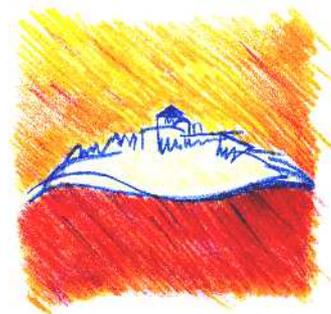


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



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



NORME DI ATTUAZIONE

Stralcio
PS 1
Allegato E

Progettisti

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

Collaboratori al progetto

Nataschia Cantoni
Luciana Battistini
Alessandro Biondi
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

Adottata con delibera di C.C.
n. 7 del 06.02.2014
Approvata 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. 7 del 06/02/2014 (adozione)

~~Abcdefg~~ : eliminazioni deliberazione n. 7 del 06/02/2014 (adozione)

Abcdefg : aggiunte delibera n. del / /2015 (controdeduzione)

~~Abcdefg~~ : eliminazioni delibera n. del / /2015 (controdeduzione)

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.....
- 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. 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.

.....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 medioere 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 edilizi 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.....

22.03 A decorrere dalla data di approvazione del Piano, nel caso di usi residenziali, dovranno di minima essere realizzati 2 posti auto di P1 per ogni alloggio, uno dei quali deve essere ricavato entro la struttura dell'edificio o nei servizi annessi, ad eccezione degli alloggi inferiori ai 50 mq di Sul (per i quali vale 1 posto per alloggio, fermi restando gli standard previsti dalla legislazione vigente).

Nel caso di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq di Sul potrà essere realizzato 1 posto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla L 122/89

.....OMISSIS.....

22.05 In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione, ad esclusione degli interventi di ~~ristrutturazione~~ **manutenzione qualitativa** e di ampliamento che non creino nuove unità immobiliari nonché per le aree di riqualificazione urbana, vanno previsti spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva.

Nel caso di ~~ristrutturazione~~ **manutenzione qualitativa** con aumento di unità immobiliari, i posti auto potranno essere reperiti nell'area di pertinenza.

.....OMISSIS.....

22.14 La 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 testimoniali 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;

- $U_f = 0,7$ mq/mq oppure pari alla U_f esistente, se superiore a $U_f = 0,7$ 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 o in misura ridotta gli indici di cui al comma 02 sono corredati 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*

- $I_p = 20\%$
- A_{vp} = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- $A = 1$ albero/ 200 mq Sf
- $A_r = 1$ arbusto/100 mq Sf
- $h_m = h$ esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con $h > 13$ mt
- $h_m = 13$ mt su lotto libero o ampliamenti
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 37 Tessuto di impianto unitario

37.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale e/o produttiva individuati nelle tavole dei Sistemi e strutturati in base ai piani e agli interventi unitari (Piani Particolareggiati residenziali, PEEP, PIP, ecc.) per i quali si segnala la necessità di rispettare l'assetto urbano esistente, attraverso interventi di valorizzazione e riqualificazione dell'impianto urbanistico originario e degli spazi pubblici in relazione alla possibilità di potenziare il ruolo di connessione con il contesto urbano di appartenenza.

37.01bis Per le aree libere o parzialmente edificate ricomprese nei piani attuativi scaduti valgono i parametri urbanistico edilizi stabiliti dal piano attuativo **con esclusione delle tipologie edilizie laddove previste** oppure, in carenza di documentazione, per le aree polifunzionali valgono gli indici urbanistico-ecologici di cui all'art. 39.

Nel caso di lotti non edificati o parzialmente edificati, non disciplinati dai piani attuativi previgenti, si applicano gli indici urbanistico ecologici dell'art.39 per le aree produttive e dell'art. 34 per le aree residenziali.

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

Art. 58 Infrastrutture per la viabilità

.....OMISSIS.....

58.06 Al di fuori del territorio urbanizzato, lungo la via Romea, la E45, la via Emilia, la via Cervese, ~~la via Ravennate~~, la via Torino e la via Calcinaro, percorso Gronda-Bretella (via Moneta, via Golgi e via Cerchia di Sant'Egidio per la parte compresa nella Gronda-Bretella), la Secante, laddove compatibile con le disposizioni e prescrizioni degli enti gestori della viabilità e le norme in materia di impianti per la distribuzione di carburanti, sia per gli impianti esistenti e confermati che per i nuovi impianti, fra le funzioni insediabili a servizio della mobilità è ricompreso l'uso U2/1, con le limitazioni e le prescrizioni di cui al precedente comma; in tali casi la Uf si applica alla profondità fino ad un massimo del doppio della fascia

di rispetto e per un fronte non superiore a 100 mt. Per tali assi stradali gli impianti e le relative attrezzature possono estendersi oltre la fascia di rispetto per una profondità complessiva non superiore a 100 mt. Gli interventi sono soggetti a PUA e devono prevedere adeguate opere di ambientazione.

Lungo la E45 per rilevanti zone di servizio annesse a impianti di carburanti, è consentito l'insediamento di centri di servizio integrati per la viabilità. Indici: $U_f=0,30$ mq/mq calcolato per un fronte non superiore a 200 ml. e una profondità di 80 ml.; Sul max mq 4000, hm 13,00; vanno rispettati i rimanenti indici ecologico ambientali del comma precedente. Usi: U2/1, U3/5, U3/6 limitatamente all'artigianato di servizio connesso alla viabilità (officine meccaniche, gommista, ecc.); ciascun uso insediabile può impegnare una Sul max = 2000 mq. (pari cioè al 50% della Sul massima prevista). La localizzazione delle attrezzature è consentita per un fronte di 250 ml e una profondità di 100 ml.

.....OMISSIS.....

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. 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, 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 SAU 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. 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. 81 Ricovero attrezzi

81.01 Negli appezzamenti di superficie superiore a 0,5 Ha, dove è praticata l'attività agricola complementare, purchè privi di edifici rurali di servizio, è consentita la costruzione di piccoli capanni per esclusivo ricovero attrezzi di 20 mq. Tali ricoveri, a carattere provvisorio, potranno essere costruiti anche da soggetti non abilitati saranno autorizzati per una durata di anni ~~3~~ **5** rinnovabili, previo rilascio di fidejussione a garanzia dell'impegno formale di rimozione alla cessazione dell'attività, secondo le indicazioni dell' Allegato normativo A 5.

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).

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-~~Eaz/x~~): 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 ≤ 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, 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'edificato, 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'edificato 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.....

Art. 83 Rilocalizzazione ed ampliamento degli edifici residenziali interessati dalle fasce di rispetto e/o soggetti ad esproprio.

83.01 E' consentita la demolizione e ricostruzione della Sul esistente e la demolizione e ricostruzione con l'ampliamento fino a 270mq di Sul degli edifici situati in zona agricola e interessati da fasce di rispetto cartografate nelle tavole dei sistemi dell'Autostrada, dell'E45, della Secante, di via Ravennate, dell'ex SS 71 bis (Cervese), dell'ex SS 304 (Cesenatico), delle strade di progetto del P.R.G. e degli elettrodotti. Gli spostamenti potranno avvenire in terreni adiacenti entro un raggio di 500 mt. non interessati da tutela così come definito all'interno delle tavole del Piano Regolatore. Tale facoltà è prevista anche per i fabbricati soggetti a esproprio nonché per quelli compresi nella fascia di rispetto della via Emilia (art. 2.15 Allegato normativo A1). La rilocalizzazione degli edifici può derogare dal rispetto della distanza degli allevamenti di cui alle norme del territorio rurale, purchè migliorativa della situazione esistente e previo parere dell'AUSL.

Gli spostamenti riguardanti il tratto di via Emilia fronteggiante la quinta collinare, dovranno essere conformi a quanto specificato dal comma 5 punto b) dell'art.24B delle norme del PTCP.

Non è consentita la ricollocazione negli ambiti della collina (art.68, art.69). Per gli edifici esistenti in tali Ambiti, rientranti nella casistica citata, è consentito solo lo spostamento all'esterno delle fasce sopradescritte nelle immediate vicinanze.

~~I fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale possono essere ampliati nei limiti delle norme del Territorio Rurale.~~ **Sui fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale possono essere eseguiti interventi di manutenzione qualitativa, con esclusione della ristrutturazione eseguita mediante demolizione e ricostruzione volumetrica**

.....OMISSIS.....