



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

UFFICIO DI PIANO

Settore Governo del Territorio

Arch. Emanuela Antoniaci Dirigente e coordinatrice
Arch. Otello Brighi Arch. Pierluigi Rossi Progettisti
Geol. Barbara Calisesi Responsabile cartografia
Geom. Mattia Brighi Geom. Leonardo Pirini Geom. Barbara Santarelli Collaboratori cartografia
Ing. Paola Sabbatini Ing. Simona Saporetti Attuazione previgente strumento urbanistico

Consulenti

Arch. Filippo Boschi Paesaggio **Avv. Federico Gualandi** Aspetti giuridici
Prof. Arch. Stefano Stanghellini Sostenibilità economica **Arch. Sandra Vecchietti** Sostenibilità ambientale
Arch. Elena Farné Garante della partecipazione **Cantieri Animati** Percorso partecipativo

Coordinamento scientifico e metodologico

Arch. Filippo Boschi Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione
Arch. Sandra Vecchietti Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare

PIANO URBANISTICO GENERALE

PUG
2021

	ASSUNZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
Cesena	Del. C.C. n.76 - 23/09/2021	Del. C.C. n. -	Del. C.C. n. -
Montiano	Del. C.C. n.25 - 24/09/2021	Del. C.C. n. -	Del. C.C. n. -



GRUPPO DI LAVORO

UFFICIO DI PIANO

Settore Governo del Territorio

Arch. Emanuela Antoniacci Dirigente e coordinatrice

Arch. Otello Brighi **Arch. Pierluigi Rossi** Progettisti

Geol. Barbara Calisesi Responsabile cartografia

Geom. Mattia Brighi **Geom. Leonardo Pirini** **Geom. Barbara Santarelli** Collaboratori cartografia

Ing. Paola Sabbatini **Ing. Simona Saporetti** Attuazione previgente strumento urbanistico

Consulenti

Arch. Filippo Boschi Paesaggio **Avv. Federico Gualandi** Aspetti giuridici

Prof. Arch. Stefano Stanghellini Sostenibilità economica **Arch. Sandra Vecchietti** Sostenibilità ambientale

Arch. Elena Farné Garante della partecipazione **Cantieri Animati** Percorso partecipativo

Coordinamento scientifico e metodologico

Arch. Filippo Boschi Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione

Arch. Sandra Vecchietti Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare





SOMMARIO

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	11
TITOLO I	STRATEGIE, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PUG	11
Art. 1.1	Obiettivi del PUG	11
Art. 1.2	Oggetti del PUG	11
Art. 1.3	Tipologia delle norme	11
Art. 1.4	Elaborati Costitutivi del PUG	12
PARTE II	LIMITAZIONI ALLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE	15
TITOLO II	TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA	15
Art. 2.1	Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio	15
Art. 2.1.1	Sistema collinare	15
Art. 2.1.2	Sistema forestale e boschivo	16
Art. 2.1.3	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	18
Art. 2.1.4	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	19
Art. 2.1.5	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	22
Art. 2.2	Disposizioni di tutela per specifici elementi	24
Art. 2.2.1	Calanchi	24
Art. 2.2.2	Crinali	25
Art. 2.3	Parchi, riserve e aree naturali protette	26
Art. 2.3.1	Siti della Rete Natura 2000	26
Art. 2.3.2	Parco museo minerario delle miniere di zolfo delle Marche e dell'Emilia-Romagna	26
Art. 2.4	Zone ed elementi di interesse archeologico, storico e testimoniale	26
Art. 2.4.1	Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio e della città: individuazione aree e interventi sottoposti a tutela archeologica	26
Art. 2.4.2	Tutela dell'impianto storico della centuriazione	29
Art. 2.4.3	Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane	31
Art. 2.4.4	Strutture di interesse storico testimoniale	31
Art. 2.4.5	Viabilità storica	31
Art. 2.4.6	Viabilità panoramica	32
Art. 2.4.7	Particolari prescrizioni relative alle attività estrattive	33
Art. 2.4.8	Divieto di installazioni pubblicitarie	33
TITOLO III	BENI PAESAGGISTICI	34
Art. 2.5	Aree soggette a vincolo paesaggistico	34
TITOLO IV	BENI CULTURALI	34
Art. 2.6	Edifici ed Aree soggette a vincolo di bene culturale	34
TITOLO V	DISSESTI E INSTABILITA'	35
Art. 2.7.1	Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità	35
Art. 2.7.2	Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità	36



TITOLO VI	CORPI IDRICI	37
Art. 2.8.1	Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	37
Art. 2.8.2	Reticolo idrografico della bonifica, condotte ed uso irriguo, canali	38
Art. 2.8.3	Corsi d'acqua pubblici	38
Art. 2.8.4	Ulteriori disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	38
Art. 2.9	Abitati da consolidare	39
PARTE III	PERICOLOSITA' E RISCHI	41
TITOLO I	RISCHIO SISMICO	41
Art 3.1	Rischio sismico e microzonazione sismica	41
TITOLO II	RISCHIO IDROGEOLOGICO	41
Art 3.2	Rischio idrogeologico (PAI-PGRA)	41
Art 3.3	Aree ad elevata probabilità di esondazione	41
Art 3.4	Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti e rare	41
Art 3.5	Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica	42
Art 3.6	Tutela delle acque di captazione destinate al consumo umano	42
TITOLO III	SUBSIDENZA	45
Art. 3.7	Rischi connessi alla subsidenza	45
TITOLO IV	AREE A RISCHIO	
Art. 3.8	Siti da Bonificare	45
Art. 3.9	Aree percorse dal fuoco	45
PARTE IV	TRASFORMABILITA'	46
TITOLO I	MACROSTRATEGIE	46
Art. 4.1	Sostenibilità, equità, competitività, diritti fondamentali	46
Art. 4.1.1	Contenimento del consumo di suolo	46
Art. 4.1.2	Rigenerazione urbana	46
Art. 4.1.3	Articolazione del territorio	47
TITOLO II	STRUMENTI	48
Art. 4.2	Perequazione Urbanistica	48
Art. 4.2.1	Definizione di perequazione urbanistica	48
Art. 4.2.2	Obiettivi, criteri e modalità di applicazione	48
Art. 4.2.3	Individuazione degli indici di edificabilità territoriale	49
Art. 4.2.4	Rigenerazione di tessuti urbani. Modello di calcolo per la determinazione delle quantità edificatorie.	51
Art. 4.2.5	Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.	51
Art. 4.2.6	Trasferimento di attività produttive dal territorio rurale	51

Art. 4.3	Trasferimenti di Quantità Edificatorie	55
Art. 4.3.1	Criteri e modalità di attuazione	55
Art. 4.3.2	Trasferimenti di quantità edificatorie	55
Art. 4.3.3	Registro delle quantità edificatorie	59
Art. 4.4	Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni	60
Art. 4.4.1	Trasformazioni diffuse e interventi complessi	60
Art. 4.4.2	Accordi operativi	60
Art. 4.4.3	Piani attuativi di iniziativa pubblica	60
Art. 4.4.4	Procedimento unico LR 24/2017, art. 53	61
Art. 4.4.5	Permessi di costruire convenzionati	61
Art. 4.4.6	Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico	61
PARTE V	LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE	63
TITOLO I	STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI	63
Art. 5.1	Obiettivi generali	63
Art. 5.2	Disposizioni relative agli Interventi	63
Art. 5.2.1	Disciplina degli interventi edilizi	63
Art. 5.2.2	Lotti minimi	64
Art. 5.2.3	Distanze	64
Art. 5.2.4	Permeabilità dei suoli	65
Art. 5.2.5	Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti	66
Art. 5.3	Disposizioni relative agli Edifici	66
Art. 5.3.1	Edifici a prevalente funzione a abitativa	66
Art. 5.3.2	Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva	67
Art. 5.3.3	Edifici a prevalente funzione d direzionale privata	68
Art. 5.3.4	Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica	68
Art. 5.3.5	Edifici a prevalente funzione e commerciale	68
Art. 5.3.6	Edifici a prevalente funzione c produttiva	70
Art. 5.3.7	Attività a rischio di incidente rilevante	70
Art. 5.4	Disposizioni relative ai Tessuti	70
TITOLO II	CITTA' STORICA	72
Art. 5.5	Centri storici	72
Art. 5.5.1	Prescrizioni generali	72
Art. 5.5.2	Classificazione tipologica	72
Art. 5.5.3	Disposizioni relative agli interventi edilizi	73
Art. 5.5.4	Spazi scoperti	76
Art. 5.5.5	Funzioni ammesse	76
Art. 5.5.6	Piani di recupero	77
Art. 5.6	Nuclei storici	77
Art. 5.6.1	Interventi edilizi ammessi	77



Art. 5.6.2	Prescrizioni per il recupero delle strutture e dei sistemi cellulari	77
Art. 5.6.3	Sistemi di strutture e organismo individuato	78
Art. 5.6.4	Opere e strutture vietate	78
Art. 5.6.5	Elementi ed opere non coerenti con l'organismo edilizio	78
Art. 5.6.6	Edifici storici diffusi in ambito urbano	78
TITOLO III	CITTA' DA QUALIFICARE	80
Art. 5.7	Obiettivi generali	80
Art. 5.8	Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa	80
Art. 5.8.1	Città giardino	81
Art. 5.8.2	Tessuti identitari pianificati	82
Art. 5.8.3	Tessuti residenziali a bassa densità	82
Art. 5.8.4	Tessuti residenziali a media densità	83
Art. 5.8.5	Tessuti residenziali ad alta densità	83
Art. 5.9	Tessuti produttivi e commerciali	84
Art. 5.9.1	Tessuti produttivi	85
Art. 5.9.2	Tessuti produttivi-commerciali	86
Art. 5.9.3	Tessuti commerciali	86
Art. 5.10	Tessuti specializzati di servizio	87
TITOLO IV	ASSI COMMERCIALI DA QUALIFICARE	89
Art. 5.11.1	Assi commerciali da qualificare	89
Art. 5.11.2	Via Emilia	89
TITOLO V	CITTA' DA RIGENERARE	90
Art. 5.12	Città da Rigenerare	90
Art. 5.12.1	Tessuti dismessi e/o degradati	90
Art. 5.12.2	Tessuti da rifunionalizzare	91
Art. 5.12.3	Tessuti incompiuti	92
Art. 5.12.4	Tessuti da integrare	93
TITOLO VI	CITTÀ DA RIPIANIFICARE	96
Art. 5.13	Aree con piani/progetti "in corso" alla data di assunzione del PUG.	96
TITOLO VII	CITTÀ DA URBANIZZARE	97
Art. 5.14.1	Individuazione delle nuove urbanizzazioni	97
Art. 5.14.2	Condizioni di intervento	97
Art. 5.14.3	Funzioni ammesse	98
Art. 5.14.4	Strumenti di attuazione	99
PARTE VI	CITTÀ PUBBLICA	100
TITOLO I	OBIETTIVI	100

Art. 6.1	Obiettivi	100
Art. 6.2	Il concorso dei progetti alla realizzazione delle dotazioni territoriali	100
TITOLO II	ARTICOLAZIONE	100
Art. 6.3	Articolazione delle Dotazioni territoriali	100
Art. 6.3.1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	100
Art. 6.3.2	Attrezzature e spazi collettivi	102
Art. 6.3.3	Dotazioni ecologico e ambientali	102
Art. 6.3.4	Dotazioni multi-prestazionali	103
Art. 6.3.5	Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento	103
Art. 6.4	Mutamento di destinazione d'uso	104
Art. 6.4.1	Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: reperimento delle dotazioni territoriali	104
Art. 6.4.2	Usi temporanei	106
Art. 6.5	Parcheggi pubblici e parcheggi privati	107
Art. 6.5.1	Parcheggi requisiti dimensionali	107
Art. 6.5.2	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)	108
Art. 6.5.3	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione	109
TITOLO III	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	116
Art. 6.6	Concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa.	116
PARTE VII	PAESAGGIO E AMBIENTE	117
TITOLO I	TERRITORIO RURALE	117
Art. 7.1	Obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale	117
Art. 7.2	Articolazione del territorio rurale	119
Art. 7.2.1	Territorio rurale periurbano	119
Art. 7.2.2	Territorio rurale di pianura	120
Art. 7.2.3	Territorio rurale di collina	120
Art. 7.3	Condizioni di insediamento e di intervento	120
Art. 7.3.1	Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola	120
Art. 7.3.2	Disposizioni comuni per gli tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale	121
Art. 7.4	Funzioni ammesse	122
Art. 7.4.1	Funzioni ammesse negli interventi di nuova costruzione	122
Art. 7.4.2	Funzioni ammesse negli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	123
Art. 7.5	Interventi funzionali all'azienda agricola	125
Art. 7.5.1	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo	125
Art. 7.5.2	Foresterie aziendali	126
Art. 7.5.3	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola	127
Art. 7.5.4	Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico	129
Art. 7.5.5	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici	129



Art. 7.5.6	Interventi per attività agrituristiche	130
Art. 7.5.7	PRA Piano di Riconversione e Ammodernamento aziendale	131
Art. 7.6	Interventi edilizi non connessi all'azienda agricola	132
Art. 7.6.1	Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola	132
Art. 7.6.2	Edifici con funzione abitativa	132
Art. 7.6.3	Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola	133
Art. 7.6.4	Edifici con funzione di servizio e produttiva agricola	133
Art. 7.6.5	Edifici dismessi dalla funzione agricola	133
Art. 7.6.6	Edifici con funzione produttiva c e commerciale e	133
Art. 7.6.7	Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche	135
Art. 7.6.8	Maneggi	135
Art. 7.6.9	Ricovero, cura e addestramento animali	135
Art. 7.6.10	Serre permanenti per attività floro-vivaistica	135
Art. 7.6.11	Ricovero attrezzi per manutenzione del territorio	136
Art. 7.7	Edifici localizzati in aree a rischio o in fasce di rispetto	136
Art. 7.7.1	Interventi di demolizione e ricostruzione	136
Art. 7.8	Impianti di distribuzione carburanti	136
TITOLO II	PAESAGGIO E AMBIENTE	137
Art. 7.9	Ambiti di paesaggio	137
Art. 7.10	Elementi di Valorizzazione del Paesaggio. Edifici Storici diffusi nel territorio rurale	138
Art. 7.11	Valorizzazione del fiume Savio e della collina centrale cesenate	140
Art. 7.12	Infrastrutture verdi e blu	140
Art. 7.12.1	Incremento della resilienza	140
Art. 7.12.2	Infrastrutture verdi	141
Art. 7.12.3	Infrastrutture blu	141
PARTE VIII	NORME TRANSITORIE	142
TITOLO I	ACCORDI SOTTOSCRITTI	142
Art. 8.1.1	Accordi Compensativi	142



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 incongrui e dissonanti e allevamenti
 - B 5.2 Compatibilità ambientale degli Allevamenti
 - B 5.9 Schede delle opere ed elementi incongrui e dissonanti
- C1 LA CITTA' 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: assetto proprietario 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

D 1 TAVOLA DEL TERRITORIO URBANIZZATO AL 1.1.2018

D2 PUA PRESENTATI E/O APPROVATI NEL PERIODO TRANSITORIO

RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

- Scheda

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

- Relazione
- Ap Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica (D.lgs 42/2004 art. 146 (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)
- PERICOLOSITA' 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 Rischio archeologico (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
- 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 (tavola scala 1:25.000)

STRATEGIA

- S STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (A3)
- S1.1 SINTESI DIAGNOSTICA. Luoghi dell'abitare e del produrre scala 1:25.000
- S1.2 SINTESI DIAGNOSTICA. Città pubblica accessibile scala 1:25.000
- S1.3 SINTESI DIAGNOSTICA. Città sicura e sostenibile scala 1:25.000
- S2 SCHEMA DI ASSETTO STRATEGICO scala 1:25.000
- S3 ASSETTO STRATEGICO DEI CENTRI STORICI scala 1:2.000

T1 TRASFORMABILITA'

- T1.1 TRASFORMABILITA' (Tavola scala 1:10.000 Nord)
- T1.2 TRASFORMABILITA' (Tavola scala 1:10.000 Centro)
- T1.3 TRASFORMABILITA' (Tavola scala 1:10.000 Sud)



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

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

T3 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

- T3.1 Categorie di intervento nei Centri storici (scala 1:2.000)
- T3.2 Tipologie edilizie nei Centri storici (scala 1:2.000)
- T3.3 Nuclei storici (Album A3 – scala 1:2.000)
- T3.4a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Cesena
- T3.4b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Montiano
- T3.5a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena:
- T3.5b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Montiano

N NORME

VS VAS/VALSAT: RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

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

PRIMA ELABORAZIONE DICHIARAZIONE DI SINTESI



PARTE II LIMITAZIONI ALLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE

TITOLO II TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA

ART. 2.1 SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO

Art. 2.1.1 Sistema collinare¹

STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme, e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, nonché la visuale dei crinali.

REGOLE

2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi, sono soggetti alle seguenti disposizioni:
 - l'edificio dovrà seguire l'andamento del pendio e comunque evitare sbancamenti superiori a m 3;
 - altezza massima m 6,50 (con esclusione di silos e altri corpi tecnici);
 - sagome regolari di non eccessiva lunghezza;
 - giacitura coerente con la stabilità del versante;
 - interrimento di parte dei volumi, qualora lo consenta l'orografia del terreno;
 - la tipologia costruttiva e i materiali utilizzati dovranno essere coerenti con quanto indicato nel Regolamento edilizio "Disposizioni relative al corretto inserimento paesaggistico nel territorio rurale".


3. La realizzazione di infrastrutture ed attrezzature comprese fra quelle di seguito indicate è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale:

linee di comunicazione viaria;

- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
 - sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - percorsi per mezzi motorizzati fuoristrada;
 - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
4. Possono essere previste ulteriori infrastrutture ed impianti, quali strade, impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per la gestione dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione dei Comuni di Cesena e Montiano e di un Comune confinante.
 5. Possono comunque essere previsti e consentiti:
 - a gli interventi sugli edifici esistenti, definiti ammissibili dal PUG;
 - b l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali o interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti;
 - c la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - d la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Le opere di cui alle lettere c. e d. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b. non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare

¹ Art. 9 PTPR, art. 9 PTCP.



negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate ai piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della LR 30/1981, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

Art. 2.1.2 Sistema forestale e boschivo²

STRATEGIE

1. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, od in filari meritevoli di tutela.
2. Gli ambiti e gli elementi boschivi, di cui al precedente comma 1, sono individuati nella Tavola V2 Carta forestale limitatamente alle seguenti voci:
 - a Sistema forestale e boschivo:
 - boschi cedui,
 - fustaie,
 - boschi non governati o con governo irregolare,
 - aree boscate temporaneamente prive di vegetazione arborea (per frane, eventi meteorici,)
 - b Pianta, gruppo filare meritevole di tutela:
 - filari alberati,
 - siepi,
 - alberi monumentali,
 - alberi tutelati.

Nelle procedure di valutazione degli strumenti urbanistici e territoriali e nelle procedure autorizzative di interventi si dovrà verificare l'eventuale presenza di ulteriori superfici boschive alle quali si applicheranno le disposizioni del presente articolo.

3. Il PUG conferisce al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica, ecosistemica e di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione turistico-ricreativa e produttiva. Devono essere evitate forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti.

REGOLE

4. La gestione dei terreni di cui al presente articolo persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:
 - a la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al piano regionale forestale di cui al D.lgs. 227/2001 art. 3 comma 1;
 - b gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti definito ammissibile dalle presenti norme;
 - c le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a;

² Art. 10 PTPR, art. 10 PTCP.



- d le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentali e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
- e le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica;
- f gli interventi di cui ai successivi commi 5 e 6.

5. Nelle formazioni forestali e boschive è ammessa la realizzazione esclusivamente delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del PUG, ferma restando la sottoposizione a VIA nei casi in cui essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
6. a realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui al comma 5, per la cui attuazione la legislazione vigente non richieda la necessaria previsione negli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica o di settore in considerazione delle limitate dimensioni, è subordinata alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata dal Comune nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento, se e in quanto opere che non richiedano la VIA.
7. Nei casi di cui ai commi 5 e 6 dovrà essere assicurato il rispetto degli eventuali criteri localizzativi e dimensionali fissati dalla pianificazione sovraordinata, al fine di evitare che la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale alteri negativamente l'assetto paesaggistico, idrogeologico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati.
8. Gli interventi di cui ai commi 4, 5 e 6 devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali da:
 - rispettare le caratteristiche del contesto paesaggistico, l'aspetto degli abitati, i luoghi storici, le emergenze naturali e culturali presenti;
 - essere realizzati e integrati, ove possibile, in manufatti e impianti esistenti anche al fine della minimizzazione delle infrastrutture di servizio;
 - essere localizzati in modo da evitare dissesti idrogeologici, interessare la minore superficie forestale e boschiva possibile, salvaguardando in ogni caso le radure, le fitocenosi forestali rare, i boschetti in terreni aperti o prati secchi, le praterie di vetta, le aree umide, i margini boschivi;
 - non interferire con gli skyline principali e panoramici, privilegiando le zone in ombra e gli sfondi strutturali.


Inoltre, le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale di cui al comma 5 non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari.

I progetti relativi agli interventi di trasformazione di cui ai precedenti commi 5 e 6 devono altresì essere corredati dalla esauriente dimostrazione sia della necessità della realizzazione delle opere stesse, sia dell'insussistenza di alternative, e dovranno contemplare eventuali opere di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti negativi derivanti dall'intervento.

9. Il progetto relativo alle opere di natura tecnologica e infrastrutturale da realizzare in area forestale o boscata ai sensi dei commi 5 e 6, dovrà contemplare, altresì, gli interventi compensativi dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate all'interno delle aree di collegamento ecologico di cui agli artt. 2, comma 1 lettera e), e 7 della LR 6/2005, individuate dal PTCP come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche, di cui all'art. 55 del medesimo Piano.

STRATEGIE

10. Tutti gli esemplari arborei, gruppi o filari sono assoggettati a specifica tutela, non potranno essere danneggiati e/o abbattuti e potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone e cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi (es.: potatura, puntellamento e, in casi straordinari, abbattimento) non strettamente necessari alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune.
11. Nei boschi ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di tutela naturalistica delimitate nella Tavola V1 devono essere osservate le seguenti disposizioni:
 - a nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché



siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;

- b nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della LR 30/1981, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal vigente piano forestale della Regione Emilia-Romagna.

Art. 2.1.3 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua³


STRATEGIE

1. Nella tavola V1 sono individuati e perimetrati gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso corrente, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena comprendenti:
 - a la fascia di deflusso della piena dei fiumi individuati nel successivo art. 3.7;
 - b gli altri corsi d'acqua naturali classificati torrenti e rii dalla CTR, individuati anche ai sensi del terzo comma dell'art. 34 delle Norme del PTPR;
 - c gli altri corsi d'acqua artificiali della pianura;
 - d gli invasi ed alvei di laghi e bacini.

REGOLE

2. Negli invasi ed alvei sono comunque vietate:
 - a le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma terzo, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
 - b l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.
3. Negli invasi ed alvei sono ammessi esclusivamente:
 - a gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - b le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
4. Negli ambiti di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
 - a la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi sesto, settimo, ottavo (lettere c., e d.) e undicesimo comma, del successivo articolo 3.7, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
 - b il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, previste e disciplinate dal PUG, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;

³ Art. 18 PTPR, art. 18 PTCP.

- 
- c la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale individuati nelle Tavole St5, secondo quanto disciplinato nel PUG;
 - d l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

STRATEGIE

- 5. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica, alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con DGR n. 3939/1994.

REGOLE


- 6. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'art. 2 della LR 17/1991, per quanto attiene al demanio fluviale e lacuale. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, l'esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Art. 2.1.4 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua⁴

STRATEGIE

- 1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei di cui al precedente art. 2.1.3 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.
- 2. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua sono individuate nella tavola V1 e comprendono:
 - a le "Fasce di espansione inondabili", ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;
 - b le "Zone ricomprese entro il limite morfologico", con riferimento alle aree di terrazzo fluviale per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati, la fascia, in assenza di limiti morfologici certi, corrisponde alla zona di antica evoluzione ancora riconoscibile o a "barriere" di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questo presenti ancora elementi marcatamente connessi al corso d'acqua;
 - c le "Zone di tutela del paesaggio fluviale", con riferimento alle aree di paleoterrazzo fluviale, in genere insediativo, per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati la fascia, in genere assente, corrisponde alle zone caratterizzate da difficoltà di scolo e/o di ristagno delle acque del reticolo idrografico ad esse afferente.
- 3. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente secondo comma lettera a.:
 - a le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, alla data di adozione del PTPR;
 - b le aree incluse in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della LR 47/1978, e/o ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444/1968 ricomprese in PPA alla data di adozione del PTPR;
 - c le aree incluse in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della LR 47/1978, e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444/1968;
 - d le aree aventi le caratteristiche di ricadenti in zone in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani destinati agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica, vigenti alla data di adozione del PTPR;


⁴ Art. 17 PTPR, art. 17 PTCP.

- 
- e Le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del PTPR;
 - f Le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del PTPR;
- ovvero, alla data di adozione del PTCP per gli ambiti da questo individuati.

REGOLE


4. Per le aree ricadenti nelle varie zone di cui al precedente secondo comma lettera a. sono vietati:
 - a gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area vicina;
 - b l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), gli impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate, il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo impermeabilizzati (a tenuta) secondo le norme specifiche vigenti.
 - c in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
5. Nelle zone di cui al secondo comma lettera a. sono ammesse unicamente:
 - a la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature di cui ai successivi commi 6, 7 e 11, nonché quanto previsto alle lettere a., c., d. del successivo comma 8;
 - b nei soli ambiti esterni ad una fascia di 10 m lineari dal limite degli invasi ed alvei, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, compresa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 metri, l'attività di allevamento quest'ultima esclusivamente se già in atto non essendo consentita l'attività di allevamento di nuovo impianto, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo;
 - c l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
6. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature sono ammesse nelle aree di cui al comma 2 lettera b. e c.:
 - a linee di comunicazione viaria, ferroviaria ed idroviaria;
 - b impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c invasi ad usi plurimi;
 - d impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - e sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - f approdi e porti per la navigazione interna;
 - g aree attrezzabili per la balneazione;
 - h opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.
7. Salvo quanto già previsto dal PUG, gli Accordi Operativi, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o gli accordi di programma possono prevedere ulteriori infrastrutture ed impianti, quali strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica ed il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune o di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante. Le predette opere dovranno comunque avere caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, rispetto al quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche



tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

8. Nelle aree di cui al comma 2 lettera b. e c., fermo restando quanto specificato ai commi 6 e 7, sono comunque consentiti:
 - a qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal PUG;
 - b gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti;
 - c l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8.6 comma 1;
 - d la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - e la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
 - f la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - g la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
9. Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del comma 8 non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologia degli ambiti territoriali interessati.
10. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al comma 2 lettera c, e fossero già insediati alla data di adozione del PTPR per gli ambiti da questo individuati, ed alla data di adozione della componente paesistica del PTCP per gli ulteriori ambiti individuati dal medesimo, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del consiglio comunale dei suddetti programmi, il sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.
11. Nelle zone di cui al secondo comma lettera b), previo parere favorevole della Provincia, possono attuarsi ampliamenti degli insediamenti esistenti, ove si dimostri l'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile e l'assenza di rischio idraulico, purché le nuove previsioni non compromettano elementi naturali di rilevante valore, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e consentano un idoneo inserimento paesaggistico e architettonico.
12. Nelle aree di cui al comma 2, anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche, si possono localizzare:
 - a parchi, aree per lo sport e il tempo libero, le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o temporanee, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
 - b percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;

- 
- c corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
 - d capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o temporanee per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g. del comma 6 del presente articolo;
 - e infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente settimo comma;
 - f eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente.
 - g non possono essere previsti e realizzati nuovi complessi turistici all'aperto.

STRATEGIE

13. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica, alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con DGR 3939/1994.
14. Negli ambiti di cui al secondo comma gli strumenti di Pianificazione comunale orientano la loro azione:
 - a alla costituzione di parchi fluviali e lacuali, che ricomprendano ambienti i cui caratteri naturali siano ben conservati, o qualora fortemente modificati dall'opera dell'uomo, per una loro rinaturalizzazione e i terrazzi fluviali idraulicamente connessi ai corsi d'acqua;
 - b alla riattivazione o alla ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
 - c agli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale della regione fluviale, alla protezione degli ecosistemi relitti, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
 - d al mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
 - e alla realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
 - f agli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
 - g al recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
 - h alla progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
 - i alla salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici, in particolare ville padronali, edifici di interesse tipologico, la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua, quali ponti, vecchi mulini, chiuse ecc.;
 - j alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario, alla cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.
15. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al comma 2 lettera b. e c., costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione delle misure previste dalla programmazione regionale finalizzate a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli e forestali.

Art. 2.1.5 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale⁵

STRATEGIE

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nella Tavola V1, comprendono ambiti territoriali caratterizzati, oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.

⁵ Art. 19 PTPR, art. 19 PTCP.



REGOLE

2. Non sono soggette alle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente comma 1:
 - a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, alla data di adozione del PTPR;
 - b. le aree incluse in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della LR 47/1978, e/o ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444/1968 ricomprese in PPA alla data di adozione del PTPR;
 - c. le aree incluse in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della LR 47/1978, e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444/1968;
 - d. le aree aventi le caratteristiche di ricadenti in zone in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani destinati agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica, vigenti alla data di adozione del PTPR;
 - e. Le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del PTPR;
 - f. Le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del PTPR.
3. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
 - a linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
 - b impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo gestione e recupero o dei reflui e dei rifiuti;
 - d sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - e percorsi per mezzi motorizzati fuoristrada;
 - f opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al primo comma qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.
4. Salvo quanto già previsto dal PUG, gli Accordi Operativi, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o gli accordi di programma possono prevedere ulteriori infrastrutture ed impianti, quali strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune ovvero di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante.

STRATEGIE

5. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, salvo quanto già previsto dal PUG, gli Accordi Operativi, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o gli accordi di programma, possono prevedere:
 - a attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
 - b posti di ristoro;
 - c campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia e di quanto disposto dal PUG relativamente agli ambiti rurali;
 - d progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica.
6. Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a. e b. del precedente comma, può essere prevista l'edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.
7. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, il PUG, gli Accordi Operativi, i PUA di iniziativa pubblica, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o gli accordi di programma, possono prevedere:
 - a parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e temporanee;
 - b percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
 - c zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e temporanee in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.



REGOLE

8. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, sono comunque consentiti:
 - a qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal PUG;
 - b l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali e interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8.6 comma 1;
 - c la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - d la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
9. Le opere di cui alle lettere c. e d. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b. del precedente ottavo comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
10. Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, tramite accordi operativi e i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola diverse da quelle di cui al comma 7, oltre alle aree di cui al secondo comma, solamente ove si dimostri:
 - a l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisficibili;
 - b la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti;avendo riguardo che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato, e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.
11. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione delle misure previste dalla programmazione regionale finalizzate a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli e forestali.

ART. 2.2 DISPOSIZIONI DI TUTELA PER SPECIFICI ELEMENTI

Art. 2.2.1 Calanchi⁶

STRATEGIE

1. Le forme calanchive rappresentano individualmente morfostrutture di significativo interesse paesistico nonché nicchie ecologiche di rilevante importanza ambientale. Diffuse su una parte rilevante del territorio appenninico provinciale costituiscono nel loro insieme un sistema che caratterizza fortemente un'ampia porzione del paesaggio collinare e montano. Esse costituiscono altresì zone di dissesto idrogeologico, circonscritte da fasce di terreni predisposti al dissesto.
2. Il PUG individua nella Tavola V3 Dissesto e vulnerabilità territoriale le forme calanchive distinte in:
 - a "calanchi": sono ambiti in cui si è già pienamente affermata tale peculiare forma di dissesto e che sono segnalati per la loro valenza paesistica intrinseca;
 - b "aree calanchive": sono ambiti comprendenti morfostrutture che non presentano un rilevante interesse paesaggistico e che si costituiscono come ambito di possibile evoluzione, in quanto tali sono state individuate cartograficamente a completamento del sistema.

⁶ Art. 20 PTPR, art. 20A PTCP.



REGOLE

3. Nell'ambito dei calanchi, di cui al secondo comma, lettera a) sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano significativamente alterare o compromettere, direttamente od indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione paesistica d'insieme.

In particolare sono vietati: interventi di nuova edificazione, opere infrastrutturali e attrezzature di qualsiasi tipo, il dissodamento dei terreni saldi, l'asportazione di materiali terrosi o lapidei.

Gli interventi di stabilizzazione dell'assetto idrogeologico risultano ammissibili solo ed in quanto resi necessari da dimostrate ed urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e manufatti antropici esistenti all'intorno, e purché siano comunque adottate tecniche appropriate ed appositi accorgimenti di mitigazione degli impatti, tali da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesaggistici preminenti in queste zone e la loro evoluzione.

Sono consentite, nel rispetto dei criteri di tutela generale sopra indicati, le pratiche colturali già eventualmente in essere, purché svolte con tecniche idonee e compatibili con l'attuale stato di equilibrio dei suoli.

4. Nell'ambito dei calanchi, solo qualora documentatamente e motivatamente valutato non altrimenti soddisfacibile e comunque corredati da apposito studio di impatto ambientale e visivo e previa verifiche sulla stabilità idrogeologica dei siti, gli strumenti di pianificazione sovracomunale possono prevedere nell'ambito dei calanchi:
- a linee e impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - b impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo gestione e recupero dei reflui e dei rifiuti in generale;
 - c sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati.

5. Nelle zone immediatamente circostanti i calanchi, l'azione di tutela dei caratteri paesaggistici si esplica, attraverso la valutazione dei possibili effetti di interferenza visiva connessi agli interventi edilizi o infrastrutturali da realizzare e, sulla base di apposite analisi documentali, previa verifica di stabilità idrogeologica dei siti.

L'impatto visivo connesso agli interventi, ed in particolare da altri insediamenti urbani, da strade e punti di vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, ne consiglierà l'attuazione con l'obiettivo di minimizzare l'interferenza visiva.

6. In corrispondenza di insediamenti già visivamente interferenti con i calanchi, eventuali interventi edilizi di ampliamento andranno localizzati nelle aree in cui l'interferenza visiva con i calanchi risulti minore, prevedendo comunque adeguate disposizioni di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico e, per gli interventi edilizi, il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensioni, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni del paramento murario, coperture, infissi, ecc.), in conformità con quanto disposto dal Regolamento Edilizio.
7. L'edificazione connessa alle attività agricole ed agli impianti ed attrezzature tecnologiche a rete o puntuali in elevazione ricadenti negli ambiti circostanti i calanchi, andrà preferibilmente corredata da uno studio di impatto visivo e presentare misure di mitigazione.

Art. 2.2.2 Crinali⁷

STRATEGIE

1. I crinali costituiscono elementi di connotazione del paesaggio collinare e montano e rappresentano morfostutture di significativo interesse paesistico per rilevanza morfologica e suggestione scenica, oltre a rappresentare talora la matrice storica dell'insediamento e della infrastrutturazione antropica.
2. Nella Tavola V3, sono rappresentati i crinali minori, che rappresentano le dorsali di connotazione paesistica locale, è vietata la nuova edificazione entro una fascia di 30 metri per parte.
- a lungo le linee di crinale, o parti di esse, che costituiscono la matrice storica della infrastrutturazione e dell'insediamento, ulteriori interventi edilizi, nonché aree a destinazione extra agricola andranno preferibilmente localizzati nelle parti interessate dalla presenza di infrastrutture e attrezzature e/o in contiguità delle aree insediate;

⁷ Art. 20 PTPR, art. 20B PTCP.



- b lungo le linee di crinale o parti di esse storicamente libere da infrastrutture o insediamenti:
- eventuali nuove previsioni andranno localizzate nelle aree in cui l'interferenza visiva con i crinali individuati risulti minore, prevedendo specifiche prescrizioni di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico e, per gli interventi edilizi, il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.), in conformità con quanto disposto dal Regolamento Edilizio;
 - nell'ambito minimo di interferenza visiva ad esse connesso, gli interventi edilizi e in particolare edifici ed attrezzature di servizio alla attività agricola, andranno preferibilmente corredati da uno studio di impatto visivo e dalla eventuale adozione di adeguate opere di mitigazione;
 - vanno evitati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale; in tale ambito va inoltre evitata l'edificazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree).

ART. 2.3 PARCHI, RISERVE E AREE NATURALI PROTETTE

Art. 2.3.1 Siti della Rete Natura 2000⁸

REGOLE

1. Nella Tavola V1 è perimetrato la ZSC IT4080014 Rio Mattero e Rio Cuneo, facente parte della Rete Natura 2000 che è assoggettata a Misure specifiche di conservazione⁹.

Art. 2.3.2 Parco museo minerario delle miniere di zolfo delle Marche e dell'Emilia-Romagna¹⁰

REGOLE

1. Ai territori inclusi nel Parco museo minerario delle miniere di zolfo delle Marche e dell'Emilia-Romagna, istituito con Decreto 20/04/2005¹¹ si applica la relativa disciplina di salvaguardia.

ART. 2.4 ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO E TESTIMONIALE

Art. 2.4.1 Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio e della città: individuazione aree e interventi sottoposti a tutela archeologica¹²

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.


⁸ Art. 30 PTPR, art. 30 PTCP.

⁹ Cfr. Regione Emilia-Romagna, <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/parchi-natura2000/rete-natura-2000/siti/it4080014>.

¹⁰ Art. 30 PTPR, art. 30 PTCP.

¹¹ Istituito nel 2005 (GU Serie generale n. 156 del 07/07/2005) limitatamente alle miniere di zolfo delle Marche, è in corso di modifica del perimetro per ricomprendere le limitrofe miniere dell'Emilia-Romagna.

¹² Art. 21 PTPR, art. 21A PTCP; linee guida per l'elaborazione della carta delle potenzialità archeologiche del territorio.

- 
2. A tal fine il PUG individua, nella Tavola V5 “Rischio Archeologico”, 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;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 15.
 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 “Rischio Archeologico” sono individuate, con apposita campitura e grafia, le seguenti categorie di “Zone ed elementi di particolare interesse storico-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 del 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.

<i>Zona di tutela</i>	<i>Caratteristiche di potenzialità archeologica</i>	<i>Interventi soggetti a valutazione da parte della Soprintendenza</i>
1	Profondità di giacitura: superficiale, semisepolta o sepolta Grado di conservazione: da buono a modesto	Qualsiasi intervento comportante attività di scavo superiore a 80 mq comportante scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 0,40 m di profondità (>-0,40 m dal p.d.c.) Sono esclusi: manutenzione e/o mera sostituzione di infrastrutture interrato esistenti, fino alla quota di fondo di tali manufatti e sul loro stesso sedime.
2	Profondità di giacitura: superficiale, semisepolta o sepolta	Qualsiasi intervento con superficie di scavo superiore a 80 mq comportante scavi o modificazioni del sottosuolo oltre 0,40 m di profondità (>-0,40 m dal p.d.c.)



	Grado di conservazione: da buono a modesto	Sono esclusi: manutenzione e/o mera sostituzione di infrastrutture interrato esistenti, fino alla quota di fondo di tali manufatti e sul loro stesso sedime.
3	Profondità di giacitura: da semisepolta a sepolta Grado di conservazione: da buono a modesto	Ogni intervento con superficie di scavo superiore a 80 mq comportante modificazioni del sottosuolo oltre 1,00 m di profondità (>-1,00 m dal p.d.c.). Sono esclusi: manutenzione e/o mera sostituzione di infrastrutture interrato esistenti, fino alla quota di fondo di tali manufatti e sul loro stesso sedime.
4	Profondità di giacitura: non determinabile Grado di conservazione: variabile	Ambiti di trasformazione (PUA, cave/attività estrattive, discariche etc.).

STRATEGIE

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. 2.4.2 Tutela dell'impianto storico della centuriazione¹³

STRATEGIE

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.
2. Nelle Tavole V1 sono individuate le seguenti zone:
 - a "zone di tutela della struttura centuriata";
 - b "zone di tutela degli elementi della centuriazione" sono qui considerate le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione.

REGOLE

3. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente secondo comma:
 - a le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, alla data di adozione del PTPR;
 - b le aree incluse in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della LR 47/1978, e/o ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444/1968 ricomprese in PPA alla data di adozione del PTPR;
 - c le aree incluse in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della LR 47/1978, e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444/1968;
 - d le aree aventi le caratteristiche di ricadenti in zone in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani destinati agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica, vigenti alla data di adozione del PTPR;
 - e Le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del PTPR;
 - f Le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del PTPR.
4. Le aree ricadenti nelle zone di cui al comma 2 sono soggette alle seguenti prescrizioni:
 - a nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, lettera a. è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione come indicati al primo comma; qualsiasi intervento di

¹³ Art. 21 PTPR, art. 21B PTCP



realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve risultare coerente con l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione;

- b nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, lettera a., sui manufatti architettonici di interesse storico sono consentiti gli interventi indicati nel successivo art. 7.9 Disposizioni per gli edifici storici diffusi nel territorio rurale;
- c nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, lettera a., gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco, costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente e circostante ed essere coerenti con le tipologie costruttive e i materiali indicati nel Regolamento edilizio "Disposizioni relative al corretto inserimento paesaggistico nel territorio rurale".
- d nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, possono essere individuate da Accordi Operativi, PAIP, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma, ulteriori aree a destinazione d'uso extra agricola, oltre a quelle di cui al comma 3, ove si dimostri che l'assetto delle aree interessate risulti garantire il rispetto delle disposizioni dettate alle precedenti lettere a. e b., nonché di quelle di cui al successivo comma 9, a tutela degli individuati elementi della centuriazione, qualora gli stessi riguardino tali zone. In ogni caso tali eventuali nuove previsioni dovranno assicurare:
 - assetti insediativi coerenti con l'orientamento centuriale, definito dalla trama dei sistemi scolanti e viabilistici principali,
 - la coerenza dell'orientamento della nuova edificazione con le esigenze di drenaggio del sistema scolante minore;
 - il mantenimento e/o la ricostituzione di siepi, filari e/o quinte alberate lungo le strade ed i canali di scolo.

5. Nelle zone di tutela degli elementi della centuriazione, sono comunque consentiti:

- a qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal PUG;
- b l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 5.3.1 comma 1;
- c la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- d la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle medesime. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

6. Nelle zone di tutela degli elementi della centuriazione, le opere di cui alle lettere c) e d) del precedente sesto comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

7. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;
- c impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali e si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo o siano accompagnati da VIA, qualora prescritta dalle normative comunitarie, nazionali o regionali.



STRATEGIE

8. Salvo quanto già disposto dal PUG, i relativi strumenti attuativi possono prevedere ulteriori infrastrutture e impianti, quali strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui e sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione dei Comuni di Cesena e Montiano ovvero di parti della popolazione di un Comune confinante.
9. Tale previsione deve essere subordinata alla verifica, modifica ed integrazione della VALSAT del PUG in relazione alle modifiche introdotte, comprensiva dell'inserimento di misure di mitigazione degli impatti negativi indotti.

REGOLE

10. Gli interventi di cui alla lettera d. del precedente comma 4, che alterino le caratteristiche essenziali delle zone di tutela degli elementi della centuriazione, non possono:
 - a sopprimere i tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali;
 - b eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare le esigenze di attraversamento
 - c devono limitare il n. di accessi sulla via pubblica.

Art. 2.4.3 Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane¹⁴

STRATEGIE

1. Nelle Tavole V1 e T1 sono riportate le permanenze dell'insediamento storico che costituiscono approfondimento dell'analisi del sistema insediativo storico dei Comuni di Cesena e Montiano. Il PUG, ha verificato l'insediamento storico rappresentato nelle Tavole H e I del PTCP e indicato la perimetrazione, ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017, di:
 - a centri storici di Cesena, Roversano, Montiano e Montenovo;
 - b strutture storiche non urbane di Borello, Macerone, San Vittore, Casale, San Carlo, San Giorgio;
 - c edifici con caratteristiche di bene architettonico, storico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbano;
 - d edifici con caratteristiche di bene architettonico, storico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio rurale.

Ad essi si applica la disciplina della Parte IV titolo II e l'art. 7.10 relativo alla disciplina degli edifici storici nel territorio rurale) delle presenti Norme.

Art. 2.4.4 Strutture di interesse storico testimoniale¹⁵

STRATEGIE

1. Nella Tavola V1 sono riportate le permanenze di strutture ed elementi di interesse storico-testimoniale che costituiscono approfondimento dell'analisi del sistema insediativo storico dei Comuni di Cesena e Montiano, rispetto alle strutture e gli elementi di interesse storico-testimoniale rappresentate nelle Tavole H e I del PTCP: Edifici di valore storico-architettonico (D.lgs 42/2004); abbazie, monasteri, chiese; rocche, castelli, torri, edifici di pregio storico-testimoniale; ville; mulini, opere idrauliche; resti di ponte romano; pilastri, maestà, cellette.

Ad essi si applica la disciplina del successivo art. 7.10

Art. 2.4.5 Viabilità storica¹⁶


STRATEGIE

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio.

¹⁴ Art. 22 PTPR, art. 22 PTCP

¹⁵ Art. 24 PTPR, art. 24C PTCP

¹⁶ Art. 24 PTPR, art. 24A PTCP



Tale viabilità, individuata nella Tavola V1, indica i tratti censiti come facenti parte della viabilità storica, è comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per temporanei motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

REGOLE

2. Lungo i tratti di viabilità storica sono consentiti:
 - a interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
 - b la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
 - c opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali.

Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi simili.

3. Gli interventi che interessano tratti di viabilità storica individuati ai sensi del comma 1 sono soggetti alle seguenti disposizioni:
 - a dovrà essere assicurata la conservazione sia del tracciato e dell'ampiezza della sede, sia degli elementi costitutivi quali pavimentazioni e fondi stradali, ponti, muri di contenimento e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, e garantita la tutela degli elementi d'arredo e delle pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, pilastri ed edicole devozionali, oratori, fontane, miliari, case cantoniere, edifici storici di servizio (quali ospitali, poste, alberghi, dogane, postazioni di guardia), edifici religiosi e militari (rocche, torri di guardia, forti, ecc.);
 - b qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, dovrà essere assicurata, per i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso in cui assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia ed un adeguato livello di manutenzione.
4. I Comuni, attraverso i propri atti amministrativi regolamentari, provvederanno:
 - a a disporre che lungo la viabilità storica nei tratti che conservano le pavimentazioni naturali, quali mulattiere, strade poderali ed interpoderali, sia evitato il transito dei mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, ad eccezione dei mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
 - b a salvaguardare e/o ripristinare i toponimi originari.

Art. 2.4.6 Viabilità panoramica¹⁷


STRATEGIE

1. Nella Tavola V1 sono indicati i tratti censiti come facenti parte della viabilità panoramica, desunta dalle tavole 2 del PTCP e dal Repertorio contrassegnato dal numero 2B del PTCP, in quanto verificata a scala comunale e a tale livello ritenuta appropriata.
2. Il PUG, gli Accordi Operativi, i PUA di iniziativa pubblica, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017, i PdC convenzionati o gli accordi di programma, nel disciplinare gli interventi sui tratti di viabilità panoramica definiti al comma 1, dovranno attenersi a quanto indicato nei successivi commi.

REGOLE

3. Nell'edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati:

¹⁷ Art. 24 PTPR, art. 24B PTCP

- 
- a vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del centro abitato, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;
 - b le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
 - c le previsioni urbanistiche riguardanti i tratti di viabilità panoramica coincidenti con la viabilità storica di cui al precedente art. 2.4.6 vanno adeguatamente conformate al rispetto delle disposizioni di tutela indicate dal presente Piano per tali specifici elementi;
 - d vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.

STRATEGIE

4. Devono essere promossi gli interventi di valorizzazione della viabilità panoramica con particolare riguardo per la realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

Art. 2.4.7 Particolari prescrizioni relative alle attività estrattive¹⁸

REGOLE

1. Nelle zone di interesse storico-archeologico appartenenti alle categorie di cui alla lettera b1. del comma 2 dell'art. 2.4.1, nonché nel sistema forestale e boschivo nei casi in cui il bosco presenti le caratteristiche di cui al comma 2, lettera g, dell'articolo 31 della LR 17/1991, non sono ammesse attività estrattive.
2. Nelle zone di interesse storico-archeologico appartenenti alle categorie di cui alla lettera b1. del comma 2 dell'art. 2.4.1 non possono essere rilasciate autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 relative a nuove concessioni minerarie per attività di ricerca ed estrazione ai sensi del RD 1443/1927, ad esclusione della ricerca e della estrazione delle acque minerali e termali disciplinata dalla LR 32/1988; sono fatte salve le concessioni minerarie esistenti, le relative pertinenze, i sistemi tecnologici e gli adeguamenti funzionali al servizio delle stesse; alla scadenza, le concessioni minerarie possono essere prorogate per un periodo non superiore a tre anni in funzione della sistemazione ambientale finale.
3. Le sistemazioni finali delle aree estrattive, dovranno essere effettuate nel rispetto di quanto previsto dai rispettivi piani di abbandono.

Art. 2.4.8 Divieto di installazioni pubblicitarie¹⁹

REGOLE

1. Il PUG provvede a disciplinare l'installazione delle insegne e dei cartelli stradali e pubblicitari, conformandosi alle seguenti disposizioni:
 - a nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale e nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico, è vietata, all'esterno dei centri abitati, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

¹⁸ Art. 35 PTPR, art. 35 PTCP

¹⁹ Art. 33 PTPR, art. 33 PTCP



TITOLO III BENI PAESAGGISTICI

ART. 2.5 AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

REGOLE

1. Il PUG individua nella Tavola Ap le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, in tali aree la realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti è soggetta all'autorizzazione paesaggistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs. 42/2004.
2. Sono soggette a vincolo paesaggistico le seguenti aree:
 - **c** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - **f** i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - **g** territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 227/2001;
 - **m** le zone di interesse archeologico.
3. Sono escluse dal vincolo paesaggistico le aree di cui alle lettere a, c, g, m, che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A, B, F ai sensi del DM 1444/1968.

TITOLO IV BENI CULTURALI

ART. 2.6 EDIFICI ED AREE SOGGETTE A VINCOLO DI BENE CULTURALE

REGOLE

1. Il PUG individua nella Tavola V1 gli immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi degli artt. 10, 11 e 13 del D. Lgs. 42/2004; gli interventi in tali edifici sono soggetti all'autorizzazione ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D. Lgs. 42/2004.



TITOLO V DISSESTI E INSTABILITA'

Art. 2.7.1 Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità²⁰

STRATEGIE

1. La tavola V3 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale perimetra le aree che presentano fenomeni di dissesto e le Unità Idromorfologiche Elementari (UIE) relativa al territorio. Le Unità Idromorfologiche Elementari (UIE) del territorio comunale che vengono recepite in conformità alle UIE individuate dal PTCP nella tavola A delle Pericolosità geoambientali sulla base degli indici del dissesto come definiti ed individuati nella medesima tavola A.
2. Le zone caratterizzate da fenomeni di dissesto e instabilità, sono articolate in
 - a aree interessate da frane attive;
 - b aree interessate da frane quiescenti, ricomprendenti i corpi di frana privi di periodicità stagionali.


REGOLE

3. Sulle aree che presentano fenomeni di dissesto è previsto l'obbligo di presentazione e compilazione della Scheda di rilevamento dei movimenti franosi, di cui all'allegato B del PTCP, in relazione a qualsiasi intervento, pubblico o privato. L'Unione ha in corso di definizione un SIT specifico sui dati anzidetti da rendere disponibili agli Enti sovraordinati.
4. I progetti di opere pubbliche, nazionali, regionali e subregionali, eventualmente difformi dalle prescrizioni del presente articolo, devono essere suffragati da specifiche e approfondite analisi geologiche comprovanti l'insussistenza nell'area di interesse delle condizioni di dissesto e di instabilità, di cui al precedente sesto comma ovvero, qualora sia dimostrata l'impossibilità di alternative localizzative, prevedere la realizzazione di opere di sistemazione e bonifica delle aree interessate che garantiscano condizioni di sicurezza dell'intervento e la non influenza dello stesso nei confronti della stabilità del versante interessato.
5. Nelle zone di cui al secondo comma lettera a) non è consentito alcun intervento di nuova edificazione o trasformazione del suolo; sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.
6. Nelle zone di cui al secondo comma lettera a) sugli edifici esistenti non sono consentiti ampliamenti. Oltre ad interventi di consolidamento strutturale, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro scientifico
 - restauro e risanamento conservativo
 - demolizione senza ricostruzione
 - recupero e risanamento delle aree libere

Sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica utilità.

7. Devono essere tenute apposite distanze di rispetto dalle aree interessate da frane attive ed in funzione della loro possibile evoluzione; l'entità di tali distanze sarà valutata caso per caso dall'Ufficio Associato sulla base di specifici approfondimenti conoscitivi che il committente dovrà produrre ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo.
8. Nelle zone di cui al secondo comma lettera b) non sono ammesse nuove edificazioni o trasformazione del suolo. E' ammessa, in seguito una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità:
 - a la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie utile preesistente e nuovi interventi edilizi di modesta entità laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole;
 - b interventi di completamento, di non rilevante estensione, di insediamenti urbani esistenti, solamente ove si dimostri:

²⁰ Art. 26 PTPR, art. 26 PTCP

- 
- l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti;
 - la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti; avendo riguardo che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.

L'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti, è consentita nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità.

9. In adiacenza dei margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose in evoluzione, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese.

In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, la larghezza della fascia di inedificabilità è comunque rapportata alle condizioni fisico meccaniche e di giacitura delle litologie presenti delle scarpate sottese.

10. Gli alberi isolati o a gruppi, che svolgono un ruolo essenziale nel sostegno di scarpate, sono oggetto della tutela del presente comma. Tali piante, poste sulle:
- scarpate di raccordo fra campi che si affacciano su forre o calanchi,
 - scarpate lungo sedi viarie e fossi,
 - scarpate in prossimità di manufatti edilizi,

non possono essere soggette a interventi che ne compromettano la vitalità dell'apparato radicale, riducendone la capacità di consolidamento; sono altresì vietate le potature drastiche quali capitozzatura e sgamollo.

Sulle medesime piante sono consentiti il taglio ceduo di individui con diametro inferiore a cm. 15 misurato a metri 1,3 dal suolo, mentre il taglio è consentito qualora sussistano particolari condizioni di instabilità del terreno che richiedano l'alleggerimento dal carico di individui arborei adulti.

Fatto salvo quanto stabilito dalle prescrizioni di massima e polizia forestale gli interventi sulle piante poste sulle scarpate di cui sopra devono comunque essere soggetti ad apposita autorizzazione.

Art. 2.7.2 Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità²¹

STRATEGIE

1. Le aree potenzialmente instabili o instabili per altre cause delimitate nella tavola V3 ricomprendono:
- estese coltri di depositi di versante quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi glaciali e alluvionali, ecc. non in equilibrio (presenza di ondulazioni, avvallamenti, ristagni d'acqua, edifici lesionati, ecc.);
 - conoidi di deiezione.

REGOLE

2. In tali zone valgono le medesime disposizioni dell'ottavo comma del precedente articolo 2.7.1.

²¹ Art. 27 PTPR, art. 27 PTCP

Art. 2.8.1 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei²²

STRATEGIE

1. Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei si identificano nella fascia di territorio che si estende lungo il margine pedecollinare a ricomprendere parte dell'alta pianura caratterizzata dalla presenza di conoidi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici che presentano in profondità le falde idriche da cui attingono i principali acquedotti per usi idropotabili; in esse sono ricomprese sia le aree di alimentazione degli acquiferi caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni, sia aree proprie dei corpi centrali dei conoidi, caratterizzate da ricchezza di falde idriche. Le caratteristiche morfologiche, le peculiarità idrogeologiche e di assetto storico - insediativo definiscono questa fascia di transizione come uno dei sistemi fisico - ambientali strutturanti il territorio.
2. Nel territorio le Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, individuati nella Tavola V3, sono articolate in:
 - Zona A (area di alimentazione degli acquiferi sotterranei):
area caratterizzata da elevata permeabilità dei terreni in cui si verifica una connessione diretta tra il primo corpo tabulare ghiaioso superficiale e i corpi ghiaiosi più profondi; ad essa può essere ascritto il ruolo di area di alimentazione degli acquiferi per infiltrazione diretta dalla superficie ovvero dal materiale di subalveo dei corsi d'acqua.
 - Zona B (area caratterizzata da ricchezza di falde idriche):
area appartenente ai corpi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici caratterizzata da ricchezza di falde idriche nel sottosuolo e riconoscibile in superficie per le pendenze ancora sensibili rispetto a quelle della piana alluvionale che le conferiscono un aspetto morfologico significativo rilevabile sino a quota 35 m slm per le conoidi maggiori e 50 m slm per quelle minori.
3. Nella Tavola V3 sono inoltre indicate le sorgenti captate per uso acquedottistico civile.

REGOLE

4. Nelle zone A di cui al secondo comma sono vietati:
 - a lo stoccaggio sul suolo di concimi organici nonché di rifiuti pericolosi (per questi ultimi anche se si tratta di deposito temporaneo);
 - b pozzi neri di tipo assorbente;
 - c la localizzazione di nuovi insediamenti industriali a rischio di cui alla direttiva CEE n. 96/82 (come recepita dal D.lgs. 17.08.99, n. 334);
 - d le attività di cui al successivo art. 2.8.4.


STRATEGIE

5. Nella zona A di cui al precedente secondo comma valgono inoltre le seguenti direttive:
 - la distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario deve essere condotta in conformità al quadro normativo e pianificatorio vigente in materia ed in applicazione del codice di buona pratica agricola (Dir.CEE 91/676) al fine di prevenire la dispersione dei nutrienti e dei fitofarmaci nell'acquifero sottostante;
 - devono essere promosse iniziative di lotta guidata/integrata/biologica, ed iniziative di razionalizzazione della fertilizzazione, anche orientando le scelte di indirizzi colturali tali da controllare la diffusione nel suolo e sottosuolo di azoto ed altri nutrienti;
 - le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il livello di deflusso (deflusso minimo vitale) necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri degli ecosistemi interessati (L. 36/95);
 - le fognature devono essere a tenuta e dotate dei dispositivi necessari per la loro periodica verifica.

REGOLE

6. In entrambe le zone A e B di cui al precedente secondo comma sono inoltre vietati:

²² Art. 28 PTPR, art. 28 PTCP

- 
- a le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, comprese quelle previste ai commi 2 e 3 dell'art. 30 del D.lgs. n. 152/2006.
 - b Gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti dalle case sparse poste al di fuori degli ambiti urbanizzati, o da usi assimilabili, non allacciabili alla pubblica fognatura, per i quali dovranno essere previsti sistemi di depurazione con scarico in acque superficiali, e quindi ad esclusione della sub-irrigazione, così come regolato dalla Delibera di G.R. 1053 del 09/06/2003;
 - c il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta secondo le norme vigenti e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori;
 - d la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, ad eccezione di quelli ad uso domestico, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775;
 - e la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione di quelle per rifiuti inerti di cui all'art. 4, primo comma lett. a), del D.lgs. n. 36/03 e nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
 - f la realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque salate o inquinate.

STRATEGIE

7. Nelle zone A e B di cui al precedente secondo comma valgono le seguenti direttive:
 - devono essere attivate misure per la programmazione di un razionale uso delle acque incentivando forme di risparmio per le diverse utilizzazioni;
 - gli stoccaggi interrati di idrocarburi devono essere collocati in manufatto a tenuta, ovvero essere realizzati con cisterne a doppia camicia, ispezionabile;
 - i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.

Art. 2.8.2 Reticolo idrografico della bonifica, condotte ed uso irriguo, canali

REGOLE

1. Il PUG individua nella Tavola V1 i canali del reticolo idrografico della bonifica il CER e le altre condotte ad uso irriguo in gestione al Consorzio di Bonifica della Romagna.
2. Per i canali di bonifica si applicano le distanze di tutela definite dal RD 368/1904 e specificate dai vigenti regolamenti consorziali di polizia idraulica.
3. Per le condotte irrigue gestite dal Consorzio di Bonifica della Romagna, si applica inoltre quanto previsto dal Regolamento Irriguo. La rete di condotte irrigue è tutelata dal vincolo di inedificabilità posto su una fascia di rispetto avente larghezza massima di m 5,00 in asse alla condotta irrigua.

Art. 2.8.3 Corsi d'acqua pubblici


REGOLE

1. Il PUG individua, nella Tavola Ap i "corsi d'acqua pubblici". Sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, si applica quanto disposto dall'art. 96 del RD 523/1904 Testo unico sulle opere idrauliche.

Art. 2.8.4 Ulteriori disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

STRATEGIE

1. Gli obiettivi di qualità ambientale dei corpi idrici superficiali e sotterranei sono stabiliti dal Piano di Tutela della Acque Regionale (PTA). Ai fini della tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei:
 - a nelle "Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei" di cui all'art. XX;

- 
- b nelle “Fasce di espansione inondabili”, nelle “Zone ricomprese entro il limite morfologico” e nelle “Zone di tutela del paesaggio fluviale”, di cui al precedente art. 2.1.4, comma 2, lettere a), b) e c)
 - c negli Ambiti agricoli periurbani di cui al successivo art. 5.2.1;
- si applicano le disposizioni dei successivi commi.

REGOLE

2. Nelle zone di cui al precedente comma uno lettere **a** e **b** vanno incentivate politiche e disposizioni finalizzate ad un controllo, ad una regolamentazione ed una limitazione delle fonti da inquinamento diffuso e puntuale delle acque.
3. In tutte le zone di cui al primo comma è vietato lo spandimento dei liquami zootecnici.
4. Nelle zone di cui al primo comma, lettera **a**, al fine di conservare la funzionalità dei meccanismi di ricarica dell’acquifero deve essere regolamentata e ridotta al minimo l’impermeabilizzazione del suolo.

A tal fine gli strumenti di attuazione del PUG fissano limiti alla percentuale di superficie di intervento da mantenere permeabile ed a definire, negli interventi di trasformazione urbanistica che comportano una significativa impermeabilizzazione del suolo, modalità di compensazione dell’apporto idrico al sottosuolo individuabili, a titolo esemplificativo, attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell’acqua piovana dei pluviali sia all'interno degli edifici, sia all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi, irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità);
- realizzazione di una vasca di recupero dell’acqua di precipitazione, di dimensioni adeguate al fabbisogno di operazioni di annaffiatura e lavaggio delle aree. Tale compensazione, necessaria per compensare ampie superfici a parcheggio, può prevedere, nel rispetto comunque della disciplina regionale inerente il trattamento delle acque di prima pioggia, anche la raccolta delle acque di dilavamento dei piazzali stessi;
- dispersione nel sottosuolo delle acque dei pluviali.

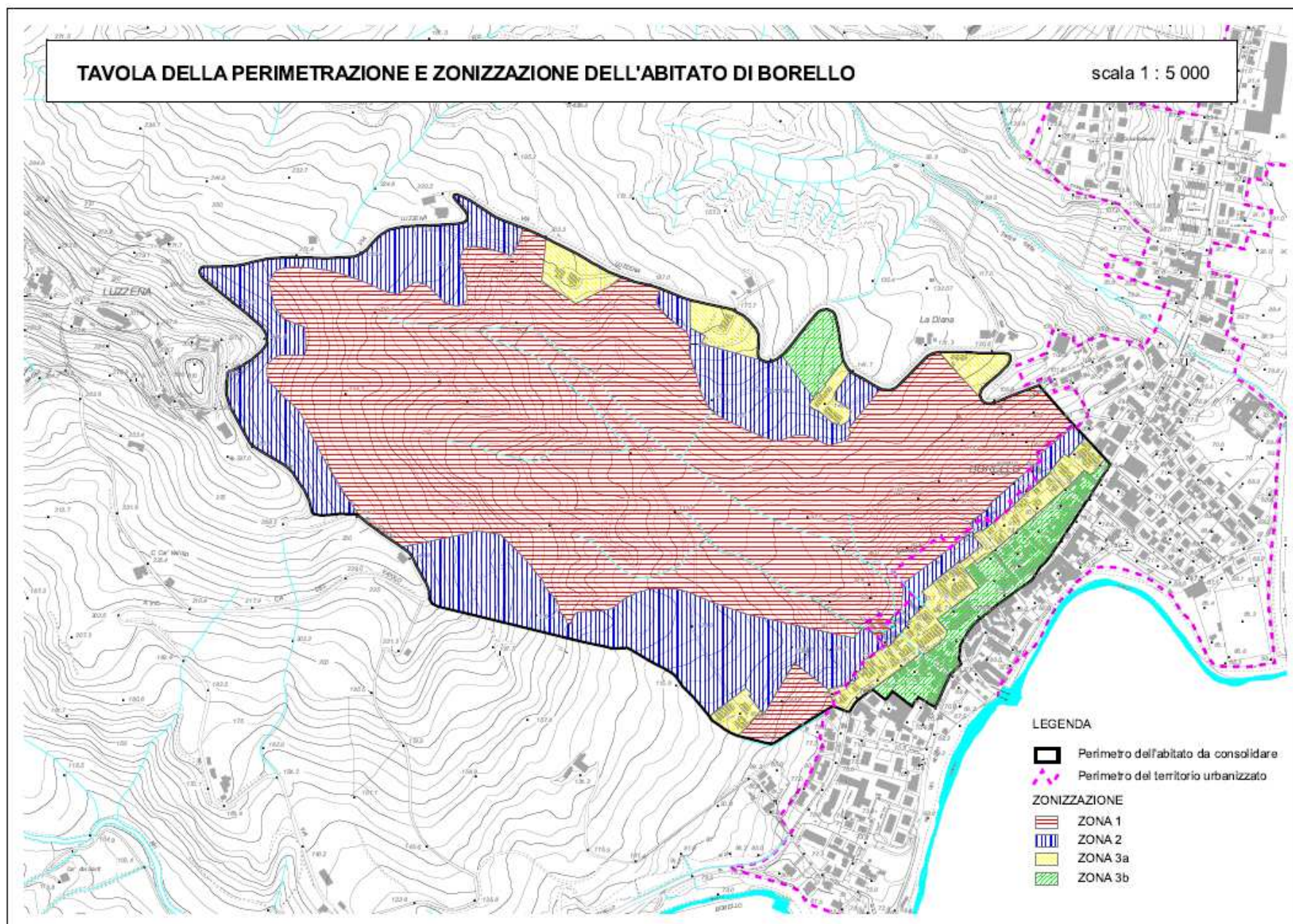
ART. 2.9 ABITATI DA CONSOLIDARE²³

1. L’abitato da consolidare di Borello, è dichiarato da consolidare con RD 1218/1928 ai sensi della L 445/1908, e compreso nell’elenco di cui alla lettera l. dell’articolo 3 del PTPR.
2. l’ambito di consolidamento, riportato nella tavola V3 “Carta del Dissesto e della vulnerabilità territoriale” è definito mediante la perimetrazione approvata dalla Regione con DGR 03/06/2008 n 800, che comprende: le zone dissestate, le zone di possibile ulteriore evoluzione dei dissesti, le aree attualmente stabili. La Zonizzazione dell’ambito di consolidamento di Borello è riportata nella Figura 1, le relative disposizioni normative sono oggetto degli articoli seguenti, dove sono altresì riportati gli utilizzi ammissibili e le limitazioni relative agli interventi edilizi e alle pratiche agricole-forestali, secondo quanto indicato nelle citate deliberazioni.
3. La disciplina delle trasformazioni ammesse è indicata nella “Normativa, perimetrazione e zonizzazione per l’area da consolidare di Borello (art.25 L.R. 7 del 14/04/2004) – Approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 800 del 03/06/2008”; la perimetrazione articolata per zone è riportata nella figura seguente.

²³ Art. 29 PTPR, art. 29 PTCP



Figura 1





PARTE III PERICOLOSITA' E RISCHI

TITOLO I RISCHIO SISMICO

ART 3.1 RISCHIO SISMICO E MICROZONAZIONE SISMICA

STRATEGIE

1. Costituisce obiettivo generale del PUG, coerentemente a quanto previsto dall'art. 7 della LR 19/2008, la riduzione e prevenzione del rischio sismico del territorio dei Comuni di Cesena e Montiano, ricadenti in zona 2 secondo la vigente classificazione sismica nazionale. Tale obiettivo è perseguibile attuando un processo di pianificazione alle diverse scale, che assuma criteri di minimizzazione dell'esposizione alla pericolosità sismica, in quanto fattore concorrente, unitamente alla vulnerabilità, alla determinazione del rischio. Ciò trova compimento attraverso scelte localizzative degli ambiti da sottoporre a trasformazione e l'assunzione di criteri urbanistici e distributivi delle opere e/o degli organismi edilizi all'interno di questi, in porzioni territoriali per le quali è minore il risentimento dell'azione sismica.

Il PUG dispone di due livelli di approfondimento in conformità alle disposizioni in materia di prevenzione del rischio sismico e di microzonazione sismica vigenti, a seconda delle finalità e delle applicazioni, nonché degli scenari di pericolosità locale, redatti con riferimento agli Allegati della DAL della Regione Emilia-Romagna n. 112/2007, all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (DGR 630/2019 ai sensi dell'art. 22 e 49 LR 24/2017).

2. Gli elaborati M1 "Rischio sismico. Aree suscettibili di effetti locali" e M2.1 "Microzonazione sismica-Cesena", M2.2 "Microzonazione sismica-Montiano", identificando gli scenari di pericolosità sismica locale sull'intero territorio comunale, concorrono alla definizione delle scelte di piano e forniscono prime indicazioni sui limiti e sulle condizioni per le trasformazioni del territorio.
3. Le Tavole M2 individuano le parti di territorio suscettibili di amplificazione del moto sismico e di altri tipi di effetti locali, quali, ad esempio, cedimenti, instabilità dei versanti, fenomeni di liquefazione, rotture del terreno, ecc. L'individuazione di tali aree è basata su rilievi, osservazioni e valutazioni di tipo geologico e geomorfologico, svolte a scala territoriale, associati a raccolte di informazioni sugli effetti locali indotti dai terremoti passati ed ha come riferimento la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.

REGOLE

4. Le indicazioni fornite dalla microzonazione sismica comunale costituiscono, per i successivi strumenti attuativi, elemento vincolante ai fini della riduzione del rischio sismico, ad essi si rimanda per la progettazione degli interventi di trasformazione.

TITOLO II RISCHIO IDROGEOLOGICO

ART 3.2 RISCHIO IDROGEOLOGICO (PAI-PGRA)

1. Le aree soggette a rischio idrogeologico sono perimetrate nella Tavola V4, Rischio idrogeologico (PAI-PGRA), la Normativa coordinata è consultabile in: Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli (oggi AIPO), Piano stralcio per il rischio idrogeologico. Normativa. Aree a rischio di frana Art. 12.

ART 3.3 AREE AD ELEVATA PROBABILITÀ DI ESONDAZIONE

1. Le aree soggette a pericolosità idraulica sono perimetrate nella Tavola V4, Rischio idrogeologico (PAI-PGRA), la Normativa coordinata è consultabile in: Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli (oggi AIPO), Piano stralcio per il rischio idrogeologico. Normativa, artt. 3, 4, 5.

ART 3.4 AREE INTERESSATE DA ALLUVIONI FREQUENTI, POCO FREQUENTI E RARE

1. Le aree soggette a pericolosità idraulica sono perimetrate nella Tavola V4, Rischio idrogeologico (PAI-PGRA), la Normativa coordinata è consultabile in: Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli (oggi AIPO), Piano stralcio per il rischio idrogeologico. Normativa, art. 16.



ART 3.5 CONTROLLO DEGLI APPORTI D'ACQUA E INVARIANZA IDRAULICA

STRATEGIE

1. Il PUG assume l'obiettivo dell'invarianza idraulica delle trasformazioni, ossia che queste siano realizzate in modo tale da non provocare un aggravio della portata di piena dei corpi idrici che ricevono i deflussi superficiali originati dalle aree interessate dalle trasformazioni.


REGOLE

2. Deve essere garantito il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, e favorito il riuso delle acque piovane. Tali disposizioni trovano applicazione nelle nuove urbanizzazioni, negli interventi di rigenerazione, negli interventi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione:
 - a di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di raccolta e accumulo (vasche volano) per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta ed accumulo, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente;
 - b al fine di assicurare l'invarianza idraulica delle trasformazioni, ma contestualmente incrementare la quantità e qualità dei servizi ecosistemici, è favorita la realizzazione di bacini di laminazione (al posto delle vasche di laminazione), anche al servizio di più insediamenti. Tali bacini di laminazione potranno essere realizzati direttamente da uno o più soggetti attuatori delle trasformazioni edilizie, ma anche dall'Amministrazione comunale attraverso l'utilizzazione di un "fondo per invarianza idraulica" allo scopo costituito, nel quale confluiranno i contributi dei soggetti attuatori che non hanno assicurato direttamente nella propria area di intervento l'invarianza idraulica. Tale fondo costituisce riferimento per realizzare interventi atti a garantire l'invarianza idraulica nella città consolidata. Alcune aree individuate dal PUG quali dotazioni ecologiche, potranno assumere una doppia funzione: di dotazioni ecologiche e di bacini di laminazione;
 - c le modalità di dimensionamento dei sistemi di raccolta ed accumulo, sono effettuate secondo le indicazioni tecniche di cui all'art. 7 della Direttiva idraulica. In base alle indicazioni tecniche sono fissati i criteri per considerare nel computo del volume richiesto anche il contributo delle reti fognarie. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque piovane sono stabilite, anche in caso di scarico indiretto nei corsi d'acqua o nei canali di bonifica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione e alla quale dovrà essere consentito il controllo funzionale nel tempo dei sistemi di raccolta.
3. Per le aree di trasformazione urbanistica che portino ad una impermeabilizzazione superiore al 30 % della superficie territoriale, nei soli casi in cui la superficie territoriale complessiva dell'area di trasformazione disciplinata da un medesimo Accordo Operativo o PUA pubblico sia superiore ai 10 ha, è richiesto di verificare con un apposito modello previsionale, da valutarsi in accordo con l'autorità idraulica competente sul recapito del drenaggio dell'area, che non si abbia un aggravio alla piena del corpo idrico recettore nemmeno a seguito della laminazione operata attraverso i volumi prescritti.
4. La norma del presente articolo si applica anche a tutti gli interventi di impermeabilizzazione che comportino un ampliamento netto delle superfici coperte da pavimentazioni o da volumi edilizi. Il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ed idraulica, che dovrà essere accettata dai soggetti che rilasciano l'autorizzazione all'intervento.

ART 3.6 TUTELA DELLE ACQUE DI CAPTAZIONE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

STRATEGIE

1. Nella Tavola V sono individuati i pozzi e le opere di presa delle acque destinate all'uso potabile, per i quali trova applicazione la definizione delle zone di rispetto definite dal D.lgs 152/2006.
2. Le zone di rispetto dei pozzi e delle opere di presa (sorgenti) sono assoggettate a due tipi di protezione:

- 
- a protezione dinamica, costituita dalla attivazione e gestione di un sistema di monitoraggio delle acque in afflusso al punto di captazione, in grado di consentire una verifica periodica dei parametri qualitativi e quantitativi e di segnalare con sufficiente tempo di sicurezza eventuali variazioni significative;
 - b protezione statica, costituita dai divieti, vincoli e regolamentazioni finalizzati alla prevenzione del degrado qualitativo e quantitativo delle acque in afflusso verso la captazione.

REGOLE

3. La definizione di tali zone di rispetto e le disposizioni di tutela collegate sono finalizzate ad impedire, o minimizzare, il rischio di infiltrazioni contaminanti dalla superficie topografica o dal sottosuolo alterato che non possano essere rilevate in tempo utile dal sistema di protezione dinamica. Tali disposizioni sono così articolate:
 - a ai sensi dell'art. 94, comma 4, del D.lgs 152/2006 è vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento di una serie di attività pericolose; in presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore dell'adottato Piano di Tutela delle Acque regionale vanno adottate misure per il loro allontanamento; nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza;
 - b le autorità competenti devono effettuare il censimento dei centri di pericolo che possono incidere sulla qualità della risorsa idrica, in base al quale, su richiesta dell'ATO, devono essere previste misure di messa in sicurezza e di riduzione del rischio;
 - c le attività agrizootecniche vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della DAL della Regione Emilia-Romagna 96/2007, della DCR 570/1997 e della DGR 641/1998, nonché delle altre disposizioni regionali in materia.
4. Negli ambiti del territorio rurale:
 1. la zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni definita dal raggio di m 10 intorno al punto di captazione, deve preferibilmente essere acquisita dal concessionario o, in ogni caso, quest'ultimo deve dimostrarne l'effettiva piena disponibilità. Ad esse si applicano le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.lgs 152/2006, prima di svolgere l'attività di prelievo. Nelle zone di tutela assoluta sono ammesse esclusivamente, e solo se necessarie, le infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità, la cui presenza deve essere giustificata anche dall'adozione di opportune misure di sicurezza;
 2. la zona di rispetto ristretta, ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. In tali zone sono consentite le attività agricole e gli usi residenziali e terziari, limitando l'eventuale incremento di edificazione secondo quanto indicato al successivo comma 5.
 3. entro le zone di rispetto allargate gli usi e gli interventi edilizi ammessi (connessi o meno all'attività agricola) sono soggetti a limitazioni e a disposizioni al fine di garantire condizioni di sicurezza in rapporto al rischio di inquinamento del sottosuolo.
5. Entro le zone di rispetto, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:
 - a messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate con la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
 - b esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interrati esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati;
 - c le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.
6. Entro le zone di rispetto, sono inoltre esclusi, incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:
 - a attività produttive artigianali e industriali;
 - b attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
 - c attività di logistica delle merci e attività di magazzino che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata;



d realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

Nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA, la nuova edificazione di fabbricati o l'ampliamento, limitato al 20% della superficie complessiva preesistente, entro l'ambito interessato dall'intervento.

7. Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti.
8. Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del PUG sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.



TITOLO III SUBSIDENZA

ART. 3.7 RISCHI CONNESSI ALLA SUBSIDENZA

STRATEGIE

1. Costituisce obiettivo generale la riduzione della subsidenza del territorio di pianura a valori propri di un abbassamento del suolo dovuto ai soli fenomeni geologici naturali.
2. Negli ambiti ove il fenomeno della subsidenza si manifesta con maggiore rilevanza, le azioni strategiche per la difesa dai rischi connessi sono individuate prioritariamente:
 - nel contenimento dei prelievi autorizzati di risorse idriche dalle falde;
 - nell'individuazione ed eliminazione dei prelievi idrici abusivi;
 - nel contenimento dei prelievi autorizzati di altri fluidi dal sottosuolo;
 - nello scarico in unità geologiche profonde delle acque risultanti dall'estrazione di idrocarburi;
 - nel monitoraggio e valutazione degli eventuali effetti derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (scavi, infrastrutture, incremento dei carichi edilizi gravanti sul suolo, ecc.).

TITOLO IV AREE A RISCHIO

ART. 3.8 SITI DA BONIFICARE

1. 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. 3.9 AREE PERCORSE DAL FUOCO

1. 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.



PARTE IV TRASFORMABILITA'

TITOLO I MACROSTRATEGIE

ART. 4.1 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. 4.1.1 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 **2.428,20** ha, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a **72,85** 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. 4.1.2 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. 4.1.3 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.
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
 - Luoghi da integrare
 - Città da rigenerare
 - Città da urbanizzare
 - Città da ripianificare
 - Città pubblica
5. Il sistema paesaggistico ambientale, che, assieme alle dotazioni territoriali costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale. E' articolato in:
 - Territorio rurale
 - Strutture ed elementi di valorizzazione del paesaggio
 - Elementi di riqualificazione paesaggistica
 - Infrastrutture verdi e blu



TITOLO II STRUMENTI

ART. 4.2 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 4.2.1 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, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 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. 4.2.2 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, Montenovio e 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 localizzato);

coerentemente con le politiche/azioni indicate nella Strategia.

2. Pertanto sono soggetti a perequazione:
 - 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;

sono attuati tramite accordi operativi, il procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, accordi di programma, PUA 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 cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

Art. 4.2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

REGOLE

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

Tabella 1 - Classificazione dei suoli e attribuzione indici perequativi

			Nuovi insediamenti abitativi		Tessuti incompiuti - Tessuti dismessi e degradati (*)				Tessuti da integrare			
			Indice perequativo	Indice di sostenibilità	residenziali		produttivi		residenziale prevalente		Produttivo-commerciale	
			$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	SC/SF	$0,5 SC/SF$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$	$m^2 St/m^2 STer$
Ambiti Insedi ativi	Cesena	capoluogo	0,20	0,30	0,25	0,50	-	0,50	0,20	0,30	0,15	0,20
		frazioni	0,15	0,25	0,20	0,30	-	0,50				
	Montiano	capoluogo	0,15	0,25	-	-	-	-	-	-	-	-
		frazioni	0,10	0,20	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Inseriti Tessuti dismessi e degradati

Figura 2 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti abitativi

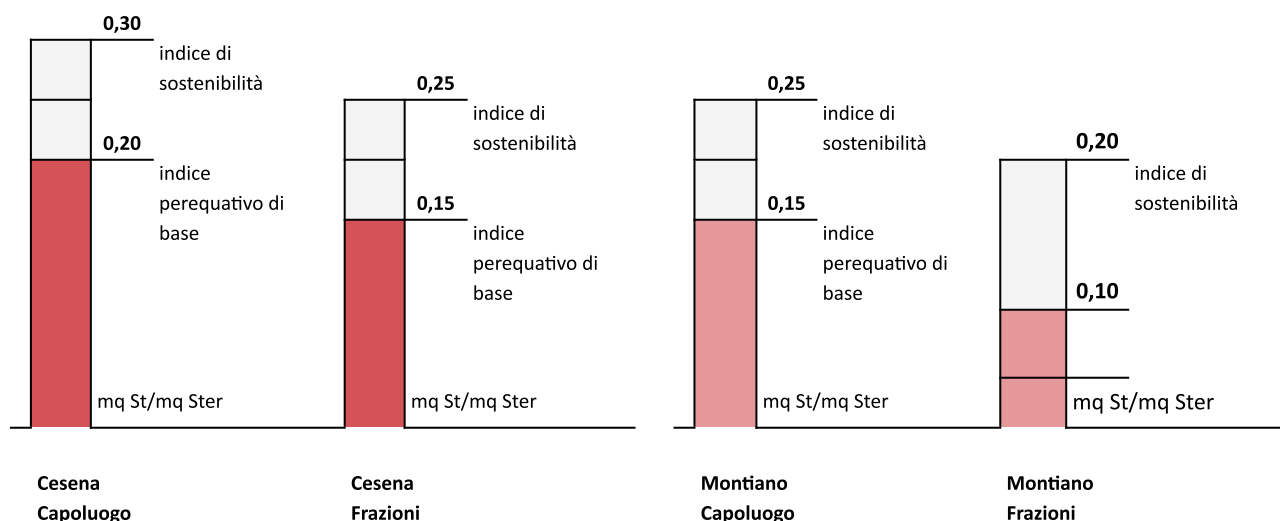


Figura 3 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Rigenerazione tessuti incompiuti e tessuti dismessi e degradati

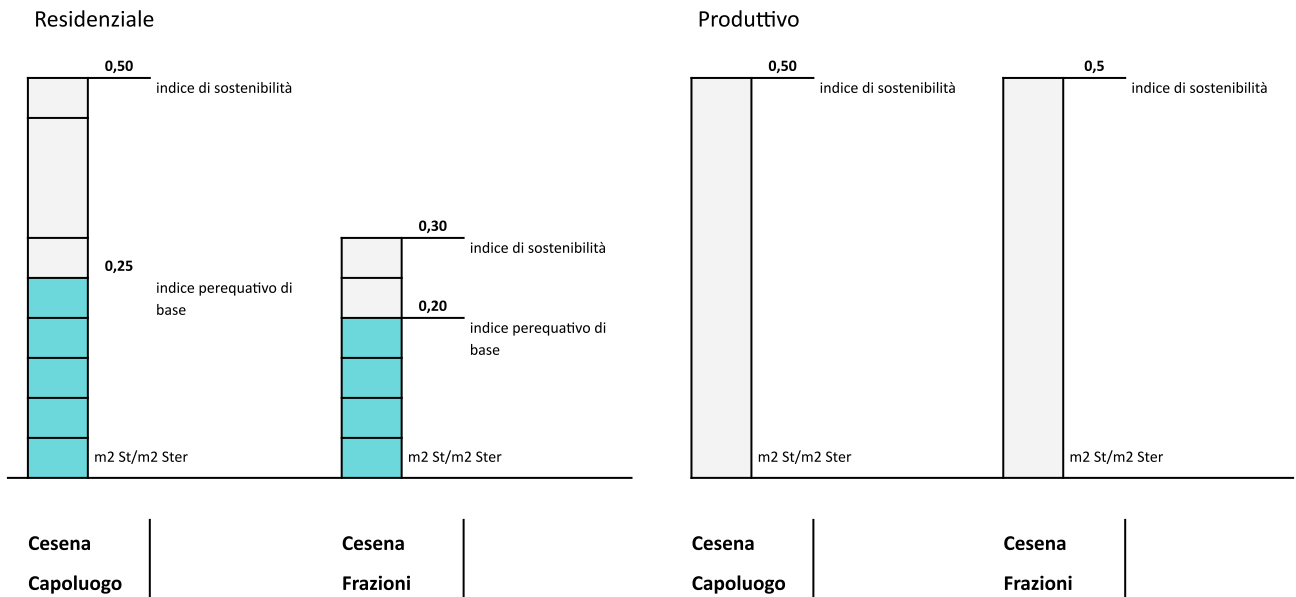
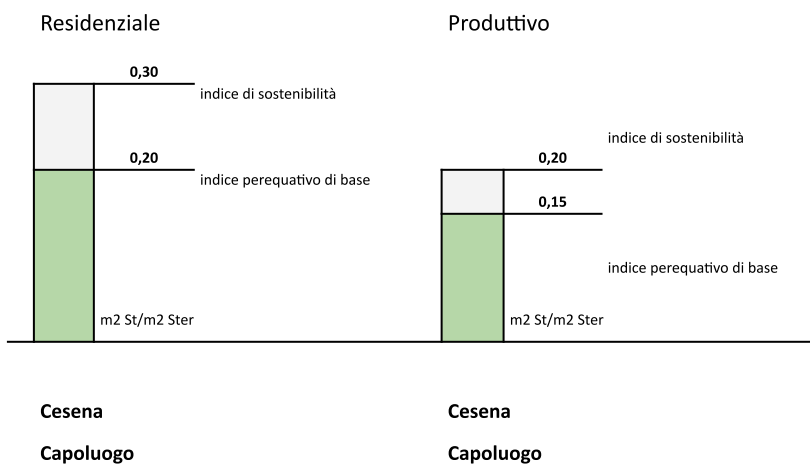



Figura 4 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Rigenerazione tessuti da integrare nel TU



2. Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con:
 - a ulteriori quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune;

- 
- b quantità edificatorie derivanti da un indice di RIE superiore a quello previsto per la funzione da insediare;
 - c 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);
 - d quantità edificatorie derivanti da demolizione di edifici incongrui per funzione o tipologia nel territorio rurale.
3. Criteri di quantificazione delle premialità indicate al precedente comma 2:
- a Le quantità edificatorie aggiuntive sono calcolate proporzionalmente rispetto alle maggiori dotazioni realizzate;
 - b Per un indice RIE significativamente > 4 per le funzioni a; b3, b4, b5, b6; d; e
>1,5 per le funzioni b1, b2, c
 - c I crediti edilizi sono computati applicando l'indice perequativo di base ai terreni oggetto di compensazione;
 - d Le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione di edifici incongrui nel territorio rurale o del 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. 4.2.4 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 è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice perequativo ai terreni e quelle riconoscibili in funzione dell'edificato esistente.
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 urbano, qualora non diversamente specificato in particolari tessuti.

Art. 4.2.5 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 o incongrui, per funzione e/o tipologia, con il contesto nel quale sono inseriti. 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, che secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e non possono comunque superare il 50% della superficie coperta. Possono essere realizzate all'interno della medesima corte rurale o trasferite, se realizzate in loco potranno essere destinate esclusivamente alle funzioni esplicitamente indicate nella tabella riportata all'art. 7.4.1 comma 1 per gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica; se trasferite potranno essere convertite in una delle funzioni ammesse nell'area di atterraggio.
2. Se realizzato in loco, l'intervento è soggetto a PdC convenzionato, nel caso di trasferimento delle quantità edificatorie si attua con Accordo operativo o PUA di iniziativa pubblica.

Art. 4.2.6 Trasferimento di attività produttive dal territorio rurale

REGOLE

1. Per il trasferimento delle attività produttive presenti nel territorio rurale, di cui all'art 7.6.5, l'incentivo al trasferimento è determinato applicando la metodologia di calcolo indicata nella successiva Tabella 4.

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

Coefficienti di ragguglio							Quantità edificatorie					
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche		Crediti edilizi 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	da realizzare in loco	da trasferire	
									$n = m + c$ (mq/St)	(mq/St)	(mq/St)	
Produttivo	3,00	■	0,40	attività dismessa	0%		0,05	0,00	0,00	0,00		

Coefficienti per il ragguglio 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

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

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%

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

Tabella 3 - Calcolo delle quantità edificatorie per la qualificazione paesaggistica nel territorio rurale

Descrizione			St esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)									
Località	Catasto			Tipologia	Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Totale St	
	foglio	particella	a (mq)	descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e) (mq)
					0,20		0,70			20%			0,00

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

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,10
capannone industriale	0,30
capannone agricolo	0,20
tettoia	0,10

Stato conservativo		
ottimo	0,80	■
buono	0,70	■
discreto	0,60	■
scadente	0,50	■

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

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	1,40
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,20

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

Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Incentivo accoglienza		St 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 S ₁ = S ₁ * f (mq)	strutture per attività complementari all'agricoltura S ₂ = S ₁ * g (mq)	
140	120	0,00	0,00	0,00



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

Descrizione			Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguglio)													
Località	Catasto		Proprietà	St esistente	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Desigllazioni		Totale St
	foglio	particella			descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	superficie da desigllare	coefficiente	
			a	b	c	d	e	f	g	h	S = (a*b*c)+(a*d)+(e*f)+(g*h)					
			(mq)				(mq)		(mq)		(mq)		(mq)			
				capannone industriale-commerciale	0,30	■	0,80	■		20%			0,00	0,00		

Quantità edificatorie		
St da da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone		
quantità edificatorie zona origine	coefficiente di ragguglio	quantità edificatorie zona atterraggio
S_1 (mq)	f	$S_2 = S_1 * f$ (mq)
0,00	100	0,00

Coefficienti di ragguglio per il calcolo dell'incentivo al trasferimento

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

Desigllazioni	
fino a 300 mq	0,05
da 300 a 500 mq	0,10
oltre 500 mq	0,15



ART. 4.3 TRASFERIMENTI DI QUANTITÀ EDIFICATORIE

Art. 4.3.1 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. 4.3.2 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 indicati 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 dei 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.
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. Al fine di concorrere ad una migliore qualità dell'insediamento e una maggiore qualità del progetto, i trasferimenti di quantità edificatorie in lotti contigui o comunque all'interno dello stesso tessuto con contestuale realizzazione dell'intervento, possono attuarsi anche con PdC convenzionato.
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

Zona d'origine		Zona d'origine		Abitazioni civili		Zona di atterraggio							
						CESENA						MONTIANO	
						B1	B2	D3	E3	E4	R2	R3	B1
Cod	Denominazione	Costo convenzionale normale (€/mq)	Coefficienti di conversione										
			2.600	2.450	2.250	1.550	1.650	1.400	1.750	1.450	1.250		
CESENA	B1	Cesena - Centrale / Centro storico	2.600	1,00	1,06	1,16	1,68	1,58	1,86	1,49	1,79	2,08	
	B2	Cesena - Centrale / Sant'Egidio, Le Vigne, Martorano, Ponte Abbadesse, San Mauro in Valle, Villa Chiaviche, Borgo Paglia	2.450	0,94	1,00	1,09	1,58	1,48	1,75	1,40	1,69	1,96	
	D3	Cesena - Periferica / Pievesestina, Dismano, Torre del Moro, Ponte Pietra, Ruffio, Case Castagnoli, Case Missiroli, Bulgarnò, Caliese	2.250	0,87	0,92	1,00	1,45	1,36	1,61	1,29	1,55	1,80	
	E3	Cesena - Suburbana / Sant'Andrea in Bagno, San Martino in Fiume, Bagניה, Ronta, San Giorgio, La Pioppa, Calabrina, Gattolino, Macerone, Capranaguzzo	1.550	0,60	0,63	0,69	1,00	0,94	1,11	0,89	1,07	1,24	
	E4	Cesena - Suburbana / Borello, San Vittore, San Carlo, Rio Eremo, Rovisano, Acquarola, Rio Marano, San Demetrio, Tipano, Settecrociari, Lizzano	1.650	0,63	0,67	0,73	1,06	1,00	1,18	0,94	1,14	1,32	
	R2	Cesena - Extraurbana / Collina lato est: Monte Vecchio, Santa Lucia, Saiano, Carpineta, Casale, Monte Paale	1.400	0,54	0,57	0,62	0,90	0,85	1,00	0,80	0,97	1,12	
	R3	Cesena - Extraurbana / Collina lato ovest: Formignano, Luzzana, Borgo delle Rose, Casalbuono, Tessello, Pademo, Luogoraro	1.750	0,67	0,71	0,78	1,13	1,06	1,25	1,00	1,21	1,40	
MONTIANO	B1	Montiano - Centrale / Centro urbano	1.450	0,56	0,59	0,64	0,94	0,88	1,04	0,83	1,00	1,16	
	R1	Montiano - Extraurbana / Reg. Ag. N.3 Colline Savio Rubicone: Monte novo, Castello Monte novo	1.250	0,48	0,51	0,56	0,81	0,76	0,89	0,71	0,86	1,00	

FCNTE: CMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2020

ESEMPLO APPLICATIVO

Zona di origine delle quantità edificatorie: E4	100	mq	Zona di atterraggio: B2	56
Coefficiente di conversione	0,67			
Quantità edificatorie trasferite nella zona B2	100 x 0,67 =		67	mq

Zona d'origine		Zona d'origine		Abitazioni civili		Zona di atterraggio							
						CESENA						MONTIANO	
						B1	B2	D3	E3	E4	R2	R3	B1
Cod	Denominazione	stato con riserva normale (€/mq)	Coefficiente di conversione										
			2.600	2.450	2.250	1.550	1.650	1.400	1.750	1.450	1.250		
CESENA	B1	Cesena - Centrale / Centro storico	2.600	1,00	1,06	1,16	1,68	1,58	1,86	1,49	1,79	2,08	
	B2	Cesena - Centrale / Sant'Agidino, Le Vigne, Mantorano, Ponte Abbadesse, San Mauro in Valle, Villa Chiaviche, Borgo Paglia	2.450	0,94	1,00	1,09	1,58	1,48	1,75	1,40	1,69	1,96	
	D3	Cesena - Periferica / Pievesestina, Dismano, Torre del Moro, Ponte Pietra, Ruffio, Case Castagnoli, Case Missiroli, Bulgamò, Callese	2.250	0,87	0,92	1,00	1,45	1,36	1,61	1,29	1,55	1,80	
	E3	Cesena - Suburbana / Sant'Andrea in Bagnolo, San Martino in Fiume, Bagnole, Ronta, San Giorgio, La Pioppa, Calabrina, Gattolino, Macerone, Capranago	1.550	0,60	0,63	0,69	1,00	0,94	1,11	0,89	1,07	1,24	
	E4	Cesena - Suburbana / Borello, San Vittore, San Carlo, Rio Eremo, Rovisano, Acquarola, Rio Marano, San Demetrio, Tipano, Settecrociari, Lizzano	1.650	0,63	0,67	0,73	1,06	1,00	1,38	0,94	1,14	1,32	
	R2	Cesena - Extraurbana / Collina lato est: Monte Vecchio, Santa Lucia, Salsano, Carpineta, Casale, Monte Reale	1.400	0,54	0,57	0,62	0,90	0,85	1,00	0,80	0,97	1,12	
	R3	Cesena - Extraurbana / Collina lato ovest: Formignano, Luzzera, Borgo delle Rose, Casalbuono, Tessello, Paderno, Lucgorano	1.750	0,67	0,71	0,78	1,13	1,06	1,25	1,00	1,21	1,40	
MONTIANO	B1	Montiano - Centrale / Centro urbano	1.450	0,56	0,59	0,64	0,94	0,88	1,04	0,83	1,00	1,16	
	R1	Montiano - Extraurbana / Reg. Ag. N.3 Colline Savio Rubicone: Montenovio, Castello Montenovio	1.250	0,48	0,51	0,56	0,81	0,76	0,89	0,71	0,86	1,00	

SOURCE: DMI - Agenzie del Territorio - secondo semestre 2020

ESEMPIO APPLICATIVO

Zona di origine delle quantità edificatorie: E4	100	mq	Zona di atterraggio: B2
Coefficiente di conversione	0,67		
Quantità edificatorie trasferite nella zona B2	100 x 0,67 =		67 mq



Figura 5 - Mappa dei valori immobiliari di Cesena

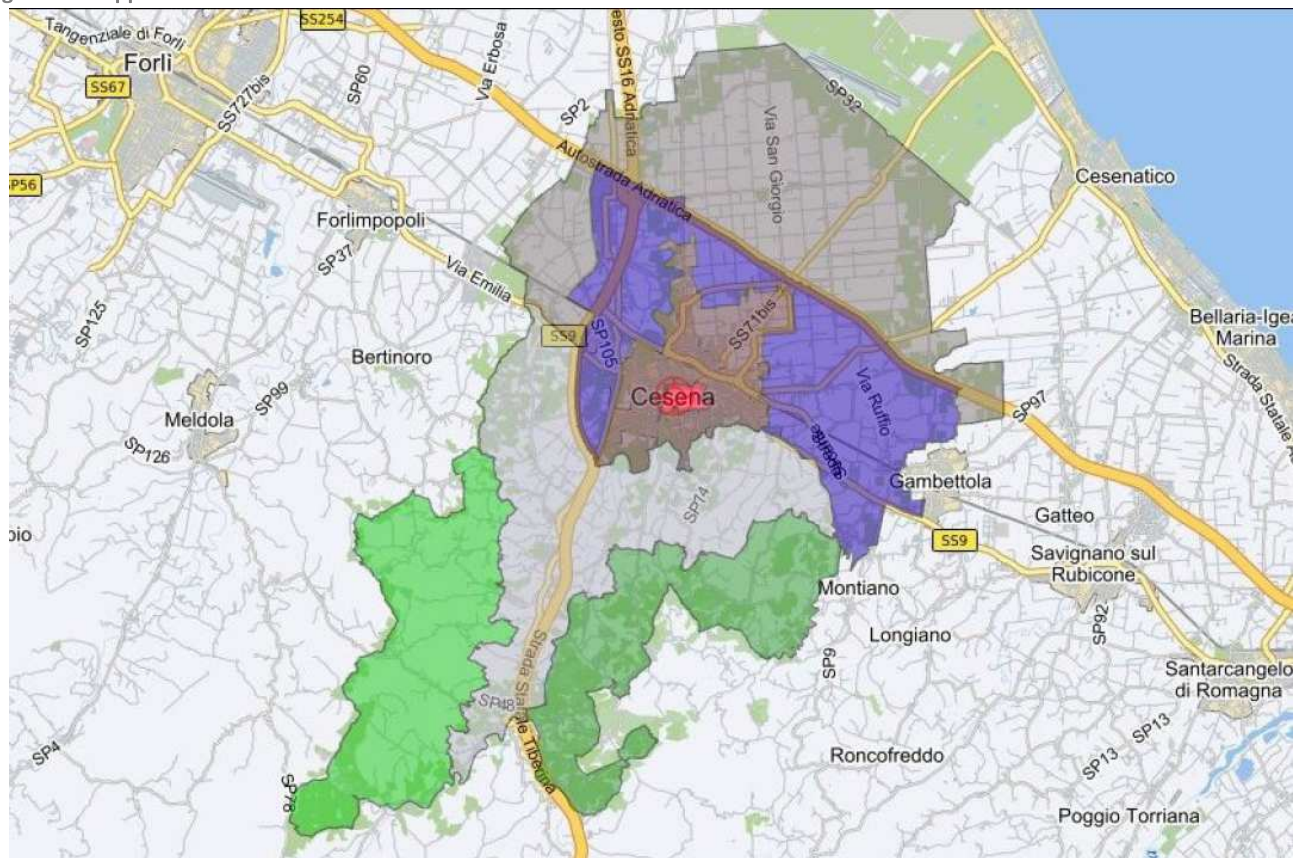
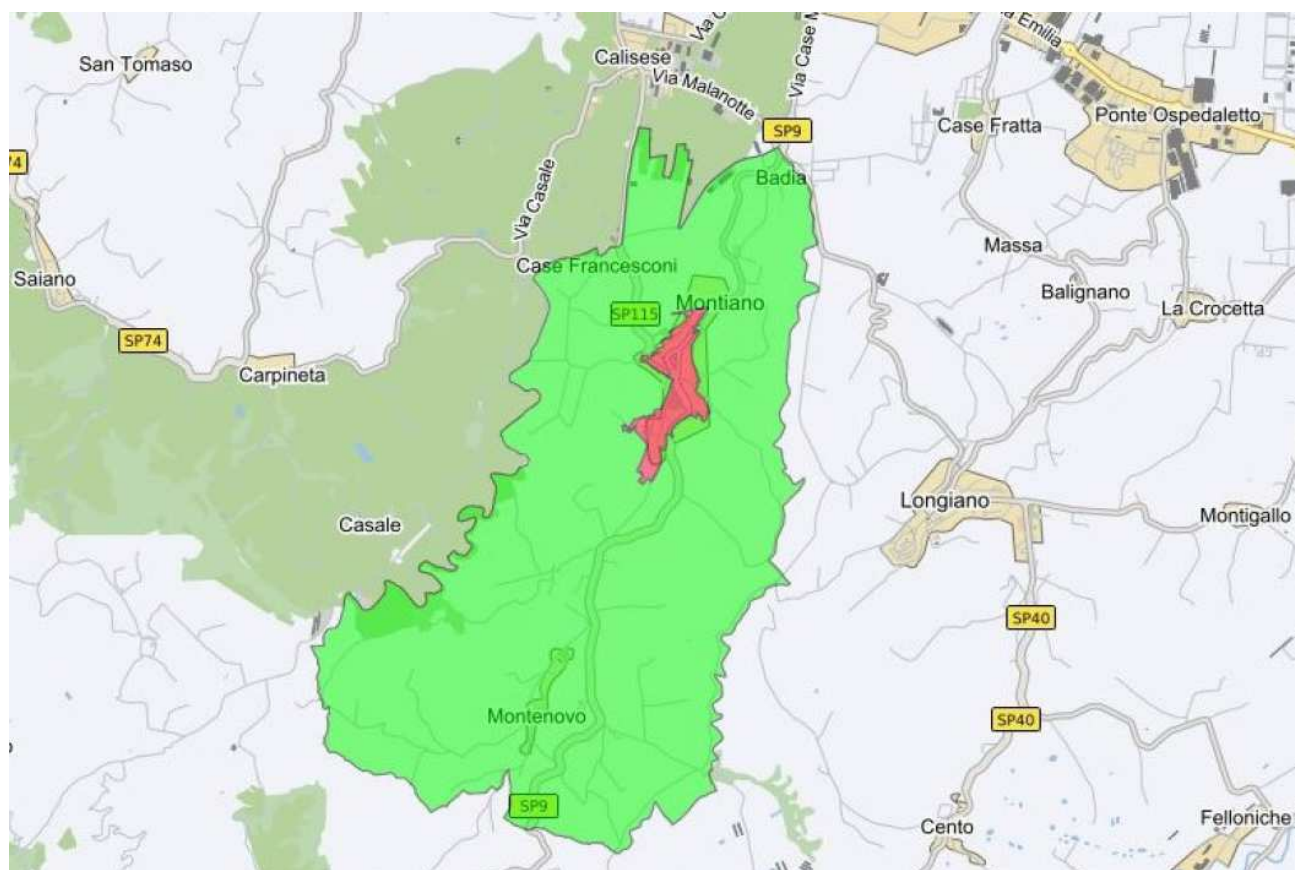


Figura 6 - Mappa dei valori immobiliari di Montiano





Art. 4.3.3 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. 4.4 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 4.4.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi

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 urbana ed ecologico-ambientale e concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

Art. 4.4.2 Accordi operativi


REGOLE

1. 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.
2. 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-finanziaria²⁴, 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. 4.4.3 Piani attuativi di iniziativa pubblica

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;

²⁴ Nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire nella redazione della relazione economico-finanziaria.

- 
- 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. 4.4.4 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53

1. Gli elaborati minimi per avviare il procedimento unico di cui alla LR 24/2017 art. 53 si compongono di quelli di cui al precedente art. 4.4.2 o del successivo 4.4.5 a seconda del tipo di intervento.

Art. 4.4.5 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-finanziaria²⁵, 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 progetto edilizio definitivo delle opere private e pubbliche.

Art. 4.4.6 Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico

REGOLE

1. Per le nuove urbanizzazioni la Strategia stabilisce 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 (art. 4.4.5).
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.

²⁵ Nel Regolamento edilizio è indicato lo schema tipo da seguire nella redazione della relazione economico-finanziaria.



4. Nella VAS/Valsat sono individuati gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia, ai quali sono aggiunti i seguenti criteri, per valutare il beneficio pubblico degli interventi, e nello specifico:
 - a valore delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento;
 - b qualità del progetto edilizio;
 - c qualità del progetto urbano;
 - d impatto sociale ed economico sulla collettività.

La valutazione del beneficio pubblico è effettuata per tutti i progetti complessi. Nella VAS/Valsat è effettuata una prima attribuzione dei punteggi ai criteri su elencati. Nei bandi di evidenza pubblica, fermo restando l'attribuzione del punteggio del criterio a. gli altri valori potranno subire modifica per perseguire gli obiettivi prioritari di volta in volta assunti dall'Amministrazione.

5. Nella valutazione di ciò che fra le richieste di insediamenti produttivi possa definirsi strategico, fatti salvi i criteri individuati da fonti normative sovraordinate, potranno essere considerati anche criteri quali il rapporto tra potenziale numero di posti di lavoro generati e il volume costruttivo di cui alla richiesta di intervento, ovvero la potenziale capacità dell'insediamento di creare indotto tenuto anche conto delle imprese e filiere già presenti sul territorio".



PARTE V LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE

TITOLO I STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 5.1 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 cambio 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. 5.2 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

Art. 5.2.1 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 progetto²⁶.
 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 del colmo (per un massimo di m 1,00), della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle 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. 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. 5.2.2 Lotti minimi

REGOLE

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

Art. 5.2.3 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): \geq m 5,00 salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. E' ammesso l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada degli edifici principali. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): \geq 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): \geq m 10,00 (DM 1444/1968 art. 9).
 - **Dct** (distanze dai confini tra tessuti diversi)
 - \geq m 5,00 per edifici a funzione abitativa
 - \geq m 7,00 per edifici con altre funzioni
 - **IVL** (indice di visuale libera), si applica esclusivamente nelle aree di nuova urbanizzazione:

²⁶ 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 anche se l'altezza dell'edificio esistente è maggiore.

- per gli edifici a funzione abitativa $\geq 0,5$
- produttiva, direzionale e commerciale $\geq 0,5$
- per gli edifici a funzione turistico ricettiva $\geq 0,3$

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

E' 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: $\geq m 1,50$
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrate: $\geq m 1,50$
 - 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. E' 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): $\geq m 1,50$
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq m 1,50$

Art. 5.2.4 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 corrvazione. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE)²⁷.

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 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 è allegato al Regolamento Edilizio.

²⁷ Questa metodologia, utilizzata per la prima volta dal Comune di Bolzano, è stata assunta da numerosi Comuni.



Art. 5.2.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti

REGOLE

1. Gli interventi edilizi relativi all'insediamento di nuove funzioni produttive ed e commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato), l'intervento edilizio dovrà prevedere inoltre:
2. la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio relativamente alla sistemazione delle aree verdi), dotate di impianto d'irrigazione. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
3. la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni.

ART. 5.3 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. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione 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: $H \text{ massima} \leq m \text{ } 7,50$
 - Tessuti identitari pianificati : $H \text{ massima} \leq m \text{ } 11,00$
 - Tessuti a media densità a: $H \text{ massima} \leq m \text{ } 14,50$
 - Tessuti ad alta densità : $H \text{ massima} < m \text{ } 25,00$
 -
 - 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 o negli interventi che comportano un incremento degli alloggi, la loro dimensione non potrà essere < a 50 mq di St. Nel caso interventi di manutenzione qualitativa di edifici plurifamiliari esistenti è comunque consentita la realizzazione di alloggi minimali, monostanza per una persona con S utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00, non inferiore a mq 38,00 se destinato a due persone. Il numero degli alloggi aventi superficie inferiore a mq 50 di St non dovrà comunque superare il 50% del numero totale degli alloggi dell'edificio oggetto di intervento
 - **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 $RIE\ 2 \geq RIE\ 1$
 - ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva $RIE \geq 2,5$
 - nuova costruzione g) $RIE \geq 4$

Art. 5.3.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione b1 (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):
 - $\leq m\ 25,00$ nei tessuti produttivi e commerciali
 - \leq quella prevista per la funzione abitativa (o comunque quella dell'edificio esistente) nei tessuti residenziali
 -
 - **Coperture piane.** E' ammessa la realizzazione di coperture piane.
 - **RIE:** per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia f) $RIE\ 2 > RIE\ 1$
 - nuova costruzione g) $RIE \geq 2,5$
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)
 - $\leq m\ 13$ nei tessuti specializzati di servizio e commerciali
 - \leq 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) $RIE \geq 2,5$
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) $\leq m\ 4,00$ o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - **RIE:** per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia f) $RIE\ 2 > RIE\ 1$
 - nuova costruzione g) $RIE \geq 4$
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) \leq m7,50
 - **RIE** \geq 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** \geq 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. 5.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata

REGOLE

1. Gli interventi per la funzione 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** \geq 4
2. Gli interventi per la funzione d4 parcheggi privati, si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
- In tutti i tessuti è ammessa la realizzazione in struttura
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella indicata nel tessuto per la funzione prevalente
 - **RIE** \geq 2,5
 - È ammessa la copertura dell'ultimo piano con pannelli fotovoltaici

Art. 5.3.4 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) \leq m 20
 -
 - **RIE** \geq 4 (per lotti con strutture coperte quali scuole, piscine, ecc.)

Art. 5.3.5 Edifici a prevalente funzione e commerciale

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 abitativa nel relativo tessuto
 - **RIE** \geq 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. .
Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni precedentemente indicate.
 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 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, con esclusione per gli esercizi di vicinato e1, dovranno essere sempre assicurati e localizzati all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento ed essere realizzati in interrato sotto la struttura di vendita.
 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 alle tabelle 6 e 7 degli artt. 6.5.4 e 6.5.5 delle presenti norme. L'intervento di ampliamento è soggetto a permesso di costruire convenzionato oneroso, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990. La convenzione stabilisce che in caso di chiusura dell'esercizio per cessazione, decadenza o revoca dell'autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della normativa vigente (art. 15 LR 14/2003), senza riattivazione in capo ad altro titolare, l'ampliamento all'esterno deve essere demolito e/o rimosso entro un termine massimo di un anno dal momento in cui si è verificata la causa di cessazione, decadenza o revoca e comunque prima dell'insediamento di una nuova, diversa attività. Per gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano e rurale, 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. 5.3.6 Edifici a prevalente funzione c produttiva

REGOLE


1. Gli interventi per la funzione c produttiva si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
 - **IC** (indice di copertura): $\leq 60\%$ per gli edifici esistenti
 $\leq 50\%$ per i nuovi insediamenti
 - **Dcs** (distanze dalle strade): $\geq m 7,00$
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): $\geq m 7,00$; 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): $\leq m 14,50$ fatti salvi particolari corpi tecnici per sistemi di immagazzinaggio e altre attrezzature tecnologiche necessarie per il ciclo produttivo
 - **Soppalchi**. E' ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita
 - **RIE** $\geq 1,5$

Art. 5.3.7 Attività a rischio di incidente rilevante

1. Nelle Tavole T1 sono localizzate le attività a rischio di incidente rilevante. Ad esse si applicano le disposizioni delle rispettive schede RIR.

ART. 5.4 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, Roversano, Montenovio
 - Nuclei storici di San Giorgio, Macerone, San Vittore, San Carlo, Borello, 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 Urbanizzare**
 - 6. Città da Ripianificare**
 - 7. Città Pubblica**
 - Tessuti specializzati terziari pubblici
 - Dotazioni territoriali non aggregate

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



TITOLO II CITTA' STORICA

ART. 5.5 CENTRI STORICI

STRATEGIE

1. Nel territorio sono presenti i Centri storici di Cesena, Montiano, Roversano e Montenovo.

Art. 5.5.1 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 UMI; i piani di recupero si attuano con accordo operativo

Art. 5.5.2 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 chiostrri, 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 fondamentali quali l'androne passante e la scala;
- e) i rapporti esistenti tra i vari piani e la eventuale presenza del piano nobile.

- Classe C - Unità 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. 5.5.3 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 peraltro ripeta uno dei tipi tradizionali; le gronde devono essere a sezione tonda e realizzate 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 anodizzante; 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 affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.
 7. E' 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 dimensionalmente inferiore 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, ed in particolare di quelle che fanno divieto di alterazione dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi gli abbaini a piano di falda, 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.)
 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. E' 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. E' vietata l'installazione di insegna a bandiera o esterna al vano dell'infisso.



Art. 5.5.4 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.

Art. 5.5.5 Funzioni ammesse

REGOLE

4. 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	(Cu B)
a2	residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004).;	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
c	funzioni produttive	
c2	artigianato di servizio;	(Cu B)
d	funzioni direzionali	
d1	studi professionali;	(Cu B)
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
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,	(Cu M)
2	con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	



e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, complessi commerciali di vicinato;	(Cu B)
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)

Art. 5.5.6 Piani di recupero

REGOLE

1. I piani di recupero si attuano con accordo operativo secondo quanto indicato nella strategia.

ART. 5.6 NUCLEI STORICI

Art. 5.6.1 Interventi edilizi ammessi

STRATEGIE

1. Nel territorio sono presenti i Nuclei storici di San Giorgio, Macerone, San Vittore, San Carlo, Borello, Casale.

REGOLE

2. Nell'elaborato T3.3 sono individuate le tipologie e le categorie di intervento degli edifici.

Art. 5.6.2 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.

E' 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) devono essere autorizzate 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.

E' 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. 5.6.3 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.

Art. 5.6.4 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. 5.6.5 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.

ART. 5.6.6 EDIFICI STORICI 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	(Cu B)
a2	residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	(Cu B)
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)



b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) .	(Cu A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
	b3 campeggi e villaggi turistici;	(Cu A)
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	(Cu M)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	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,	(Cu M)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)

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



TITOLO III CITTÀ DA QUALIFICARE

ART. 5.7 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.

ART. 5.8 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	(Cu B)
a2	residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) ;	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	(Cu n)
b7	strutture per la balneazione e la navigazione;	(Cu M)
b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(CU B)
c2	artigianato di servizio;	(Cu B)

	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale (se presenti);	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	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,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)

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. Gli edifici a prevalente funzione **c produttivo**, **e commerciale** o **d direzionale privata**, incongrui per tipologia o funzione con il contesto attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa, di cui all'art. 4.2.4

Art. 5.8.1 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. E' 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. 5.8 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) \leq 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) \leq 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) \leq m 7,50
 - **Dcs** (distanze dalle strade): \geq m 7,00
 - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): \geq m 7,00
 - **Dct** (distanze dai confini tra tessuti diversi)
 - \geq m 7,00 per edifici a funzione abitativa
 - \geq m 7,00 per edifici con altre funzioni

Art. 5.8.2 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.

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. 5.8 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) \leq 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) \leq quella dell'edificio esistente
 3. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 10,00

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità

STRATEGIE

4. 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.

REGOLE

5. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 5.8 comma 2
6. 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) \leq 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) \leq 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) \leq m 7,50

Art. 5.8.4 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 e Ponte Abbadesse. 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.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 5.8 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) \leq 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) \leq 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) \leq m 14,50

Art. 5.8.5 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. 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 garages 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. 5.8 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) \leq 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) \leq 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) \leq m 25,00

ART. 5.9 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)	(Cu B)
	a4 residenze speciali quali tipologie di ERS per city users	(Cu M)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni insediate;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, motel, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004)	(Cu A)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
	c5 attività di deposito a cielo aperto;	(Cu B)
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	(Cu B)
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)

	d3 funzioni di servizio, didattiche, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
	d5 rimessaggio camper;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari (se esistenti)	(Cu A)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)

Art. 5.9.1 Tessuti produttivi

STRATEGIE

- 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.
- 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

- Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.9 comma 2.
- Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 - per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:
 - H** (altezza dell'edificio) \leq m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f conservativa con:
 - H** (altezza dell'edificio) \leq m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - per gli edifici a prevalente funzione e2, medie strutture di vendita:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f conservativa con:
 - H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 - 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) \leq m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:

- interventi di ristrutturazione edilizia f con:
- **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente.
- 6. nei lotti liberi** interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni a4, b, c, e5, e6:
- **H** (altezza dell'edificio) \leq m 10,00

Art. 5.9.2 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. 5.9 comma 2.
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), 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) \leq m 12,50 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) \leq 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) \leq 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) \leq 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) \leq quella dell'edificio esistente.
 6. **nei lotti liberi** interventi di nuova costruzione **g** per le funzioni insediabili:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 10,00

Art. 5.9.3 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. 5.9 comma 2.
3. **Interventi edilizi ammessi:** a), b), d), f), g), 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) \leq m 12,50 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) \leq 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) \leq 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) \leq 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) \leq quella dell'edificio esistente.
- 6. nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni b, d, e:
 - H (altezza dell'edificio) \leq m 10,00

ART. 5.10 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)	(Cu B)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) .;	(Cu A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
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,	(Cu M)



	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili);	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)

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) \leq 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) \leq 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) \leq 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).



TITOLO IV Assi commerciali da qualificare

Art. 5.11.1 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. 5.3.5 comma 2. Nel caso di cambio d'uso le dotazioni pertinenziali non sono dovute.

Art. 5.11.2 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. 5.12 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 Emilia 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 Technogym a Case Missiroli che è urbanizzato ma non edificato.

Art. 5.12.1 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	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) .	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(CU B)
c2	artigianato di servizio;	(Cu B)
c10	attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
d1	studi professionali;	(Cu B)
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
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,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita; 2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M) (Cu M)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)

2. Interventi ammessi: devono essere coerenti con quanto specificamente indicato nella Strategia. Si attuano con AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017.
3. Per gli edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia e sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 5.3.1
4. Determinazione delle quantità edificatorie: le regole sono definite nella Parte IV Titolo II delle presenti norme.
5. Gli interventi sono soggetti a Verifica di assoggettabilità a VAS.

Art. 5.12.2 Tessuti da rifunionalizzare

STRATEGIE

1. Sono principalmente costituiti dall'attuale ospedale Bufalini, che una volta realizzato il nuovo ospedale, dovrà essere rifunionalizzato.

REGOLE

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

a	funzione abitativa	
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, ecc.);	(Cu M)
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,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)

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. 5.3.4., nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni contenute nella pianificazione sovraordinata.

Art. 5.12.3 Tessuti incompiuti

REGOLE

1. Nei luoghi incompiuti sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
	a1 abitazioni, bed and breakfast	(Cu B)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004)	(Cu A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	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,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)

2. Interventi ammessi: devono essere coerenti con quanto specificamente indicato nella Strategia. Si attuano con AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017. 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 IV Titolo II delle presenti norme.

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

Art. 5.12.4 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 rigenerare ricompresi nel Territorio Urbano** sono ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
	a1 abitazioni, bed and breakfast	(Cu B)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) .	(Cu A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	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,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)

- **Interventi ammessi:** devono essere coerenti con quanto specificamente indicato nella Strategia. Si attuano con AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017. 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 IV Titolo II delle presenti norme.
- Gli interventi sono soggetti a Verifica di assoggettabilità a VAS.

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

c	funzioni produttive	
c6	insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
c8	impianti zootecnici intensivi;	(Cu B)
c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
c10	attività di ricerca	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
f1	abitazioni agricole;	(Cu n)
f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	(Cu n)
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	1 laboratori per la ricerca,	(Cu B)
	2 foresterie aziendali,	(Cu B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(Cu B)
	5 agriturismo;	(Cu B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	7 fattoria didattica,	(Cu B)
	8 cantina vinicola	(Cu B)
f4	colture intensive:	
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(Cu n)
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(Cu n)
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	(Cu B)
f6	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)	(Cu M)



- Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), 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. 5.13 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, con le regole del PRG, con PdC da presentarsi nell'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati alle regole del PUG del 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 assoggettate ad AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento;
 - d Piani con convenzione da tempo scaduta: che hanno realizzato ma non ceduto esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali, potranno essere assoggettate ad AO;


Gli interventi di cui alle lettere c, d, b, decorsi i termini indicati potranno 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 ineditati si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista dal PUA, ancorché scaduto, con PdC da presentarsi entro l'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali le nuove costruzioni saranno assoggettate alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. A realizzazione completata, per le successive trasformazioni degli edifici esistenti si applicano le regole del tessuto corrispondente (Tessuto identitario pianificato), mediante titolo edilizio diretto, secondo le disposizioni del PUG.
- qualora alla scadenza le opere di urbanizzazione risultino parzialmente o totalmente realizzate ma non collaudate e cedute, sarà possibile completare le opere presentando - entro tre anni dalla scadenza medesima - un titolo edilizio idoneo al completamento delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione e 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 le opere di urbanizzazione non siano ancora state collaudate e cedute alla scadenza del titolo per il completamento, o nel caso in cui il titolo non sia stato presentato nel termine dei tre anni dalla scadenza, l'attuazione del comparto sarà assoggettata ad AO secondo le regole del PUG, verificando le dotazioni territoriali.
- 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 assunzione 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. 4.4.2. e dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi definiti dalla strategia.

4. I PUA del PRG 2000, la cui convenzione era in corso di validità alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (01/01/2018), sono rappresentati nelle tavole della trasformabilità T con apposito perimetro compreso all'interno del Territorio urbanizzato (TU)

I PUA che siano stati convenzionati, approvati o semplicemente avviati al procedimento per l'approvazione nella prima fase del periodo transitorio, ovvero fra il 01/01/2018 ed il 25/10/2021, sono rappresentati nelle tavole della trasformabilità T, con apposito perimetro, al di fuori del TU.

La perimetrazione delle aree interessate dai PUA sopra specificati, con puntuale riferimento alla denominazione del previgente PRG 2000, è evidenziata anche nella tav. D2 - PUA presentati e/o approvati nel periodo transitorio (1.1.2018 - 25.10.2021)

TITOLO VII CITTÀ DA URBANIZZARE

Art. 5.14.1 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. 5.14.2 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 IV 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 VI delle presenti Norme.

Art. 5.14.3 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	(Cu B)
	a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
	b3 campeggi e villaggi turistici;	(Cu A)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
	c5 attività di deposito a cielo aperto;	(Cu B)
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
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,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)

2. Interventi che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%²⁸
 - a le opere pubbliche;

²⁸ LR 24/2017 art. 5

- 
- 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;
3. gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
 4. Interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%²⁹
 - 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);
 - 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. 5.14.4 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)

²⁹ LR 24/2017 art. 6



PARTE VI CITTÀ PUBBLICA

TITOLO I OBIETTIVI

ART. 6.1 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 T1 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.

ART. 6.2 IL 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. 6.3.2 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nelle tabelle di cui agli artt. 6.5.4.e 6.5.5. 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. 6.3 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. 6.3.1 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;
 - la rete di distribuzione interna dell'acqua;
 - l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPAE.



Art. 6.3.2 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.
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)
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 15% della superficie destinata a tali insediamenti, oltre alle sedi viarie.

Art. 6.3.3 Dotazioni ecologico 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. 6.3.4 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. In tal caso le rispettive superfici sono computate con riferimento a ciascuna delle funzioni svolte.

Art. 6.3.5 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

REGOLE

1. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunionalizzazione 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;
 - e 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;
 - f integralmente per la superficie della parte ampliata;
 - g 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 riportate ai successivi artt. 6.5.4 e 6.5.5 Fermo restando il rispetto delle quantità minime indicate all'art. 6.3.2, le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in funzione delle criticità presenti e gli 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 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.

7. 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.

ART. 6.4 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 6.4.1 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 m². 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 m², ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 m². Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.³⁰
3. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali, il relativo carico urbanistico CU articolato in quattro categorie: alto (Cu A), medio (Cu M), basso (Cu B), nullo (Cu n).

Tabella 5 - Gruppi di categorie funzionali e relativo carico urbanistico:

a	funzione abitativa	
a1	abitazioni, bed and breakfast	(Cu B)
a2	residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu M)
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004);	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
b3	campeggi e villaggi turistici;	(Cu A)
b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	(Cu M)
b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	(Cu n)
b7	strutture per la balneazione e la navigazione;	(Cu M)

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

	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(Cu B)
	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
	c5 attività di deposito a cielo aperto;	(Cu B)
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	(Cu B)
	c8 impianti zootecnici intensivi;	(Cu B)
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	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,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
	d5 rimessaggio camper;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, complessi commerciali di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari	(Cu A)
	e3 grandi strutture di vendita;	(Cu A)
	e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:	
	1 alimentari,	(Cu A)
	2 non alimentari;	(Cu A)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole;	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)



	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	(Cu n)
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	1 laboratori per la ricerca,	(Cu B)
	2 foresterie aziendali,	(Cu B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(Cu B)
	5 agriturismo;	(Cu B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	7 fattoria didattica,	(Cu B)
	8 cantina vinicola	(Cu B)
	f4 colture intensive:	
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(Cu n)
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(Cu n)
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	(Cu B)
	f6 correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)	(Cu M)


Art. 6.4.2 Usi temporanei

STRATEGIE

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, contrastare processi di degrado edilizio e urbano e favorire contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e per contenere il disagio abitativo, può essere concessa l'utilizzazione temporanea di tali edifici per usi ammessi, o ad essi compatibili, nei relativi tessuti.

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. Il Comune istituisce, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'*Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana*, anche attraverso la pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse.
4. Il Comune individua i soggetti gestori degli immobili del precedente comma attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.

- 
- I rapporti con il soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

ART. 6.5 PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI

STRATEGIE

- I parcheggi sono così definiti:
 - 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;
 - parcheggi privati (**Pr**), che si distinguono in:
 - pertinenziali (**Pr1**);
 - ad uso pubblico (**Pr2**).


REGOLE

- 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.
- I parcheggi pubblici (**P**) sono di proprietà pubblica, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.
- 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 di cui agli artt. 6.5.4 e 6.5.5
- 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 vengano 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.
- 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.
- 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.
- 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.6.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

REGOLE

- Nei parcheggi pubblici (**P**) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La dimensione minima dello stallò è pari a 12,5 mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano, in questi ultimi casi ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 15 mq. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili,
- I parcheggi privati non possono avere accesso diretto dalla carreggiata stradale, dovrà essere garantito lo spazio di manovra in area privata di almeno ml.1,50, dovrà essere installato un elemento fisico di separazione tra area pubblica e privata (cancello e/o sbarra) in allineamento della recinzione e dovranno essere muniti di



dispositivi automatici di apertura e segnalamento. dovrà essere garantita la fruibilità degli stalli di sosta in entrata e in uscita con accesso da un'area di manovra libera da altri veicoli. La dimensione minima dello stallone non dovrà essere inferiore a 15 mq al netto dello spazio di manovra e la dimensione minima del posto auto dovrà essere di m.2,50 x 5,00 e qualora sia realizzato in senso longitudinale la dimensione minima può essere di m.5,50 x 2,00.

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

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 Tabella 6 e Tabella 7 (art.6.5.4 e art. 6.5.5). I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) 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.;
 - 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 50 mq 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. 6.5 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 interrato o al piano terra, l'altezza del fabbricato potrà essere incrementata fino a 50 cm. che saranno esclusi dal calcolo dell'altezza massima del fabbricato.

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, 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 Tabella 6 e Tabella 7 (art.6.5.4 e art.6.5.5). Nel caso di intervento diretto, la deroga si attua tramite PdC convenzionato. Possono essere realizzati anche in superficie, nell'area di pertinenza.
 6. Posti auto minimi per le funzioni **d** direzionale, **e** commerciale:
 - a negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione si applicano i parametri indicati nella Tabelle 6 e 7 art. 6.5.4 e 6.5.5. I parcheggi pertinenziali devono essere interrati.
 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. 6.5.3 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 si monetizza quando:
 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 la monetizzazione può essere ammessa, sulla base della delibera di Giunta Comunale che definisce i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
 - a nei tessuti urbani;
 - b nel territorio rurale.
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. 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 è istituito uno specifico capitolo di Bilancio.
5. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato e multi-prestazione) sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono riferiti al valore dell'area, differenziato sulla base delle zone omogenee OMI.

Art. 6.5.4 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 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD			
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 (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 (foresterie, 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	2,5% della Ster	2,5% della STer	10% della Ster	1 mq ogni 2 mq di St*	-	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	-	-	-
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	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St*	-	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;							
c8 impianti zootecnici intensivi;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	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 STer	20 mq ogni 100 mq di STer	10 mq ogni 100 mq di STer	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 2 mq di St*	
c11 attività di ricerca;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	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 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD		
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	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	-
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						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	-	
** 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 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD			
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;	-	2,5% della STer	2,5% della STer	10% della STer	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	

Art. 6.5.5 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

Tabella riassuntiva delle dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: altri titoli abilitativi con incremento di superfici e/o 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 STerr	-
a2 residenze stagionali, affittacamere;					
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	-	-	-	-	-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di STerr	
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 (foresterie, case per ferie, ecc.);	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	
b7 strutture per la balneazione e la navigazione;	-	-	-	-	
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-
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 2 mq di St*	-
c2 artigianato di servizio;					
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	2,5% della STerr	2,5% della STerr	10% della STerr	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 STerr	2,5% della STerr	10% della STerr	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale;	2,5% della STerr	2,5% della STerr	10% della STerr	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;					
c8 impianti zootecnici intensivi;	2,5% della STerr	2,5% della STerr	10% della STerr	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	20 mq ogni 100 mq di STerr	20 mq ogni 100 mq di STerr	10 mq ogni 100 mq di STerr	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	2,5% della STerr	2,5% della STerr	10% della STerr	1 mq ogni 2 mq di St*	
c11 attività di ricerca;	2,5% della STerr	2,5% della STerr	10% della STerr	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;	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	-
e2 medie strutture di vendita:					
1 alimentari:	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:					
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 25 mq di Sv
- 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 STerr	2,5% della STerr	10% della STerr	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;	2,5% della STerr	2,5% della STerr	10% della STerr	1 mq ogni 3,3 mq di St	-



TITOLO III EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 6.6 CONCURSO 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 produttivi, 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;
 - un contributo di pari importo.
 - 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 VII PAESAGGIO E AMBIENTE

TITOLO I TERRITORIO RURALE

ART. 7.1 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 non intensivi, per la loro eventuale delocalizzazione come specificato all'art. 75.4. 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 all'art. A.14, P9, Tabella 1 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";
 - e Ai fini di una omogenea applicazione delle disposizioni, il PTCP assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti degli allevamenti intensivi, qualora tale esigenza sia motivata da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale.

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'ammmodernamento 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.

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

ART. 7.2 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. 7.2.1 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'eliminazione delle strutture incongrue con l'eventuale parziale recupero delle superfici;
 - 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.

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. 7.2.2 Territorio rurale di pianura

STRATEGIE

1. 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.

2. 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,
3. 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. 7.2.3 Territorio rurale di collina

STRATEGIE

1. Comprende aree di particolare pregio paesaggistico-ambientale in parte caratterizzate da una 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 fruttive 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. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO E DI INTERVENTO

Art. 7.3.1 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 coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
 - b 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 coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
 - b imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004;
 - c 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.
 - d Società cooperative agricole nelle quali almeno un socio amministratore sia in possesso di requisiti certificati IAP ai sensi delle precedenti lett. b e c;
 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. Attività correlate alla produzione agricola quali centri di ricerca, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive o industriali e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appartenenti alle categorie indicate al precedente comma 2. La realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione di un Accordo Operativo.
 6. Interventi edilizi relativi all'azienda agricola, in deroga ai parametri definiti nel presente Titolo, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle aziende agricole o connesse, possono eventualmente essere attuati tramite il Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, o Accordo operativo nel rispetto dei seguenti criteri e condizioni:
 - gli interventi devono essere rivolti al miglioramento insediativo ed infrastrutturale della 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.

Art. 7.3.2 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) \geq m 10,00 per edifici di servizio all'azienda agricola;
 - Dcp (distanze dai confini di proprietà): \geq m 20,00 per edifici destinati ad allevamento;
 - Dcp (distanze dai confini di proprietà) \geq m 5,00 negli interventi di recupero per demolizione e ricostruzione di edifici abitativi;
 - Dct (distanze dai confini tra tessuti diversi)
 - \geq m 5,00 per edifici a funzione abitativa
 - \geq m10,00 per edifici di servizio all'azienda agricola
 - \geq 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. E' 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.

ART. 7.4 FUNZIONI AMMESSE

Art. 7.4.1 Funzioni ammesse negli interventi di nuova costruzione

REGOLE

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

a	funzione abitativa	
	a1 bed and breakfast (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica)	(Cu B)
	a2 residenze stagionali e affittacamere: (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica)	(Cu B)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) .; (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica);	(Cu A)
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.): (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica);	(Cu M)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.: (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica);	(Cu B)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
d	funzioni direzionali	
	d3 funzioni di servizio didattiche, ricreative, pubbliche e private: (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica);	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 parcheggi pubblici;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e6 impianti di distribuzione carburanti, nelle fasce di rispetto stradale;	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole;	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)

	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	5 serre stabilmente infisse al suolo per colture aziendali;	(Cu n)
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	1 laboratori per la ricerca,	(Cu B)
	2 foresterie aziendali,	(Cu B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(Cu B)
	5 agriturismo;	(Cu B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	7 fattoria didattica,	(Cu B)
	8 cantina vinicola	(Cu B)
	f4 colture intensive:	
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(Cu n)
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(Cu n)
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	(Cu B)
	f6 correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)	(Cu M)

Art. 7.4.2 Funzioni ammesse negli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

REGOLE

- 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)	(Cu B)
	a2 residenze stagionali e affittacamere (negli edifici con originaria funzione abitativa);	(Cu B)
	a3 ostelli (negli edifici con originaria funzione abitativa);	(Cu B)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa e negli edifici specialistici);	(Cu A)
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.): (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa);	(Cu M)

	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc. ;	(Cu B)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c2 artigianato di servizio (con le limitazioni di cui all'art. 7.6.5)	(Cu B)
	c6 insediamenti di tipo agro-industriali (se presenti);	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali (con le limitazioni di cui all'art.7.6.5);	(Cu B)
	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.7.6.5, tranne la limitazione della superficie massima recuperabile)	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (con le limitazioni di cui all'art. 7.6.5)	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) (negli edifici con originaria funzione abitativa o se presente);	(Cu B)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole (con le limitazioni di cui all'art. 7.5.1)	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	5 serre stabilmente infisse al suolo per colture aziendali;	(Cu n)
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	1 laboratori per la ricerca,	(Cu B)
	2 foresterie aziendali,	(Cu B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	4 lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(Cu B)
	5 agriturismo;	(Cu B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	7 fattoria didattica,	(Cu B)
	8 cantina vinicola	(Cu B)

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

2. Il riuso di edifici, ad originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio) è compatibile **unicamente** oltre che per funzioni di servizio alla residenza, ~~all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle~~ con le altre funzioni ~~regolarmente insediate~~ indicate nella tabella al comma 1.

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 incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, 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:
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - 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. 7.5 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.5.1 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo

REGOLE

- La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 7.3 comma 1 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:
 - 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
 - sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
 - 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.
 - sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/1968.
- 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. 7.3 comma 1. La superficie complessiva abitativa aziendale, inclusi i servizi residenziali, è la seguente:
 - per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 7.3 comma 1 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: mq 80 di St 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 60 di St;
 - c con un minimo di 100 mq.

Alla St risultante andrà sottratta quella eventualmente 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. 7.3, 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): \leq m 7,50 o, in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore.
7. Adeguatezza 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. 7.5.2 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. 7.5.3 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 7.3.1 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.



b per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 7.3.1, comma 3.

2. Nel **territorio rurale di pianura e di collina** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:

a per edifici di servizio all'attività zootecnica, 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;

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 o con il procedimento unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 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. Gli interventi sono sottoposti a PRA e si attuano con il procedimento unico di cui all'art. 53 L.R. 24/2017.

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. Gli interventi sono sottoposti a PRA e si attuano con il procedimento unico di cui all'art. 53 L.R. 24/2017.

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.

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

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.

Gli interventi sono ricompresi nella superficie totale di servizio aziendale, eventuali interventi in deroga, da attuarsi con PdC convenzionato, con il procedimento unico di cui art. 53 della LR 24/2017 o dell'art. 8 del Dpr 160/2010 o con Accordo operativo, devono comunque avvenire nel rispetto dei parametri che definiscono l'allevamento zootecnico come non intensivo.

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: \geq m 100 per le stalle;

- **H** (altezza dell'edificio): \leq m 7,50, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).

- **Soppalchi**. E' ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita.

7.

Art. 7.5.4 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 di espansioni inondabili.

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

- 
2. Gli insediamenti zootecnici presenti in detti ambiti, individuati nelle Tavole T1, 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 di 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 urbano \geq m 500;
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 7,50 fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.).
 5. Nel caso di attività dismesse, le regole e le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione degli edifici sono definite all'art. 2-1-4, 4.2.5 utilizzando il modello di calcolo riportato nella Tabella 5 3 relativo agli interventi di riqualificazione paesaggistica nel territorio rurale.

Art. 7.5.5 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: \geq m 20,00
 - **H** (altezza dell'edificio): \leq m 9,50 fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).



Art. 7.5.6 Interventi per attività agrituristiche

STRATEGIE

1. L'attività agrituristica comprende le attività di ricezione e di ospitalità, indicate nel Regolamento Edilizio Comunale, che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 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. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.

3. L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti.

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. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate.

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.

La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dalla LR 4/2009.

7.5.7 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 Delibera GR 29 Aprile 2019 n° 623, sono soggetti a PRA:

- 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 perse 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);
- 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 di cui alla LR 6/2005;
 2. nelle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, tav. AP;
 3. nelle aree di particolare tutela paesaggistica di cui agli articoli 10 (Sistema forestale e boschivo) tav. V2, 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, del vigente PTCP come riportate nelle tavole del PUG citate;
 4. nelle aree caratterizzate da fenomeni di dissesto, individuate dalle cartografie della pianificazione territoriale o settoriale, tav. V4;
 5. nelle aree individuate nella cartografia della pericolosità sismica locale come:
 - 5.1. aree suscettibili di liquefazione o densificazione;
 - 5.2. aree di versante instabili e potenzialmente instabili;
 - 5.3. aree con rapide variazioni della profondità del bedrock sismico, come ad esempio le valli strette e profondamente incise, nelle quali il modello geologico non può essere assimilato ad un modello fisico monodimensionale; in questo caso sono raccomandate analisi bidimensionali;
 - 5.4. aree suscettibili di effetti differenziali (zone di contatto laterale tra litotipi con caratteristiche fisico – meccaniche molto diverse, zone di faglia attiva e capace, zone con cavità sepolte), individuate nelle tavv. M2.1 e M2.2 del PUG.
- 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. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

STRATEGIE

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere attuati anche da non imprenditori agricoli. Il presente articolo disciplina gli interventi sugli edifici privi di valore storico, all'art. 7.9 sono indicate le regole per le trasformazioni di quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale.

Art. 7.6.1 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola

REGOLE

1. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti sono quelle stabilite all'art. 7.4.2, sulla base della tipologia edilizia.
2. Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione 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.

Art. 7.6.2 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. 7.4.2.

E' 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 della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente:
 - la medesima St del fabbricato da demolire, fatti salvi eventuali incentivi derivanti da specifiche norme di settore.
 - **H** (altezza dell'edificio): $\leq m 7,50$ 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. Adeguatezza funzionale. E' 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. 7.6.3 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. 7.6.5.
 - Non è consentito il recupero degli edifici previsti in demolizione da specifici atti autorizzativi.

Art. 7.6.4 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) \leq 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. 7.6.5 Edifici dismessi dalla funzione agricola


REGOLE

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.7.4.2 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.

Art. 7.6.6 Edifici con funzione produttiva c e commerciale e

REGOLE

1. Per gli edifici con funzione produttiva in essere, regolarmente autorizzati e insediati alla data di assunzione del PUG classificati come incongrui (Allegato B3), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Alla cessazione dell'attività produttiva in essere non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta.i, gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art.7.4.2 comma 1
2. Ai fini di promuovere la loro rilocalizzazione in ambiti produttivi, 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 6, e si sommerà alle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice di copertura definito per l'insediamento produttivo.
3. Per le attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica (c7) e attività di rottamazione, regolarmente autorizzate e insediate alla data di assunzione del PUG, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 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.7.4.2 comma 1
4. Per gli edifici con funzione produttiva in essere, regolarmente autorizzati ed insediati alla data di assunzione del PUG NON classificati come incongrui, 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. Tali edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi



dalla tabella di cui all'art.7.4.2 comma 1. E' consentito l'ampliamento con procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017. 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 predisporre 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.

Art. 7.6.7 Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili.
2. 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. 7.6.8 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 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 è soggetta a PdC convenzionato ed eventualmente condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

Art.7.6.9 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).

Art. 7.6.10 Serre permanenti per attività floro-vivaistica


REGOLE

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivistiche e relativi locali di servizio e vendita sono ammesse, unicamente nel territorio rurale periurbano. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale.
2. Gli interventi di nuova edificazione 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 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.);

Art. 7.6.11 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 2,50mt
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.

ART. 7.7 EDIFICI LOCALIZZATI IN AREE A RISCHIO O IN FASCE DI RISPETTO

Art. 7.7.1 Interventi di demolizione e ricostruzione

REGOLE

4. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici localizzati in aree a rischio idrogeologico o in fasce di espansione inondabili, come cartografate nell'elaborato V4, la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire immediatamente fuori dall'area a rischio o di rispetto.

Art. 7.8 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, 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. 2651/2002. 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. 7.9 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, fra 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



ART. 7.10 ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO. EDIFICI STORICI 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	(Cu B)
	a2 residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
	a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	(Cu B)
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi, centri benessere, RTA, ecc. (come definite dalla L.R. 16/2004) .;	(Cu A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
	b3 campeggi e villaggi turistici;	(Cu A)
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	(Cu M)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale (inferiori a 200 m ² e con le limitazioni di cui all'art.7.6.5),	(Cu B)
	c2 artigianato di servizio (con le limitazioni di cui all'art.7.6.5);;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali (con le limitazioni di cui all'art.7.6.5);	(Cu B)
	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.7.6.5, tranne la limitazione della superficie massima recuperabile)	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)

3. Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nelle schede contenuti nei seguenti elaborati:
 - T3.5a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena:



- T3.5b Censimento immobili 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. 7.11 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 dei piani 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 quali strutture di supporto alla fruizione;
 - g definizione di un sistema di percorsi di fruizione differenziato in relazione alle diverse tipologie di utenze.

ART. 7.12 INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

Art. 7.12.1 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. 7.12.2 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. 6.3.4 e contribuisce ad incrementare il livello dei servizi ecosistemici.

Art. 7.12.3 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.



PARTE VIII NORME TRANSITORIE

TITOLO I ACCORDI SOTTOSCRITTI

Art. 8.1.1 Accordi Compensativi

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