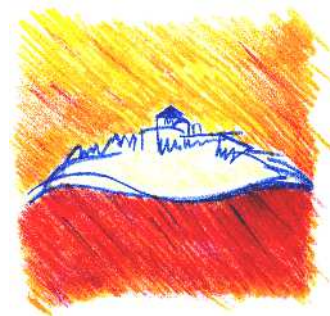
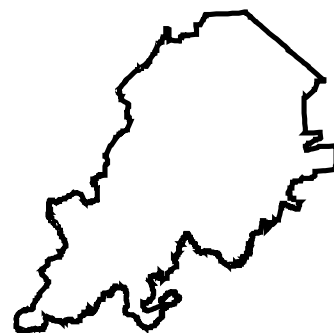


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



VARIANTE 1/2014
DI SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO
E DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 15/2013



NORME DI ATTUAZIONE

Stralcio
PS 1
Allegato B

Progettisti

Emanuela Antoniaci
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Luciana Battistini
Alessandro Biondi
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Alberto Pezzi
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Estremi approvativi PRG2000:

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

Integrazioni:

1^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 95 del 29.03.05

2^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 372 del 18.10.05

3^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 165 del 08.05.07

VARIANTE 1/2014

Adottata con delibera di C.C.
n. del

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniaci

VARIANTE AL PRG N° 1/2014

NORME DI ATTUAZIONE

STRALCI – TESTO VIGENTE E MODIFICATO

Legenda:

Abcdefg : aggiunte deliberazione n..... del ../.../2014 (adozione)

~~Abcdefg~~ : eliminazioni deliberazione n..... del ../.../2014 (adozione)

Art. 5 Indici e definizioni urbanistici-ecologici

5.01 *Tu territorio urbanizzato*

~~E' il territorio urbanizzato costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.~~

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

5.02 ~~*St superficie territoriale*~~

~~E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), comprendente, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico.~~

5.03 ~~*Sf superficie fondiaria*~~

~~E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito.~~

5.04 ~~*Sp superficie permeabile*~~

~~E' la quota della superficie di riferimento, permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Per le parti di terreno pavimentate viene considerata la percentuale corrispondente alla permeabilità che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali.~~

5.05 ~~*Ut indice di utilizzazione territoriale = Sul/St*~~

~~E' la massima Superficie utile lorda (Sul) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione di PUA.~~

5.06 ~~*Uf indice di utilizzazione fondiaria = Sul/Sf*~~

~~E' la massima Superficie utile lorda (Sul) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto. L'indice specifica le superfici utili lorde edificabili su ciascun lotto.~~

5.07 ~~*Sm Superficie minima di intervento*~~

~~Indica la superficie minima alla quale deve essere riferito il progetto preventivo e/o diretto. Può essere espressa in metri quadrati o individuata graficamente nelle tavole dei Sistemi.~~

5.08 ~~*Ip Indice di permeabilità = Sp/Sf o St*~~

~~E' il rapporto tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).~~

5.09 *Tii Trasformazione ad invarianza idraulica*

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

5.10 *Capacità insediativa*

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

5.11 — *Cu carico urbanistico*
E' l'impatto complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato dagli *standard* di parcheggio, pubblici e privati.

5.12 *Se superficie edificabile*
E' la zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nelle Aree di Trasformazione perequativa.

5.13 — *Sv superficie di vendita*
E' la zona di un esercizio commerciale destinata alla vendita, comprensiva delle aree occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce Sv l'area di deposito, magazzini, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi ove non è previsto l'ingresso dei clienti, spazi di "avancassa" purchè non adibiti ad esposizione di merci (D.L. 114/98).
La Sv deve essere delimitata da strutture edilizie o comunque da strutture fisse, stabili e chiaramente individuabili.
Per Sv di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

.....OMISSIS.....

Art. 6 Definizioni edilizie

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

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

6.01 — *Sul Superficie utile lorda*
E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;
- dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile lorda (Sul);
- dei balconi e delle logge;
- dei sottotetti non finestrati la cui altezza media interna sia inferiore a ml. 1,50;
- delle cabine elettriche, delle centrali termiche e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;
- dei servizi e dei depositi interrati compresi nella proiezione verticale della sagoma dell'edificio;
- delle autorimesse interrate limitatamente a 1 mq/10 mc;
- delle corsie di accesso e manovra alle autorimesse interrate;
- dei soppalchi destinati a deposito e servizi entro il 60% della Sul ammessa per le destinazioni polifunzionali;
- delle autorimesse di pertinenza, limitatamente a 1 mq/10 mc, poste al piano terra nei casi di impossibilità a realizzare locali interrati per motivi idrogeologici e normativi, con esclusione del territorio rurale per il quale valgono le norme dell'art. 22.07bis.

Dalla Sul è altresì possibile escludere le quantità previste dall'art. 11 D.Lgs. 115/2008 nonché le scale esterne richieste per motivi di sicurezza o igienico sanitari negli edifici esistenti alla data di adozione del PRG 2000.

6.02 — *P numero dei piani*
E' il numero dei piani abitabili e dei servizi fuori terra.
Si considerano piani interrati quelli aventi quota all'estradosso del solaio pari a cm 70 rispetto al marciapiede dell'edificio.

~~Il marciapiede del fabbricato dovrà avere quota di imposta non superiore a cm 50 rispetto alla strada o al marciapiede pubblico.~~

- ~~6.03 — *hf altezza di ciascun fronte di fabbricato*
Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini e dalle strade e dell'applicazione dell'indice di visuale libera VI.
L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'intradosso del solaio di copertura.
Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'hf va computata da quest'ultimo.
Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e le sagome della copertura.~~
- ~~6.04 — *hm altezza massima del fabbricato*
E' rapportata all'altezza massima consentita dalle norme per ciascuna zona.
L'altezza massima è rappresentata dalla differenza tra la quota del marciapiede privato e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'intradosso del solaio di copertura.
Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere nonché le sagome della copertura.~~
- ~~6.05 — *VI indice di visuale libera*
Esprime il rapporto minimo (mt/mt) ammissibile fra il distacco delle fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale e dai confini stradali) e di proprietà e l'altezza delle stesse fronti.~~

Art. 7 Distanze, altezze e visuali libere

- 7.01 Si applicano nei casi di nuova costruzione e di sopraelevazione e ampliamento dei fabbricati esistenti.
~~Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.~~
Il calcolo delle distanze e delle altezze si effettua secondo quanto indicato nell'atto di coordinamento tecnico approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04/02/2010.
Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente:
D1 = dai confini di proprietà e di zona;
D2 = dagli edifici prospicienti.

.....OMISSIS.....

Capo III La disciplina degli interventi edilizi

Art. 9 Principi

- 9.01 Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.
- ~~9.02 — Solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.~~
- 9.03 Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia ~~determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita~~ **prevale sulle eventuali difformi disposizioni delle presenti norme.**
In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

.....OMISSIS.....

Art. 11 Manutenzione qualitativa

- 11.01 Gli interventi di *manutenzione qualitativa* dei manufatti esistenti **comprendono i seguenti tipi di intervento come definiti** ~~sono articolati in differenti tipologie, sulla base delle categorie individuate dalla legislazione nazionale, nonché dalla LR 47/78 15/2013 e successive modifiche e integrazioni:~~
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro **scientifico**
 - **restauro e** risanamento conservativo ~~(di tipo A e B)~~
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione (senza ricostruzione)

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

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

- ~~11.02 *Manutenzione ordinaria.* Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~
- ~~11.03 *Manutenzione straordinaria.* Costituiscono, ai sensi dell'Art. 31, lettera b), della L. 457/78, interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso~~
- ~~11.04 *Restauro.* Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.~~
- ~~11.05 *Risanamento conservativo di tipo A.* Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo A, quelli che riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'unità edilizia, e ne permette il completo recupero.~~
- ~~11.06 *Risanamento conservativo di tipo B.* Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo B, quelli che riguardano le unità edilizie che, pur in medioer stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale.~~
- ~~11.07 *Demolizione senza ricostruzione.* Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano prevalentemente fabbricati incongrui al tessuto del Centro storico o elementi incongrui inseriti nelle unità fabbricative, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e/o a verde pubblico.~~

~~Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono riguardare anche edifici e manufatti esterni al Centro storico.~~

~~11.08 *Ristrutturazione edilizia.* Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volume, area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.~~

~~Art. 12 Ristrutturazione urbanistica~~

~~12.01 Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.~~

~~Art. 13 Nuova costruzione~~

~~13.01 Riguarda la realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, nonché gli ampliamenti degli edifici esistenti, e di ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale non rientrante nelle categorie precedentemente definite.~~

~~Art. 14 Opere di demolizione, rinterri e scavi, pertinenze~~

~~14.01 Consistono in opere di demolizioni, di rinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.~~

~~14.02 Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o adornamento di un'altra cosa.~~

~~Art. 15 Arredo urbano e opere minori~~

~~15.01 Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori i seguenti interventi:~~

- ~~— cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;~~
- ~~— vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;~~
- ~~— lapidi e cippi commemorativi;~~
- ~~— cabine di pubblici servizi;~~
- ~~— manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;~~
- ~~— altre opere aventi scarsa rilevanza nel quadro urbano;~~
- ~~— recinzioni;~~
- ~~— tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;~~
- ~~— manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;~~
- ~~— arredi (tettoie, chioschi, ecc.);~~
- ~~— muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;~~
- ~~— sistemazione di aree libere;~~
- ~~— installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;~~
- ~~— deposito di materiali a cielo aperto;~~
- ~~— edilizia funeraria;~~
- ~~— abbattimento alberi.~~

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

- 21.01 ~~La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia o permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.~~
La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
- 21.02 ~~Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq per ogni unità immobiliare.~~
Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ai titoli previsti dalle norme regionali vigenti. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.
- 21.03 ~~Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso nelle varie zone, connesso o meno a trasformazioni fisiche, se comporta aumento del Carico urbanistico (Cu), deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici, di cui alla legislazione regionale.~~
~~Si ha aumento di Carico urbanistico (Cu) qualora vi sia incremento di Sul e/o il passaggio tra usi con Carico urbanistico maggiore, e/o aumento del numero di unità immobiliari.~~
~~Il mutamento di destinazione di uso degli edifici, non connesso a trasformazioni fisiche, è assoggettato a provvedimento autorizzatorio nei seguenti casi:~~
~~_____ nel caso di passaggio ad usi con Cu maggiore;~~
~~_____ nel caso di usi regolati;~~
~~_____ nel caso di passaggio ad usi con Cu uguale ma con standard di P2 maggiori.~~
~~Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà assoggettato alle procedure previste per quel tipo di intervento.~~
Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dalle norme regionali vigenti, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. È fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti -dalle presenti norme
- 21.04 **Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.**
- 21.05 **Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 % della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 % della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati.**
- 21.06 **L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli non comporta mutamento di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il**

territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati .

21.07 L'insediamento delle associazioni di promozione sociale di cui alla L.R. 09 dicembre 2002, n. 34 è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza. L'insediamento non comporta mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti ed il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo.

21.0408 Nelle zone polifunzionali della città consolidata è consentita la nuova localizzazione dell'uso U3/2 sulla base di un idoneo studio degli effetti indotti dall'aumento di Carico urbanistico delle trasformazioni e delle relative sostenibilità.

21.0509 I nidi d'infanzia previsti nell'uso U1/1 devono rispettare i requisiti di cui alla LR 1/2000 e garantire adeguata accessibilità.

21.0610 L'uso U5/4 Allevamenti zootecnici non intensivi è definito dall'art. 2.4.5, Allegato normativo A1

21.0711 L'uso U4/3 comprende industrie insalubri di I° classe di cui all'elenco del DM della Sanità 5 settembre 1994, le attività aventi l'obbligo di valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R.9/99 e le industrie a rischio di incidente rilevante.

Art. 22 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

.....OMISSIS.....

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

.....OMISSIS.....

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

.....OMISSIS.....

~~33.04 Per tutti i Tessuti esistenti, le istanze di Concessione e Autorizzazione edilizia presentate entro quattro mesi dalla data di adozione della presente Variante generale, vengono esaminate e licenziate in conformità alle norme stabilite dal PRG '85 e successive varianti.~~

.....OMISSIS.....

Art. 34 Tessuto dell'espansione anni 60 – 70

34.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni 60-70.

34.02 *Interventi edilizi*
Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela di cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e

testimonialiali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11; **gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il Volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'art.11 comma 2 della L.R. 15/2013;**
- nuove costruzioni su lotto libero: - Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;
 - Uf =0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;
- ampliamento degli edifici esistenti:
- - Uf =0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;
 - Uf =0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;
- demolizione e ricostruzione anche parziale :
- - Uf =0,8 mq/mq oppure pari alla Sul esistente se superiore a Uf = 0,8 mq/mq nel centro edificato urbano;
 - Uf =0,7 mq/mq oppure pari alla Sul esistente, se superiore a Uf = 0,7 mq/mq nel centro edificato delle frazioni;

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

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

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

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi;
 - di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2)
 - di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3).
- Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti.**

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

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

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

34.03 *Normativa funzionale*

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

34.04 *Indici paesaggistici-ecologici*

- Ip = 20%

- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 200 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/100 mq Sf
- hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con h > 13 mt
- hm = 13 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

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

.....OMISSIS.....

51.02 Nelle tavole dei Sistemi sono inoltre individuate, con apposita simbologia grafica, e numerazione progressiva le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi Pregressi previsti dal PRG '85 non ancora convenzionati e le Aree di Ristrutturazione Urbanistica Pregresse, aree assoggettate ad Accordi di Programma e a Programmi Integrati. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie e **le definizioni** contenute nell'Allegato normativo A4 "Pregresso PRG '85" alle presenti norme.

.....OMISSIS.....

Art. 53 bis Aree sottoposte ad accordo coi privati

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

53 bis02 Le aree oggetto di Accordo sono:

Calcestruzzi del Savio

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

Consorzio Agrario San Giorgio

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

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

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

Permesso di costruire con prescrizioni n. 216 Villa Calabria

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

Permesso di costruire con prescrizioni n. 141 e AT4a 05/24 Torre del Moro – v. Lupa

Accordo approvato con deliberazione di G.C. n. 361 del 12/11/2013

Art. 63 Criteri generali

.....OMISSIS.....

63.04 *Soggetti abilitati a intervenire in zona rurale*
Costruzione di edifici residenziali rurali

Nel caso di nuova costruzione e ampliamento di edifici residenziali possono intervenire solo gli Operatori Agricoli Qualificati, di seguito così definiti:

- coltivatori diretti: proprietari, affittuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario, usufruttuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario così come definiti all'art. 48 della L 454/61 e successive modifiche ed integrazioni; all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire, il

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

- coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo **professionale (IAP) a titolo principale (IATP)**, proprietari, affittuari **IAP** limitatamente al primo grado di parentela col proprietario, usufruttuari **IAP** limitatamente al primo grado di parentela col proprietario ~~così come definiti all'art. 1 del D. Lgs. 99/2004~~; **Si considera IAP, ai sensi del D. Lgs 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D. Lgs 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi dall'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire, e il** titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.
- consorzi, cooperative e altre forme societarie proprietarie dei terreni e costituite tra imprenditori agricoli o coltivatori diretti che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio. Il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.

.....OMISSIS.....

Art. 79 Recupero edilizio dei fabbricati e indicazioni per interventi di nuova costruzione

.....OMISSIS.....

- 79.03 L'ampliamento degli edifici, di cui all'Allegato normativo A3, Appendice 1 è consentito per le sole tipologie:
- tipo 1 casa su pendio;
 - tipo 2 casa con scala esterna;
 - tipo 3 casa cesenate riminese;
- secondo gli schemi riportati.

Qualora gli edifici sopra elencati insistano in ambiti diversi da quelli del territorio rurale, non è consentito l'ampliamento tipologico.

.....OMISSIS.....

Art. 82 Attività produttive esistenti in ambito rurale

- ~~81.02~~ **82.01** Per le attività produttive e polifunzionali regolarmente insediate o condonate nell'ambito rurale sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa, conservativi, fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL. Sono previsti i soli usi già esistenti alla data di approvazione della presente variante generale, o usi appartenenti alla medesima classificazione funzionale e di pari carico urbanistico e di impatto.

- 82.02 Gli edifici produttivi, posti all'interno di nuclei rurali, che cessano l'attività possono essere recuperati all'uso residenziale (U 1/1) se tipologicamente compatibili e senza aumento di Sul e volume. Il PRG individua puntualmente tali edifici assoggettando il loro recupero a permesso di costruire con prescrizioni che definisce i contenuti del recupero all'uso abitativo (numero massimo di alloggi, parcheggi, ecc).