaria.

[3] Nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire nella redazione della relazione economico-finanziaria.

certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

ART. 3.5 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Art. 3.5.1 Obiettivi e criteri

REGOLE

1. Per le nuove urbanizzazioni la Strategia e la Valsat stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, e nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste ai sensi della Tabella 6. Sono definite inoltre le dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati.
2. I nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
    a le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
    b le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta e l'eventuale trasporto pubblico locale;
    c i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
    d le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
3. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbanizzato devono assicurare la realizzazione delle seguenti opere:
    a le attrezzature e gli spazi collettivi individuati dalla Strategia;
    b le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta;
    c i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
    d le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.

Art. 3.5.2 Metodo di valutazione

REGOLE

1. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbanizzato devono assicurare la realizzazione delle seguenti opere:
    A - Valutazione di coerenza, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG,
    B - 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.

Art. 3.5.2 A Valutazione di coerenza

1. La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza attiene alla scala territoriale, considerata articolata in tre ambiti di valutazione:

1. L’AREA URBANISTICO-TERRITORIALE;
2. L’AREA ECOLOGICO-AMBIENTALE;
3. L’AREA ECONOMICO-SOCIALE.

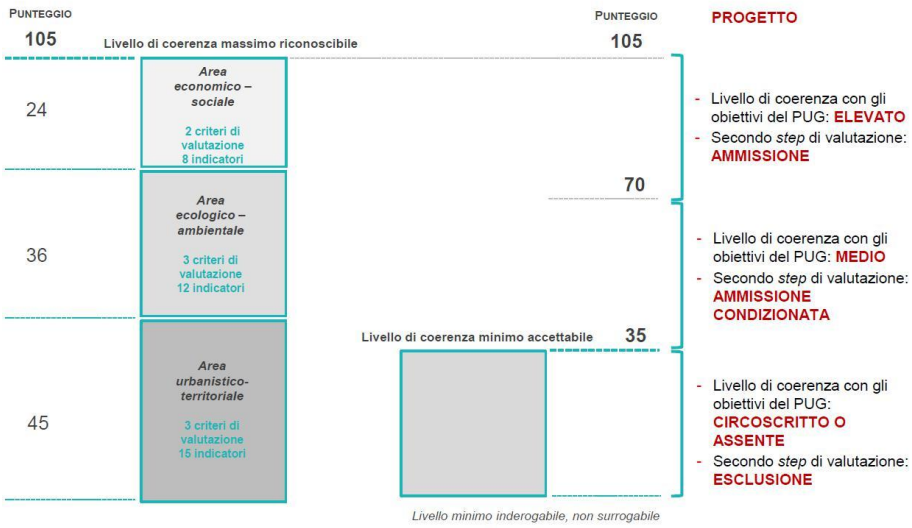
Per ciascuna di esse sono esplicitate le azioni che compongono la strategia del PUG ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

È stabilito un punteggio minimo (35) per l’intera scala territoriale, il cui mancato raggiungimento determina il mancato accoglimento della proposta progettuale.

A.1 Urbanistico territoriale		**45**					**0**	
						presenza di uno o più dei seguenti elementi		
		A.1.1 Potenziamento dei servizi di area vasta e dei servizi diffusi sul territorio	18	B. RENDERE LA CITTA' ATTRATTIVA	1. Potenziare e creare servizi di area vasta e a rete	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente (max 18 punti)	1. Servizi socio-sanitarie	
							2. Attrezzature sportive	
				D. VIVERE I QUARTIERI E LE FRAZIONI	2. Migliorare la qualità urbana alla scala del quartiere		3. Servizi culturali	
							4. Servizi educativi per l'infanzia e attività collegate	
							5. Servizi di vicinato e rete commerciale di prossimità	
					3. Migliorare l'accessibilità e l'efficienza		6. Reti infrastrutturali e sottoservizi di nuova generazione	
							7. Ulteriori elementi mirati al potenziamento dei servizi di area vasta e diffusi sul territorio	*... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...*
						presenza di uno o più dei seguenti elementi		
A.1 Urbanistico territoriale	**Territoriale**	A.1.2 Salvaguardia della risorsa suolo	9	A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE	1. Salvaguardare la risorsa suolo	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente (max 9 punti)	1. Nuove urbanizzazioni contigue al perimetro del TU e in continuità funzionale	
				C. RIGENERARE E RIQUALIFICARE LA CITTA'	1. Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici		2. Interventi di rigenerazione dei luoghi strategici	
					3. Usi temporanei e microrigenerazione		3. Interventi su immobili pubblici o privati disponibili per il riuso e/o la rigenerazione [Albo]	
							4. Ulteriori elementi mirati alla salvaguardia della risorsa suolo	*... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...*
						presenza di uno o più dei seguenti elementi		
		A.1.3 Potenziamento della mobilità sostenibile	18	A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE	3. Potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente (max 18 punti)	1. Potenziamento dei poli intermodali (Stazione, parcheggi scambiatori, ecc.)	
				C. RIGENERARE E RIQUALIFICARE LA CITTA'	2. Ricuciture e connessioni		2. Risoluzione di criticità esistenti (sottopassi ferroviari, attraversamenti pedonali e ciclabili, ecc.)	
							3. Potenziamento della rete ciclabile	
							4. Potenziamento della pedonalità	
				D. VIVERE I QUARTIERI E LE FRAZIONI	1. Migliorare l'accessibilità e l'efficienza		5. Qualificazione e incremento degli spazi per la sosta	
					3. Migliorare l'accessibilità e l'efficienza		6. Interventi a sostegno della logistica urbana sostenibile	
							7. Ulteriori elementi mirati al potenziamento della mobilità sostenibile	*... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...*

A.2 Ecologico ambientale		**36**					**0**	
						presenza di uno o più dei seguenti elementi		
		A.2.1 Infrastrutture verdi e blu	9	A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE	2. Creare infrastrutture verdi e blu territoriali e urbane	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente (max 9 punti)	1. Creazione del Parco fluviale del Savio	
							2. Creazione di una cintura verde rurale periurbana	
							3. Interventi di forestazione urbana	
							4. Ulteriori elementi mirati al potenziamento delle infrastrutture verdi e blu	*... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...*
						presenza di uno o più dei seguenti elementi		
A.2 Ecologico ambientale	**Territoriale**	A.2.2 Resilienza degli insediamenti e delle dotazioni	18	A. AFFRONTARE LA SFIDA CLIMATICA E AMBIENTALE	3. Potenziare le azioni orientate alla neutralità climatica	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente (max 18 punti)	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. Migliorare la resilienza degli insediamenti e delle dotazioni		4. Realizzazione di infrastrutture e spazi pubblici e privati multiprestazionali	
							5. Creazione di collegamenti microclimatici	
							6. Ricorso a *Nature Based Solutions*	
							7. Ulteriori elementi mirati all'incremento della resilienza degli insediamenti e delle dotazioni	*... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...*
						presenza di uno o più dei seguenti elementi		
		A.2.3 Qualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti produttivi	9	E. VALORIZZARE I LUOGHI E I PAESAGGI DELLA PRODUZIONE	1. Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione industriale	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente (max 9 punti)	1. Inserimento ambientale degli insediamenti produttivi	
					2. Qualificare i luoghi e i paesaggi della produzione agricola		2. Inserimento paesaggistico di nuovi edifici nel territorio rurale	
							3. Recupero e rifunzionalizzazione di edifici di valore storico testimoniale in territorio rurale	
							4. Ulteriori elementi mirati alla qualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti produttivi	*... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...*

A.3 Economico sociale			**24**					**0**
						presenza di uno o più dei seguenti elementi		
		A.3.1 Nuovi servizi e nuove forme per l'housing	12	D. VIVERE I QUARTIERI	4. Abitare e nuovi servizi e nuove forme collaborative per l'housing	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente (max 12 punti)	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 Economico sociale	**Territoriale**						5. Ulteriori elementi mirati alla realizzazione di nuovi servizi e nuove forme di *housing*	*... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...*
						presenza di uno o più dei seguenti elementi		
		A.3.2 Partenariati e partecipazione	12	C. RIGENERARE E RIQUALIFICARE LA CITTA'	1. Promuovere la rigenerazione di luoghi strategici	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente (max 12 punti)	1. Attivazione di fondi, bandi e altre risorse	
							2. Costituzione di protocolli, intese o accordi ecc.)	
					2. Ricuciture e connessioni		3. Partecipazione ai Patti di Quartiere	
					3. Usi temporanei e microrigenerazione		4. Iniziative di riuso temporaneo su immobili pubblici o privati	
							6. Ulteriori elementi mirati alla creazione di partenariati e percorsi partecipativi	*... precisare l'ulteriore elemento coerente con il criterio di valutazione ...*
PUNTEGGIO TOTALE DELLA VERIFICA DI COERENZA								**0** **35** **Proposta NON AMMESSA alla verifica di sostenibilità**



Per ciascun ambito sono esplicitate le azioni che compongono la strategia del PUG ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

È stabilito un **punteggio minimo (35)** per l'intera scala territoriale, il cui mancato raggiungimento determina il mancato accoglimento della proposta progettuale.

Art. 3.5.2 B Valutazione di sostenibilità

REGOLE

1. La Valutazione di sostenibilità è articolata in due parti.
   - La prima prevede che alla proposta progettuale sia attribuito: un punteggio negativo, in relazione alla natura e alle caratteristiche della proposta con riferimento a quattro indicatori di impatto;
   - La seconda contempla che alla proposta progettuale sia attribuito: un punteggio positivo, in relazione alla qualità e alle quantità dei benefici pubblici in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, ed altri benefici pubblici che il proponente si impegna a realizzare.
2. Per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:
   - l'azzeramento degli impatti (compensazione)
   - l'acquisizione di capacità edificatorie superiori alla soglia di base (premialità)
3. Per l'Amministrazione comunale gli obiettivi da conseguire sono:
   - l'acquisizione gratuita di dotazioni nuove o riqualificate;
   - l'innalzamento del livello di qualità urbana;
   - il miglioramento della qualità dell'ambiente.

   In questo caso la valutazione si rifà ai contenuti della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG. La struttura del modello valutativo riprende quella già esposta per la Valutazione di Coerenza, mentre gli indicatori sono valutati con funzione lineare, a gradini o dicotomica.

Valutazione degli impatti

	INDICATORE DI IMPATTO	PUNTEGGIO ATTRIBUITO	PUNTEGGIO NEGATIVO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
1	**Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza**		**10**
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	
2	**Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)**		**10**
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	
3	**Areale di intervento**		**10**
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	
4	**Funzione prevalente**		**15**
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	
PUNTEGGIO NEGATIVO DELLA VERIFICA DI SOSTENIBILITA'			**45**

Valutazione dei benefici

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.1 Urbanistico territoriale			**35**									**0**
B.1 Urbanistico territoriale	**Urbana**	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			0,0
							Elevato apporto delle soluzioni progettuali adottate alla promozione della città dei 15 minuti	max	10,0			
	Edilizia	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			

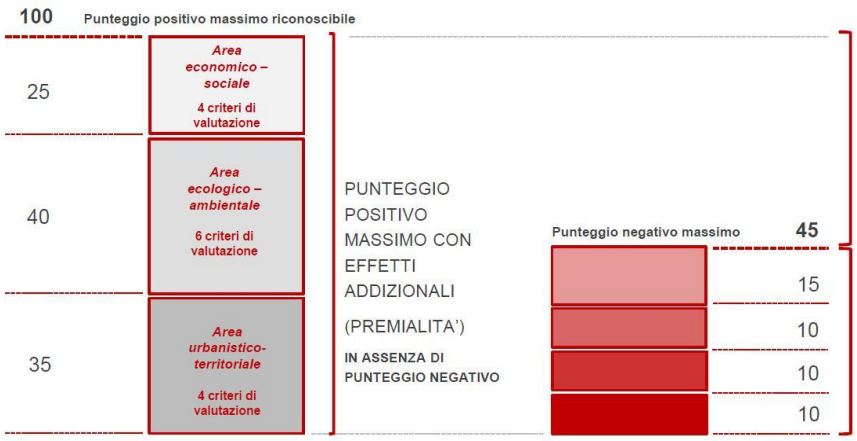
B.2 Ecologico ambientale		**25**									**0,0**
		B.2.1 Interventi di forestazione urbana	5	Superficie delle aree boscate o interessate da interventi di forestazione urbana	Funzione lineare		Nessun intervento di forestazione urbana	min.	0,0		0,0
							Superficie dell'intervento di forestazione pari 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		0,0
	Urbana						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.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		
B.2 Ecologico ambientale						P	Presenza della condizione	max	5,0		
		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		0,0
	Edilizia						RIE = 3,0	max	10,0		
						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 performarti 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		

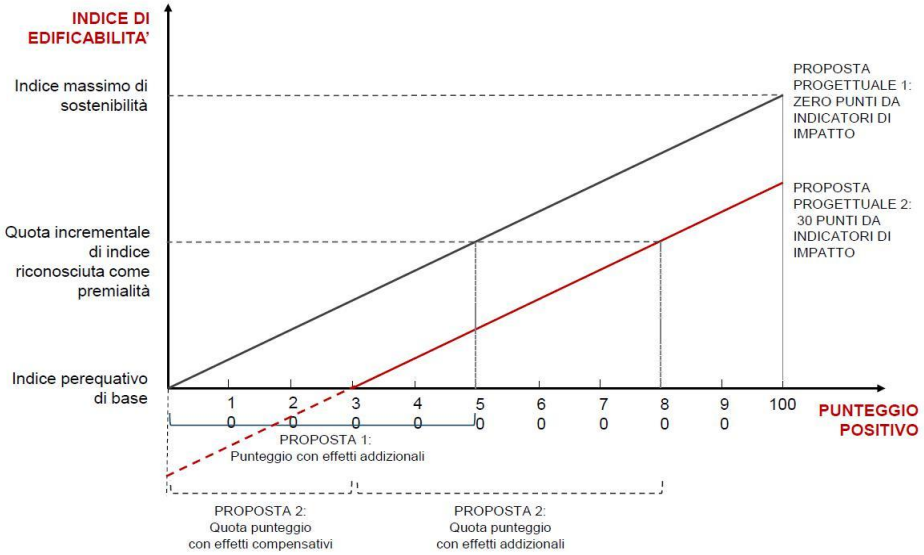
B.3 Economico sociale		**20**									**0,0**
B.3 Economico sociale	**Urbana**	B.3.1 Creazione di nuovi posti di lavoro	10,0	Numero di posti di lavoro con riferimento alle funzioni previste dal progetto	Funzione lineare		Nessun nuovo posto di lavoro	min.	0,0		0,0
							20 o più nuovi posti di lavoro	max	10,0		
		B.3.2 Iniziative di riuso temporaneo	2,5	Presenza/assenza della condizione	Funzione dicotomica	A	Assenza della condizione	min.	0,0		
						P	Presenza della condizione	max	2,5		
		B.3.3 Partenariati tra imprese, università e ricerca	2,5	Presenza/assenza della condizione	Funzione dicotomica	A	Assenza della condizione	min.	0,0		
						P	Presenza della condizione	max	2,5		
	Edilizia	B.3.4 Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale	15	Superficie Lorda destinata a ERS	Funzione lineare		Valore minimo da normativa	min.	0,0		0,0
							ERS = 100% dell'edilizia residenziale	max	15,0		
PUNTEGGIO POSITIVO DELLA VERIFICA DI SOSTENIBILITA'											**0,0**

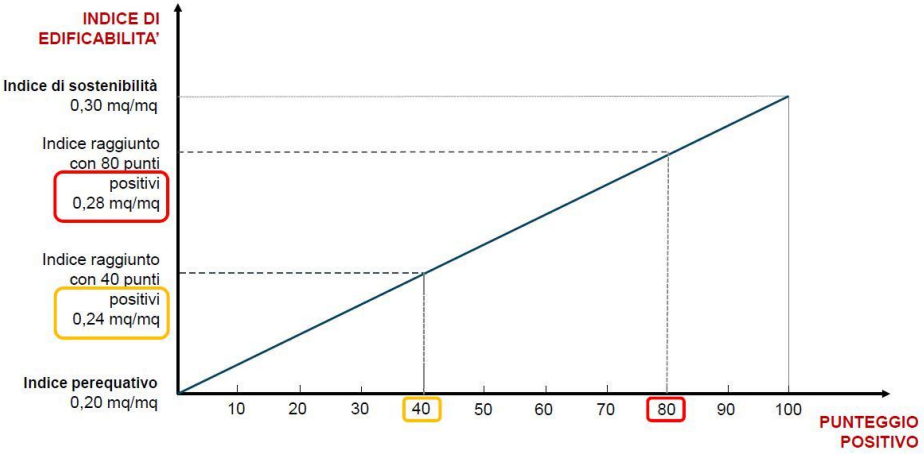
Nota 1. Soluzioni progettuali premianti: zone 30, isole ambientali, strade scolastiche, zone a traffico pedonale privilegiato, realizzazione di servizi primari nei quartieri e nelle frazioni che vi sono sprovviste.

Nota 2. Funzioni da considerare nella multiprestazionalità delle dotazioni: riduzione del rischio sismico, sicurezza idraulica, riduzione della temperatura, assorbimento CO_2, sicurezza urbana.

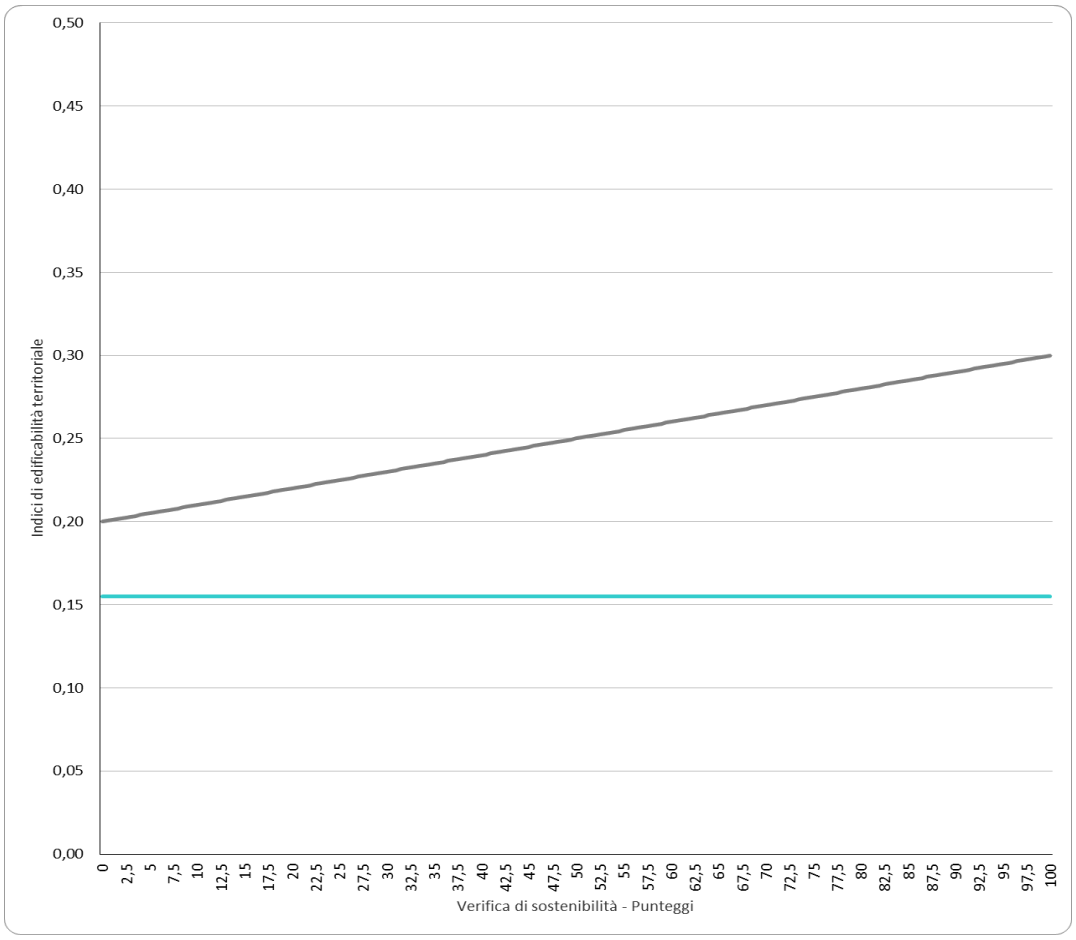
Nota 3. Elementi premianti: - coinvolgimento di soggetti economicamente svantaggiati; - partecipazione di enti del terzo settore; - partecipazione di enti proprietari o gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica o sociale; - presenza di enti locali che hanno approvato piani o strategie integrate di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici (limitatamente alle CER); - realizzazione di impianti su tetti di edifici pubblici o aree pubbliche (limitatamente alle CER); - realizzazione di progetti di inclusione e solidarietà sociale (Gli elementi premianti sono quelli previsti all'art. 4 della LR n. 5 del 27.05.2022).


100
Punteggio positivo massimo riconoscibile
25
Area economico – sociale
4 criteri di valutazione
40
Area ecologico – ambientale
6 criteri di valutazione
35
Area urbanistico-territoriale
4 criteri di valutazione
PUNTEGGIO POSITIVO MASSIMO CON EFFETTI ADDIZIONALI
(PREMIALITA')
IN ASSENZA DI PUNTEGGIO NEGATIVO
Punteggio negativo massimo
45
15
10
10
10


INDICE DI EDIFICABILITA'
Indice massimo di sostenibilità
Quota incrementale di indice riconosciuta come premialità
Indice perequativo di base
PROPOSTA PROGETTUALE 1: ZERO PUNTI DA INDICATORI DI IMPATTO
PROPOSTA PROGETTUALE 2: 30 PUNTI DA INDICATORI DI IMPATTO
10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
PUNTEGGIO POSITIVO
PROPOSTA 1: Punteggio con effetti addizionali
PROPOSTA 2: Quota punteggio con effetti compensativi
PROPOSTA 2: Quota punteggio con effetti addizionali


INDICE DI EDIFICABILITA'
Indice di sostenibilità
0,30 mq/mq
Indice raggiunto con 80 punti positivi
0,28 mq/mq
Indice raggiunto con 40 punti positivi
0,24 mq/mq
Indice perequativo
0,20 mq/mq
10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
PUNTEGGIO POSITIVO

Classificazione del territorio:	Tessuti incompiuti
Funzione:	Residenziale
Zona:	Frazioni
Indice perequativo di base:	0,20
Indice di sostenibilità:	0,30
Punteggio negativo derivante dagli impatti del progetto:	-45
Punteggio positivo derivante dalle dotazioni realizzate del progetto:	0
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE RICONOSCIUTO ALLA PROPOSTA:	0,00



PARTE IV I LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE

TITOLO I STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 4.1 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo esistente, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali e storico-culturali, allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione.
2. Il PUG, per ciascuna parte del territorio urbano, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti.
3. In ogni Tessuto, con riferimento alle tipologie edilizie, sono disciplinate le trasformazioni "diffuse" di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e modifica della destinazione d'uso.

REGOLE

4. Non è considerata variante al PUG la lieve rettifica delle perimetrazioni dei tessuti effettuata in sede di accordi operativi, di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o di PdC convenzionati a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.
5. 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. Queste due dimensioni sono individuate nella Strategia che ne evidenzia criticità e opportunità e rappresentate nella Tavola S2 Schema di assetto strategico e nelle Tavole T2 Città pubblica: la dimensione di prossimità - i quartieri. Questo progetto della città pubblica è il riferimento non solo per gli interventi complessi ma anche per quelli diffusi, mentre le quantità minime delle dotazioni sono indicate nella Parte VI delle presenti Norme.

ART. 4.2 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

Art. 4.2.1 Disciplina degli interventi edilizi

REGOLE

1. Gli interventi ammessi nel territorio urbano sono differenziati per Tessuti. Sono ammessi gli interventi edilizi 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

   con le limitazioni e regole definite in relazione:

   - alle dimensioni del lotto;
   - alle distanze;

- alla permeabilità;
- al tessuto;
- alle funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie).

2. Le condizioni di intervento sono da intendersi riferite alla funzione prevalente finale dell'edificio, pertanto nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso i vari parametri sono da riferirsi alla funzione di progetto[4].

3. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

4. Recupero a fini abitativi dei sottotetti:

   a nei tessuti urbani, con esclusione della città storica, negli edifici destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla LR 11/1998: è possibile modificare le altezze interne dei vani modificando:

      - l'altezza del colmo per un massimo di m 1,00;
      - la linea di gronda (per un massimo di m 0,50;
      - le linee di pendenza delle falde.

      anche in deroga alle altezze massime e alle distanze dai confini e dai fabbricati indicate nel tessuto.

   b nei Centri storici, nei Nuclei storici e negli Edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale diffusi in ambito urbano il recupero dei sottotetti può avvenire, senza modifica dei volumi esistenti, in deroga alle altezze come specificato al successivo art. 4.5.3 c. 12. Il rapporto illuminante deve avere requisiti non peggiorativi rispetto all'esistente, sono fatti salvi i casi di ripristino del sistema delle aperture originarie e dell'integrità spaziale dei sistemi strutturali cellulari originari.

Art. 4.2.2 Lotti minimi

REGOLE

1. I lotti inedificati 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: ≥ mq 500
   - lotto minimo per le altre funzioni: ≥ 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.

Art. 4.2.3 Distanze

REGOLE

1. Gli interventi di nuova costruzione g) e di ristrutturazione f) sono soggetti alle disposizioni dei successivi commi.

2. Distanze:
   - **Dcs** (distanze dalle strade): ≥ m 5,00 salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. È ammesso l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada degli edifici principali. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.

[4] Ad esempio nella demolizione e ricostruzione di un edificio direzionale con cambio d'uso in abitativo, l'altezza massima sarà riferita a quella prevista nel tessuto per la funzione abitativa.

- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): ≥ m 5,00, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
- **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): ≥ m 10,00 (DM 1444/1968 art. 9).
- **Dct** (distanze dai confini tra tessuti diversi)
  - ≥ m 5,00 per edifici a funzione abitativa
  - ≥ m 7,00 per edifici con altre funzioni
- **IVL** (indice di visuale libera), si applica esclusivamente nelle aree di nuova urbanizzazione:
  - per gli edifici a funzione abitativa ≥ 0,5
  - produttiva, direzionale e commerciale ≥ 0,5
  - per gli edifici a funzione turistico ricettiva ≥ 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.

3. La realizzazione di locali interrati è ammessa, alle seguenti condizioni:
   a parcheggi pubblici e parcheggi di uso pubblico anche in struttura:
   - **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interrate: ≥ m 1,50
   - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrate: ≥ m 1,50

   b parcheggi pertinenziali e locali a servizio per le funzioni turistico-ricettive, produttive, direzionali e commerciali: è ammessa anche fuori dalla sagoma del fabbricato a condizione che sia rispettato il RIE. È ammessa l'edificazione in aderenza, in accordo tra confinanti, nel limite dell'allineamento degli edifici esistenti.
4. La realizzazione di piscine scoperte è ammessa alle seguenti condizioni:
   - **Dcs** (distanze dalle strade): ≥ m 1,50
   - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): ≥ m 1,50

Art. 4.2.4 Permeabilità dei suoli

STRATEGIE

1. Gli interventi edilizi relativi alle funzioni **a** abitative, **b** turistico-ricettive **c** produttive **d** direzionali ed **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)[5].

REGOLE

2. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità dei suoli; considera:
   - la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
   - la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;
   - la piantumazione e il rinverdimento pensile.
3. Eventuali deroghe al raggiungimento dell'indice RIE di riferimento o al criterio di miglioramento, potranno essere valutate solo in caso di evidenti impossibilità tecniche adeguatamente documentate e dimostrando di raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili anche attraverso l'adozione di soluzioni tecniche di rinverdimento degli involucri edilizi (es. pareti verdi).
4. Tutti gli interventi sulla pavimentazione di spazi aperti (ad esclusione della de-pavimentazione o della pavimentazione con materiali permeabili o semipermeabili) devono perseguire il miglioramento delle

[5] Questa metodologia, utilizzata per la prima volta dal Comune di Bolzano, è stata assunta da numerosi Comuni.

prestazioni ambientali del lotto attraverso il controllo dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE). Ogni successiva modifica alle superfici che concorrono alla determinazione del RIE è assoggettata alla verifica del RIE con comunicazione.

5. Per gli interventi sulle sole aree scoperte dei lotti e per gli interventi che non incidono sulle aree libere, occorre mantenere il livello di permeabilità esistente e salvaguardare il verde esistente, con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati, ma non è necessario il calcolo dell'indice RIE.

6. Il modello di calcolo del RIE è allegato al Regolamento Edilizio.

Art. 4.2.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti

REGOLE

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

   a) la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico (secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio relativamente alla sistemazione delle aree verdi e nel Regolamento DEAm/CA) mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate, dotate di impianto d'irrigazione. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
   b) la verifica degli impatti relativi a emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

ART. 4.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

REGOLE

1. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri definiti negli articoli seguenti, con riferimento alla funzione prevalente. Sono fatte salve eventuali specificazioni indicate nei tessuti.

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

Art. 4.3.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa

REGOLE

1. Gli interventi per le funzioni **a** si attuano, nel rispetto dei seguenti parametri:
   - **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
   - **H** (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto:
     - Tessuto a bassa densità e Città Giardino: H massima ≤ m 7,50
     - Tessuti identitari pianificati: H massima ≤ m 11,00
     - Tessuti a media densità a: H massima ≤ m 14,50
     - Tessuti ad alta densità: H massima < m 25,00

   Tali altezze sono incrementate di:

   m 0,50 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato;

   m. 1,50 qualora la copertura piana sia destinata a terrazzo;

   m. 1,80 qualora la copertura piana sia realizzata come tetto verde.

   - Nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura tipo "velux" di accesso al tetto per ogni unità immobiliare è vietata la realizzazione di asole in falda e di altra apertura finestrata a parete.
   - **Dimensione degli alloggi**. Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio la loro dimensione non potrà essere < a 50 mq di St. Nel caso interventi di

manutenzione qualitativa conservativa di edifici plurifamiliari esistenti è comunque consentita la realizzazione di alloggi di superficie inferiore a mq 50 di St in misura non superiore al 50% del numero totale degli alloggi dell'edificio oggetto di intervento, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;

- **I locali a piano terra** nei tessuti residenziali, con esclusione di quelli facenti parte di edifici prospicienti gli assi commerciali (individuati nelle Tavole T1), potranno:
- cambiare l'uso in residenza reperendo i posti auto pertinenziali
- essere utilizzati quali spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working e la didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc., l'intervento si configura come uso temporaneo.
- **Soppalchi**. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita, in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.
- Adeguamento funzionale. Per gli edifici residenziali è consentito in tutti i tessuti residenziali, con l'esclusione del Centro Storico, l'adeguamento funzionale una tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi qualora si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili certificate.
- **RIE** per interventi di:
  - 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

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **b1 e b8** (alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
   - **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni di seguito indicate.
   - **H** (altezza dell'edificio):
     - ≤ m 25,00 nei tessuti produttivi e commerciali
     - ≤ quella prevista per la funzione abitativa (o comunque quella dell'edificio esistente) nei tessuti residenziali
   - **Coperture piane**. È ammessa la realizzazione di coperture piane.
   - **RIE**: per interventi di:
     - ristrutturazione edilizia f) RIE 2 > RIE 1
     - nuova costruzione g) RIE ≥ 2,5
2. Gli interventi per le funzioni **b2** (spazi congressuali ed espositivi) e **b4** (altre strutture per il soggiorno temporaneo) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
   - **H** (altezza dell'edificio)
     - ≤ m 13 nei tessuti specializzati di servizio e commerciali
     - ≤ a quella specificatamente indicata per la funzione abitativa negli altri tessuti.
   - **RIE**: per interventi di:
     - ristrutturazione edilizia f) RIE 2 > RIE 1
     - nuova costruzione g) RIE ≥ 2,5
3. Gli interventi per la funzione **b3** (campeggi) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
     - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
     - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 4,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
     - **RIE**: per interventi di:

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

4. Gli interventi per la funzione **b5** (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) si attuano:
   - tramite il recupero di edifici esistenti
   - in strutture di servizio di modesta entità realizzate in legno o altre strutture leggere
   - negli interventi di qualificazione paesaggistica del territorio
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m7,50
   - **RIE** ≥ 4
5. Gli interventi per la funzione **b6** (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei parametri di cui all'art. 15 della LR 16/2014 e degli standard strutturali e requisiti di esercizio contenuti nell'Allegato A alla DGR n. TUR/04/33618.
   - **RIE** ≥ 4
6. Gli interventi per la funzione **b7** (strutture per la balneazione fluviale) si attuano:
   - in strutture di servizio di modesta entità realizzate in legno o altri materiali leggeri.

Art. 4.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **d1, d2, d3** direzionale privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
   - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel medesimo tessuto;
   - **RIE** ≥ 4
2. Gli interventi per la funzione **d4** parcheggi privati e **d5** rimessaggio camper, si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
   - In tutti i tessuti è ammessa la realizzazione in struttura
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella indicata nel tessuto per la funzione prevalente
   - **RIE** ≥ 2,5
   - È ammessa la copertura dell'ultimo piano con pannelli fotovoltaici

Art. 4.3.4 Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione d3 direzionale pubblica sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, possono essere attuati in tutti i tessuti, nel rispetto dei seguenti parametri:
   - **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 20
   - **RIE** ≥ 4 (per lotti con strutture coperte quali scuole, piscine, ecc.)

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

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione e commerciale si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
   - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
   - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione prevalente nel relativo tessuto
   - **RIE** ≥ 4

2. Disposizioni particolari per le funzioni e commerciali:

1. L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato e1, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale e di servizio alla persona c1 e c2 è ammesso nella maggior parte dei tessuti e degli edifici. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra la superficie di vendita potrà essere estesa al piano superiore.
2. Il PUG, lungo gli Assi commerciali (individuati nelle Tavole T1 e T3.1), favorisce l'insediamento e la riqualificazione di nuovi esercizi di vicinato e1, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo laboratoriale c1 e di servizio alla persona c2, funzioni di servizio d1, d2, d3. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente verso le funzioni precedentemente indicate, di tutte le unità immobiliari poste al piano terra e frontistanti gli Assi commerciali, con accesso da spazio pubblico.
3. Nella *Città da qualificare*, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita è ammessa, tramite PdC convenzionato, qualora sia garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici.
4. Nella *Città da rigenerare*, la localizzazione di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita, è effettuata, con Accordi operativi o Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, in coerenza con l'art. 67 del PTCP.
5. La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore.
6. I posti auto pertinenziali delle strutture di vendita, dovranno essere sempre assicurati e localizzati all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento ed essere realizzati in interrato, secondo le indicazioni contenute all'art. 5.5.1.
7. Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931:
    - sono vietati in locali che si trovino a una distanza inferiore a m 500, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai luoghi sensibili (gli istituti scolastici di ogni ordine e grado, i luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori, nonché i parchi urbani, ecc.).
    - gli interventi edilizi di nuova costruzione e recupero (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) di immobili adibiti o da adibire a sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'articolo 18 della LR 15/2013. I termini istruttori di cui all'articolo 18, comma 4 della LR n. 15 del 2013 sono raddoppiati.
    - Si considerano pertanto incongrue le sale giochi e sale scommesse esistenti situate ad una distanza inferiore a 500 metri da luoghi sensibili individuati dal regolamento comunale.
8. Al fine di qualificare l'offerta ristorativa e ricreativa, per la funzione (e5), è consentita l'estensione degli spazi per la somministrazione di alimenti e bevande nelle aree private di pertinenza dell'immobile in cui sono ubicate anche mediante chiusura di portici esistenti.

   L'ampliamento massimo consentito è pari al 100% della superficie esistente destinata alla somministrazione, esclusi i servizi e i depositi. Vanno garantiti i parametri di densità edilizia stabiliti dal D. M. 1444/1968 e le distanze tra fabbricati di cui agli articoli 873, 899, 905, 906, 907 del Codice Civile. Fuori dai centri abitati vanno rispettate le norme del Codice della Strada. Le attrezzature per l'ampliamento dell'attività non devono comportare la riduzione delle dotazioni di posti auto esistenti. L'eventuale incremento dei posti a tavola conseguente all'aumento della superficie di somministrazione alimenti è condizionato all'adeguamento degli spazi e degli impianti dedicati alla preparazione degli alimenti qualora inadeguati.

   Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pubblici e privati di cui alla tabella 7 dell'art. 6.5.5 delle presenti norme. L'intervento di ampliamento è soggetto a titolo convenzionato oneroso, previo accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990. L'accordo stabilisce che in caso di chiusura dell'esercizio

per cessazione, decadenza o revoca dell'autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della normativa vigente (art. 15 LR 14/2003), senza riattivazione in capo ad altro titolare, l'ampliamento all'esterno deve essere demolito e/o rimosso entro un termine massimo di un anno dal momento in cui si è verificata la causa di cessazione, decadenza o revoca e comunque prima dell'insediamento di una nuova, diversa attività.

Per gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano e rurale, la realizzazione di superfici aggiuntive è consentita solo nei casi di Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia. Vanno sempre utilizzate tipologie strutturali e materiali leggeri (ferro, vetro, legno ecc.) che garantiscano il decoro e l'armonizzazione del nuovo intervento col contesto esistente nonché la rimozione agevole e senza pregiudizio per la stabilità dell'edificio principale.

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

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione c produttiva si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
   - **IC** (indice di copertura): ≤ 60% per gli insediamenti esistenti
     ≤ 50% per i nuovi insediamenti
   - **Dcs** (distanze dalle strade): ≥ m 7,00
   - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): ≥ m 7,00; nel caso di interventi posti in prossimità di corsi d'acqua e/o di ambiti di particolare rilievo paesaggistico in fase di progettazione potranno essere definite distanze superiori. Nei casi suddetti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e dell'area di sedime sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.
   - **H** (altezza dell'edificio): ≤ quella indicata nel tessuto per la funzione prevalente fatti salvi particolari corpi tecnici e sistemi di immagazzinaggio e altre attrezzature tecnologiche necessarie per il ciclo produttivo.
   - **Soppalchi**. È ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita;
   - **RIE** ≥ 1,5.

ART. 4.4 DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI

1. Il PUG, articola le sette città del territorio urbano in tessuti e dotazioni territoriali
   1. **Città Storica**
      - Centri Storici di Cesena, Montiano, Montenovo ed il nucleo storico rurale di Roversano
      - Nuclei storici di San Giorgio, Macerone, San Vittore, San Carlo, Borello, ed il nucleo storico rurale di Casale,
      - Edifici storici diffusi in ambito urbano
      - Edifici vincolati D.lgs 42/2004 (disciplinati all'art. 2.6)
   2. **Città da Qualificare**
      - 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

3. **Assi commerciali da qualificare**
   - Via Emilia
   - Assi commerciali
4. **Città da Rigenerare**
   - Tessuti dismessi e/o degradati
   - Tessuti da rifunzionalizzare
   - Luoghi incompiuti
   - Tessuti da integrare
5. **Città da Ripianificare**
6. **Città da Urbanizzare**
7. **Città Pubblica**
   - Tessuti specializzati terziari pubblici
   - Dotazioni territoriali non aggregate

2. Le disposizioni relative ai tessuti sono riportate nei successivi articoli.

TITOLO II CITTÀ STORICA

ART. 4.5 CENTRI STORICI

STRATEGIE

1. Nel territorio sono presenti i Centri storici di Cesena, Montiano e Montenovo ed il nucleo storico rurale di Roversano.

Art. 4.5.1 Prescrizioni generali

REGOLE

2. In ogni unità edilizia, nonché in ogni spazio scoperto, sono consentibili e/o prescritte le trasformazioni fisiche coerenti con le sue caratteristiche. Per caratteristiche dell'unità edilizia si intendono quelle dalla classe tipologica alla quale l'unità edilizia è indicata appartenente dalle tavole T3.2, le relative categorie di intervento sono indicate nelle tavole T.3.1.
3. Le categorie di intervento sono quelle previste dalle norme vigenti e sono riferite a tutte le unità edilizie delle Unità Minime di Intervento (UMI); i Piani di Recupero si attuano con accordo operativo.

Art. 4.5.2 Classificazione tipologica

REGOLE

4. Le classi tipologiche sono le seguenti:
   - Classe A - Unità edilizie nodali, semplici e complesse.

   Esse costituiscono gli elementi emergenti rispetto al tessuto edilizio del Centro Storico e comprendono:

   A1 Unità edilizie compatte rispetto alla riorganizzazione distributiva e spaziale (quali chiese, teatri, torri e simili) ed aventi caratteristiche monumentali;

   A2 Unità edilizie articolate (quali conventi, biblioteche e simili) derivate dalla varia composizione di unità *A1* con corpi di fabbrica chiusi delimitanti chiostri, cortili, orti, giardini e simili; il loro impianto tipologico ricorrente è quello dei complessi conventuali;

   A3 Unità edilizie comprendenti palazzi.

   - Classe B - Unità edilizie a corte

Gli elementi tipologici fondamentali propri di tale classe sono:

a) l'organizzazione a corte che, articolata in diversi modi caratteristici, qualifica il rapporto tra corpi di fabbrica ed area scoperta;

b) un fronte stradale di dimensioni normalmente superiori a metri 9/10, corrispondente ad una struttura su tre campate;

c) gli ordini delle aperture esterne e di quelle principali interne;

d) gli elementi distributivi fondamenti quali l'androne passante e la scala;

e) i rapporti esistenti tra i vari piani e la eventuale presenza del piano nobile.

- Classe C - Unita edilizie a schiera

Gli elementi tipologici fondamentali propri di tale classe sono:

a) lotto con fronte stradale di ridotte dimensioni (normalmente dai 3/4 ai 9/10 metri) e notevole profondità (normalmente di 15/30 metri);

b) presenza di corte posteriore che determina il doppio affaccio;

c) scala centrale con eventuale androne passante a piano terra.

- Classe D - Unità edilizie in linea senza affaccio posteriore

Tali unità edilizie sono formate da elementi modulari (casseri) semplici ed in associazione, generalmente quadrati, con dimensione normalmente di 3/5 metri, i quali costituiscono elementi di risoluzione o di completamento di isolati, a schiera o articolati, e si affacciano soltanto sulle aree pubbliche esterne agli isolati medesimi.

- Classe E - Unità edilizie di tipologia non identificabile

Tali unità edilizie, pur conservando caratteristiche storiche riconoscibili, non sono attribuibili a nessuna delle precedenti classi tipologiche.

- Classe F - Unità edilizie di recente costruzione

In tali unità edilizie non è riconoscibile alcuna caratteristica storica, né dal punto di vista architettonico, né per l'impianto funzionale. Esse comprendono:

F1 Unità edilizie compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano, che, realizzate mediante totale ristrutturazione o ricostruzione, non alterano sostanzialmente la consistenza planivolumetrica preesistente;

F2 Unità edilizie non modificanti la lottizzazione preesistente, ma incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano, in quanto realizzate mediante totale ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, alterano sostanzialmente la consistenza planivolumetrica preesistente;

F3 Unità edilizie modificanti la lottizzazione preesistente ed incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano, in quanto realizzate mediante ricostruzione, hanno alterato la preesistente lottizzazione.

Art. 4.5.3 Disposizioni relative agli interventi edilizi

REGOLE

1. Le trasformazioni fisiche nelle unità edilizie soggette a restauro o a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia, devono, in ogni caso, assicurare la conservazione degli elementi architettonici esterni, con particolare riferimento:
   a) alle coperture, essendo prescritti la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi e dei cornicioni esistenti; ove sia ammessa, la sostituzione delle coperture con l'utilizzo di tecnologie non tradizionali, può essere proposto, nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione, che replichi uno dei tipi tradizionali; dovranno essere mantenuti: l'andamento della copertura esistente, la quota della linea di gronda da realizzare a sezione tonda in rame o in lamiera zincata verniciata;
   b) ai rivestimenti delle murature che devono essere con intonaco, essendo ammessa la soluzione "faccia a vista" solamente per le murature originariamente realizzate con tali caratteristiche

(quali quelle di palazzi e chiese del periodo settecentesco); le tinteggiature devono essere effettuate a base di malta di calce, con opportuno fissaggio, essendo vietati i rivestimenti plastici, salvo, limitatamente alle unità edilizie appartenenti alle classi tipologiche *C, D, E* ed *F*, quelli del "tipo Venezia";

c) alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in materiali caratteristici della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia, e comunque con le tecnologie di lavorazione proprie della tradizione locale;

d) ad eventuali elementi o parti di elementi architettonici, irrecuperabili, in pietra, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, zoccoli, decorazioni interne ed esterne, e simili, che devono essere sostituiti con gli stessi materiali, lavorati con le tecnologie proprie della tradizione locale, essendo vietata qualsiasi contraffazione dei detti materiali, quale lo utilizzo di cemento trattato tipo arenaria, di travertino, di marmi levigati, e simili;

e) ad eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, e simili, che devono essere sostituiti con lo stesso materiale, lavorato con tecnologie tradizionali;

f) agli infissi, che devono essere restaurati, ripristinati, o sostituiti, ove necessario, anche con tecnologie non tradizionali, ma con materiali tradizionali, e cioè in legno verniciato o trattato con mordente scuro, essendo escluso il legno ricavato da essenze vegetali esotiche; sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato con persiane, deve utilizzare quelle del "tipo all'italiana", non essendo ammesso l'uso di serrande e/o avvolgibili.

2. Nelle medesime unità edilizie devono essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione, e simili. In esse sono inoltre prescritti la conservazione od il ripristino:

a) del rivestimento delle scale, mediante materiali usati nella tradizione locale, e cioè arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento;

b) della pavimentazione dei cortili e degli androni aperti; ove non sia riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione deve essere realizzata mediante materiali usati nella tradizione locale, e cioè acciottolato, cotto, sampietrini, battuto di cemento riquadrato.

3. Nelle medesime unità edilizie le parti in ferro devono essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni, tondi, quadrati o piatti, evitando, per quanto possibile, il ricorso alla saldatura.

4. Il rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti può essere richiesto anche nelle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte nelle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia ed a demolizione e ricostruzione, nonché nella nuova costruzione di unità edilizie, in particolare ove si tratti di unità edilizie di limitate dimensioni ed inserite in cortine edificate omogenee, mentre nei casi di unità o di complessi edilizi di rilevanti dimensioni, che si configurino come parti morfologicamente autonome, è di norma ammesso l'utilizzo di materiali e di tecnologie non tradizionali.

5. In ogni caso di effettuazione e di trasformazione fisiche può essere richiesta:

a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;

b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura esterni alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

6. La scelta dei colori da usarsi nelle tinteggiature dei prospetti esterni, da concordarsi con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta dati in loco, deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;

b) alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. È comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:

a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche dell'unità edilizia interessata; la conservazione di torriotti, altane, e simili, è valutata in sede di esame del progetto;

b) impianti tecnologici di servizio;

c) antenne radio-televisive, esclusivamente per realizzare sistemi centralizzati, non essendo ammessa più di una antenna per ogni unità edilizia;

d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano la sezione della muratura più del 10%;

e) ascensori e montacarichi, qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, ove ne sia prescritta la conservazione, e nel rispetto, ricorrendo le relative fattispecie, degli schemi indicativi di riutilizzo di cui al precedente articolo 2, non devono comunque essere interessati gli ambienti contrassegnati da elementi architettonici significativi, anche se di fattura artigianale; non deve inoltre essere compromesso il profilo altimetrico delle coperture, non essendo, in particolare, ed in nessun caso, ammessi i volumi tecnici al di sopra delle coperture e/o che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;

f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

8. Nei collegamenti fra corpo principale e corpo secondario da ripristinare, indicati con apposito simbolo nelle tavole, e quando sia necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie non tradizionali, con preferenza per l'utilizzazione di strutture leggere, in ferro e/o in legno.

9. La realizzazione, in ogni unità edilizia eccettuate quelle di cui è consentibile e/o prescritta la demolizione e ricostruzione ovvero la nuova costruzione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro di dimensioni inferiori all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

10. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto consentibile ai sensi delle precedenti prescrizioni del presente Capo, salvo che per le unità edilizie di cui è consentibile e/o prescritta la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova costruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

11. La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre se e per quanto consentibile ai sensi delle precedenti prescrizioni del presente Capo, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture, caratteristica dell'unità edilizia interessata.

12. In tutte le unità edilizie esistenti sono consentibili gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

    a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra precedente prescrizione del presente Capo, in particolare è vietata l'alterazione dell'andamento della copertura e della linea di gronda originari; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, tipo lucernai, di dimensioni non superiori a 2 mq. ognuno, e che non riguardino più del 10 % della superficie della falda interessata; negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo è consentita altresì la realizzazione di terrazzi incassati nella copertura con le seguenti prescrizioni:

        - l'intervento non interessi la falda prospiciente la strada o gli spazi pubblici;
        - la superficie misurata in falda non sia superiore al 20 % della medesima;
        - l'intervento abbia uno sviluppo lineare non superiore al 50% del fronte dell'edificio;

- la profondità del terrazzo non superi i 3 metri e il medesimo sia collocato in modo tale da non interessare i primi 2 metri alla gronda e l'ultimo metro dal colmo;

b) sia assicurata, in presenza di copertura e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino nel rispetto di ogni precedente prescrizione del presente Capo;

c) solo per i sottotetti esistenti l'altezza minima dei locali ai fini abitativi, potrà essere ridotta a ml. 1,50 a condizione che siano garantite le caratteristiche igienico sanitarie di altezza media non inferiore a ml. 2,40, fatto salvo il minimo di superficie e cubatura, nonché il rapporto di illuminazione e coibentazione termica fissati dai regolamenti di igiene ed edilizia.

Tali prescrizioni non si applicano nel caso in cui la modifica della falda per la realizzazione del terrazzo non sia visibile dal piano terra degli spazi pertinenziali (cortili, giardini ecc.).
È vietata la realizzazione di balconi e pensiline sui prospetti principali.

13. Nella realizzazione di ingressi e vetrine di esercizi commerciali e pubblici esercizi devono essere usati i seguenti materiali: legno, ferro, leghe pesanti, ferro-legno, alluminio preverniciato. Le chiusure esterne devono essere in legno, essendo altresì ammesso l'uso di serrande o cancelletti a maglie aperte. È ammessa, compatibilmente con ogni altra prescrizione delle presenti norme e con gli strumenti di pianificazione di settore, l'attivazione di nuovi esercizi commerciali e/o laboratori artigiani affacciati su cortili interni, purché questi ultimi siano di dimensioni adeguate e ne sia garantito l'uso pubblico.

14. È vietata l'installazione di insegna a bandiera o esterna al vano dell'infisso.

Art. 4.5.4 Spazi scoperti

REGOLE

1. Le tavole definiscono e classificano i seguenti spazi scoperti:
   A. orti, cortili e giardini pubblici e privati senza impianto architettonico progettato, pavimentati in tutto o in parte, da sistemare ed attrezzare;
   B. corti e giardini pubblici e privati con impianto architettonico progettato, da conservare o ripristinare, in base a documenti o tracce atti a consentire la ricostituzione della sistemazione originaria;
   C. parchi e giardini pubblici o d'uso pubblico, prevalentemente sistemati a verde, ove è consentita la realizzazione di elementi di arredo, comprese attrezzature per il gioco e lo svago, compatibilmente con le caratteristiche dell'impianto originario dell'area;
   D. spazi pedonali attrezzati, prevalentemente pavimentati e caratterizzati da elementi di arredo, comprese attrezzature per il gioco e lo svago.
2. Negli spazi di cui al comma precedente per le sistemazioni a verde devono essere utilizzate esclusivamente le essenze vegetali indicate nel Regolamento Edilizio.
3. Nei cortili e nei giardini privati, posti lungo la cinta muraria del centro Storico, è vietata la posa di qualsiasi tipo di pavimentazione, compreso il misto granulare stabilizzato o ogni forma di diminuzione, anche parziale, della permeabilità. Va mantenuto e salvaguardato il verde esistente al piede delle mura.

Art. 4.5.5 Funzioni ammesse

REGOLE

1. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche. Son ammesse le seguenti funzioni:

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 (foresterie, seniorhouse, studenthouse, ecc.);
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;
	b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (locazioni brevi, case per ferie, ecc.)
c	**funzioni produttive**	
	c2	artigianato di servizio;
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, complessi commerciali di vicinato;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e2	medie strutture di vendita
		1 mediopiccole strutture di vendita (non alimentari)

Art. 4.5.6 Piani di recupero

REGOLE

1. I Piani di Recupero si attuano con accordo operativo secondo quanto indicato nella strategia.

ART. 4.6 NUCLEI STORICI

Art. 4.6.1 Interventi edilizi ammessi

STRATEGIE

1. Nel territorio sono presenti i Nuclei storici di San Giorgio, Macerone, San Vittore, San Carlo, Borello ed il nucleo storico minore di Casale.

Si tratta di nuclei storici minori in cui sono presenti tessuti edificati e spazi aperti di valore storico-testimoniale e documentali, in cui risulta tuttora leggibile la struttura urbana insediativa originaria.

REGOLE

2. Nell'elaborato T3.3 sono individuate le tipologie e le categorie di intervento degli edifici. Le funzioni connesse sono desumibili dalla tabella di cui all'art. 4.5.5

Art. 4.6.2 Prescrizioni per il recupero delle strutture e dei sistemi cellulari

REGOLE

1. Il recupero degli edifici storici è vincolato dalle categorie d'intervento a cui ciascun manufatto edilizio è associato. Sono da osservare comunque le modalità per l'utilizzo dei materiali e per il recupero, il ripristino e la sostituzione delle strutture originarie indicate nei successivi commi del presente articolo.

2. Materiali e strutture

Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con gli stessi materiali costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio ecc.).

Nel caso siano introdotti nella muratura cerchiature, cordoli, architravi, ecc. in c.a. questi non potranno essere lasciati a vista nei paramenti murari esterni.

È vietata la sostituzione di strutture verticali continue (muri) con strutture verticali puntiformi (pilastri in c.a.).

Le strutture orizzontali con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuare il ripristino completo.

La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture a orditura semplice o complessa con elementi strutturali a vista, ecc.).

Sono permessi materiali nuovi e tecnologie innovative per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali.

Il paramento murario relativo alle fronti interne ed esterne dovrà essere conservato o se necessario ripristinato nella finitura originale.

Il tipo di colore dell'intonaco o della tinta (si consigliano pitture a base di calce o ai silicati) deve essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale previa campionatura in loco.

Il manto di copertura, coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione, deve essere realizzato in coppi o embrici di laterizio (di recupero nel manto superiore).

Lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e comunque non sono ammessi sporti di gronda con aggetto superiore a cm 40.

Sono ammessi inoltre sporti della copertura nei timpani laterali (case d'angolo o isolate) non superiori a 10 cm.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o lamiera verniciata.

Gli infissi sia per i materiali utilizzati che per gli elementi costituenti devono essere coerenti con l'edilizia storica di quest'area.

È vietato ogni tipo di infisso visibile dall'esterno in metallo anodizzato o in materiale plastico.

Porte e portoni esterni, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere di legno o di metallo non anodizzato.

Art. 4.6.3 Sistemi di strutture e organismo individuato

REGOLE

1. La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) nelle fronti dell'organismo edilizio dipende oltre che dalla categoria d'intervento anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti originali che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata. Tali nuove aperture dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti.
2. Le aperture esistenti (porte e finestre) non coerenti e/o sovradimensionate (in genere di forma tendente al quadrato) rispetto al fronte, dovranno essere ripristinate nelle dimensioni originali e/o ridimensionate al fine di ottenere una maggiore integrazione tra le parti piene e quelle vuote del paramento murario.

3. L'inserimento di nuove scale in aggiunta a quella originale potrà essere effettuato in ferro o legno con rampe ad andamento rettilineo, ad esclusione delle scale di servizio.

Art. 4.6.4 Opere e strutture vietate

REGOLE

1. Sono vietate le seguenti strutture e opere:
   - balconi aggettanti sul fronte strada;
   - pensiline aggettanti di qualsiasi tipo;
   - intonaci plastici, spatolati o graffiati.

Art. 4.6.5 Elementi ed opere non coerenti con l'organismo edilizio

REGOLE

1. In sede di progetto edilizio sarà valutato se alcuni elementi dell'organismo edilizio sono coerenti con le sue fasi di crescita. Ciò consentirà di valutarne l'eventuale demolizione o le modalità di recupero.

Art. 4.6.6 Edifici di valore storico testimoniale diffusi in ambito urbano

STRATEGIE

1. Il PUG promuove inoltre il recupero degli edifici storici nel territorio urbano individuati, quali elementi identitari.

REGOLE

2. Funzioni ammesse:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast
	a2	residenze stagionali, affittacamere;
	a3	collegi, studentati, ostelli, convitti, ecc.;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	**funzioni turistico-ricettive**	
	b1	alberghi, centri benessere, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) .
	b2	spazi congressuali ed espositivi;
	b3	campeggi e villaggi turistici;
	b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (locazioni brevi, case per ferie, ecc.)
	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m^2;
	c2	artigianato di servizio;
	c10	attività di ricerca
d	**funzioni direzionali**	

	d1	studi professionali;
	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,
e	**funzioni commerciali**	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6	impianti di distribuzione carburanti

3. Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nelle schede contenuti nei seguenti elaborati:
   - T3.4a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Cesena
   - T3.4b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Montiano
   - T3.4c Immobili di valore storico testimoniale. Ambito urbano di Cesena e Montiano

TITOLO III CITTÀ DA QUALIFICARE

ART. 4.7 OBIETTIVI GENERALI

STRATEGIE

1. La città da qualificare comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un buon livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere consistenti interventi di riqualificazione.
2. Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.
3. Sono comunque ammesse trasformazioni complesse che interessano più immobili e/o isolati prendendo come riferimento la strategia, indici, funzioni e dotazioni dei tessuti dismessi e degradati.

ART. 4.8 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE ABITATIVA

REGOLE

1. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa sono articolati come segue:
   - Città giardino
   - Tessuti identitari pianificati
   - Tessuti residenziali a bassa densità
   - Tessuti residenziali a media densità
   - Tessuti residenziali ad alta densità
2. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

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 (foresterie, 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;
	b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (locazioni brevi, case per ferie, ecc.)
	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 m²;
	c2	artigianato di servizio;
	c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale (se presenti);
	c10	attività di ricerca
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

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza, in conformità alle norme di settore vigenti.

3. I singoli edifici a prevalente funzione **c** produttivo, **e** commerciale o **d** direzionale privata, non compatibili per tipologia o funzione con il contesto attuano gli interventi diffusi di Rigenerazione edilizia.

Art. 4.8.1 Città giardino

STRATEGIE

1. Comprende il tessuto dei primi del novecento dei quartieri di Madonna delle Rose e dell'Osservanza, caratterizzato da villette mono-bifamiliari, edificate al centro dei lotti. Il tessuto si è esteso in tempi successivi oltre il giardino pubblico con la costruzione delle "case dei maestri", interessando, nell'ultima parte del secolo scorso, le pendici del colle Spaziano, ai piedi della basilica benedettina di Santa Maria del Monte. È caratterizzato dalla bassa densità e da un equilibrato rapporto fra edificato e verde privato di pertinenza che sopperisce parzialmente alla carenza strutturale di spazi pubblici per lo più costituiti dalle sole strade, prevalentemente alberate. L'attribuzione di un indice edificatorio elevato negli anni '70-80 ha portato alla sostituzione di parti del tessuto a bassa densità con edifici condominiali.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2
3. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), i), l)** con le seguenti limitazioni:
    1. 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)

2. 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)
3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50
   - **Dcs** (distanze dalle strade): ≥ m 7,00
   - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): ≥ m 7,00
   - **Dct** (distanze dai confini tra tessuti diversi):
     ≥ m 7,00 per edifici a funzione abitativa
     ≥ m 7,00 per edifici con altre funzioni
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione va preservata la dimensione dell'area permeabile pre-esistente.
5. Nelle aree perimetrate e contrassegnate con apposita simbologia nelle tavole della trasformabilità le aree di pertinenza degli edifici non possono essere frazionate per dare luogo a nuovi lotti edificabili.

Art. 4.8.2 Tessuti identitari pianificati

STRATEGIE

1. Corrispondono ai tessuti dei quartieri INA casa delle Vigne e della Fiorita realizzati attorno agli anni '50 e '60 del secolo scorso, cui si aggiungono i PEEP pianificati dagli anni '70 ai giorni nostri e i contigui comparti attuati mediante PUA privati, pianificati secondo principi analoghi.

   Si tratta di tessuti residenziali dotati di servizi di prossimità quali centri sociali, negozi di vicinato, scuole del ciclo dell'obbligo e pre-obbligo, aree verdi giardino e sportive, servizi religiosi. Considerato che gli interventi sono oggetto di piani particolareggiati, alcuni dei quali molto recenti, non si è in presenza di significativi interventi sostitutivi.

   Si fa riferimento ai quartieri di S. Mauro in valle, Case Finali, Ex Zuccherificio e ad alcuni interventi nelle frazioni più importanti: Pievesestina, S. Carlo, Borello. Si tratta degli interventi attuativi di consistenze e morfologie rappresentative; gli insediamenti minori sono inclusi negli altri tessuti in funzione della relativa densità.

   L'area dell'ex zuccherificio contiene un mix funzionale che comprende residenza, centro commerciale e polo universitario ancora in costruzione (psicologia e uffici del polo).

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2
3. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), i), l)** con le seguenti limitazioni:
   1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
   - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 11 o quella dell'edificio esistente
   - non possono essere privatizzati gli spazi comuni e i luoghi di aggregazione

   2. 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 11 o quella dell'edificio esistente

   3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 11,00

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 Abbadesse 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

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2
3. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:
   1. 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)
   2. 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)
   3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50

Art. 4.8.4 Tessuti residenziali a media densità

STRATEGIE

1. A prevalente tipologia condominiale, con edifici dai 3 ai 6 piani, sono insediati lungo la via Emilia e tra il Centro Storico e la Stazione lungo alcuni tratti di via Cervese (Vigne e S. Egidio), lungo la via Cerchia di S. Egidio, nella frazione di San Carlo e San Vittore. Al di fuori dei nuclei centrali sono spesso il risultato di Piani attuativi privati degli anni '70-'90, con insediamenti che arrivano anche all'epoca attuale. In genere presentano una discreta dotazione di parcheggi, spesso lungo la maglia stradale, e di verde. Lungo il tratto centrale della via Emilia coesistono con frammenti di tessuti a bassa densità ed attività artigianali commerciali. Al tessuto di media densità sono stati aggregati alcuni interventi pianificati di modesta estensione in cui non si rilevano carenze di dotazioni di prossimità

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2
3. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:
   1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   2. 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 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:

- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 14,50

Art. 4.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità

STRATEGIE

1. I tessuti ad alta densità, a prevalente tipologia condominiale tra i 6 e gli 8 piani, si concentrano ai lati della vecchia Via Emilia, ora Cesare Battisti, tra il centro storico e il Ponte Nuovo ove un tempo sorgevano una cava d'argilla ed una fornace e la zona all'incrocio fra via Romea e la via Emilia. La griglia stradale è costituita da viali alberati la cui carreggiata, attualmente organizzata a senso unico di percorrenza, consente una sufficiente disponibilità di parcheggi per i residenti e costituisce un piacevole ambiente urbano. Ai bordi dell'area è collocato un piccolo parco, attiguo all'ex macello ora trasformato a studentato. L'ex area di scavo lascia spazio per creare un dislivello che permette l'accesso ai garage in seminterrato. L'altra area ad elevata densità è collocata lungo la Via Emilia lato est nella zona Bianconero.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 4.8 comma 2
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), h), i), l) con le seguenti limitazioni:
   1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
      - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 25,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   2. 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 25,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 25,00

ART. 4.9 TESSUTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

REGOLE

1. I tessuti urbani a prevalente funzione produttiva e commerciale sono articolati come segue:
   - Tessuti produttivi
   - Tessuti produttivi-commerciali
   - Tessuti commerciali
2. Nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva e commerciale, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast (se presenti)
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5	impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate;
b	**funzioni turistico-ricettive**	
	b1	alberghi, motel, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004)
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	

	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m^2;
	c2	artigianato di servizio;
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5	attività di deposito a cielo aperto;
	c6	insediamento di tipo agro-industriale;
	c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;
	c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c10	attività di ricerca
	c11	attività di raccolta, trattamento e recupero materiali (solo nei tessuti produttivi art. 4.9.1)
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;
	d5	rimessaggio camper;
e	**funzioni commerciali**	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	e2	medie strutture di vendita:
		1 medio piccole strutture di vendita;
		2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;
		3 medio grandi strutture di vendita alimentari (se esistenti)
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6	impianti di distribuzione carburanti;
	e7	logistica
	e8	sale da gioco e sale scommesse

Art. 4.9.1 Tessuti produttivi

STRATEGIE

1. Si tratta di tessuti di tipo industriale ed artigianale prevalentemente concentrati nel polo industriale di Pievesestina e Torre del Moro, Case Castagnoli e Case Missiroli. Costituiscono, nella maggioranza dei casi, attuazione di PIP o PUA realizzati tra la fine degli anni '70 ed i giorni nostri. Alcuni dei più recenti presentano lotti ancora non edificati, come il comparto che ospita il centro logistico di ARCA a Pievesestina. La pianificazione degli anni '80 ha previsto PIP anche nelle frazioni più importanti per dare risposta alle attività produttive locali:

   S. Giorgio, Macerone, Calisese. Si tratta di piani attuati, con l'eccezione di quello di Calisese, via Malanotte.

   Alcune grandi aziende cesenati sono invece insediate in ambiti dedicati, posti al di fuori dei poli industriali consolidati: Amadori, CAC sementi, Technogym e la Cesenate.

2. Obiettivo del PUG è promuovere una loro evoluzione verso standard di tipo APEA, con migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.), qualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 4.9 comma 2.

4. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:

   1. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
   - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

   2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
   - interventi di ristrutturazione edilizia **f** conservativa con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

   3. per gli edifici a prevalente funzione **e2**, medie strutture di vendita:
   - interventi di ristrutturazione edilizia **f** conservativa con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente

   4. per gli edifici a prevalente funzione **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
   - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

   5. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
   - interventi di ristrutturazione edilizia **f** con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente.

   6. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni **a4, b, c, d, e5, e6, e7**:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00

   7. per gli edifici a prevalente funzione **e7** logistica:
   - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

5. Gli interventi che prevedono la demolizione e la ricostruzione di immobili produttivi esistenti, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione urbana dovranno prevedere un miglioramento delle dotazioni e delle prestazioni attuali dell'area, definendo un programma ambientale in termini di miglioramento e riqualificazione progressiva, con l'obiettivo di assicurare gradualmente le caratteristiche e le performance ambientali dell'area agli standard di qualità richiesti per le aree ecologicamente attrezzate.

   Gli interventi sopra indicati sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato o ad Accordo operativo in base alle complessità degli stessi considerando le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali, la dimensione dell'intervento.

   La revisione della disciplina degli oneri di costruzione terrà conto della possibilità di riconoscere una riduzione delle quote degli oneri di urbanizzazione in funzione delle caratteristiche dell'intervento.

Art. 4.9.2 Tessuti produttivi-commerciali

STRATEGIE

1. Tessuti misti che contengono attività produttive e attività commerciali all'ingrosso o anche al minuto di beni durevoli quali automobili, arredi, elettrodomestici e anche studi professionali, uffici e altre attività miste.

Sono collocati in prevalenza ai limiti del centro urbano (via Cavalcavia-via Madonna dello Schioppo) e lungo gli assi radiali: via Ravennate, Ex Arrigoni in via Dismano a Pievesestina, Via Emilia (Diegaro), via Romea e nella Valle del Savio (S. Vittore-S. Carlo).

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 4.9 comma 2.

3. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:
   1. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - H (altezza dell'edificio) ≤ m 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   3. per gli edifici a prevalente funzione **e2**, medie strutture di vendita:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   4. per gli edifici a prevalente funzione **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   5. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente.
   6. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00
   7. per gli edifici a prevalente funzione **e7** logistica:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

Art. 4.9.3 Tessuti commerciali

STRATEGIE

1. Centri commerciali veri e propri come il Montefiore, tra via Assano e la ferrovia; Coming e concessionarie auto sulla via Ravennate in uscita dal centro urbano. Il centro commerciale Lungosavio è incorporato nel tessuto dell'ex Zuccherificio.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 4.9 comma 2.

3. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:
   1. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
      - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   3. per gli edifici a prevalente funzione **e2**, medie strutture di vendita:

- interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

4. per gli edifici a prevalente funzione **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
- interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

5. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
- interventi di ristrutturazione edilizia **f** con:
- **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente.

6. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni **a4**, **b, c4 se congiunta a funzioni e1, d, e**:
- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00

7. per gli edifici a prevalente funzione **e7** logistica:
- interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 14,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

ART. 4.10 TESSUTI SPECIALIZZATI DI SERVIZIO

STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici specialistici d3 adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico. Costituiscono riferimento per il progetto della Città pubblica.

REGOLE

2. Nei tessuti urbani specializzati di servizio - oltre alle funzioni di servizio - sono ammesse le seguenti funzioni:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast (se presente)
	a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, 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.;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	
	c2	artigianato di servizio;
	c10	attività di ricerca
d	**funzioni direzionali**	
	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;
	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,

3. Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), g), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:
   - **1.** per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
     - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
     - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 6,70 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   - **2.** per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
     - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
     - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 16,00
   - **3.** per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
     - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
     - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
   - **4.** Nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g1**, da attuarsi tramite PdC convenzionato, di edifici direzionali pubblici e privati **d3** e **d4**.
4. Nei tessuti di servizio privati identificati nelle tavole della trasformabilità sono ammesse le funzioni insediate, integrabili con la funzione **e5** (pubblici esercizi).
5. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi sono ammessi interventi complementari alla funzione principale e strettamente connessi ad essa.
6. Nelle aree destinate a servizi di proprietà pubblica le specifiche destinazioni possono essere modificate con l'approvazione di progetti di opere pubbliche e/o di pubblica utilità. In coerenza con la L.R. 15/2013 è possibile pianificare specifici interventi, dichiarandone l'interesse pubblico, in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo.
7. Nel caso di interventi su aree di proprietà comunale sono ammessi tutti gli usi funzionali alla qualificazione ed allo sviluppo della città pubblica, con particolare attenzione alle criticità individuate.

TITOLO IV ASSI COMMERCIALI DA QUALIFICARE

ART. 4.11 ASSI COMMERCIALI DA QUALIFICARE

STRATEGIE

1. Il PUG sostiene le attività commerciali diffuse nei centri storici di Cesena e Montiano e lungo gli assi commerciali individuati nelle tavole T1 e T3.1.

REGOLE

2. Interventi ammessi: quelli indicati all'art. 4.3.5 comma 2. Nel caso di cambio d'uso le dotazioni pertinenziali non sono dovute.

3. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente verso le funzioni precedentemente indicate, di tutte le unità immobiliari poste al piano terra e frontistanti gli assi commerciali, con accesso da spazio pubblico, comprese le gallerie commerciali.

ART. 4.12 VIA EMILIA

STRATEGIE

1. Il PUG propone una qualificazione dell'asse storico della via Emilia e individua nella strategia specifiche azioni che riguardano la sede stradale, gli spazi pubblici e gli edifici che su di essa affacciano. Gli interventi edilizi e gli AO dovranno fare specifico riferimento a quanto indicato nella Strategia.

TITOLO V CITTÀ DA RIGENERARE

ART. 4.13 CITTÀ DA RIGENERARE

STRATEGIE

1. La città da rigenerare riguarda 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.

   Riguarda parte di tessuti prevalentemente produttivi o produttivi commerciali o a servizio della produzione (ex mercato) che hanno perso l'originaria funzione in quanto trasferita o dismessa, oppure che, per la loro collocazione centrale, si trovano in un contesto che va mutando utilizzo e funzione. Le aree principali sono quelle a cavallo della ferrovia, comprese nei PRU Novello ed Europa, oggetto di Accordi di programma diventati in gran parte inattuabili a seguito della crisi del 2009 e dei conseguenti fallimenti delle proprietà. All'interno del PRU Europa oltre alla demolizione dei magazzini ortofrutticoli, è stato realizzato un solo edificio residenziale. Per il PRU Novello è stato convenzionato il solo sub comparto 1 a, comprendente le aree dell'ex mercato ortofrutticolo in cui è prevista la realizzazione di alloggi ERS.

   Altra area di rigenerazione è quella posta sulla via Emila ovest comprendente la ex SACIM e altre attività dismesse.

   In alcune frazioni sono presenti aree dismesse da attività produttive da rendere disponibili alla rigenerazione: ad esempio a S. Carlo l'area della ex Prefabbricati del Savio e a S. Giorgio l'area di una falegnameria non più attiva.

   Appartiene infine a questa tipologia l'area produttiva assegnata alla ditta Polo Tecnologico a Case Missiroli urbanizzata, ma non edificata, localizzata all'interno di un contesto prevalentemente produttivo in prossimità della viabilità principale (via Emilia Levante e Secante). In coerenza con quanto previsto dalla Strategia (Tav. S.1.1) potranno essere insediati oltre agli usi previsti dalla tabella art. 4.13.3 anche le destinazioni c4-c5-c7.

Art. 4.13.1 Tessuti dismessi e/o degradati

REGOLE

1. Nei tessuti dismessi e degradati sono ammesse le seguenti funzioni:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast
	a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, 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;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m^2;
	c2	artigianato di servizio;
	c10	attività di ricerca
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;
		2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

2. Interventi ammessi: per ciascuna area la Strategia indica gli indirizzi alle trasformazioni che si attuano con AO, PAIP, AP secondo i criteri e le regole definite per le trasformazioni complesse. Sugli immobili esistenti sono comunque ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Per gli edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con i titoli edilizi previsti dall'ordinamento e sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 4.3.1.
4. Determinazione delle quantità edificatorie: le regole sono definite nella Parte III Titolo II delle presenti norme.
5. Gli interventi sono soggetti a Verifica di assoggettabilità a VAS.

Art. 4.13.2 Tessuti da rifunzionalizzare

STRATEGIE

1. Sono principalmente costituiti dall'attuale insediamento dell'ospedale Bufalini, la cui rifunzionalizzazione è prevista dopo la realizzazione del nuovo ospedale.

REGOLE

2. Nei tessuti da rifunzionalizzare sono ammesse le seguenti funzioni:

a	**funzione abitativa**	
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, seniorhouse, studenthouse, ecc.);
d	**funzioni direzionali**	
	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;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

3. Interventi ammessi: L'intervento si attua con Accordo di Programma o PAIP.

4. Fino al trasferimento delle funzioni ospedaliere nel nuovo insediamento, sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e di ampliamento secondo quanto previsto dall'art. 4.3.4, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni contenute nella pianificazione sovraordinata.

Art. 4.13.3 Tessuti incompiuti

REGOLE

1. Nei luoghi incompiuti sono ammesse le seguenti funzioni:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast
	a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, 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;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m^2;
	c2	artigianato di servizio;
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c10	attività di ricerca
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; **2** medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

2. Interventi ammessi: per ciascuna area la Strategia indica gli indirizzi alle trasformazioni che si attuano con AO, PAIP, AP secondo i criteri e le regole definite per le trasformazioni complesse. Sugli immobili esistenti sono comunque ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di

ristrutturazione conservativa; potranno essere insediati usi come da tabella di cui al comma 1; la ristrutturazione con eventuale modifica di destinazione d'uso è soggetta a PdC convenzionato.

3. Determinazione delle quantità edificatorie: le regole sono definite nella Parte III Titolo II delle presenti norme.

4. Gli interventi sono soggetti a Verifica di assoggettabilità a VAS.

Art. 4.13.4 Tessuti da integrare

STRATEGIE

1. Nei tessuti da integrare, le trasformazioni funzionali e spaziali recenti e/o in corso, evidenziano l'opportunità di integrarli nel sistema di riferimento, urbano o rurale, ricercando le dovute compatibilità ambientali e funzionali;

REGOLE

2. Nei tessuti da integrare ricompresi nel Territorio Urbano sono ammesse le seguenti funzioni:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast
	a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, 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;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m^2;
	c2	artigianato di servizio;
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c10	attività di ricerca
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
		2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;

	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

- Interventi ammessi: per ciascuna area la Strategia indica gli indirizzi alle trasformazioni che si attuano con AO, PAIP, AP secondo i criteri e le regole definite per le trasformazioni complesse. Sugli immobili esistenti sono comunque ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione conservativa; potranno essere insediati usi come da tabella di cui al comma 1; la ristrutturazione con eventuale modifica di destinazione d'uso è soggetta a PdC convenzionato.
- Determinazione delle quantità edificatorie: le regole sono definite nella Parte III Titolo II delle presenti norme.
- Gli interventi sono soggetti a Verifica di assoggettabilità a VAS.

3. Nei tessuti da integrare ricompresi nel Territorio Rurale sono ammesse le seguenti funzioni:

c	**funzioni produttive**	
	c6	insediamento di tipo agro-industriale;
	c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c10	attività di ricerca
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;
		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;
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
		1 laboratori per la ricerca,
		2 foresterie aziendali,
		3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
		4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
		5 agriturismo;
		6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
		7 fattoria didattica,
		8 cantina vinicola
	f4	colture intensive:
		1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;

		2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	f6	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

- Interventi edilizi ammessi: **a), b), d), f), h), i), l)** con le seguenti limitazioni:
- Ogni intervento edilizio dovrà essere accompagnato da una valutazione della compatibilità ambientale e paesaggistica dell'insediamento e provvedere ad inserire le opportune opere di mitigazione.

TITOLO VI CITTÀ DA RIPIANIFICARE

ART. 4.14 AREE CON PIANI/PROGETTI "IN CORSO" ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUG.

REGOLE

1. L'attuazione del precedente PRG restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata, comunque riconducibile alle seguenti tipologie:
    a. Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità, che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Alla scadenza della convenzione dovrà essere verificato lo stato di avanzamento dell'attuazione del piano secondo quanto riportato al successivo comma 2;
    b. Piani con convenzione scaduta: in gran parte attuati, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, ma nei quali restano da edificare alcuni lotti privati; potranno, completare l'edificazione, secondo le regole del PUG per il tessuto corrispondente, previo AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento;
    c. Piani con convenzione scaduta: solo in parte attuati, che hanno realizzato ma non ceduto le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le parti non attuate, essere assoggettati ad AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento secondo le regole del PUG;
    d. Piani con convenzione da tempo scaduta: che hanno realizzato esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali ma non le hanno cedute, potranno essere assoggettate ad AO;

    Gli interventi di cui alle lettere b, c, d, dovranno essere attuati secondo le regole del PUG. Dovranno essere verificate le dotazioni territoriali.

    Le aree con Piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:
    - delle aree agricole limitrofe;
    - di dotazione ecologico-ambientale.

2 Per le aree interessate da piani attuativi della previgente pianificazione urbanistica in corso di validità alla data di assunzione del PUG, fino alla scadenza della convenzione, si applica la disciplina degli usi e degli interventi previsti dal PUA o piano particolareggiato ed è ammesso il rilascio dei relativi titoli abilitativi fino alla scadenza della convenzione medesima. Alla scadenza della convenzione dovrà essere verificato lo stato di avanzamento dell'attuazione del piano secondo quanto di seguito riportato:

- qualora alla scadenza le opere di urbanizzazione risultino collaudate e cedute o in fase di cessione, per i lotti inedificati si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista dal PUG. mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento.
- qualora alla scadenza le opere di urbanizzazione risultino totalmente realizzate ma non collaudate e cedute, sarà possibile disporre i procedimenti idonei al collaudo ed alla acquisizione delle aree al demanio/patrimonio comunale. Ad avvenuta cessione di tali opere, l'edificazione dei

lotti sarà assoggettata alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento.

- qualora alla scadenza del Piano l'attuazione non sia avviata, le aree assumeranno la destinazione:
  - del territorio rurale limitrofo;
  - di dotazione ecologico-ambientale;
  - del tessuto corrispondente nel caso di aree non marginali al territorio urbanizzato con le caratteristiche di aree di rigenerazione, dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione. Saranno attuate con le regole del PUG, previo AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento.

3 Su proposta dei soggetti attuatori potranno essere valutate eventuali modifiche, anche di carattere sostanziale, al progetto dei piani attuativi della previgente pianificazione urbanistica, in corso di validità alla data di approvazione del PUG. Saranno valutate le eventuali modifiche dei soli PUA effettivamente avviati all'attuazione e solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano già realizzate e collaudate, o in subordine qualora le opere di urbanizzazione siano in fase avanzata di realizzazione.

Le modifiche proposte dovranno essere coerenti con la disciplina del PUG, in particolare con riferimento a standard e dotazioni, funzioni ed usi insediabili, eventuale addensamento e misure compensative. Le modifiche a tali comparti già interessati da PUA in corso di attuazione sono assoggettate ad AO di cui all'art. 3.4.3. e dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi definiti dalla strategia.

4 I PUA della previgente pianificazione, convenzionati entro la conclusione del periodo transitorio della L.R. 24/2017 (03/05/2024), sono rappresentati nelle tavole della trasformabilità T1, con apposito perimetro compreso all'interno del Territorio Urbanizzato (TU).

5 Il quadro completo dello stato di attuazione dei piani attuativi della previgente pianificazione con convenzione ancora valida ed efficace è rappresentato nelle tabelle di seguito riportate. I piani attuativi sono denominati secondo le sigle identificative del PRG 2000.

AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	UBICAZIONE	APPROVAZIONE (data esecutività delibera)	STIPULA CONVENZIONE
02/03 - AT5-AT6	Ponte Abbadesse - Via Falconara 1° stralcio	16/01/10	04/10/10
03/03 - AT3	Case Frini - VAR	23/01/2012 var 27/12/21	22/05/14
03/04 - AT3	Case Finali - via Marzolino	31/12/2011 var 08/10/19	18/03/2013 var 17/12/19
03/05 - AT3-AT5	Case Finali - via Angelini, via Lambruschini	29/07/10	01/12/10
03/08 - AT3	Case Finali - via Fiorenzuola 1° stralcio	02/03/09	08/06/09
03/08 - AT3	Case Finali - via Fiorenzuola 2° stralcio	02/03/09	08/02/19
04/05 - AT3	Villa Chiaviche - via Pisignano, via Cervese	16/08/11 var 18/01/21	28/11/2013 var 18/03/21
04/07 - AT5	Villa Chiaviche - via Masiera 1°	03/03/09	27/07/09
04/09 - AT3	S. Egidio - via Faenza	07/06/13	01/10/13
04/10 - AT3	S. Egidio - via Cerchia 1° stralcio	15/04/2013 var 01/04/2017	22/01/2014 var 26/05/2022
04/10 - AT3	S. Egidio - via Cerchia 2° stralcio	15/04/2013 var 01/04/2017	29/04/24
04/10 - AT3	S. Egidio - via Cerchia 3° stralcio	15/04/2013 var 01/04/2017	29/04/24
04/15 - AT1-AT5	S. Egidio - via Boscone 1° stralcio	16/08/11	28/11/13
04/18 - AT3	S. Egidio - via Assano, via Redichiaro 1° stralcio	10/05/21	15/06/21
04/18 - AT3	S. Egidio - via Assano, via Redichiaro 2° stralcio	10/05/21	26/10/23
04/19 - AT3	S. Egidio - via S.Agà	21/03/09	04/08/09
05/04 - AT3	Torre del moro - via Emilia	07/10/08	10/07/09
05/05 - AT5	Diegaro - via La Spezia 1° stralcio	26/05/09	03/05/11

05/08 - AT6	Parco Ippodromo - comparto via Pontescolle	04/10/11 2°var 25/09/21	01/10/13 2°var 24/03/22
05/13 - AT3-AT5	S. Mauro - via Farini, via Giardino	23/01/12	12/12/13
05/15 - AT5	S. Mauro - Parco per Fabio	25/05/09	04/08/09
05/16 - AT3-AT5	S. Mauro - via Savio - variante sostanziale	31/12/11 var 15/02/2021	21/11/13 var 26/03/2021
05/19 - AT5	Tipano - via Tipano, comparto est	10/02/09	06/12/11
06/08 - AT3	S. Vittore - comparto adiacente il cimitero	22/12/09	17/12/10
06/09 - AT5	S. Vittore - via Montecchio	15/05/09	16/02/10
06/12 - AT3	S. Carlo, S. Vittore	05/05/09	27/08/09
07/02 - AT3	Borello - Gallo, comparto sud - 1sub	12/12/11	21/11/13
08/01 - AT3-AT5	Case Castagnoli - via Mad. dell'Olivo comparto nord -1sub	19/01/13	17/03/16
08/02 - AT3	Case Castagnoli - via Mad. dell'Olivo comparto sud - 1sub	19/01/13	17/03/16
08/07 - AT3-AT5	Case Missiroli - via Osimo	21/06/07	01/10/07
08/08 - AT5	Calisese - via Cavecchia	28/08/09	20/12/10
08/10 - AT2	Calisese - via Malanotte, comparto ovest	04/10/2011 2°var 21/08/21	13/11/2013 2°var 07/10/21
09/03 - AT3	Ponte Pietra - via Mantova	19/03/08	28/02/08
09/06 - AT5	Ponte Pietra - via Sala	28/06/11	12/12/13
09/07 - AT3	Macerone - via S. Agà	02/10/10	18/04/11
09/09 - AT3-AT5	Macerone	26/09/23	22/04/24
10/01 - AT1-AT5	Bagnile	09/10/07	14/01/08
10/04 - AT5	S. Giorgio - via Volontari della libertà	07/10/22	02/05/24
11/06 - AT3	Martorano - via Ravennate, via Torino	18/04/24	30/04/24
11/07 - AT1-AT3-AT5	Martorano - via Battelli	09/10/07	11/12/07
12/09 - AT3	Pievesestina - via Dismano comparto adiac. PEEP	18/02/13	12/07/17
12/10 - AT3-AT5	S. Cristoforo	04/12/07	21/02/08
12/12 - AT3	Pievesestina - rotonda Saragat, comparto nord	06/08/07	21/11/07
12/13 - AT3	Pievesestina - rotonda Saragat, comparto sud	18/04/11	21/11/13
12/17 - AT3	Pievesestina - via Passo Corelli, comparto est	02/10/10	17/10/13

AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI	UBICAZIONE	APPROVAZIONE	STIPULA CONVENZIONE
02/02 AT4b	Ponte Abbadesse - Via del Torrente	12/02/09	25/05/09
03/01 AT4b	Case Frini - Secante -1sub	04/04/24	17/04/24
05/01 AT4a	Diegaro - Via Brighi	04/02/14	30/01/18
05/10 AT4b	Torre del Moro - Via Nuova	24/01/08	19/03/08
06/16 AT4a	S. Carlo - S. Vittore - ampl. zona artig. Sud	18/04/11	01/12/11
08/03 AT4a	Case Castagnoli - Via Vigo Ruffio	12/01/09	03/08/09
08/05 AT4a	Case Castagnoli - Via Borghetto	30/11/06 var 02/11/11 nuovo PUA 22/02/21	16/01/07 var 31/01/12, /
11/01 AT4a	Borgo Maringon - Via Rovescio	02/03/09 3°var 27/02/16	17/12/09 3°var 12/04/2016
12/02 AT4a	Pievesestina - Via Larga, Via Viazza	25/09/14	12/12/14
12/15 AT4a	Pievesestina - Via Torino	19/03/24	18/04/24
12/18 AT4a	Case Gentili - E45 - Via Dismano	28/11/19	07/06/21
12/16 AT4b	v. Passo Corelli - Comparto Ovest	09/08/21	11/04/24
12/22 AT4a	Pievesestina - prolungamento v.le della Cooperazione	19/10/21	22/04/24

ACCORDI DI PROGRAMMA PREGRESSO PRG 85	UBICAZIONE	APPROVAZIONE	STIPULA CONVENZIONE
PRU "NOVELLO"	Ex Mercato Ortofrutticolo via Ravennate, Via Cavalcavia	06/02/2012	04/01/2012
PUA 20 - Progr. Integrato Montefiore	Area commerciale Montefiore - Via Assano, via Spadolini	12/03/2018	08/05/2018
PREGRESSO PRG 85	UBICAZIONE	APPROVAZIONE	STIPULA CONVENZIONE
PUA 2 - P.P.I.Pubblica	Pievesestina - Area di transito (E45-A14 casello nord)	24/10/2016	23/11/2016
PUA 3A - PIP C2 F. 1	Pievesestina - Autoporto sud	02/05/2012	05/10/2012
PUA 5 - P.I.P. C11 F1	Pievesestina - Area Sacim e altre (loc. San Cristoforo)	18/03/2014	11/10/2016
PUA 8 - P.P.I.Privata	S. Egidio - via Cerchia	09/03/2021	20/12/2022
PUA 11 - P.I.P. C 12 F 1	Case Castagnoli - Area Sapro	27/12/2002 var 13/06/2016	19/03/2004 /
PUA 13 - P.I.P. C 13	San Carlo	23/10/2001 nuovo PIP 21/05/2019	27/07/2006 /
PUA 25 - Acc. di progr.	Area via Dismano (Fruttadoro-Orogel)	05/05/2015	07/09/2015
EX PIP C7 - P.P.I.Pubblica C7	Pievesestina	26/02/2011	/
EX PIP C2 - P.P.I.Pubblica C2 fase 4	C2 F. 4 Pievesestina	22/05/2012	05/10/2012
EX PIP C14 Martorano	Martorano	17/12/1995 scaduto, nuovo PUA09/06/12	/

AREA DI TRASFORMAZIONE MONTIANO	UBICAZIONE	APPROVAZIONE	STIPULA CONVENZIONE
C 2.3	Montenovo - Via Castello	04/11/2009	01/03/2010
C 2.9	Badia - Via Malanotte	19/05/2008 var 23/10/2010	11/06/2008
C 2.10	Badia - Via Sarmeggiano	25/06/2007	20/07/2007

Tabelle aggiornate nell'ambito dell'Adeguamento di Carattere Meramente Ricognitivo del PUG, approvato con D.C.C n.101/2025 (Cesena) e con D.C.C. 28/2025 (Montiano).

TITOLO VII CITTÀ DA URBANIZZARE

ART. 4.15 INDIVIDUAZIONE DELLE NUOVE URBANIZZAZIONI

STRATEGIE

1. La Tavola di orientamento alle trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050, contenuta alla VAS/Valsat, individua in modo ideogrammatico gli areali che presentano, articolati in 5 livelli, condizioni da molto sfavorevole a moderatamente sfavorevole alle nuove urbanizzazioni. Sarà compito dell'Accordo operativo perimetrare, secondo i criteri e le priorità indicate nella Strategia, quelli proposti per l'intervento.
2. In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.

REGOLE

3. L'intervento è soggetto a VAS/Valsat.

Art. 4.15.1 Condizioni di intervento

STRATEGIE

1. la Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
    - a le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
    - b le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale con tempi di percorrenza inferiori ai 15 minuti nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
    - c i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
    - d le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
    - e le quantità edificatorie sono definite negli strumenti di attuazione indicati nella Parte III TITOLO II delle presenti Norme. Una quota non inferiore al 50% dei terreni oggetto di trasformazione, liberata dall'edificabilità, è ceduta al Comune, in parte attrezzata con le dotazioni territoriali nella Parte III delle presenti Norme.

Art. 4.15.2 Funzioni ammesse

REGOLE

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione sono ammesse, con le limitazioni di cui al successivo comma, le seguenti funzioni:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast, con le limitazioni di cui al successivo comma
	a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;

b	**funzioni turistico-ricettive**	
	b2	spazi congressuali ed espositivi;
	b3	campeggi e villaggi turistici;
	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m^2;
	c2	artigianato di servizio;
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5	attività di deposito a cielo aperto;
	c6	insediamento di tipo agro-industriale;
	c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;
	c10	attività di ricerca
	c11	attività di raccolta, trattamento e recupero materiali
d	**funzioni direzionali**	
	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;

2. Interventi che consumano suolo, ovvero per i quali è consentito utilizzare il 3%[6]
   - a le opere pubbliche;
   - b le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
   - c gli insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
   - d i nuovi insediamenti residenziali limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
   - e Gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
3. Interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%[7]
   - a le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
   - b gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
   - c i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
   - d i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/2015(e dpr 194/2016);

[6] LR 24/2017 art. 5

[7] LR 24/2017 art. 6

e i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;

f i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;

g interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

Art. 4.15.3 Strumenti di attuazione

REGOLE

1. Gli interventi del presente titolo sono soggetti a:
   - Accordo operativo (AO)
   - PUA di iniziativa pubblica (PAIP)
   - Procedimento unico di cui all’art. 53 della LR 24/2017
   - PdC convenzionato
   - Accordo di programma (AP)

PARTE V CITTÀ PUBBLICA

TITOLO I OBIETTIVI

ART. 5.1 OBIETTIVI

STRATEGIE

1. La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Nelle Tavole T2 sono riportate le dotazioni territoriali esistenti, nelle Tavole S2 è definito, in modo ideogrammatico, lo schema di assetto futuro della città pubblica nelle sue principali componenti che trova, nella Strategia la declinazione in 5 assi strategici, macro-obiettivi/politiche, obiettivi specifici, azioni/indirizzi.
3. Le Tavole T2 contengono inoltre la rappresentazione ideogrammatica degli elementi strategici alla dimensione di prossimità peraltro descritti al Capitolo 5.3 della Strategia, suddivisi per quartieri.

ART. 5.2 CONCORSO DEI PROGETTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

REGOLE

1. Tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
2. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata nell'art. 5.3.2 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nelle tabelle di cui agli artt. 5.5.3 e 5.5.4. Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse. L'incremento per multi-funzione indicato nella tabella costituisce il riconoscimento che una dotazione assolve a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico" può essere anche un "giardino della pioggia"; "un bacino di laminazione" può assolvere anche alla funzione di "fascia di mitigazione"), è calcolata con riferimento alle specifiche funzioni e quindi ai relativi costi di realizzazione negli strumenti di attuazione.
3. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel Regolamento edilizio.

TITOLO II ARTICOLAZIONE

ART. 5.3 ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Le dotazioni territoriali sono articolate in:
   - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
   - Attrezzature e spazi collettivi;
   - Dotazioni ecologico e ambientali
   - Dotazioni multi-prestazionali
   - Politiche per la casa (ERP e ERS)

Art. 5.3.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

STRATEGIE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
   a gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
   b la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

c gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;

d la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;

e gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

f le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;

g i parcheggi pubblici (P1), al diretto servizio degli insediamenti, diversi da quelli di livello urbano P2 e da quelli pertinenziali Pr1;

h impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

REGOLE

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto all'insediamento esistente ed a quello da insediare. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Nei Tessuti urbani, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:

   a allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;

   b allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;

   c spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;

   d accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;

   e spazi di parcheggio pubblico (P1);

   f allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;

4. Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di:

   - ristrutturazione edilizia
   - nuova edificazione
   - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili, o aumento delle unità immobiliari;

   l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle opere, sopra indicate.

5. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:

   - restauro;
   - risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia;
   - nuova edificazione;
   - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari;

   devono essere garantite:

   - l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata);
   - l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
   - collegamento alla rete di distribuzione interna dell'acqua, o in mancanza, adeguato pozzo ad uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
   - l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPAE.

Art. 5.3.2 Attrezzature e spazi collettivi

STRATEGIE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici e privati di uso pubblico, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo sociale e culturale della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Ai sensi dell'art. 5.3 tali attrezzature sono qualificabili come dotazioni territoriali e pertanto non sono soggette al reperimento di ulteriori dotazioni.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
   a strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
   b strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
   c strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
   d strutture per attività culturali, associative e politiche;
   e luoghi per il culto;
   f spazi attrezzati a verde (**V**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
   g altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
   h parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento P1 e da quelli pertinenziali Pr1 e PR2)
3. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi, anche aree di proprietà privata purché ad uso pubblico. Nel caso di nuova realizzazione la loro attuazione è definita con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990.
4. Nelle aree di cui al comma 1 lettere f), g) e h) sono ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebi, tettoie e servizi igienici realizzati con strutture prefabbricate mobili o amovibili.

REGOLE

5. Per l'insieme degli **a** insediamenti residenziali le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a mq 60 di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St insediabile, di norma, così ripartite:
   - 20 mq di spazi aperti (V) attrezzati, parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
   - 25 mq di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento;
   - 15 mq quale incremento per multi-prestazioni (MP) al fine di promuovere un elevato livello multi-prestazionale delle dotazioni.
6. Per i nuovi insediamenti **b** alberghieri e ricreativi, **d** direzionali, **e** commerciali sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq 100 di St deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.
7. Per i nuovi insediamenti **c** produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il 35% della superficie destinata a tali insediamenti, oltre alle sedi viarie.
8. la dotazione incrementale di 15 mq. di St. insediabile può essere reperita anche quale quota aggiuntiva di spazi aperti (V) e/o di parcheggi pubblici (P2) al fine di sopperire a particolari carenze delle relative dotazioni nell'ambito urbano in cui viene eseguito l'intervento.

Art. 5.3.3 Dotazioni ecologiche e ambientali

STRATEGIE

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'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; le dotazioni sono volte in particolare:

a alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;

b alla gestione integrata del ciclo idrico;

c alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;

d al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;

e alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);

f alla raccolta differenziata dei rifiuti;

g alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.

2. Il PUG persegue gli obiettivi indicati nel precedente comma coordinandosi con il PAESC, promuovendo la realizzazione di bacini di laminazione al posto di casse di espansione, introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e i giardini privati.

Art. 5.3.4 Dotazioni multi-prestazionali

STRATEGIE

1. La LR 24/2017 amplia lo spettro delle dotazioni ecologico-ambientali rispetto alla precedente LR 20/2000 e inserisce tra le dotazioni prestazioni della città pubblica rivolte alla riduzione dei rischi: sismico urbano, allagamento (fluviale e per piogge intense); interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Più funzioni possono coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente.

2. Le rispettive superfici possono essere computate con riferimento a ciascuna delle funzioni svolte previa specifica valutazione in ordine al contesto in cui viene realizzato l'intervento, alle caratteristiche delle dotazioni esistenti, alle criticità rilevate, dalla diagnosi ed agli obiettivi perseguiti a favore della città pubblica.

Art. 5.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

REGOLE

1. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc., sia diretti sia assoggettati ad accordi operativi o piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.

2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:

a nuova costruzione;

b ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;

c aumento delle superfici degli edifici;

d cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento del carico urbanistico;

devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato in specifici tessuti.

3. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:

a. integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;

b. nel caso di edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico 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;

c. integralmente per la superficie della parte ampliata;

d. integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).

4. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2), di verde pubblico (V) e di dotazioni multi-prestazionali (MP), sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nelle Tabelle 6 e 7 riportate ai successivi artt. 5.5.3 e 5.5.4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 di cui all'art.30 LR 15/2013, secondo le modalità definite nella delibera di recepimento della DAL 186/2018, e l'acquisizione delle aree al demanio e/o patrimonio indisponibile del Comune.

8. Concorrono alla qualificazione degli interventi anche le dotazioni su aree private di uso pubblico nel caso in cui le funzioni svolte siano di pubblico utilizzo

9. Le Tavole T2 indirizzano la definizione differenziata delle dotazioni conseguenti all'attuazione degli interventi negli ambiti di riferimento.

ART. 5.4 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 5.4.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali

REGOLE

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m^2. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 25% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 m^2, ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 m^2. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.[8]

Tabella 5 - Gruppi di categorie funzionali:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast
	a2	residenze stagionali, affittacamere;
	a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;

[8] Comma 7 Art. 28 L.R. 30 Luglio 2013 n. 15.

	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie[9], seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	**funzioni turistico-ricettive**	
	b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004);
	b2	spazi congressuali ed espositivi;
	b3	campeggi e villaggi turistici;
	b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (locazioni brevi, case per ferie, ecc.)
	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^2;
	c2	artigianato di servizio;
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5	attività di deposito a cielo aperto;
	c6	insediamento di tipo agro-industriale;
	c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;
	c8	impianti zootecnici intensivi;
	c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c10	attività di ricerca
	c11	attività di raccolta, trattamento e recupero materiali
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;
	d5	rimessaggio camper;
e	**funzioni commerciali**	

[9] funzione ammessa esclusivamente a servizio del personale addetto all'attività, senza possibilità di alienazione o affitto a terzi non dipendenti.

	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, complessi commerciali di vicinato;
	e2	medie strutture di vendita:
		1 medio piccole strutture di vendita;
		2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;
		3 medio grandi strutture di vendita alimentari
	e3	grandi strutture di vendita;
	e4	grandi strutture di vendita di livello superiore:
		1 alimentari,
		2 non alimentari;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	e6	impianti di distribuzione carburanti;
	e7	logistica
	e8	sale da gioco e sale scommesse
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;
		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;
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
		1 laboratori per la ricerca,
		2 foresterie aziendali,
		3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
		4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
		5 agriturismo;
		6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
		7 fattoria didattica,
		8 cantina vinicola
	f4	colture intensive:
		1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
		2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali

f6 correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

Art. 5.4.2 Usi temporanei

STRATEGIE

1. Per uso temporaneo si intende l'utilizzo di aree dismesse (spazi aperti, terreni, edifici) di proprietà pubblica o privata non utilizzati in quanto non più funzionali all'attività precedentemente insediata, per un periodo di tempo limitato, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico. Aree percepibili come fonti di degrado possono rappresentare occasioni di ripensamento e sperimentazione di nuovi e diversi modi di vivere le parti della città e fungere da innesco di processi di innovazione sociale. L'attivazione di usi temporanei, orientati in modo non esclusivo verso nuovi servizi culturali ricreativi o sociali intercetta la richiesta di spazi informali e poco strutturati con la finalità di qualificare e rigenerare il patrimonio edilizio esistente, sperimentando processi di riconversione urbana.

REGOLE

2. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.

3. Gli usi temporanei sono promossi mediante bandi/avvisi pubblici finalizzati a:

a. individuare soggetti interessati all'attivazione di usi temporanei relativi ad immobili di proprietà comunale, definendo requisiti di processo orientati alla rigenerazione;

b. ricevere le manifestazioni di interesse da parte dei privati che mettono a disposizione immobili di loro proprietà per la rigenerazione urbana, anche mediante il riuso temporaneo.

4. I bandi di cui alla lett. a possono prevedere forme di co-progettazione per l'attivazione degli usi temporanei volte a condividere fra soggetti pubblici, terzo settore, soggetti privati, i processi di riuso di immobili, modalità di intervento ed impegni reciproci.

5. L'uso temporaneo è avviato sulla base di una convenzione con il Comune nella quale sono indicati i criteri e le modalità di utilizzazione degli spazi dismessi, le fasi ed i contenuti del processo di rigenerazione degli immobili nel contesto urbano, gli eventuali interventi sugli immobili nonché gli indicatori per il monitoraggio delle attività.

6. Qualora la convenzione garantisca requisiti di fruibilità collettiva, gli spazi e gli immobili oggetto di uso temporaneo concorrono ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini e ad elevare i livelli qualitativi dei servizi stessi.

ART. 5.5 PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI

STRATEGIE

1. I parcheggi sono così definiti:
   - a parcheggi pubblici (**P**), che si distinguono in:
     - di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
     - di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
   - b parcheggi privati (**Pr**), che si distinguono in:
     - pertinenziali (**Pr1**);
     - ad uso pubblico (**Pr2**).

REGOLE

2. I parcheggi pubblici (**P**) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici (**P**) sono di proprietà pubblica, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.

4. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative ai parcheggi pubblici (**P**) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura indicata nelle successive Tabelle 6 e 7 di cui agli artt. 5.5.3 e 5.5.4.

5. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) sono localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinano la necessità di reperimento di parcheggi pertinenziali, 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, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989.

6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (**Pr1**) interrati per la funzione abitativa **a1** è ammessa anche fuori dalla sagoma dell'edificio è esclusa dal calcolo della St fino alla quota di standard dovuta, nel rispetto del RIE.

7. La realizzazione di posti auto interrati pertinenziali per le funzioni commerciali **e** è ammessa anche fuori dalla sagoma dell'edificio fino alla quota di standard dovuto ed è esclusa dal calcolo della St nel rispetto del RIE.

8. I parcheggi privati ad uso pubblico (**Pr2**) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.

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

REGOLE

1. In tutti gli interventi edilizi di:
   - a nuova costruzione;
   - b ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con aumento di carico urbanistico;
   - c aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
   - d aumento delle unità immobiliari;
   - e cambio d'uso con aumento di carico urbanistico;

   devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella Tabelle 6 e 7 di cui agli artt. 5.5.3 e 5.5.4.

   I parcheggi privati pertinenziali (**Pr1** e **Pr2**) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico.

   Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR 11/1998 art.3.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali (**Pr1**) è definita in rapporto alla superficie (**St**), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli), con le seguenti modalità:
   - 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, fatta salva la verifica sull'intero edificio oggetto di ampliamento;
- 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.

3. Per le funzioni **a** abitative, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
   a negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1:
      - 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 50 mq di cui almeno uno in struttura nel caso di n.c.;
   b negli interventi di cui alla lettera d) ed e) del precedente comma 1:
      - 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.

   Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.

   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 interrate 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.

   Nel caso in cui i posti auto vengano reperiti nell'area scoperta di pertinenza dei fabbricati le opere che intervengano sulla pavimentazione di spazi aperti devono perseguire il miglioramento delle prestazioni ambientali del lotto attraverso il controllo dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE). Tali interventi devono garantire un indice RIE di progetto migliorativo rispetto allo stato di fatto.

4. Per le funzioni **b** turistico-ricettive, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
   a negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione deve essere garantito 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa. I parcheggi pertinenziali devono essere interrati.

5. Per le funzioni **c** produttiva e per la funzione commerciale **e7**, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
   a negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive i parcheggi pertinenziali possono essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in deroga alle quantità indicate nelle successive Tabelle 6 e 7 di cui agli artt. 5.5.3 e 5.5.4. Nel caso di intervento diretto, la deroga già prevista sarà regolata da apposito atto ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990. Possono essere realizzati anche in superficie, nell'area di pertinenza.

6. Posti auto minimi per le funzioni **d** direzionale, **e** commerciale con esclusione della funzione **e7**:
   a negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione si applicano i parametri indicati nella Tabelle 6 e 7 di cui agli artt. 5.5.3 e 5.5.4. I parcheggi pertinenziali devono essere interrati, con esclusione delle funzioni **e1**, **e5**, **e6** qualora insediate in fabbricati autonomi come unica attività (*stand alone*) e della funzione **e7**.

7. Per le funzioni **f** agricola devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
   a negli interventi di nuovo insediamento di attività agricole o connesse (quali colture di tipo intensivo o industriale in serre o altre strutture permanenti, ecc.) i parcheggi pertinenziali sono quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti.

Art. 5.5.2 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti le dotazioni vengono monetizzate nei casi in cui:

1. l'area da cedere come P2 ha una dimensione inferiore a 40 mq;
2. l'area da cedere come V è inferiore a 100 mq.

2. Al di sopra di tali soglie minime, sempre nei casi di interventi diretti, la monetizzazione può essere ammessa, secondo i seguenti criteri:

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

- nel territorio rurale è sempre ammessa nel caso di funzioni abitativa insediate mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- nella città storica è sempre ammessa;
- nella città da qualificare si definiscono le seguenti regole:
- nei tessuti residenziali e nei tessuti produttivi è ammessa fino ad un massimo di 200 mq (8 posti auto) qualora sia verificata la sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:
    1. sono presenti nelle immediate vicinanze dell'intervento spazi di parcheggio pubblico adeguati per consistenza e funzionalità ed idonei a soddisfare il maggior carico urbanistico;
    2. le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree da destinare a parcheggio pubblico siano tali da non permettere una organica distribuzione delle zone di parcamento;
    3. l'intervento prevede la realizzazione di una quantità di parcheggi privati esterni ulteriori rispetto a quelli standard, non inferiori alle dotazioni di parcheggio pubblico;
    4. l'ubicazione del parcheggio determini tematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente.

MONETIZZAZIONE DEL VERDE

- nel territorio rurale è sempre ammessa nel caso di funzioni abitativa insediate mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- nella città storica per gli interventi diffusi la monetizzazione del verde é sempre ammessa

3. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente:
    a nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
    b all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.

4. In luogo della realizzazione e cessione di nuove dotazioni 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. Tale modalità di corresponsione di dotazioni è regolata da apposita convenzione ed è garantita da idonea garanzia fideiussoria. Il relativo procedimento è disciplinato dal Regolamento edilizio.

5. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 9 comma 1 lettera g), dovranno essere riservate alla costituzione e al mantenimento di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione. Allo scopo sono istituiti specifici capitoli di Bilancio.

6. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono riferiti al valore di mercato dell'area.

Art. 5.5.3 Tabella 6 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di St	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 (foresterie seniorhouse, studenthouse, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	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 funzioni turistico-ricettive						
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	-
b2 spazi congressuali ed espositivi;					1 mq ogni 3,3 mq di St	-
b3 campeggi e villaggi turistici;						-
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (locazioni brevi, case per ferie, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	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;	-	-	-	-	-	-
c funzioni produttive						
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c2 artigianato di servizio;						-
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	5 mq ogni 100 mq di St	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;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale;	5 mq ogni 100 mq di St	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*	-

c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;						-
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;	5 mq ogni 100 mq di St	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;	5 mq ogni 100 mq di St	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.	5 mq ogni 100 mq di St	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	**infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**	**attrezzature e spazi collettivi**		**altre dotazioni**	**Pr1**	**Pr2**
	P1	**P2**	**V**	**AD**		**destinati alla clientela**
d funzioni direzionali						
d1 studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di St	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:	5 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STer nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STer 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;	5 mq ogni 100 mq di St	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:	5 mq ogni 100 mq di St	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	5 mq ogni 100 mq di St	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 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
	- da 800 a 1.500 mq di Sv						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	5 mq ogni 100 mq di St	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	5 mq ogni 100 mq di St	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.)		5 mq ogni 100 mq di St	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	-
e6 impianti di distribuzione carburanti		-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di St	
e7 Logistica		5 mq ogni 100 mq di St	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*	
e8 sale da gioco e sale scommesse		5 mq ogni 100 mq di St	35 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	
** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone							
GRUPPI FUNZIONALI		**infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**	**attrezzature e spazi collettivi**		**altre dotazioni**	**Pr1**	**Pr2**
		P1	**P2**	**V**	**AD**		destinati alla clientela
f funzioni rurali							
f1 abitazioni agricole		-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:							
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	2 rimesse per macchine agricole;						

	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
	4 allevamenti aziendali o interaziendali						
	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						
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 **f**4.1;	-	-	-	-	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	-

Art. 5.5.4 Tabella 7 - Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2	
	P2	V	AD		destinati alla clientela	
a funzione abitativa						
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 (foresterie, 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 funzioni turistico-ricettive						
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	-	
b2 spazi congressuali ed espositivi;				1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
b3 campeggi e villaggi turistici;					-	
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (locazioni brevi, 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;	-	-	-	-	-	
c funzioni produttive						
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 3,3 mq di St*	-	

c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;							
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	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 25 mq di Sv	
	- da 800 a 1.500 mq di Sv					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.)		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	-	
e6 impianti di distribuzione carburanti		2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
e7 Logistica		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*	-	
e8 sale da gioco e sale scommesse		35 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	-	
** 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		-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:							
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
	2 rimesse per macchine agricole;						
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;						
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;						
	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;						

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	-	

ART. 5.6 CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA

STRATEGIE

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

REGOLE

2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizio soggetti ad accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica procedimenti unici e permessi di costruire convenzionati, concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Cesena è classificato ad alta tensione abitativa:
    a nel caso di nuovi insediamenti residenziali realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, la cessione al Comune di Cesena o di Montiano, a titolo gratuito, di una quota di aree pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di ERP;
    b nel caso di nuovi insediamenti non residenziali, realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, la corresponsione al Comune di Cesena o di Montiano, di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni; tale contributo, destinato alla realizzazione di ERP, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato;
    c nel caso di interventi di rigenerazione complessi (quelli fino al PdC):
        – la realizzazione di una quota di alloggi ERS non inferiore al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento in Comune di Cesena; non inferiore al 10% di quelli realizzabili nell'area di intervento in Comune di Montiano;
        – in alternativa è possibile il versamento di un contributo di pari importo in sostituzione della realizzazione di alloggi ERS solo nel caso in cui la residenza non sia compatibile con l'ambito di intervento.
    d Il contributo non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e per l'insediamento di start-up innovative.

3. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
    - unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
    - locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
    - edilizia universitaria convenzionata;
    - altre forme di co-housing;

    per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP, analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

PARTE VI PAESAGGIO E AMBIENTE
TITOLO I TERRITORIO RURALE

ART. 6.1 OBIETTIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

STRATEGIE

1. Il Territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, caratterizzato dalla compresenza e dall'interazione delle componenti naturali, ambientali, paesaggistiche, antropiche, culturali, infrastrutturali, socio-economiche e dei valori fisico-morfologici. Il territorio rurale si articola per parti significative in cui integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con quelle volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.

2. Nel territorio rurale vanno incentivati, anche attraverso gli obiettivi perseguiti dai regolamenti comunitari gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in generale del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo. Gli strumenti di pianificazione comunale incentivano:
    a la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione. Le formazioni forestali a carattere permanente a fini produttivi ed ambientali, composte prevalentemente da latifoglie, comprendono anche superfici scoperte, purché ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;
    b la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino prioritariamente le tecniche di ingegneria naturalistica;
    c la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, purché ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico, tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane nonché a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;
    d la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;
    e la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.

REGOLE

3. Utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale, sono subordinate alla dimostrazione dell'insussistenza di alternative ovvero della loro maggiore onerosità, in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo, rispetto alla sottrazione di suoli all'utilizzazione a scopo colturale od alla compromissione dell'efficienza di tale utilizzazione.

4. Nella Carta dell'uso dei suoli è indicata la classificazione dei soprassuoli agricoli. Tale classificazione si costituisce come primo riferimento per la definizione degli allevamenti zootecnici intensivi, per la loro eventuale delocalizzazione come specificato all'art. 6.5.4. Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:
    a l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;

b relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali in rapporto alla classificazione di cui al primo capoverso si indica, quale parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile, quello pari a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera. Dalla SAU si intendono escluse anche le superfici a bosco;

c i parametri quantitativi per la conversione nelle altre tipologie di allevamento zootecnico (equini, suini, ovini, avicunicoli, ecc.), derivati da norme, atti regolamentari e di indirizzo di emanazione comunitaria, nazionale, regionale e provinciale sono indicati nelle specifiche tabelle del Regolamento Edilizio;

d l'applicazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b. e c. dovrà comunque effettuarsi nel rispetto delle norme regionali attuative del "Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque – Stralcio per il comparto zootecnico", il cui impianto normativo costituisce recepimento per la Regione Emilia – Romagna della Direttiva 91/676/CEE "Nitrati";

STRATEGIE

5. Al fine di assicurare assetti insediativi strutturati e coerenti del territorio rurale, il PUG favorisce i processi di ricomposizione ed accorpamento fondiari, lo sviluppo competitivo delle aziende e la salvaguardia del territorio rurale e stabilisce:

a aumentare il livello di efficienza e competitività delle aziende agricole favorendone l'ammodernamento tecnologico, edilizio ed infrastrutturale, secondo criteri di sostenibilità e adeguatezza rispetto ai diversi ambiti e contesti rurali e attraverso l'uso razionale e sostenibile delle risorse;

b soddisfare la domanda abitativa aziendale residua, nonché il fabbisogno abitativo temporaneo della manodopera stagionale, indirizzando la pianificazione comunale al prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente;

c incentivare e sostenere il ruolo multifunzionale e sociale dell'azienda agricola, modulato in rapporto ai diversi ambiti rurali, e lo sviluppo di forme integrative dei redditi, ivi compresa la selvicoltura;

d migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, anche attraverso il concorso delle aziende agricole, favorendo processi di delocalizzazione di attività incompatibili nel settore zootecnico, l'adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale, l'adozione di interventi agroambientali mitigativi e compensativi, la delocalizzazione/dismissione di attività extragricole incompatibili;

e favorire la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio storico quale elemento dell'identità culturale del territorio comunale e delle singole realtà locali in grado di supportare la valorizzazione stessa delle produzioni e delle attività aziendali;

f promuovere la difesa del suolo e degli assetti geologici ed idrogeologici.

6. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi indicati al precedente comma, il PUG, in analogia al PTCP:

a definisce le condizioni generali di insediamento e assetto per le nuove aziende agricole, stabilendo soglie minime di dimensionamento aziendale in relazione ai diversi contesti territoriali;

b indica i soggetti e le relative possibilità di intervento secondo criteri di equità socio-economica ed in funzione dell'apporto di effettivi interessi nell'economia agro-rurale, favorendo in particolare il rinnovo generazionale;

c definisce infrastrutturali appropriate e commisurate alle produzioni prevalenti nell'azienda agricola e nei diversi ambiti rurali;

d sostiene il rafforzamento della filiera agro-alimentare, ai diversi livelli della trasformazione delle produzioni (aziende agricole–agroindustria) in un'ottica di sostenibilità degli interventi;

e promuove ed incentiva processi rilocalizzativi e di riqualificazione nel comparto zootecnico, privilegiando le delocalizzazioni da contesti di forte fragilità fisico-ambientale e paesaggistica e dai contesti periurbani, attraverso gli strumenti della pianificazione negoziata;

f favorisce ed incentiva il concorso delle aziende agricole al miglioramento della qualità ambientale del territorio (in particolare di quello di pianura), attraverso l'adozione di misure agro-ambientali coerenti e integrative del PRSR;

g promuove ed incentiva un uso razionale della risorsa idrica secondo le diverse specificità territoriali, quale elemento di competitività, efficienza e infrastrutturazione aziendale;

h promuove il recupero del patrimonio edilizio esistente favorendo il miglioramento della qualità architettonica ed il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi nel territorio rurale, anche attraverso interventi trasformativi e delocalizzativi.

ART. 6.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

STRATEGIE

1. Al fine di perseguire gli obiettivi del precedente articolo e sviluppare politiche conseguenti, il territorio rurale è articolato in:
   - Territorio rurale periurbano;
   - Territorio rurale di pianura, con un'attenzione particolare all'ambito della centuriazione;
   - Territorio rurale di collina.

Art. 6.2.1 Territorio rurale periurbano

STRATEGIE

1. Il territorio rurale periurbano è costituito da aree di contatto con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione.
2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:
   - mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
   - promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
   - promuovere una maggiore integrazione delle attività agrituristiche con il turismo ambientale, culturale e sportivo (in particolare le ciclovie).
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nella disciplina del territorio agricolo periurbano sono favoriti:
   - l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
   - il recupero a fini ambientali e compensativi degli impatti insediativi con priorità per le aree ricadenti nelle zone di tutela fluviale, ove non specificatamente destinati alla ricostituzione della rete ecologica, e nelle zone di ricarica degli acquiferi;
   - l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto–floro–vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano e/o ambientale;
   - l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;

- il recupero del patrimonio edilizio diffuso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private;
- il mantenimento e la riqualificazione dei cunei verdi agricoli valorizzandone la funzione ecologica e fruitiva

REGOLE

4. Nel caso l'attuazione degli interventi di cui al comma precedente, comporti l'adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, dovranno essere oggetto di Accordi con i privati interessati.

Art. 6.2.2 Territorio rurale di pianura

STRATEGIE

Il territorio rurale di pianura è un ambito ad alta vocazione produttiva agricola costituito da quelle parti del territorio che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche, presentano una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro-industriale dei prodotti.

Sono aree in parte caratterizzate da fragilità idrologiche (difficoltà di scolo delle acque presso i rii Pisciatello e Donegallia, aree di ricarica degli acquiferi e corpi idrici superficiali, fenomeni di subsidenza nelle zone industriali di Torre del Moro e Pievesestina e nella frazione di Macerone).

In quest'ambito è necessario attuare politiche di salvaguardia dell'assetto morfologico attraverso il corretto utilizzo delle sistemazioni idraulico-agrarie, la limitazione dell'emungimento idrico dei pozzi rurali e industriali e la salvaguardia dei corpi idrici attraverso la limitazione e la regolamentazione di attività a rischio di sversamento di sostanze nocive.

Nel territorio rurale di pianura Il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole, il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro-alimentare;
- migliorare la qualità ambientale del territorio attraverso la riduzione degli impatti dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggiore fragilità ambientale ed insediativa;
- promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture,

Sono pertanto favorite:

- la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria;
- l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie produttive;
- lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali.

Art. 6.2.3 Territorio rurale di collina

STRATEGIE

1. Comprende aree di particolare pregio paesaggistico-ambientale in parte caratterizzate da un'alta produttività frutticola e viticola e da consistenti formazioni boschive, in parte da fenomeni di dissesto (frane e calanchi) con colture estensive e pascoli.

   In tali aree il PUG si pone l'obiettivo della compatibilità della utilizzazione agronomica dei suoli nel rispetto dell'assetto idrogeologico e ambientale. In particolare persegue politiche di salvaguardia del paesaggio agrario, favorisce l'agricoltura biologica e l'agriturismo, incentiva nuove possibilità fruitive ed economiche anche attraverso la valorizzazione di percorsi per il tempo libero, promuove il recupero del

patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale e una migliore qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi mitigativi e compensativi.

Art. 6.2.4 Piano delle attività estrattive (PAE)

1. Nelle Tavole T1 Trasformabilità sono individuate le aree per attività estrattive inserite nel PAE vigente, che definisce, quale piano di settore, le modalità di intervento della gestione della escavazione ed il successivo ripristino degli ambiti interessati.

ART. 6.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO

Art. 6.3.1 Articolazione degli interventi

1. La disciplina del territorio rurale è articolata negli:
   - interventi funzionali all'attività agricola, individuati come pertinenti all'azienda agricola.
   - interventi non connessi all'attività agricola
2. gli articoli dal 6.3.1 al 6.4.2 contengono disposizioni comuni agli interventi funzionali all'attività agricola e a quelli non connessi
3. Le regole riguardanti gli interventi funzionali all'attività agricola sono contenute negli articoli dal 6.5.1. al 6.5.7
4. Le regole riguardanti gli interventi non connessi all'attività agricola sono contenute negli articoli dal 6.6.1. al 6.7.2

Art. 6.3.2 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola

REGOLE

1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi a fini abitativi effettuati dai seguenti soggetti:
   a imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004.
2. Nuovi interventi edilizi diversi da quelli indicati al precedente comma, purché al servizio della produzione agricola e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:
   a imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004;
   b imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali.
   c Società cooperative agricole nelle quali almeno un socio amministratore sia in possesso di requisiti certificati IAP ai sensi delle precedenti lett. a e b;
3. Per la formazione di nuove unità aziendali, successivamente alla data di assunzione del PUG, e l'edificazione di edifici connessi alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU accorpata, vicina ma non necessariamente contigua, di terreni in proprietà. Il semplice subentro di altra ragione sociale nella conduzione di un'azienda agricola esistente non identifica una nuova unità aziendale.
4. Fermo restando l'appoderamento minimo sopra indicato, 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.
5. Interventi edilizi relativi all'azienda agricola, che eccedono i limiti di edificabilità e gli altri interventi definiti nel presente Titolo, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle aziende agricole o connesse, possono eventualmente essere attuati previa positiva valutazione di PRA
   - gli interventi devono essere rivolti al miglioramento insediativo ed infrastrutturale dell'azienda, con specifica considerazione del contesto ambientale e paesaggistico;

- deve essere verificata l'impossibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- deve essere prodotto un piano aziendale che dimostri le condizioni di fattibilità tecnico/economica dell'intervento.
- La realizzazione di fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole non è computata ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2017.

Art. 6.3.3 Disposizioni comuni per gli tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale

1. Se non specificato diversamente negli interventi edilizi, di cui ai successivi commi, i limiti e condizioni degli interventi nel territorio rurale sono i seguenti:
   - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
   - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) ≥ m 10,00 per edifici di servizio all'azienda agricola;
   - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): ≥ m 20,00 per edifici destinati ad allevamento;
   - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) ≥ m 5,00 negli interventi di recupero per demolizione e ricostruzione di edifici abitativi;
   - **Dct** (distanze dai confini tra tessuti diversi):
     ≥ m 5,00 per edifici a funzione abitativa
     ≥ m10,00 per edifici di servizio all'azienda agricola
     ≥ m 20,00 per edifici destinati ad allevamento
2. Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. È sempre escluso, come specificato al comma 5 dell'articolo 36 della LR 24/2017, il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori.
3. Fuori dai centri abitati, gli interventi in fascia di rispetto stradale che modificano sagoma e sedime dei fabbricati, sono soggette ad autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Per gli interventi di nuova costruzione g) e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f), nonché per gli ampliamenti che fronteggiano le strade, le distanze da rispettare sono indicate all'art. 26 del DPR 495/1992.
4. Tutti gli interventi previsti dal piano in territorio rurale concorrono alla realizzazione, riqualificazione e potenziamento della rete ecosistemica, contribuendo ad incrementare le dotazioni in termini di vegetazione.
5. Per ciascun intervento che vada oltre la ristrutturazione conservativa la progettazione dovrà considerare, sulle aree di pertinenza disponibile:
   a. il mantenimento ed il potenziamento delle dotazioni vegetazionali e delle caratteristiche di naturalità nel caso di ambiti con buone caratteristiche;
   b. il potenziamento e l'implementazione delle dotazioni in ambiti con vegetazione rada e inconsistente;
   c. la valorizzazione di aree boscate esistenti e di aree verdi che possono contribuire alla costruzione o integrazione di corridoi ecologici;
   d. la manutenzione di viali e sentieri;
   e. il potenziamento delle siepi e delle macchie;
   f. il ripristino di situazioni degradate.
   g. L'elencazione è esemplificativa, ma non esaustiva.
6. Nel caso di trasformazioni complesse il contributo alla riqualificazione sulla rete ecosistemica viene esteso ad aree di proprietà pubblica in prossimità dell'intervento, in modo proporzionale alla consistenza dello stesso. Ai fini della progettazione dei relativi interventi si fa riferimento alla

"Strategia per il recupero e la riconnessione ecologica" approvate con delibera del G.C. n. 256 del 24.08.2021

7. Il servizio comunale competente all'istruttoria si avvarrà del supporto di un tecnico competente in materia agronomica.
8. Per edifici con funzione abitativa nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura tipo "velux" di accesso al tetto per ogni unità immobiliare è vietata la realizzazione di asole in falda e di altra apertura finestrata a parete.

ART. 6.4 FUNZIONI AMMESSE

Art. 6.4.1 Funzioni ammesse negli interventi di nuova costruzione

REGOLE

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

c	**funzioni produttive**	
	c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
d	**funzioni direzionali**	
	d4	parcheggi pubblici connessi ad interventi edilizia
e	**funzioni commerciali**	
	e6	impianti di distribuzione carburanti, nelle fasce di rispetto stradale;
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;
		5 serre stabilmente infisse al suolo 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;
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
		1 laboratori per la ricerca,
		2 foresterie aziendali,
		3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
		4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
		5 agriturismo;
		6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
		7 fattoria didattica,
		8 cantina vinicola
	f4	colture intensive:

		1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
		2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	f6	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

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

REGOLE

1. Per gli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie, le seguenti destinazioni d'uso:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni e bed and breakfast: (negli edifici con originaria funzione abitativa)
	a2	residenze stagionali e affittacamere (negli edifici con originaria funzione abitativa);
	a3	ostelli (negli edifici con originaria funzione abitativa);
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	**funzioni turistico-ricettive**	
	b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa e negli edifici specialistici);
	b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (locazioni brevi, case per ferie, ecc.): (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa);
	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc. ;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	
	c2	artigianato di servizio (con le limitazioni di cui all'art. 6.6.5)
	c6	insediamenti di tipo agro-industriali (se presenti);
	c10	attività di ricerca
d	**funzioni direzionali**	
	d1	studi professionali (con le limitazioni di cui all'art. 6.6.5)
	d3	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)
		1 con affluenza fino a 100 persone,
e	**funzioni commerciali**	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (con le limitazioni di cui all'art. 6.6.5)

	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) (negli edifici con originaria funzione abitativa o se presente);
f	**funzioni rurali**	
	f1	abitazioni agricole (con le limitazioni di cui all'art. 6.5.1)
	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;
		5 serre stabilmente infisse al suolo 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;
	f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
		1 laboratori per la ricerca,
		2 foresterie aziendali,
		3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
		4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
		5 agriturismo;
		6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
		7 fattoria didattica,
		8 cantina vinicola
	f4	colture intensive:
		1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
		2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	f6	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)

2. Il riuso di edifici, ad originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio) è compatibile oltre che per funzioni di servizio alla residenza, con quelle indicate nella tabella di cui al comma 1 (con le esclusioni ivi indicate).

   Il cambio d'uso di un edificio o parte di esso, da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola, è subordinato alla realizzazione di eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica, ad es.: demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti contrastanti con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), messa a dimora di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili. Le prescrizioni, devono essere adempiute e realizzate prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, che potrà essere efficace solo previa verifica dell'adempimento delle stesse.

Si richiamano inoltre, in caso di incremento del carico urbanistico, le disposizioni conseguenti in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali e di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, o le eventuali monetizzazioni secondo le possibilità previste.

3. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, la trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
    a nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
    b nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione.

ART. 6.5 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 6.5.1 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo

REGOLE

1. La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 6.3.2 comma 1 e del loro nucleo familiare, e in coerenza con gli indirizzi del PTCP, in ragione dei seguenti elementi:
    a sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. Tale verifica dovrà essere svolta con riferimento alla data del 17/03/1969
    b sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
    c l'azienda agricola abbia l'estensione minima di 5 ha di SAU e non derivi da frazionamento, con riferimento alla data di assunzione del PUG.

2. Negli interventi di trasformazione e ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 6.3.2 comma 1. La superficie complessiva abitativa aziendale massima, inclusi i servizi residenziali, è determinata nel modo seguente:
    a 80 mq di St per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 6.3.2 comma 1 e 40 mq di St per ogni componente del relativo nucleo familiare per la realizzazione di un edificio residenziale e relativi servizi;
    b per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante: mq 40 di St;
    c con un intervento minimo garantito di 100 mq ed un massimo di 280 mq di St

    In caso di ampliamenti, la St massima di 280 mq si intende comprensiva di quella già esistente.

3. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte rurale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.

4. All'interno dell'edificio abitativo è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
    a siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 6.3.2 comma 1;
    b siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.

5. Nelle abitazioni agricole esistenti è ammessa la suddivisione in ulteriori unità abitative, purché una di esse sia destinata all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato un discendente nell'attività aziendale. In tali casi, è ammessa una quota di ampliamento dell'edificio abitativo fino a 80 mq di St, anche nel caso in cui la superficie totale abitativa aziendale sia già stata assorbita dall'edificio abitativo esistente.

6. Limiti e condizioni degli interventi:
   - **H** (altezza dell'edificio): ≤ m 7,50 o, in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore.
7. Adeguamento funzionale. Nel caso di edifici esistenti è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili certificate, l'adeguamento funzionale una tantum fino a mq 50 di St aggiuntivi nel rispetto del parametro massimo di mq 280 di St.

Art. 6.5.2 Foresterie aziendali

REGOLE

1. L'intervento di realizzazione di foresterie aziendali è subordinato alla dimostrazione, tramite PRA, della necessità di manodopera stagionale e sua quantificazione in termini di Unità Lavorativa Uomo (ULU), così come quantificata dalla programmazione settoriale regionale e dai piani operativi provinciali, in base alla capacità produttiva aziendale.
2. Qualora all'interno dell'impresa agricola si renda necessario ricorrere a tale struttura, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
   a. l'uso è ammesso attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dismesso dagli usi abitativi o produttivi presenti all'interno della stessa azienda agricola;
   b. qualora, per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di St recuperata è da intendersi sottratta alla capacità edificatoria dell'azienda agricola;
   c. il contesto necessario sarà quello di un'adeguata salubrità e della prossimità ai servizi urbani, di una adeguata localizzazione dal punto di vista insediativo al fine di rendere socialmente sostenibile l'intervento.
3. L'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita convenzione con il Comune nella quale, in particolare dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza, che non potrà, in alcun caso, essere permanente.

Art. 6.5.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

REGOLE

1. La realizzazione di nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola, è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 6.3.2 comma 2, ed in ragione dei seguenti elementi:
   a. sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione a far data dal 1969.
   b. per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 6.3.2, comma 3.
2. Nel **territorio rurale di pianura e di collina** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:
   a. <u>per edifici di servizio all'attività zootecnica</u>, la superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA, con 2 UBA per ettaro di SAU:
      1. per allevamenti biologici:
         - stalle mq 25 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
         - edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 20 di St;
      2. per gli altri allevamenti:
         - stalle mq 12 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
         - altri servizi (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 15 di St;

Il numero di capi per ciascun tipo di allevamento è definito nella tabella di conversione riportata nel Regolamento Edilizio Comunale.

Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 10 ha di SAU, la St max per le stalle sarà di 500 mq, per i servizi di 400 mq.

b per edifici di servizio all'attività agricola:

1. 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;
2. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
   - mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

c cantine vinicole: la realizzazione di cantine da parte delle aziende agricole insediate 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.

d Serre fisse per colture di tipo intensivo o industriale (uso c9)

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.

e Serre stabilmente infisse al suolo per colture aziendali (uso f2-5)

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

3. Nel **territorio rurale periurbano** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:

a per edifici di servizio all'attività agricola:

1 depositi attrezzi, magazzini, ecc.
   - 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;

2 depositi attrezzi, magazzini, ecc.
   - mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

b Serre fisse per colture di tipo intensivo o industriale (uso c9)

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.

c Serre stabilmente infisse al suolo per colture aziendali (uso f2-5)

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

4. Alla St di cui ai precedenti commi 2 e 3 andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda. I nuovi edifici devono essere posizionati nell'area del centro aziendale.

5. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costituzione devono prevedere:
   a strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
   b la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
   c l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti dovranno anche essere definite nella richiesta di titolo abilitativo tutte le opere di mitigazione ambientale.

6. Limiti e condizioni degli interventi:
   - **St** massima di ogni edificio: mq 900 (sono fatti salvi casi legati a particolari esigenze produttive);
   - Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: ≥ m 100 per le stalle;
   - **H (**altezza dell'edificio): ≤ m 7,50, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
   - **Soppalchi**. È ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita.

Art. 6.5.4 Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico

REGOLE

1. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio provinciale, il PTCP incentiva, all'art. 79 delle Norme, processi di ricollocazione degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:
   a territorio rurale periurbano;
   b aree comprese entro una fascia di 500 m dal perimetro del territorio urbanizzato;
   c fasce fluviali vulnerabili individuate nel Piano di bacino.

   Tali ambiti sono indisponibili all'insediamento di nuove attività zootecniche.

2. Gli insediamenti zootecnici presenti in detti ambiti, dovranno essere delocalizzati in contesti territoriali idonei ad assorbirne gli impatti ambientali, infrastrutturali e paesaggistici. L'intervento di delocalizzazione si attua tramite Accordo di Programma tra il soggetto interessato, la Provincia e il Comune e/o i Comuni interessati (nel caso di delocalizzazione in altro Comune) ed è soggetto ad AIA.

3. Al fine di favorire la delocalizzazione degli allevamenti zootecnici dai predetti ambiti, il PUG in analogia al PTCP, assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti, motivati da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale. L'incremento della capacità produttiva esistente di un allevamento zootecnico, qualora ammesso, può comportare l'ampliamento delle superfici edificate produttive aziendali, deve pertanto essere dimostrata, in sede di richiesta del titolo abilitativo, la coerenza tra le superfici esistenti/richieste e le diverse tipologie di allevamento.

4. Limiti e condizioni per gli ampliamenti:
   - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: tale distanza dovrà essere valutata in base alle migliori tecniche disponibili in materia di riduzione degli impatti da valutare con l'autorità competente in materia ambientale, e comunque non inferiore a m 100,00;
   - distanza dal territorio urbanizzato ≥ m 500;
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 7,50 fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.).

5. Nel caso di attività dismesse, al fine di incentivare la totale rimozione dei fabbricati esistenti e di migliorare la quantità ambientale e paesaggistica dell'ambito interessato è possibile recuperare una quota non superiore al 10% della superficie, ovvero al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di

bonificazione, da realizzare in aree collocate all'interno del territorio urbanizzato o contigue allo stesso. L'intervento è soggetto ad accordo operativo e deve prevedere la demolizione degli edifici e la rinaturalizzazione dell'area rurale.

Art. 6.5.5 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

REGOLE

1. I nuovi impianti agro-alimentari aventi carattere produttivo, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate in base al grado di insalubrità della produzione.
2. Per gli impianti da adibire a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale, i commi seguenti indicano i criteri, i limiti e le condizioni per la loro collocazione, al fine di limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta dell'azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.
3. La condizione affinché i nuovi impianti siano definiti di tipo aziendale o interaziendale è quella che il prodotto trasformato provenga per almeno il 60% dalla produzione dell'azienda/e.

   Le cantine vinicole si intendono di tipo aziendale o interaziendale se il prodotto trasformato proviene almeno dal 75% del prodotto coltivato.
4. Gli impianti agro-alimentari esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del PUG, non connessi ad aziende agricole, sono soggetti ad interventi di carattere conservativo, prioritariamente volti alla innovazione tecnologica, al miglioramento igienico - sanitario, alla verifica e mitigazione degli impatti prodotti su aria, acqua e suolo ed alla compatibilità col contesto rurale di riferimento.
5. Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro-industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente a:
   a ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
   b innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.
6. Limiti e condizioni degli interventi:
   - **St** massima: quella esistente;
   - Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: ≥ m 20,00
   - **H** (altezza dell'edificio): ≤ m 9,50 fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).

Art. 6.5.6 Interventi per attività agrituristiche

STRATEGIE

1. L'attività agrituristica è definita ai sensi dell'art. 3 della LR 4/2009.

REGOLE

2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia.
3. L'ospitalità è nei limiti di quanto indicato nel certificato di connessione rilasciato dalla Regione.

   Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

   L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

   Le camere, nei limiti di quanto previsto dal presente comma e nel rispetto di quanto disposto nel successivo comma 4, possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti. Gli agricampeggi devono rispettare quanto specificatamente previsto nella DGR 987/2011. Gli agricampeggi

non possono installare né strutture prefabbricate né case mobili sulle piazzole, al fine di non aumentare il numero di camere.

4. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo, con esclusione delle serre.

5. Servizi accessori all'attività agrituristica, i cui alla DGR 987/2011, possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato. In tali casi, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nel quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché l'impegno alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica.

   Nel caso di immobili e allestimenti a fini agrituristici, realizzati mediante contributi pubblici, la convenzione dovrà contenere l'impegno dei beneficiari al loro mantenimento per il periodo stabilito dalla L.R. 15/2021 o dalla specifica concessione di finanziamento.

Art. 6.5.7 PRA Piano di Riconversione e Ammodernamento aziendale

1. Ai sensi dell'art. 36 della LR 24/2017 e del punto 3 dell'Atto di coordinamento tecnico sull'*ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola di cui alla DGR 29.4.2019 n° 623*, sono soggetti a PRA, negli ambiti individuati nella tavola T1.4, gli interventi indicati nel seguito:

   - gli edifici produttivi agricoli di nuova costruzione che hanno un rilevante impatto ambientale e territoriale, che, con riferimento all'articolazione del territorio rurale sono quantificati come segue:

     nei territori rurali periurbani > di mq 600 di St;
     negli altri territori rurali: > di mq 1.600 di St;

   - gli interventi di nuova costruzione 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.

2. Sono definiti di rilevante impatto ambientale e territoriale i seguenti interventi:

   a) realizzazione o ampliamento di impianti per la produzione di energia elettrica da biogas, per la produzione di biometano e per la produzione di energia elettrica da combustione diretta di biomasse, di cui ai capitoli 3 e 4 dell'Allegato I della deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 26.07.2011, n. 51 (Individuazione delle aree e dei siti per l´installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica);

   b) interventi edilizi rientranti in progetti soggetti a valutazione dell'impatto ambientale (VIA), a norma dell'articolo 4 della legge regionale 20.04.2018, n. 4 (Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti);

   c) realizzazione di nuovi fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso);

   d) realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:

1. nelle aree naturali protette e nei siti della Rete natura 2000, ZSC Rio Mattero e Rio Cuneo, di cui alla LR 4/2021 (Tav. V1);

2. nelle aree di particolare tutela paesaggistica, del vigente PTCP come riportate nelle tavole del PUG con riferimento ai seguenti articoli:

10 (Sistema forestale e boschivo) tav. V2 e AP,

17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua) tav. V1,

19 (Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale) tav. V1,

20 A (Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: calanchi) tav. V3,

20B (Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: crinali) tav. V3,

21A (Zone ed elementi di interesse storico archeologico) tav. AP,

21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) tav. V1,

3. nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale, tav. V3;

4. nelle aree individuate nella cartografia della pericolosità sismica locale M2.1 e M2.2 come normate all'art. 2.3.

e) interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento superiori al 20 per cento della superficie coperta di fabbricati isolati (non realizzati cioè all'interno del centro aziendale o nelle strette adiacenze dello stesso);

f) interventi realizzazione di serre fisse (funzione c9) in tutti gli ambiti rurali.

3. Non sono soggetti al PRA gli interventi di qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 7 comma 4, lettere a) e b) della LR 24/2017, riguardanti i manufatti collocati all'interno del centro aziendale.

ART. 6.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

STRATEGIE

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, può essere attuato anche da soggetti diversi da quelli indicati all'art. 6.3.3 sia nel caso di edifici di valore storico testimoniale che di edifici ordinari siano essi a destinazione abitativa che a destinazione non abitativa.

Art. 6.6.1 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola

REGOLE

1. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti sono quelle stabilite all'art. 6.4.2, sulla base della tipologia edilizia.
2. Gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.
3. Devono inoltre essere verificate le condizioni di cui all'art. 5.3.1, comma 5.

Art. 6.6.2 Edifici con funzione abitativa

REGOLE

1. Negli edifici esistenti con originaria funzione abitativa è consentito il recupero a fini abitativi non agricoli e per l'insediamento delle funzioni ammesse all'art. 6.4.2 con le limitazioni di localizzazione e superficie previste all'art. 6.6.5.

   È inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime, rimanendo comunque all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito.

   Sono comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione come definiti dalle norme statali e regionali.

2. Limiti e condizioni degli interventi:
   - la medesima St del fabbricato esistente, fatti salvi eventuali incentivi derivanti da specifiche norme di settore, nel caso di demolizione e ricostruzione qualora non qualificabile come ristrutturazione edilizia.
   - **H** (altezza dell'edificio): ≤ m 7,50 o quella dell'edificio esistente se maggiore.
   - Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza di più unità abitative alla data di assunzione del PUG, queste non potranno essere aumentate.

3. Adeguamento funzionale. È consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili certificate, l'adeguamento funzionale una tantum fino a mq 50 di St aggiuntivi in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 6.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola

REGOLE

1. Gli edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa a seguito della realizzazione di nuovo edificio abitativo 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.

2. Limiti e condizioni per il recupero:
   - **St** max =quella esistente
   - **Usi** ammessi: funziona abitativa. Le funzioni direzionali e le funzioni commerciali/pubblici esercizi sono insediabili alle condizioni del successivo art. 6.6.5.
   - Non è consentito il recupero degli edifici previsti in demolizione da specifici atti autorizzativi.
   - Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza di più unità abitative alla data di assunzione del PUG, queste non potranno essere aumentate.

Art. 6.6.4 Edifici con funzione di servizio e produttiva agricola

REGOLE

1. Per gli edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale, ai fini di un migliore inserimento nel contesto, è ammessa la demolizione e ricostruzione, con riconfigurazione dei volumi. Il nuovo edificio non potrà essere accorpato all'edificio principale, dovrà essere realizzato all'interno della corte rurale e mantenere la funzione di servizio alla residenza.

2. Limiti e condizioni degli interventi:
   - **St** max quella esistente;
   - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 4,50;
   - le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di m 1,80.

3. Per gli edifici con originaria funzione di servizio agricola, sono consentiti unicamente funzioni di servizio alla residenza o funzioni di ricovero mezzi per il mantenimento del fondo. Nel caso di demolizione e ricostruzione si applicano i limiti e le condizioni di cui al precedente comma 2.

Art. 6.6.5 Edifici dismessi dalla funzione agricola

REGOLE

1. Gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa realizzati da almeno 10 anni e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, posti a non più di 500 mt. dal centro abitato come definito dal CDS, che hanno accesso da strade comunali o di livello superiore, con l'esclusione di tettoie, baracche, serre e ogni altro manufatto precario nonché dei proservizi con altezza inferiore a mt 2,50, possono essere recuperati agli usi indicati nella tabella art.6.4.2 fino ad un massimo di 200 mq. di St. non frazionabili in più unità immobiliari. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma e sedime originari.
   L'intervento di recupero deve garantire il reperimento delle dotazioni e spazi pertinenziali connessi all'uso cui viene destinato.

Art. 6.6.6 Edifici con funzione produttiva c e commerciale e

REGOLE

1. Per gli edifici con funzione produttiva in essere, regolarmente autorizzati ed insediati alla data di assunzione del PUG, sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa con l'esclusione del frazionamento. Alla cessazione dell'attività produttiva in essere è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta, per il mantenimento dell'attività autorizzata. Gli edifici esistenti potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art.6.4.2 comma 1. È consentito l'ampliamento con procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 previa verifica che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinano consumo di suolo. In tal caso gli interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2017. Gli interventi sono altresì soggetti al pagamento del contributo di costruzione comprensivo del contributo straordinario.
2. Nel caso di intervento di ristrutturazione attuato mediante demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito l'assolvimento delle verifiche sotto riportate.

Impatto sulla sosta

- Assolvimento delle dotazioni minime previste per l'uso.
- Aumentare e qualificare, nei parcheggi a raso, la presenza di alberi, arbusti, siepi e prati, considerando la loro capacità di assorbimento delle polveri e di miglioramento del microclima. Prevedere alberi in numero minimo di 1 ogni 2 posti auto e disporli in modo da creare un ombreggiamento efficace e continuo. Proteggere i parcheggi a raso dal soleggiamento e dalle intemperie, orientando opportunamente gli stalli e disponendo idonee schermature verdi in considerazione dei periodi di massima esposizione

Impatto sulla mobilità e sul traffico

Studio relativo all'insediamento proposto, redatto secondo le modalità previste dal Regolamento viario vigente, contenente:

- verifica dei flussi di traffico generato/attratto ante e post operam (con particolare attenzione ai flussi di traffico pesante attratto/generato) estesa all'area di influenza dell'intervento e valutazione positiva circa la capacità di assorbimento da parte della rete esistente oppure della effettiva possibilità di suo adeguamento;
- verifica dello schema di accessibilità (pedonale, ciclabile, veicolare, trasporto pubblico);
- ricognizione dei punti di pericolosità e definizione degli interventi atti a rimuoverne i fattori;
- valutazione delle ricadute sulla qualità ambientale del contesto e misure adottate per rimuovere o mitigare gli eventuali effetti negativi.

Rumore

Esame dei caratteri specifici dell'attività e valutazione positiva (con documentazione acustica redatta secondo le direttive di settore da tecnico competente ai sensi della normativa vigente), in

coerenza con i limiti definiti dalla Classificazione acustica e dalla Valsat del PUG ovvero con le possibili opere di mitigazione da predisporsi per il loro rispetto, circa la presenza di clima acustico idoneo all'insediarsi dell'uso e di impatto di quest'ultimo sul clima acustico locale o, se in presenza di un clima acustico già superiore ai limiti della classificazione acustica, non peggiorativo.

3. Per le attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica (c7, e7) e attività di rottamazione (c11), regolarmente autorizzate e insediate alla data di assunzione del PUG, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione conservativa. Alla cessazione dell'attività non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta; gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art.6.4.2 comma 1.
4. Ai fini di promuovere la rilocalizzazione in ambiti produttivi delle attività esistenti nel territorio rurale, il PUG definisce incentivi al trasferimento, con la possibilità di ampliare gli edifici utilizzati dall'attività produttiva, da attuarsi tramite Accordo Operativo. L'intervento dovrà prevedere la demolizione degli edifici nel territorio rurale e il ripristino dello stato dei luoghi, l'incentivo al trasferimento è quantificato seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 4a, e si sommerà alle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice di copertura definito per l'insediamento produttivo.

Art. 6.6.7 Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di modeste attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, sia connesse alle aziende agricole che non connesse alle aziende, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili.
2. La realizzazione è accompagnata da misure compensative quali: creazione di fasce alberate e/o boscate, creazione di zone umide, ricostituzione di corridoi ecologici in funzione sia del contesto territoriale dell'intervento e della relativa consistenza e tipologia, sia della superficie eventualmente impermeabilizzata e delle modifiche apportate al sistema del verde. Costituiscono riferimento per la progettazione le "Strategie per il recupero e la riconnessione ecologica" approvate con Delibera G.C. 256/2021.
3. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione turistica del territorio. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al corretto inserimento ambientale e paesaggistico: dovranno essere dotati di adeguate alberature e di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Art. 6.6.8 Maneggi

REGOLE

1. Nei territori rurali periurbano e di pianura è consentito l'insediamento di maneggi o centri per ippoterapia, tramite il recupero di edifici esistenti.
2. La realizzazione di nuovi manufatti è ammessa solo per i soggetti di cui all'art. 6.3.2 comma 2, limitata a edifici adibiti a galoppatoi coperti nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
   - **St** max 800-1200 mq
   - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 m;
   - **H** (altezza massima): ≤ m 6,00.
3. La realizzazione di tali manufatti soggetta a PdC convenzionato è condizionata alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.
4. Qualora l'attività risulti complementare a quella della azienda agricola i nuovi manufatti non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2017

Art. 6.6.9 Ricovero, cura ed addestramento animali

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita l'attività di allevamento, ricovero, cura e addestramento animali da realizzarsi mediante cambio d'uso di edifici esistenti e la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici; tali interventi si attuano con PdC convenzionato e la distanza minima di m 50 dagli edifici abitativi non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi, secondo quanto disposto dalle leggi regionali in materia (LR 5/2005)
2. L'insediamento è ammesso anche in assenza dei requisiti soggettivi di cui all'art. 6.3.2 commi 1-2.

Art. 6.6.10 Serre permanenti per attività floro-vivaistica

REGOLE

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivastiche e relativi locali di servizio e vendita sono ammesse, nel territorio rurale periurbano. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale.
2. Gli interventi di nuova edificazione ammissibili, anche da parte di soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 6.3.2, dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante, da attuarsi all'interno della medesima area di intervento. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi di piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.
3. Limiti e condizioni degli interventi:
   - **St** max: 200 mq/ha di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di mq 800;
   - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: m 20,00;
   - **H** (altezza massima): ≤ m 6,00 fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);
   - Qualora l'intervento venga eseguito a complemento dell'esercizio di un'impresa agricola non è computato ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammesso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2017. In caso contrario è computato, invece, nel calcolo del 3%.

Art. 6.6.11 Ricovero attrezzi per manutenzione del territorio

REGOLE

1. Negli appezzamenti di superficie superiore a 0,5 ha, dove è praticata l'attività di manutenzione del territorio, qualora privi di edifici rurali di servizio, è consentita la costruzione di manufatti per esclusivo ricovero attrezzi di 20 mq con altezza massima 2,50 m e distanza minima dai confini di 5 m.
2. La realizzazione del manufatto in oggetto non dovrà prevedere sbancamenti e impermeabilizzazioni. Dovrà essere curato l'inserimento nell'ambiente.
3. L'edificio dovrà avere forma rettangolare, la struttura portante dovrà essere puntiforme e realizzata con materiali leggeri e amovibili in legno o in ferro, i tamponamenti in pannelli di legno o lamiera verniciata. La pavimentazione non dovrà essere realizzata in materiale impermeabile. Il manto di copertura sarà preferibilmente in cotto o comunque in qualsiasi altro materiale di colore assimilabile al cotto. Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici.
4. L'intervento è ammesso anche da parte di soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art. 6.3.2.

ART. 6.7 EDIFICI LOCALIZZATI IN AREE A RISCHIO O IN FASCE DI RISPETTO

Art. 6.7.1 Interventi di demolizione e ricostruzione

REGOLE

1. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici localizzati in aree a rischio idrogeologico o in area di potenziale allagamento, come cartografate nell'elaborato V4, la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire immediatamente fuori dall'area a rischio o di rispetto, ovvero dovranno essere adottati gli accorgimenti previsti dagli strumenti sovraordinati.

Art. 6.7.2 Impianti di distribuzione carburanti

REGOLE

1. Nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti.
2. L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi ecc..., potranno essere attuati tramite PdC convenzionati o al procedimento unico di cui all'art. 53 LR24/2017, secondo quanto disposto dal D.lgs 32/1998 e delle norme regionali di indirizzi programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti di cui alla DCR n. 355/2002 con le modifiche introdotte dalla Deliberazione dell'assemblea legislativa 208/2009. Dovranno essere reperite le dotazioni territoriali in relazione alle funzioni specifiche.
3. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada e alla verifica delle condizioni di accessibilità dalla sede stradale. Dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento, di dimensione tale da contenere almeno una barriera vegetale costituita da un filare compatto di specie arboree d'alto fusto ed arbustive, dotate di adeguato impianto di irrigazione.

TITOLO II PAESAGGIO E AMBIENTE

ART. 6.8 AMBITI DI PAESAGGIO

STRATEGIE

1. Il territorio di Cesena e Montiano è interessato da due ambiti paesaggistici del nuovo PTPR in corso di formazione: l'ambito n. 23 – il sistema urbanizzato città romagnole e l'ambito n. 45 – vallate cesenati.
2. Per l'ambito paesaggistico n. 23 individuato dalla Tav. V1 come "ambito di pianura", il PUG tutela e promuove la valorizzazione dei caratteri identitari riconosciuti (centuriazione, prima quinta collinare, via Emilia, fiume Savio e sistema degli insediamenti storici) attraverso i seguenti obiettivi di qualità:
   - riqualificare la via Emilia Storica, in particolare lungo gli assi di accesso al centro urbano e nel nucleo storico e preservare i varchi visuali verso la quinta collinare;
   - tutelare il corso del fiume Savio e valorizzare il rapporto con il centro urbano di Cesena di sistemi con la realizzazione di spazi aperti per le attività del tempo libero e per lo sport o la realizzazione di parchi agro-urbani;
   - potenziare il ruolo di aree di collegamento ecologico, tra la collina e la pianura, dell'ambito fluviale del Savio;
   - contenere l'insediamento diffuso in ambito collinare e nella centuriazione;
   - salvaguardare la trama dell'assetto agricolo in area collinare e nella centuriazione e promozione di un sistema di coltivazioni pregiate;
   - sviluppare le aziende agricole con funzioni a sostegno della fruizione territoriale per valorizzare le risorse storiche e naturali;
   - migliorare le dotazioni ecologiche e ambientali e l'inserimento nel contesto degli insediamenti produttivi, attraverso la costruzione di un nuovo paesaggio;
   - evitare che i nuovi insediamenti producano ulteriori frammentazioni del territorio;

- costruire reti di percorsi e dotazioni in forma di sistemi continui di scala intercomunale;
- salvaguardare la leggibilità del profilo collinare valorizzandone la vista negli interventi di trasformazione e nella realizzazione di nuove infrastrutture;
- valorizzare la trama della centuriazione adottando criteri progettuali per le trasformazioni affinché non inficino la leggibilità dell'impianto centuriato.

3. Per l'ambito paesaggistico n. 45 individuato dalla Tav. V1 come "ambito di collina", il PUG tutela e promuove la valorizzazione dei caratteri identitari riconosciuti (valle del fiume Savio, valli minori, insediamenti storici, versanti coltivati/boscati) attraverso i seguenti obiettivi di qualità:
   - avviare processi delocalizzativi o di riqualificazione in loco dell'attività zootecnica nei contesti ad elevata fragilità ambientale e paesaggistica;
   - conservare la morfologia dei nuclei storici evitando che le nuove edificazioni impediscano la percezione dell'unitarietà dell'impianto;
   - tutelare il patrimonio geologico costituito dal sistema calanchivo;
   - favorire il recupero del patrimonio edilizio storico rurale;
   - applicare forme costruttive tradizionali consone al paesaggio collinare-montano;
   - favorire a fini produttivi, zootecnici, ecologici, il recupero di spazi aperti, prati pascoli, la conservazione ed il miglioramento del paesaggio agrario;
   - promuovere lo sviluppo di ulteriori spazi ricettivi ottenibili in via prioritaria dalla riconversione funzionale degli edifici esistenti;
   - promuovere il ruolo di corridoio ecologico del fiume Savio e del suo ambito
4. Nella elaborazione di progetti di intervento dovranno essere particolarmente curati:
   - la definizione spaziale degli insediamenti rispetto agli altri presenti nel contesto, alla maglia dei percorsi e delle infrastrutture storiche, alle emergenze, alle aperture inusuali ed ai punti panoramici;
   - il rapporto con il contesto paesaggistico e con le grandi infrastrutture presenti;
   - gli eventuali elementi di mitigazione necessari

ART. 6.9 ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO. EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE DIFFUSI NEL TERRITORIO RURALE

STRATEGIE

1. Il PUG promuove il recupero degli edifici storici nel territorio rurale individuati, quali elementi identitari caratterizzanti il paesaggio.

REGOLE

2. Funzioni ammesse. Oltre alle funzioni **f** rurali, sono ammesse le seguenti:

a	**funzione abitativa**	
	a1	abitazioni, bed and breakfast
	a2	residenze stagionali, affittacamere;
	a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (foresterie, seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	**funzioni turistico-ricettive**	
	b1	alberghi, centri benessere, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004).;
	b2	spazi congressuali ed espositivi;
	b3	campeggi e villaggi turistici;
	b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (locazioni brevi, case per ferie, ecc.)
	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
c	**funzioni produttive**	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale (inferiori a 200 m^2 e con le limitazioni di cui all'art.6.6.5);
	c2	artigianato di servizio (con le limitazioni di cui all'art.6.6.5);
	c10	attività di ricerca
d	**funzioni direzionali**	
	d1	studi professionali (con le limitazioni di cui all'art.6.6.5);
	d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, 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)
		1 con affluenza fino a 100 persone,
e	**funzioni commerciali**	
	e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

3. Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nelle schede contenuti nei seguenti elaborati:
   - T3.5a Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena
   - T3.5b Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Montiano
4. Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con funzione abitativa sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate.

ART. 6.10 VALORIZZAZIONE DEL FIUME SAVIO E DELLA COLLINA CENTRALE CESENATE

STRATEGIE

1. Sono perseguiti gli obiettivi di tutela e valorizzazione della Collina cesenate e parco del fiume Savio attraverso:

- la tutela degli ambienti naturali;
- la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e morfologici della collina cesenate;
- il recupero delle percorrenze storiche minori;
- la realizzazione di strutture di servizio in grado di consentire fruizioni differenziate (turismo escursionistico, turismo didattico, cicloturismo, equiturismo, ecc.);
- la realizzazione di un sistema di accessibilità differenziato per le diverse tipologie di utenza;
- il mantenimento e potenziamento della rete ecologica.

2. Nella redazione degli strumenti attuativi o dei progetti dovrà essere accordata, tra l'altro, particolare attenzione ai seguenti ambiti:
   a Definizione del sistema della viabilità interna e degli accessi:
      – viabilità interna al sistema territoriale da conservare e da ripristinare;
      – connessioni con i sistemi urbani di fondovalle e collegamenti intervallivi;
      – attrezzature.
   b Recupero delle percorrenze storiche minori:
      – antichi tracciati e selciati;
      – manufatti legati alla viabilità.
   c Sistema del verde:
      – interventi di manutenzione del sistema del verde;
      – tutela e valorizzazione delle emergenze e degli elementi di caratterizzazione del paesaggio.
   d Emergenze geologiche:
      – tutela e valorizzazione delle emergenze e degli elementi di caratterizzazione del paesaggio.
   e Emergenze architettoniche:
      – individuazione e segnalazione;
   f Eventuale utilizzo delle emergenze architettoniche quali strutture esistenti di supporto alla fruizione;
   g Definizione di un sistema di percorsi di fruizione differenziato in relazione alle diverse tipologie di utenze.

ART. 6.11 INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

Art. 6.11.1 Incremento della resilienza

STRATEGIE

1. Il PUG promuove le trasformazioni del territorio perseguendo l'obiettivo dello sviluppo sostenibile. In questo contesto le infrastrutture verdi e blu possono svolgere un ruolo fondamentale per una maggiore resilienza urbana e incrementare il benessere. Contestualmente promuove il miglioramento e valorizzazione degli ecosistemi e della biodiversità presente nel territorio, perseguendo lo sviluppo di reti ecologiche, in coerenza con gli obiettivi dettati dalle normative sovraordinate. Le infrastrutture verdi e blu, inoltre, costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale.

Art. 6.11.2 Infrastrutture verdi

STRATEGIE

1. L'Unione Europea definisce le infrastrutture verdi una rete di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici. Possono essere di proprietà pubblica o privata: in vari casi la loro funzione è ininfluente rispetto all'assetto proprietario. Obiettivo del PUG è qualificarle, incrementarle e diminuire la loro frammentarietà perseguendo i seguenti obiettivi:

1. promuove la creazione di fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari, ossia la piantumazione, entro un'area di rispetto definita, di elementi vegetali con la finalità di mitigazione degli impatti negativi indotti da dette infrastrutture, oltre che di connessione trasversale della rete ecologica.
2. promuove la gestione ecologica dell'agroecosistema ad esempio attraverso l'introduzione di siepi campestri o la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo le piste ciclabili e le ciclovie contribuiscono a costituire un connettivo diffuso che si traduce in una serie di microcorridoi e di piccole unità di habitat, che concorrono al ripristino della biodiversità;
3. nelle aree appartenenti alla rete ecologica che si trovano in diretta continuità con i corsi d'acqua, al fine di permettere al sistema fluviale di svolgere la funzione di tamponamento e neutralizzazione degli inquinanti residui non depurabili che si producono sul territorio, le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti; tutti gli interventi di gestione che riguarderanno tali ambiti dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche;
4. i viali alberati e i percorsi ciclabili "verdi" urbani concorrono alla realizzazione di percorsi microclimatici contribuendo a contrastare le isole di calore.
5. boschi, parchi urbani, dotazioni ecologiche e ambientali hanno più funzioni, costituiscono dotazioni multi-prestazionali, come indicato all'art. 5.3.4 e contribuisce ad incrementare il livello dei servizi ecosistemici.

Art. 6.11.3 Infrastrutture blu

STRATEGIE

1. Le infrastrutture blu imprimono una forte caratterizzazione al paesaggio di Cesena e Montiano, sia nel territorio urbano che in quello rurale e contribuiscono in maniera significativa ad una loro connessione, pertanto il PUG persegue i seguenti obiettivi:
    1. la qualificazione e valorizzazione del fiume Savio promuove, nella parte urbana, una maggiore permeabilità con la Città e nel territorio rurale costituisce un importante elemento di connessione ma anche di fruizione del territorio;
    2. le altre aste fluviali quali il Pisciatello e il Rigossa sono ambiti elettivamente preordinati alla funzione di riconnessione delle reti ecologiche, in cui attuare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni insediative ed infrastrutturali,
    3. la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo gli argini dei canali di bonifica;
    4. la conservazione dei maceri, testimoni di una produzione agricola andata perduta, la coltivazione della canapa, che in alcune aree del Paese è in corso di reintroduzione.

Art. 6.11.4 Concorso alla forestazione urbana

STRATEGIE

1. Il PUG promuove la formazione di boschi urbani come aree di naturalità inserite nel tessuto urbano, volte a rafforzare la tutela degli ecosistemi e la promozione della biodiversità. Alla formazione della rete delle aree verdi concorrono anche i giardini e le aree verdi private, in particolare quelle pertinenti villini e ville, prevalentemente ubicate nel territorio delle "città giardino". In tali contesti - Osservanza, Monte, Madonna delle Rose - è prescritto il mantenimento delle aree permeabili esistenti, la manutenzione della vegetazione e dell'assetto dei giardini qualora strutturati e consolidati.

Art. 6.11.5 Orti urbani

STRATEGIE

1. Gli orti urbani accompagnano l'uomo fin dai suoi primi insediamenti e sono considerati una delle risposte per la rivitalizzazione sociale della città, per la riappropriazione da parte dei cittadini di aree urbane dismesse e degradate.

Cesena vanta una lunga tradizione per le aree ortive urbane: sono presenti in otto dei dodici quartieri e sono al centro dei sistemi di coinvolgimento attivo dei cittadini nella gestione del territorio. Sono localizzati su aree di proprietà comunale assegnate con avviso pubblico.

Nella coltivazione viene promossa la coltura biologica con il divieto dell'utilizzo di prodotti chimici inquinanti.

Specifici progetti comunali ne promuovono la riorganizzazione, mettendo al centro la socialità e valorizzando il lavoro e l'impegno di ciascuno, con forme di collaborazione fra Comune e cittadini. Anche il sistema degli orti urbani contribuisce al mantenimento e alla riqualificazione di aree residuali, di cunei di verde che permettono una ricucitura del tessuto urbano ed in certi casi la creazione di continuità di corridoi verdi. La loro localizzazione in prossimità di edifici esistenti consente di disporre di servizi evitando il proliferare di capanni e baracche e di creare punti di aggregazione che evitano la limitazione dell'utilizzo ai soli tempi di coltivazione.

PARTE VII NORME TRANSITORIE

TITOLO I ACCORDI SOTTOSCRITTI

ART. 7.1 ACCORDI COMPENSATIVI

1. Restano salvi gli accordi compensativi per i quali siano state formalizzate acquisizioni di aree in luogo di esproprio.