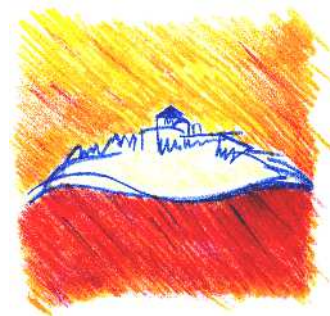
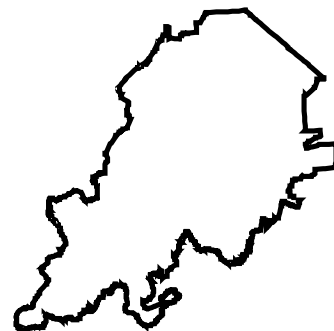


COMUNE DI CESENA  
Settore Programmazione Urbanistica  
**PRG 2000**  
VARIANTE GENERALE



**VARIANTE 1/2014**  
**PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE**  
**CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE**



**NORME DI ATTUAZIONE**

**Stralcio**  
**PS 1**  
**Allegato E**

**Progettisti**

Emanuela Antoniaci  
Otello Brighi  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala  
Daniele Minotti

**Progettista VAS**

Alessandro Biondi

**Collaboratori al progetto**

Nataschia Cantoni  
Luciana Battistini  
Elena Genghini  
Barbara Maggioli  
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**  
**PUBBLICAZIONE DI**  
**ALCUNE AREE**

Adottata con delibera di C.C.  
n. 36 del 09.04.2015  
Approvata con delibera di C.C.  
n. del

**Il Sindaco**

Paolo Lucchi

**L'Assessore**

Orazio Moretti

**Il Dirigente**

Emanuela Antoniaci



**RIPUBBLICAZIONE VARIANTE AL PRG N° 1/2014**

NORME DI ATTUAZIONE

STRALCI – TESTO VIGENTE E MODIFICATO



Legenda:

**Abcdefg** : aggiunte con deposito

~~Abcdefg~~ : eliminazioni con deposito

**Abcdefg** : aggiunte con controdeduzione

~~Abcdefg~~ : eliminazioni con controdeduzione



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

.....*OMISSIS*.....

- 7.05 La Visuale libera si applica dai confini di proprietà, fuori e all'interno dei centri abitati con esclusione dei confini stradali.  
VI = 1 dai confini di zona. Sono fatte salve le distanze tra le seguenti destinazioni omogenee: Tessuto produttivo polifunzionale e Aree di Trasformazione polifunzionale, Tessuto residenziale e Aree di Trasformazione residenziale, **Tessuto residenziale e zone di parcheggio pubblico e verde pubblico**. In tali casi VI = 0,5.  
VI = 0,5 dai confini interni alle zone omogenee.  
Non si applica il rispetto della VI dai confini di zona Città consolidata-Territorio rurale, qualora si tratti della medesima proprietà.

**Art. 8 Lotto convenzionale residenziale**

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

**Art. 38 Ville e giardini**

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

38.02 *Interventi edilizi*

- gli edifici individuati nelle tavole dei Sistemi sono di valore storico- testimoniale e assoggettati agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, come indicato nell'Allegato normativo A 6.
- per gli edifici privi di valore storico- testimoniale è consentita:
  - la manutenzione qualitativa;
  - la demolizione e ricostruzione della Sul esistente senza diminuire l'indice di permeabilità esistente e mantenendo le caratteristiche del sistema del verde;
- ampliamento una tantum **dell'edificio della Sul** esistente fino ad un massimo del 20% **della Sul** con un minimo sempre consentito di mq 60 di Sul a condizione che vengano reperiti o monetizzati gli standards relativi all'ampliamento e siano rispettate le distanze delle costruzioni dalle strade (DM 16/01/96).

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

.....*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 **e art. 11 L. 241/90**, riguardano situazioni in cui è opportuno assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale. Tali aree sono individuate nelle Tavole dei Sistemi che riportano le destinazioni urbanistiche.

- 53 bis02 Le aree oggetto di Accordo sono:

*Calcestruzzi del Savio*

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

*Consorzio Agrario San Giorgio*

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

*Piano Attività Estrattive – Ambito IR- 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**

**San Giorgio – via Calabria/via Cerca**  
**Accordo approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 25/02/2016**

**Art. 55 Servizi di interesse sovracomunale**

- 55.01 Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello sovracomunale di cui all'art. 41 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni.  
Tali aree sono preordinate all'esproprio.
- 55.02 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.  
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio pubblici esercizi, sportelli bancari, alloggi di custodi, ecc.). La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole dei Servizi può essere modificata con delibera consiliare.  
La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati.
- 55.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura.

.....*OMISSIS*.....

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

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

**Area della ex discarica di Rio Eremo**

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

.....*OMISSIS*.....

**Art. 77 Piano di Riconversione e Miglioramento Aziendale (PRA)**

- 77.01 Gli interventi in zona rurale si attuano di norma con permesso di costruire diretto.  
E' possibile derogare agli indici urbanistici di cui agli artt. 66, 67, 68, 69, limitatamente all' uso U5/2 fino ad una Sul massima aggiuntiva di 900 mq per aziende fino a 15 ha, di 1200 mq per aziende > 15 ha e ≤ 30 ha, di mq 1500 per aziende > 30 ha e ≤ 50 ha e di 2000 mq per aziende > di 50 ha e U5/3 nei limiti specificati nei singoli ambiti agricoli, per progetti di riconversione, ammodernamento e miglioramento aziendale, **compreso la riconversione degli allevamenti**, ricorrendo al Piano di Riconversione Aziendale (Pra) che viene attuato secondo le procedure di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (art. 25 LR 47/78) in analogia a quanto previsto dall'art. 40, comma 9, LR 47/78 modificata. Il PRA, per la realizzazione di cantine vinicole o particolari ragioni connesse al processo produttivo e per la



realizzazione di invasi a scopo irriguo, può derogare al divieto di realizzare locali interrati e sbancamenti superiori a 3 mt.

Le aziende a prevalente indirizzo culturale foraggero, con SAU maggiore di 30 ha, possono usufruire, per la costruzione di fienili, di una Sul aggiuntiva ai parametri sopra riportati per un massimo di mq. 1000, da valutare in rapporto alle capacità produttive. Tali servizi di ricovero dovranno avere struttura intelaiata, copertura a due falde e almeno uno dei lati maggiori privi di tamponamento.

Vanno rispettati gli indici urbanistico-ecologici (Fc, Tii, S).

Hanno titolo a presentare il Pra gli imprenditori agricoli a titolo principale (IATP) ed i soggetti ad essi assimilati per legge di cui all'art. 63.04 relativa a Costruzioni di edifici residenziali rurali.

Per la presentazione del Pra è richiesta la SAU di 5ha in pianura e 10 ha in collina ovvero la SAU esistente alla data del 05/10/00 di 3,5 Ha in pianura e 6 Ha in collina. Per evitare processi di incentivazione al frazionamento delle unità poderali, tali superfici devono risultare formate alla data del 5/10/2000; tale termine non ha rilievo per le superfici risultanti da processi di accorpamento e per le aziende formate in seguito all'acquisizione di terreni da Enti pubblici aventi SAU non inferiore a 3,5 ha in pianura e 6 ha in collina .

Il Pra deve contenere gli elementi necessari per la valutazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesistico-ambientale, la descrizione della situazione aziendale o interaziendale relativa all'anno precedente, il progetto di miglioramento e innovazione, gli obiettivi in termini di reddito, occupazione, qualità del prodotto, commercializzazione, ricadute ambientali dei processi produttivi, i mezzi e gli strumenti messi in atto per realizzare gli obiettivi in relazione ai tempi e alle fasi di attuazione, il programma di investimenti e il piano dei finanziamenti, lo schema di convenzione.

Il Pra è sottoposto alla valutazione di una Commissione tecnica comunale composta da esperti in materia di urbanistica, ambiente, agronomia, economia.

#### **Art. 78 Disciplina degli edifici in zona rurale**

.....*OMISSIS*.....

78.09 Gli edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa a seguito di realizzazione di nuovo edificio residenziale o utilizzati per altre funzioni, possono essere recuperati agli usi :

-U1/1;

-U3/5 limitatamente agli edifici di valore storico ambientale di cui all'Allegato normativo A7, agli edifici non vincolati riconducibili alle tipologie di cui all'allegato normativo A3 e alle case padronali;

-U5/1, U5/2 limitatamente ad agriturismo;

-U2/1 limitatamente agli edifici con Sul maggiore di mq. 1.000

Il recupero è consentito nel limite massimo della Sul **residenziale** esistente anche con demolizione e ricostruzione **in sagoma**. Non è consentito il recupero degli edifici previsti in demolizione da specifici atti autorizzativi.

Gli edifici rurali con usi misti, residenziali e produttivi (ex mulini, oleifici, caseifici, ecc.), nel limite della Sul esistente, possono essere recuperati agli usi U 1/1, U 2/1 (limitatamente agli edifici con Sul maggiore di 1.000 mq), U 3/5, U 5/2 (limitatamente alle attrezzature per la produzione e la ricerca agricola e foresteria aziendale).

.....*OMISSIS*.....

#### **Art. 82bis Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale**

82.01bis Riguarda il recupero di aree in ambito rurale, censite in seguito ad indagine conoscitiva, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole dei sistemi e classificate nelle schede dell'allegato normativo A10, in cui sono insediate attività

produttive che utilizzano prevalentemente aree scoperte per lo stoccaggio o la lavorazione delle merci o mezzi. Il recupero è finalizzato alla riduzione dell'impatto paesaggistico ed ambientale rispetto alla campagna circostante (impatto visivo, rumore, polveri), al miglioramento della viabilità di accesso in rapporto alla movimentazione delle merci, al riordino dei manufatti esistenti, alla sistemazione del lotto includendo la realizzazione del verde e dei parcheggi, all'incremento una tantum delle superfici esistenti in relazione alle esigenze documentate nell'indagine conoscitiva. L'ampliamento è comunque subordinato alla globale corresponsione degli standards urbanistici.

L'ampliamento una tantum attribuito per classi di aziende e per dimensioni di superfici esistenti è il seguente:

Attività affini e complementari all'edilizia (Eaz/c-Eaz/f-Eaz/s): incremento una tantum di 300 mq di SUL

Imprese edili ed artigianato di servizio (Eaz/e-Eaz/g-Eaz/i-Eaz/p-Eaz/d-Eaz/u-Eaz/x): incremento una tantum di 800 mq di SUL

Autotrasportatori:

SUL esistente  $\leq$  500 mq incremento di 500 mq di SUL

SUL esistente da 501 a 1000 mq incremento di 800 mq di SUL

SUL esistente  $>$  1000 mq incremento di 1.200 mq di SUL

Per le aziende individuate con la sigla Eaz/n ed Eaz/v si rinvia alle quantità di incremento una tantum riportate nella scheda tecnica dell'allegato normativo A10.

Per le aziende individuate con la sigla Eaz/l, ~~ed Eaz/z~~ **ed Eaz/y**, non è previsto alcun incremento di Sul.

Le schede contengono le regole insediative per ogni ambito di recupero, individuano il perimetro dell'ambito, le fasce di rispetto, l'area di localizzazione dell'edificio, le zone da adibire a piazzali per lo stoccaggio di merci, l'area per opere di mitigazione, gli impegni convenzionali per le infrastrutture. L'area a piazzali deve rispettare  $I_p = 30\%$ .

Nella Collina di valore ambientale non sono consentiti incrementi di superficie ma solo riordino e mitigazione degli impatti dell'edificio esistente e degli spazi esterni.

Gli ambiti di recupero si attuano attraverso permesso di costruire corredato da apposita convenzione tra Comune e proprietari delle aziende nel rispetto dello schema di ripartizione della scheda.

Ogni atto abilitativo è subordinato alla previa ed integrale realizzazione e cessione delle aree di standards, da reperirsi all'interno del perimetro dell'ambito di recupero ed in posizione frontistante la strada di accesso. Le quote di standards da prevedersi sono quelle previste per le zone D-produttive (tessuto produttivo polifunzionale) e sono attuate nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici ed ambientali presenti nell'ambito.

Il cambio del tipo di attività insediata è subordinato a verifica di compatibilità da parte del Comune ed è ammesso solo nella stessa categoria di funzione e di pari carico urbanistico, ovvero per conversione ad usi agricoli.

.....*OMISSIS*.....