

# Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Sviluppo del Territorio



Il Sindaco **Dott. Matteo Gozzoli**

Il Dirigente del Settore **Ing. Simona Savini**

PIANO URBANISTICO GENERALE

**Norme**



Assunto con delibera di G.C. n. .... del .....

Adottato con delibera di C.C. n. .... del .....

Approvato con delibera di C.C. n. .... del .....

PUG

Elaborato

**N1**



Sindaco del Comune di Cesenatico  
**Matteo Gozzoli**

#### **GRUPPO DI LAVORO**

Responsabile dell'Ufficio di Piano  
**Ing. Simona Savini**

Coordinamento scientifico e metodologico  
**Ing. Simona Savini**  
**Arch. Sandra Vecchietti**

Contributi specialistici

**Arch. Sandra Vecchietti** - *Strategia e disciplina*

**Arch. Carlo Lazzari** - *Città storica*

**Arch. Angela Cotta** - *Costa e arenile*

**Ing. Stefano Bagli e Ing. Paolo Mazzoli (Gecosistema)** - *Caratterizzazione idraulica del territorio*

**Ing. Stefano Fatone** - *Supporto alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale*

**Arch. Margherita Bastoni** - *Supporto alla Strategia*

**Avv. Federico Gualandi** - *Consulenza giuridica*

**Ing. Roberto Maria Brioli** - *Consulenza economico-finanziaria*

Contributi interni

**Geom. Paolo Bernardini**

**Arch. Paolo Cavallucci**

**Geom. Richard Galiandro**

**Ing. Vanessa Giuliani**

**Geom. Francesca Laderchi**

**Geom. Sara Paolucci**

**Arch. Alice Passerini**

**Geom. Marzia Romagnoli**

Garante della comunicazione e della partecipazione

**Dott. Ugo Castelli**

Ulteriori apporti collaborativi

**Servizi e Uffici del Comune di Cesenatico**



## SOMMARIO

<b>PARTE I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>10</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>FINALITA', OGGETTI, ELABORATI COSTITUTIVI ED EFFICACIA DEL PIANO.....</b>	<b>10</b>
Art. 1.1	Obiettivi del PUG .....	10
Art. 1.2	Oggetti del PUG .....	10
Art. 1.3	Elaborati costitutivi.....	11
Art. 1.4	Tipologia delle norme.....	13
<b>PARTE II</b>	<b>STRUMENTI .....</b>	<b>14</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>PEREQUAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>14</b>
Art. 2.1	Definizione di perequazione urbanistica .....	14
Art. 2.2	Obiettivi, criteri e modalità di applicazione.....	14
Art. 2.3	Individuazione degli indici di edificabilità territoriale .....	15
Art. 2.4	Rigenerazione di tessuti urbani. Metodologia per la determinazione delle quantità edificatorie.....	16
Art. 2.5	Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale. ....	18
<b>TITOLO II</b>	<b>TRASFERIMENTI DI QUANTITA' EDIFICATORIE.....</b>	<b>20</b>
Art. 2.6	Criteri e modalità di attuazione.....	20
Art. 2.7	Trasferimenti di quantità edificatorie .....	20
Art. 2.8	Registro delle quantità edificatorie .....	22
<b>TITOLO III</b>	<b>LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI.....</b>	<b>23</b>
Art. 2.9	Trasformazioni diffuse e interventi complessi .....	23
Art. 2.10	Accordi operativi.....	23
Art. 2.11	Permessi di costruire convenzionati.....	23
Art. 2.12	Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico.....	24
<b>PARTE III</b>	<b>LIMITAZIONI ALLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>26</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA.....</b>	<b>26</b>
Art. 3.1	Sistema costiero .....	26
Art. 3.2	Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile.....	28
Art. 3.3	Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica.....	29
Art. 3.4	Colonie Marine .....	31
Art. 3.5	Città delle Colonie.....	33
Art. 3.6	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	34
Art. 3.7	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	35
Art. 3.8	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	39
Art. 3.9	Zone ed elementi di interesse storico-archeologico .....	41
Art. 3.10	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione .....	42
Art. 3.11	Insedimenti urbani storici e strutture di interesse storico-testimoniale .....	44
Art. 3.12	Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità storica.....	44
Art. 3.13	Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità panoramica .....	45
Art. 3.14	Formazioni boschive.....	46
Art. 3.15	Sistema delle aree agricole.....	48
Art. 3.16	Particolari prescrizioni relative alle attività estrattive .....	50
Art. 3.17	Divieto di installazioni pubblicitarie .....	50
<b>TITOLO II</b>	<b>BENI PAESAGGISTICI .....</b>	<b>51</b>
Art. 3.18	Aree soggette a vincolo paesaggistico.....	51
<b>TITOLO III</b>	<b>BENI CULTURALI .....</b>	<b>52</b>
Art. 3.19	Aree soggette a vincolo di bene culturale .....	52

<b>TITOLO IV</b>	<b>CORPI IDRICI.....</b>	<b>53</b>
Art. 3.20	Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.....	53
Art. 3.21	Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano .....	54
Art. 3.22	Reticolo idrografico della bonifica, condotte ed uso irriguo, canali.....	55
Art. 3.23	Corsi d’acqua pubblici.....	56
Art. 3.24	Ulteriori disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei .....	56
<b>PARTE IV</b>	<b>RIDUZIONE DEI RISCHI.....</b>	<b>57</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>RISCHIO SISMICO .....</b>	<b>57</b>
Art. 4.1	Rischio sismico e microzonazione sismica.....	57
<b>TITOLO II</b>	<b>RISCHIO IDRAULICO .....</b>	<b>58</b>
Art. 4.2	Pericolosità idraulica .....	58
Art. 4.3	Alveo dei corsi d’acqua principali .....	59
Art. 4.4	Corpi idrici, zone a rischio per effetto dinamico del crollo arginale.....	59
Art. 4.5	Pericolosità idraulica Costiera .....	60
Art. 4.6	Aree di potenziale allagamento.....	60
Art. 4.7	Pericolosità idraulica P3 fluviale, pluviale e costiera.....	61
Art. 4.8	Controllo degli apporti d’acqua e invarianza idraulica .....	61
Art. 4.9	Erosione costiera .....	62
<b>TITOLO III</b>	<b>SUBSIDENZA .....</b>	<b>64</b>
Art. 4.10	Rischi connessi alla subsidenza.....	64
<b>PARTE V</b>	<b>TRASFORMABILITA’ .....</b>	<b>65</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>65</b>
Art. 5.1	Contenimento del consumo di suolo.....	65
Art. 5.2	Rigenerazione urbana.....	65
Art. 5.3	Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano .....	66
Art. 5.4	Qualificazione del Telaio paesaggistico-ambientale .....	66
Art. 5.5	Articolazione del territorio .....	67
<b>PARTE VI</b>	<b>TELAIO URBANO .....</b>	<b>68</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>LUOGHI DELL’ABITARE E DELLA PRODUZIONE.....</b>	<b>68</b>
Art. 6.1	Strategie e disposizioni generali .....	68
Art. 6.2	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI .....	68
Art. 6.2.1	Interventi edilizi ammessi.....	68
Art. 6.2.2	Lotti minimi.....	68
Art. 6.2.3	Distanze .....	69
Art. 6.2.4	Permeabilità dei suoli .....	70
Art. 6.2.5	Sistemazione delle aree esterne.....	70
Art. 6.3	DISPOSIZIONI RELATIVE GLI EDIFICI .....	70
Art. 6.3.1	Edifici a prevalente funzione a abitativa .....	70
Art. 6.3.2	Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva.....	71
Art. 6.3.3	Edifici a prevalente funzione d direzionale privata .....	72
Art. 6.3.4	Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica.....	72
Art. 6.3.5	Edifici con funzioni e commerciale prevalente o presente al piano terra.....	72
Art. 6.3.6	Edifici a prevalente funzione c produttiva.....	73
Art. 6.3.7	DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI.....	74
<b>TITOLO II</b>	<b>CITTA’ STORICA.....</b>	<b>75</b>
Art. 6.4	Articolazione della Città storica.....	75
Art. 6.4.1	Disposizioni relative agli interventi edilizi .....	75

Art. 6.4.2	Funzioni ammesse .....	76
Art. 6.4.3	Disposizioni per il recupero e ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale .....	77
Art. 6.4.4	Disposizioni per il centro storico di Cesenatico .....	80
Art. 6.4.5	Disposizioni per gli edifici storici diffusi in ambito urbano .....	83
<b>TITOLO III</b>	<b>CITTÀ DA QUALIFICARE .....</b>	<b>84</b>
Art. 6.5	LA CITTÀ DA QUALIFICARE .....	84
Art. 6.5.1	Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa .....	84
Art. 6.5.1	Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità .....	86
Art. 6.5.1	Q.2 Tessuti residenziali a media densità .....	87
Art. 6.5.1	Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità .....	87
Art. 6.5.2	Tessuti urbani a prevalente funzione turistica .....	88
Art. 6.5.2	Q.4 Tessuti turistico-residenziali .....	90
Art. 6.5.2	Q.5 Tessuti turistico-alberghieri .....	91
Q.6	Tessuti turistici a bassa densità .....	91
Art. 6.5.3	Tessuti terziari di servizio .....	92
Art. 6.5.3	Q.7 Tessuti terziari di servizio .....	93
Art. 6.5.4	Tessuti commerciali .....	93
Art. 6.5.4	Q.8 Tessuti commerciali .....	94
Art. 6.5.5	Tessuti produttivi .....	94
Art. 6.5.5	Q.9 Tessuti produttivi .....	95
Art. 6.5.5	Q.10 Polo funzionale Darsena .....	96
Art. 6.5.6	Q.11 Arenile .....	97
<b>TITOLO IV</b>	<b>CITTÀ DA INTEGRARE .....</b>	<b>101</b>
Art. 6.6	LA CITTÀ DA INTEGRARE .....	101
Art. 6.6.1	P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica .....	102
<b>TITOLO V</b>	<b>CITTÀ DA RIGENERARE .....</b>	<b>103</b>
Art. 6.7	LA CITTÀ DA RIGENERARE .....	103
Art. 6.7.1	Città delle colonie .....	103
Art. 6.7.1	R.1 Città delle colonie di ponente .....	104
Art. 6.7.1	R.2 Città delle colonie di levante .....	107
Art. 6.7.2	Tessuti di integrazione paesaggistica .....	108
Art. 6.7.2	R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare .....	108
Art. 6.7.3	Tessuti turistici .....	109
Art. 6.7.3	R.4 Tessuti turistici da rigenerare .....	109
Art. 6.7.4	Tessuti multifunzionali .....	110
Art. 6.7.4	R.5 tessuti multifunzionali da rigenerare .....	110
Art. 6.7.5	Tessuti commerciali .....	111
Art. 6.7.5	R.6 Tessuto commerciale da rigenerare .....	111
<b>TITOLO VI</b>	<b>CITTÀ DA RIPIANIFICARE .....</b>	<b>112</b>
Art. 6.8	Aree con piani/progetti “in corso” alla data di assunzione del PUG .....	112
<b>TITOLO VII</b>	<b>CITTÀ DA URBANIZZARE .....</b>	<b>114</b>
Art. 6.9	Individuazione delle nuove urbanizzazioni .....	114
Art. 6.9.1	Condizioni di intervento .....	114
Art. 6.9.2	funzioni ammesse .....	114
Art. 6.9.3	Strumenti di attuazione .....	115
<b>PARTE VII</b>	<b>CITTÀ PUBBLICA .....</b>	<b>117</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE .....</b>	<b>117</b>

Art. 7.1	Obiettivi e articolazione delle dotazioni territoriali .....	117
Art. 7.1.1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	117
Art. 7.1.2	Attrezzature e spazi collettivi .....	118
Art. 7.1.3	Dotazioni ecologico e ambientali .....	119
Art. 7.1.4	Dotazioni multi-prestazionali .....	120
Art. 7.2	Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento.....	120
Art. 7.3	Mutamento di destinazione d'uso.....	121
Art. 7.3.1	Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: il reperimento delle dotazioni territoriali.....	121
Art. 7.3.2	Usi temporanei .....	123
Art. 7.4	Parcheggi pubblici e parcheggi privati.....	123
Art. 7.4.1	Parcheggi requisiti dimensionali.....	124
Art. 7.4.2	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1).....	124
Art. 7.5	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione.....	125
Art. 7.6.1	Tabella 3. Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati .....	127
Art. 7.6.2	Tabella 4. Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico.....	130
<b>TITOLO II</b>	<b>Edilizia residenziale sociale (ERS).....</b>	<b>133</b>
Art. 7.7	Il concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa.....	133
<b>PARTE VIII</b>	<b>TELAIO PAESAGGISTICO AMBIENTALE .....</b>	<b>134</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>INFRASTRUTTURE VERDI E BLU.....</b>	<b>134</b>
Art. 8.1	Componenti del Telaio paesaggistico-ambientale .....	134
Art. 8.2	Incremento della resilienza .....	134
Art. 8.3	Infrastrutture verdi.....	135
Art. 8.3.1	Agricoltura urbana.....	135
Art. 8.4	Infrastrutture blu.....	135
<b>TITOLO II</b>	<b>TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>137</b>
Art. 8.5	Obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale .....	137
Art. 8.5	Articolazione del territorio rurale.....	138
Art. 8.5.1	Territorio rurale periurbano .....	138
Art. 8.5.2	Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola.....	139
Art. 8.6	Condizioni di insediamento e di intervento .....	140
Art. 8.7	Funzioni ammesse .....	141
Art. 8.7.1	Funzioni ammesse negli interventi di nuova costruzione .....	141
Art. 8.7.2	Funzioni ammesse per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente .....	143
Art. 8.8	INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA .....	145
Art. 8.8.1	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo .....	145
Art. 8.8.2	Foresterie aziendali .....	146
Art. 8.8.3	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola .....	146
Art. 8.8.4	Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi .....	148
Art. 8.8.5	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	148
Art. 8.8.6	Interventi per attività agrituristiche .....	149
Art. 8.9	INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA .....	150
Art. 8.9.1	Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola .....	150



Art. 8.9.2	Edifici con funzione abitativa.....	150
Art. 8.9.3	Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola.....	151
Art. 8.9.4	Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione produttiva.....	151
Art. 8.9.5	Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche.....	151
Art. 8.9.6	Maneggi.....	151
Art. 8.9.7	Ricovero, cura ed addestramento animali.....	152
Art. 8.9.8	Serre permanenti per attività floro-vivaistica.....	152
Art. 8.10	Impianti di distribuzione carburanti.....	152
<b>TITOLO III</b>	<b>ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO.....</b>	<b>154</b>
Art. 8.11	Edifici storici diffusi nel territorio rurale.....	154
Art. 8.11.1	Funzioni ammesse.....	154
Art. 8.11.2	Disposizioni relative agli interventi edilizi.....	155
<b>TITOLO IV</b>	<b>CAPANNI.....</b>	<b>157</b>
Art. 8.12	Capanni da pesca.....	157
<b>TITOLO V</b>	<b>ELEMENTI DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.....</b>	<b>158</b>
Art. 8.13	Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico.....	158

## **PARTE I    DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I    FINALITA', OGGETTI, ELABORATI COSTITUTIVI ED EFFICACIA DEL PIANO**

#### **Art. 1.1    Obiettivi del PUG**

##### STRATEGIE

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

#### **Art. 1.2    Oggetti del PUG**

##### STRATEGIE

1. In particolare, sulla base di un'analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti:
  - a. individua il perimetro del territorio urbanizzato, detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32 della LR 24/2017;
  - b. disciplina il territorio urbanizzato, di cui all'articolo 33 LR 24/2017;

- c. stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34 LR 24/2017;
- d. disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale, ai sensi degli articoli 35 e 36 della LR 24/2017.

### **Art. 1.3 Elaborati costitutivi**

2. Il PUG è costituito da:

#### **QUADRO CONOSCITIVO**

**Qc1** Quadro conoscitivo (comprensivo di tavole tematiche in A3);

**Qc2** Schede dei vincoli

**Qc3** Autorizzazione paesaggistica (Tavola scala 1:10.000)

**Qc4.Is1** Indagine storico-operativa

**Qc4.Is2** Centro storico di Cesenatico. Consistenza edilizia (tavola scala 1:1.000);

**Qc4.Is3** Centro storico di Cesenatico. Stato di conservazione (tavola scala 1:1.000);

**Qc4.Is4** Centro storico di Cesenatico. Usi prevalenti (tavola scala 1:1.000).

**Qc5.Ar1 (1-2)** Arenile. Evoluzione storica della costa (tavole scala 1:10.000)

**Qc5.Ar2 (1-4)** Arenile. Assetto proprietario delle aree (tavole scala 1:2.000)

**Qc5.Ar3 (1-4)** Arenile. Stato di fatto concessionato (tavole scala 1:2.000)

**Qc6.Ri1** Attività di supporto alla caratterizzazione della pericolosità idraulica sul territorio comunale per il PUG

#### **LIMITAZIONI ALLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE**

**Lt1** Tutela e valorizzazione paesistica (tavola scala 1:10.000)

**Lt2** Carta forestale e dell'uso del suolo (tavola scala 1:10.000)

**Lt3** Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale (tavola scala 1:10.000)

**Lt4.Ri1** Pericolosità idraulica costiera (tavola scala 1:10.000)

**Lt4.Ri2** Pericolosità idraulica P2. Tiranti idrici di riferimento (tavola scala 1:10.000)

**Lt4.Ri3** Pericolosità idraulica P3. Tiranti idrici di riferimento (tavola scala 1:10.000)

**Lt5** Rischio sismico. Aree suscettibili di effetti locali (tavola scala 1:10.000)

#### **MICROZONAZIONE SISMICA**

**Lt6.Ms1** carta delle frequenze naturali dei terreni (tavola scala 1:10.000)

**Lt6.Ms2** Carta geologica tecnica (tavola scala 1:10.000)

**Lt6.Ms3** Carta delle indagini (tavola scala 1:10.000)

**Lt6.Ms4** Carta delle microzone omogenee in prospettiva tecnica (tavola scala 1:10.000)

**Lt6.Ms5** Carta di microzonazione sismica livello 2 Fa I.S. 0,1-0,5s (tavola scala 1:10.000)

**Lt6.Ms6** Carta di microzonazione sismica livello 2 Fa I.S. 0,5-1,0s (tavola scala 1:10.000)

**Lt6.Ms7** Carta di microzonazione sismica livello 2 FA P.G.A. (tavola scala 1:10.000)

**LT6.MS8** Carta di microzonazione sismica livello 3 Fa I.S. 0,1-0,5s (tavola scala 1:10.000)

- Lt6.MS9** Carta di microzonazione sismica livello 3 Fa I.S. 0,5-1,0s (tavola scala 1:10.000)
- Lt6.Ms10** Carta di microzonazione sismica livello 3 FA P.G.A. (tavola scala 1:10.000)
- Lt6.Ms11** Carta delle VS (tavola scala 1:10.000)
- Lt6.Ms12** Relazione illustrativa
- Lt6.Ms13.1** Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) zona nord (tavola scala 1:5.000)
- Lt6.Ms13.2** Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) zona sud (tavola scala 1:5.000)
- Lt6.Ms14** Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) (tavola scala 1:10.000)
- Lt6.Ms15** Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) Carta di sovrapposizione MS + CLE (tavola scala 1:10.000)
- Lt6.Ms16** Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) - Relazione
- Lt7 (1-4)** Infrastrutture e reti tecnologiche (tavole scala 1:5.000)

## **STRATEGIA**

- St1** Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale
- St2** Territorializzazione della sintesi diagnostica: principali criticità e potenzialità (TAVOLA 1:10.000 con focus)
- St3** Assetto strategico della città pubblica (tavola 1:10.000)
- St3.1** Assetto strategico della Città delle Colonie di Levante (tavola 1:5.000)
- St3.2** Assetto strategico della Città delle Colonie di Ponente (tavola 1:5.000)
- St4** Redi ecologiche e servizi ecosistemici (tavola 1:10.000)
- St5** Trasformabilità (tavola scala 1:10.000)
- St5 (1-4)** Trasformabilità (tavole scala 1:5.000)
- St6.CsA** Centro storico di Cesenatico. Interventi edilizi ammessi (tavola scala 1:500)
- St6.CsB** Centro storico di Cesenatico. Tessuti e tipi edilizi (tavola scala 1:500)
- St7.Ar (1- 4)** Arenile – Zone funzionali e regole attestamento (tavola scala 1:2000)

## **NORME**

- N1** Norme
- N2.Ab** Abachi del processo tipologico degli edifici diffusi in ambito rurale ed urbano
- N2.Cs (1-6)** Centro storico di Cesenatico. Schede di analisi e disciplina
- N2.Eu (1-2)** Edifici storici diffusi in ambito urbano. Schede di analisi e disciplina
- N2.Er (1-2)** Edifici storici nel territorio rurale. Schede di analisi e disciplina

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

- RE** Regolamento edilizio (prima parte)

## **VAS/VALSAT**

- V1** Documento di Valsat e Sintesi non tecnica

## V2 Orientamento alle trasformazioni (tavola scala 1:10.000)

### Art. 1.4 Tipologia delle norme

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

## PARTE II STRUMENTI

### TITOLO I PEREQUAZIONE URBANISTICA

#### Art. 2.1 Definizione di perequazione urbanistica

##### STRATEGIE

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

#### Art. 2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

##### STRATEGIE

1. Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica e agli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare tramite:
  - l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare ad opere e servizi pubblici o di interesse pubblico;
  - la realizzazione di opere pubbliche;
  - la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
  - la qualificazione del Centro Storico di Cesenatico;
  - la rigenerazione dei tessuti urbani;
  - l'incentivazione di interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini architettonici, ambientali, sociali, sismiche o energetiche;
  - la promozione di interventi di realizzazione di strutture ricettive alberghiere e di altre strutture per l'accoglienza;
  - l'eliminazione degli elementi di degrado e di detrattori ambientali (per tipologia, funzione o contesto localizzativo).

Coerentemente con le politiche/azioni indicate nella Strategia.

2. Pertanto sono soggetti a perequazione:
  - a. i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate;
  - b. le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della strategia;

sono attuati tramite accordi operativi, il procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, accordi di programma, PUA di iniziativa pubblica e titoli abilitativi convenzionati, finalizzati alla realizzazione del Progetto urbano delineato nella Strategia.

3. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:
- l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
  - l'indice di operatività: indice di edificabilità territoriale superiore all'indice perequativo, il cui raggiungimento è requisito necessario affinché la trasformazione urbanistica possa avere luogo;
  - l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale massimo rappresentante il carico urbanistico massimo sostenibile per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità.

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

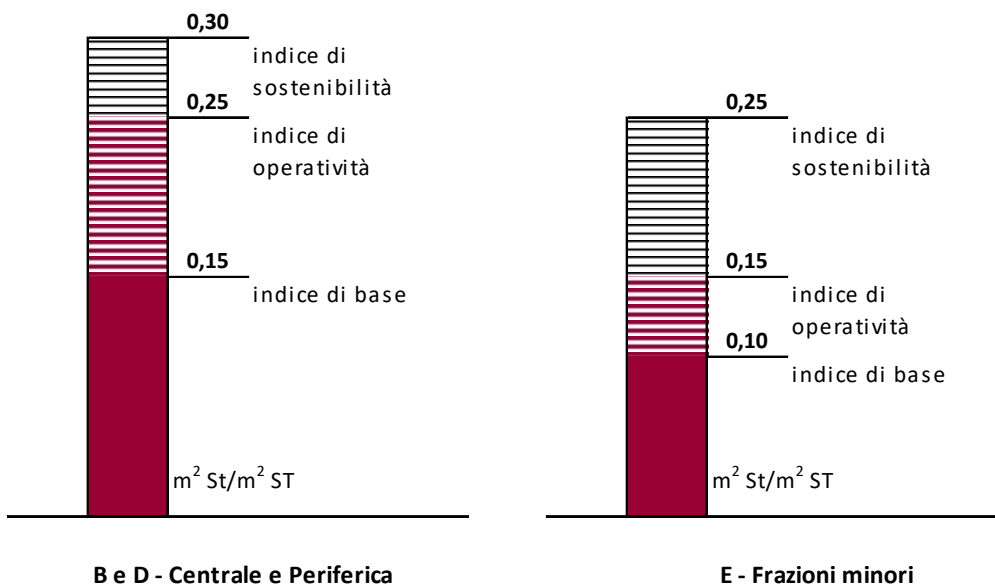
4. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata e gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica, individuano, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

### Art. 2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

#### REGOLE

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

Figura 1 - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi



2. Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con:
- ulteriori quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune;
  - quantità edificatorie derivanti da un indice di RIE superiore a quello previsto per la funzione da insediare
  - quantità edificatorie derivanti dalla realizzazione di strutture ricettive alberghiere;

- d. crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie totale (St) riconosciuta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (compensazione urbanistica);
  - e. quantità edificatorie derivanti da demolizione di edifici incongrui per funzione o tipologia nel territorio rurale.
3. Criteri di quantificazione delle premialità indicate al precedente comma 2:
- a. Le quantità edificatorie aggiuntive sono calcolate proporzionalmente rispetto alle maggiori dotazioni realizzate;
  - b. Per un indice RIE significativamente  $> 4$  per le funzioni a; b3, b4, b5, b6; d; e  
 $>1,5$  per le funzioni b1, b2, c
  - c. Nel caso di realizzazione di strutture ricettive alberghiere si applica direttamente l'indice di operatività;
  - d. I crediti edilizi sono computati applicando l'indice perequativo di base ai terreni oggetto di compensazione;
  - e. Le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione di edifici incongrui nel territorio rurale sono quelle derivanti dall'applicazione della Tabella 2.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di quantità edificatorie.

#### **Art. 2.4 Rigenerazione di tessuti urbani. Metodologia per la determinazione delle quantità edificatorie.**


##### REGOLE

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








Tabella 1 – rigenerazione/riqualificazione nel Telaio urbano

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

Coefficienti di ragguglio						Quantità edificatorie					
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche	Crediti edilizi da edifici esistenti				
destinazione	coefficiente g	condizione	coefficiente (e) h	tipologia	incentivo al trasferimento i	%	coefficiente (d) l	m= [f*g*h] + [f*i] + [a*l] (mq/St)	TOTALI	da realizzare in loco	da trasferire
									n= m + c (mq/St)	(mq/St)	(mq/St)
	1,50		0,40		0%		0,05	0,00	0,00	0,00	

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

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

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

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




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

## Art. 2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.

### REGOLE

1. Gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale interessano immobili non più funzionali all'attività agricola o incongrui, per funzione e/o tipologia, con il contesto nel quale sono inseriti. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell'immobile, il suo stato conservativo, la presenza di attività in essere, la necessità di bonifiche, la sua localizzazione. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella Tabella 2. Le quantità edificatorie generate, che secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e non possono comunque superare il 50% della superficie coperta. Possono essere realizzate all'interno della medesima corte rurale o trasferite, se realizzate in loco potranno essere destinate esclusivamente alla funzione **b5**, strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica, o strutture per attività complementari all'agricoltura **f6**; se trasferite potranno essere convertite in una delle funzioni ammesse nell'area di atterraggio. Se realizzato in loco, l'intervento è soggetto a PdC convenzionato, nel caso di trasferimento delle quantità edificatorie si attua con Accordo operativo e PUA di iniziativa pubblica.





Tabella 2 - Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale: demolizione di edifici non più funzionali all'attività agricola e/o incongrui

Descrizione			St esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)										
Località	Catasto			Tipologia	Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Totale St		
	foglio	particella	a (mq)	descrizione	b coefficiente	condizione	c coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	d	superficie da bonificare	e coefficiente	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e) (mq)
			1.000,00	capannone industriale	0,30		0,70			20%				410,00

Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Incentivo accoglienza		St da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione
strutture accoglienza f	Strutture complementari g	strutture per l'accoglienza S <sub>1</sub> = S·f (mq)	strutture per attività complementari all'agricoltura S <sub>2</sub> = S·g (mq)	
1,40	1,20	574,00	492,00	410,00

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

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

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

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

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

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

## TITOLO II TRASFERIMENTI DI QUANTITA' EDIFICATORIE

### Art. 2.6 Criteri e modalità di attuazione

#### STRATEGIE

1. Il trasferimento di quantità edificatorie e crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine sarà utilizzata la metodologia esposta nel successivo art. 2.7.

### Art. 2.7 Trasferimenti di quantità edificatorie

#### STRATEGIE

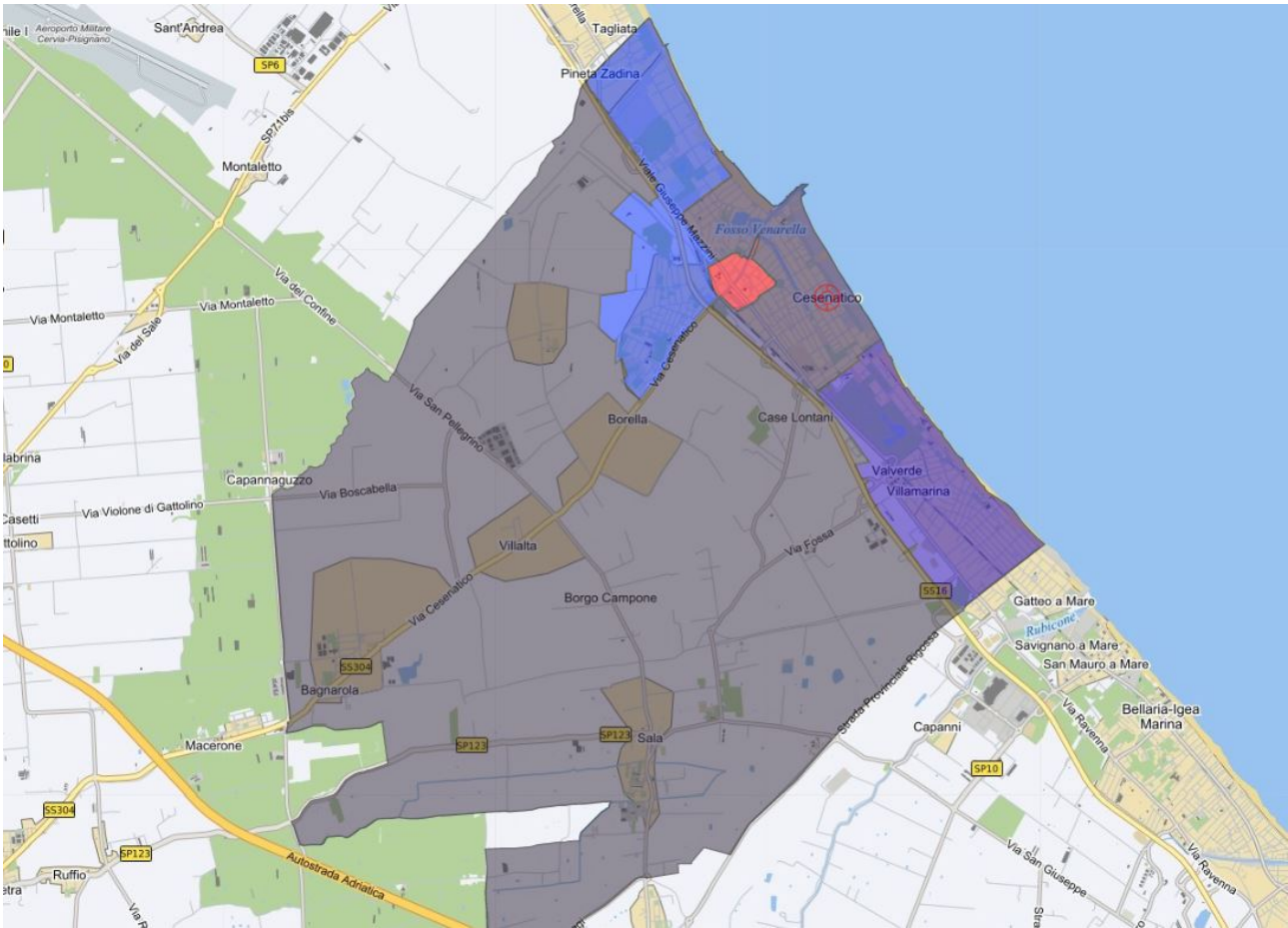
1. I suoli interessati da trasformazioni, le quantità edificatorie realizzabili e i suoli ricettori sono indicati negli accordi operativi, nei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, nei titoli abilitativi convenzionati.

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

L'Osservatorio dei Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari, costituita da un elaborato grafico (Figura 2) in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare, e, da una tabella contenente i valori unitari di riferimento per le principali tipologie edilizie e destinazioni d'uso (Matrice 1).

2. I trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi si attuano attraverso:
  - a. gli accordi operativi;
  - b. i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
  - c. gli accordi di programma di cui agli artt.59 e 60 della LR 24/2017;
3. I valori indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili nel trasferimento a distanza di quantità edificatorie, per ragguagliare le quantità edificatorie residenziali afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Matrice 1).
4. I trasferimenti di quote di edificabilità sono recepiti nella cartografia e nella normativa degli accordi operativi, dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e nelle relative condizioni sottoscritte fra il Comune ed i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio. Al fine di concorrere ad una migliore qualità dell'insediamento e una maggiore qualità del progetto, i trasferimenti di quantità edificatorie in lotti contigui o comunque all'interno dello stesso tessuto con contestuale realizzazione dell'intervento, possono attuarsi anche con PdC convenzionato.
5. Nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in areali permeabili non dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato, tali quantità edificatorie dovranno essere utilizzate entro il termine perentorio stabilito dalla convenzione, e comunque entro tre anni dalla conclusione degli interventi di riuso e rigenerazione.
6. I contratti che trasferiscono potenzialità edificatorie sono soggetti a trascrizione, secondo quanto disposto all'art. 2643, comma 1 del Codice Civile.

Figura 2 -- Mappa dei valori immobiliari di Cesenatico



Matrice 1 - Sistema per la conversione di quantità edificatorie tra zone differenti

**MATRICE ZONE CESENATICO**

			Zona di atterraggio				
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B1	D1	D2	D3	E1
			Coefficienti di conversione				
		stato conservativo normale (€/mq)	4.750	3.000	4.700	3.625	2.150
Zona di origine	B1 Centrale/CENTRO STORICO	4.750	1,00	1,58	1,01	1,31	2,21
	D1 Periferica/ZONA COSTIERA DI PONENTE FRA ZADINA E VIALE CAVOUR E ZONA MADONNINA	3.000	0,63	1,00	0,64	0,83	1,40
	D2 Periferica/ZONA COSTIERA CENTRALE FRA VIALE CAVOUR E VIALE ZARA	4.700	0,99	1,57	1,00	1,30	2,19
	D3 Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA	3.625	0,76	1,21	0,77	1,00	1,69
	E1 Suburbana/ZONA SUBURBANA E RURALE: CANNUCETTO, BORELLA, VILLALTA, BAGNAROLA, BORGO CAMPONE, SALA	2.150	0,45	0,72	0,46	0,59	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2019

**ESEMPI APPLICATIVI**

Zona di origine delle quantità edificatorie: E1	100	mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	1,57		
Quantità edificatorie trasferiti nella zona D1	100 x 1,57 =		157 mq

**Art. 2.8 Registro delle quantità edificatorie**

## REGOLE

1. Presso gli uffici del Comune di Cesenatico competenti al rilascio dei titoli abilitativi, è istituito un Registro delle Quantità edificatorie, finalizzato alla gestione ed al monitoraggio delle quantità edificatorie assegnate e delle conseguenti quantità complessive residue da assegnare, derivanti da trasferimenti assentiti dal PUG.
2. In modo analogo, è istituito un Registro delle Quantità edificatorie volto alla gestione ed al monitoraggio delle potenzialità edificatorie da insediare nell'arenile, al fine della verifica degli obiettivi di riduzione della Superficie Coperta, stabiliti dall'art. 13 del PTPR.

### **TITOLO III LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **Art. 2.9 Trasformazioni diffuse e interventi complessi**

##### STRATEGIE

1. Il PUG disciplina le trasformazioni diffuse nel territorio urbano e rurale. Definisce inoltre i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi, che non sono perimetrati dal PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia urbana ed ecologico-ambientale e concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

#### **Art. 2.10 Accordi operativi**

##### REGOLE

2. Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge n. 241 del 1990.
3. L'accordo operativo si compone dei seguenti elaborati:
  - a. il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;
  - b. la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
  - c. la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
  - d. il documento di VAS/Valsat dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

#### **Art. 2.11 Permessi di costruire convenzionati**

1. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato si compongono dei seguenti elaborati minimi:
  - a. Schema di assetto urbano con l'individuazione degli interventi privati e della città pubblica che il privato si impegna a realizzare;
  - b. la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie

finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;

- c. la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- d. il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.
- e. Il progetto edilizio delle opere private e pubbliche.

### **Art. 2.12 Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico**

#### REGOLE

1. Per le nuove urbanizzazioni la Strategia stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, e nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste ai sensi della Tabella 3. Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati (art. 7.6.1).
2. I nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
  - a. le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
  - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta e l'eventuale trasporto pubblico locale;
  - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
  - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
3. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbanizzato devono assicurare la realizzazione delle seguenti opere:
  - a. le attrezzature e gli spazi collettivi individuati dalla Strategia;
  - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta;
  - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
  - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
4. Nella VAS/Valsat sono individuati gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella strategia, ai quali sono aggiunti i seguenti criteri individuati dalla strategia per valutare il beneficio pubblico degli interventi, e nello specifico:
  - a. il rapporto tra i costi dell'intervento privato e quello pubblico;
  - b. la qualità del progetto edilizio;
  - c. la qualità del progetto urbano;
  - d. l'inserimento nel contesto;
  - e. la fattibilità sociale, economica e finanziaria



5. Con apposita DGC, che tiene conto dei criteri su esposti, del monitoraggio dell'attuazione della Strategia del PUG, e delle priorità di volta in volta individuate dall'Amministrazione, è pesato il modello di valutazione.

## PARTE III LIMITAZIONI ALLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE

### TITOLO I TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA

#### Art. 3.1 Sistema costiero<sup>1</sup>

##### STRATEGIE

1. Il sistema costiero, individuato nella Tavola Lt1, costituisce porzione di territorio che, per genesi o per tipo di fruizione, mantiene un rapporto ed è influenzata dal mare.
2. Le disposizioni sono finalizzate al mantenimento e alla ricostruzione delle componenti naturali ancora riconoscibili e all'individuazione degli elementi strutturanti del sistema ambientale locale in continuità con l'assetto ambientale dell'entroterra, nonché alla ridefinizione del sistema insediativo costiero per il quale favorire il decongestionamento e il recupero di aree a verde e per servizi.
3. Per il mantenimento del sistema ambientale:
  - a. deve essere assicurata la possibilità di accesso alla fascia balneare favorendo il collegamento visuale tra l'entroterra e il mare, l'interruzione della continuità edilizia con elementi naturali, la fruizione di spazi vegetati per le attività per il tempo libero, nel rispetto della conservazione di eventuali elementi naturali relitti o spontaneamente riformatisi;
  - b. nelle operazioni di riordino insediativo deve essere favorito il mantenimento dei varchi a mare e, dove possibile, il loro ampliamento privilegiando gli sbocchi a mare dei corsi d'acqua, i punti di maggiore rilevanza paesistica e visuale, le aree dove si è ricostituito un ambiente pseudonaturale;
  - c. all'interno delle aree del territorio comunale facenti parte dell'arenile, secondo quanto indicato all'art. 32 comma 9 della LR 24/2017, le strutture per la balneazione sono organizzate sulla base di progetti complessivi di cui all'art. 3 comma 2 della LR 9/2002. La disciplina del tessuto di cui al successivo art. 6.5.6 Q.11 prevede la razionalizzazione delle strutture esistenti promuovendo operazioni di accorpamento e di arretramento rispetto alla linea della battigia e il riuso delle strutture edilizie esistenti;
  - d. è favorita la pedonalizzazione del lungomare per permettere la continuità fra la spiaggia e l'edificato retrostante, ciò in particolare in corrispondenza degli ambiti definiti come "città delle colonie". A tal fine il traffico veicolare dovrà essere trasferito su tracciati alternativi, anche mediante la realizzazione di tratti significativi di viabilità sotterranea, prevista la realizzazione di aree adeguate di parcheggi a raso o interrati in punti strategici di accesso alla spiaggia e perseguita la specializzazione dei traffici. Tali interventi non dovranno comunque impedire il normale deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - e. gli interventi di difesa dai fenomeni erosivi e di ingressione marina devono essere rivolti a conferire una maggiore flessibilità alle variazioni indotte dalla dinamica costiera al fine di evitare interventi di protezione della spiaggia ad elevato impatto ambientale comportanti effetti negativi dal punto di vista paesaggistico e della qualità delle acque di balneazione e la mitigazione dell'erosione in porzioni dell'arenile non protette;
  - f. è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8.6 comma 1;
  - g. è ammessa la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazione, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - h. è ammessa la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché di modeste piste di

<sup>1</sup> Art. 12 PTPR; art 12 PTCP.

servizio, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di garantire le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;

- i. le opere di cui alle lettere g) ed h) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera f) non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
4. Per il riordino del sistema insediativo costiero e per il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie:
    - a. le previsioni relative ad attrezzature e impianti di interesse sovracomunale devono essere coerenti con gli obiettivi di qualificazione e decongestionamento della fascia costiera e contemplare nuove realizzazioni ove siano direttamente finalizzate a tali obiettivi;
    - b. deve essere perseguito il decongestionamento della fascia costiera favorendo la riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso interventi di recupero e reperimento al suo interno degli standard per servizi, arredo e realizzazione di parchi urbani;
    - c. deve essere promosso e favorito il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela, in special modo delle colonie marine, nonché degli spazi liberi di loro pertinenza, con la definizione di destinazioni d'uso che privilegino le attività culturali e per il tempo libero.
  5. Strutture portuali, commerciali e/o industriali di interesse nazionale, e le attrezzature e gli impianti ad esse connesse, possono essere realizzate nel rispetto delle leggi e dei piani vigenti in materia.
  6. La valorizzazione del sistema del porto di interesse regionale di Cesenatico, il potenziamento e la riorganizzazione dell'offerta della portualità turistica e delle attrezzature connesse, devono avvenire prioritariamente mediante l'adeguamento del porto esistente, evitando le opere suscettibili di provocare ulteriori fenomeni di erosione ed in ogni caso in coerenza con le disposizioni del PUG e con la pianificazione e la programmazione di settore.

#### REGOLE

7. Nell'ambito del sistema costiero, la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature comprese fra quelle appresso indicate è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali o, in assenza, alla VIA secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, nonché la sottoposizione a VIA delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali:
  - a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche di tipo metropolitano, idroviaria, nonché aeroporti, porti commerciali ed industriali, strutture portuali ed aeroportuali di tipo diportistico, attrezzature connesse;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
  - d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
8. La subordinazione alle determinazioni di tipo pianificatorio di cui al precedente comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti.

### Art. 3.2 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile<sup>2</sup>

#### STRATEGIE

1. Le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, individuate nella Tavola Lt1, riguardano l'arenile nei tratti già compromessi da utilizzazioni turistico-balneari e le aree ad esso direttamente connesse prevalentemente inedificate o scarsamente edificate.
2. In particolare, le disposizioni del presente articolo sono volte a promuovere la riqualificazione ambientale della costa e la restituzione all'arenile degli spazi che gli sono propri attraverso il perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - il miglioramento dell'immagine turistica e della qualità ambientale della costa;
  - la conservazione di elementi naturali relitti nonché la loro ricostituzione e fruizione;
  - il trasferimento e distanziamento dalla battigia, l'accorpamento e la qualificazione architettonica dei volumi edilizi esistenti;
  - il riordino tipologico e distributivo delle strutture per la balneazione funzionali all'apparato ricettivo turistico anche attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante l'arenile da usi ed elementi incongrui.

#### REGOLE

3. Sono ammesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie limitatamente al perseguimento degli obiettivi definiti al precedente comma e nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a. la nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;
  - b. qualora il trasferimento di cui alla precedente lettera a) si realizzi nell'ambito delle "zone urbanizzate in ambito costiero" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito;
  - c. gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione nonché di adeguamento a requisiti di legge o per la realizzazione di strutture accessorie e funzionali al miglioramento dell'offerta. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, così come definita alla precedente lettera a), è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento a requisiti obbligatori di legge;
  - d. per gli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di cura sono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini dell'adeguamento alle normative di sicurezza e igienico sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale;
  - e. nelle aree incongrue di cui alla precedente lettera a) non devono essere previsti nuovi parcheggi, né nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

#### STRATEGIE

4. Il riordino e la qualificazione delle strutture per la balneazione si attua mediante la redazione di "piani degli arenili" secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 72 comma 2 e dalla LR 9/2002 art. 3, e dei "piani di utilizzo" di cui alla L 494/1993 e del DM 342/1998, nel rispetto degli obiettivi del presente articolo. In particolare deve essere perseguita:
  - a. la riconoscibilità dei caratteri distintivi locali mediante adeguate tipologie di intervento;

---

<sup>2</sup> Art. 13 PTPR; art 13 PTCP.

- b. la permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante;
- c. il riordino della spiaggia attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante le strutture per la balneazione da usi ed elementi incongrui.

Deve essere perseguito l'accorpamento dei manufatti temporanei esistenti dedicati alla balneazione ed il loro distanziamento dalla battigia prevedendo la riduzione della superficie coperta in una percentuale pari almeno al 10% dell'esistente. Le superfici in riduzione eccedenti il 10% potranno essere utilizzate per la realizzazione di interventi sperimentali di diversificazione dell'offerta, che dovranno risultare integrativi rispetto alle strutture ordinarie e a servizio di ampie porzioni di arenile e di aree ad esse connesse. A detta percentuale può essere associata anche l'eventuale quota risultante dalla dismissione di strutture precarie coperte retrostanti le strutture per la balneazione.

Nei tratti di arenile prive di strutture per la balneazione è possibile intervenire, con gli strumenti di cui al presente comma, nel rispetto degli obiettivi e dei principi indicati alle precedenti lettere a e b.

Qualora in corrispondenza degli edifici delle "città delle colonie" la spiaggia fosse interessata da fenomeni di forte erosione, deve essere favorito l'utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici come arenile e degli edifici stessi come contenitori per servizi e strutture complementari alla balneazione coerentemente a quanto definito al successivo art. 3.4.

5. Non devono essere previsti nuovi complessi turistici all'aperto. Per i complessi esistenti deve essere perseguita la massima compatibilizzazione attraverso interventi di riassetto che comprendano la limitazione degli interventi di impermeabilizzazione del suolo e il massimo distanziamento dalla battigia delle attrezzature e dei servizi. Deve essere inoltre perseguito il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree in corrispondenza dei varchi a mare e degli sbocchi a mare dei corsi d'acqua.

### **Art. 3.3 Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica<sup>3</sup>**

#### STRATEGIE

1. Le zone urbanizzate in ambito costiero sono aree caratterizzate da un'elevata densità edificatoria con prevalenza di strutture non connesse alla residenza stabile e da un'insufficiente dotazione di standard urbani collegabili alle attività di fruizione turistica, gli ambiti di qualificazione dell'immagine turistica costituiscono aree di frangia contigue alle precedenti. Entrambe sono perimetrate nella Tavola Lt1.
2. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 3.1 le trasformazioni consentite nelle zone di cui al presente articolo devono garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - riduzione della densità edilizia;
  - valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la qualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana;
  - diversificazione degli usi e delle funzioni;
  - realizzazione degli standard e dei servizi necessari alle funzioni stabilmente insediate;
  - realizzazione di spazi e di percorsi perdonali in continuità con le aree di pertinenza dell'arenile e con il sistema ambientale di penetrazione con l'entroterra.

#### REGOLE

3. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma:
  - a. è da incentivare l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica a condizione che l'operazione permetta di recuperare aree libere da destinare a standard pubblici. Il PUG potrà prevedere un incremento del volume esistente mediamente del 5%, individuando comparti nei quali concentrare l'incremento di volumetria, comunque non superiore al 20% dell'esistente, in

<sup>3</sup> Art. 14 PTPR; art 14 PTCP.

- maniera inversamente proporzionale alla densità edilizia e direttamente proporzionale alla dimensione dell'area oggetto dell'intervento;
- b. la nuova edificazione derivante dal trasferimento di volumi è consentita dalla disciplina del PUG solo allo scopo di concorrere alla qualificazione del tessuto urbano. Tale obiettivo si intende soddisfatto qualora venga dimostrato un esito finale per cui le aree libere risultino in quantità uguale o maggiore dell'esistente alla data di approvazione della componente paesistica del PTCP (31/07/2001). Tale bilancio positivo dovrà essere verificato all'interno delle zone di cui al presente articolo che, nel caso si tratti delle aree individuate come ambiti di qualificazione dell'immagine turistica, potranno essere interessate per una superficie massima pari al 10% del totale; ovvero nell'ambito di previsioni coordinate che potranno investire anche zone di cui al precedente art. 3.2, nel rispetto delle disposizioni del medesimo articolo;
  - c. le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità con superficie inferiore a 8.000 mq possono essere destinate esclusivamente a:
    - verde di quartiere;
    - percorsi e spazi di sosta ciclo-pedonali;
    - zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero;
    - aree da destinare al soddisfacimento delle dotazioni territoriali.
  - d. nelle aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità con superficie superiore a 8.000 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione comprensivi di eventuali quote derivanti da operazioni di trasferimento di volumi ricadenti in aree incongrue di cui alla lettera a) del comma 3 del precedente art. 3.2 o ricadenti in altre aree di cui al presente articolo, alle seguenti condizioni:
    - la superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà comunque essere superiore al 40% dell'intera area, destinando la rimanente superficie alla realizzazione di standard pubblici o servizi di interesse pubblico.
    - eventuali e/o ulteriori interventi effettuati nel sottosuolo saranno consentiti a condizione che il 50% della realizzazione venga destinata a servizi pubblici;
  - e. nell'ambito di qualificazione dell'immagine turistica sono consentiti interventi di nuova edificazione purché ricompresi in programmi generali riferiti a sezioni territoriali strategiche, localizzate in punti di discontinuità dell'edificato costiero. Tali programmi devono perseguire l'obiettivo fondamentale di garantire la continuità tra il sistema del verde trasversale e l'arenile e la valorizzazione dei centri costieri attraverso la ridefinizione funzionale e morfologica delle frange e dei margini urbani in continuità con il sistema ambientale;
  - f. i programmi di cui alla precedente lettera e) definiscono aree da sottoporre a progettazione unitaria stabilendo le modalità di intervento relativamente all'assetto ambientale, insediativo e relazionale di tutto il comparto applicando criteri di perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 58 della LR 24/2017; per tali programmi potrà essere prevista l'attuazione anche mediante stralci funzionali. In particolare la nuova edificazione deve essere realizzata in coerente continuità con l'aggregato urbano circostante e purché comporti un'occupazione del suolo non superiore al 40% dell'area, comprensivo del 10% per trasferimento di cui alla precedente lettera b) e garantisca l'utilizzo del restante 60% per servizi pubblici o ad uso pubblico. Le quote di volume derivanti da operazioni di trasferimento, accorpamento o demolizione possono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 3.2 e 3.4;
  - g. i programmi di cui alla precedente lettera e) possono essere proposti anche da soggetti privati e devono essere assunti attraverso un accordo di programma cui partecipano la Provincia e il Comune;
  - h. gli edifici esistenti sono soggetti alla disciplina dei relativi tessuti.

## Art. 3.4 Colonie Marine<sup>4</sup>

### STRATEGIE

1. La Tavola Lt1 individua:
  - a. gli edifici delle colonie marine e le rispettive aree di pertinenza;
  - b. i perimetri degli ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di edifici di colonie marine denominati città delle colonie sono i seguenti:
    - Cesenatico Sud;
    - Cesenatico Nord.
2. Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e sulle città delle colonie sono rivolti a:
  - a. conservare le testimonianze storico - architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
  - b. consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
  - c. favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico - abitativa l'attuale conurbazione costiera.
3. Gli interventi ammessi, per gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico, di cui al successivo comma 5, devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro, diretti a mantenere l'integrità materiale, ad assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell'edificio, nonché il miglioramento strutturale.

### REGOLE

4. Il PUG precisa le modalità di intervento sugli edifici delle colonie marine di complessivo e limitato pregio architettonico, di cui ai seguenti commi 5 e 6, con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili insistenti sul territorio comunale perseguendo i seguenti obiettivi strategici e operativi:
  - il progetto ed il conseguente intervento dovranno riguardare sia l'edificio che la sua area di pertinenza secondo una visione unitaria;
  - dovrà essere assicurata la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, sia esterni che interni, che abbiano un valore storico, artistico o documentario.

Sugli edifici delle colonie marine di complessivo e limitato pregio architettonico sottoposti ad accordo operativo, sino alla sottoscrizione di detti accordi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### STRATEGIE

5. Per gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico, di seguito elencati, il restauro deve riguardare l'edificio nel suo complesso:
  1. AGIP;
  2. Fratelli Baracca/Bergamasca;
  3. Veronese.
6. Per gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico, di seguito elencati, il progetto deve individuare gli elementi architettonici di pregio che devono essere conservati, attraverso il loro restauro, in rapporto spaziale e volumetrico coerente con l'assetto originario dell'edificio:
  4. Opera Bonomelli.

---

<sup>4</sup> Art. 16 PTPR; art 16 PTCP.

7. Gli edifici delle colonie marine privi di interesse storico-testimoniale incompatibili o scarsamente compatibili con le caratteristiche dell'ambito territoriale cui ineriscono, sono i seguenti:
5. S. Monica.
  6. Casa del Mare, Cif di Parma
  7. Madre di Dio
  8. Ministero degli Interni
  9. Don Bosco
8. Gli edifici delle Colonie marine privi di interesse storico-testimoniale, compatibili con le caratteristiche degli ambiti territoriali cui ineriscono sono tutti gli edifici delle colonie marine esistenti, diversi da quelli elencati ai precedenti commi.

#### REGOLE

9. Gli interventi sugli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico nonché nelle rispettive aree di pertinenza sono soggetti alle seguenti disposizioni:
- a. è fatto obbligo di utilizzare i medesimi materiali preesistenti ogni qualvolta essi caratterizzino gli aspetti e/o gli elementi architettonici considerati di pregio;
  - b. è comunque consentito nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie degli edifici l'adeguamento tecnologico-funzionale degli impianti generali e di servizio nonché la realizzazione dei vani interrati esclusivamente ad uso degli impianti stessi ovvero di ricoveri di veicoli correlati all'attività insediata;
  - c. sono compatibili con le caratteristiche degli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico le utilizzazioni per:
    - attività ricettive specialistiche, intese come le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, in strutture a gestione unitaria;
    - attività ricettive ordinarie, intese come attività volte a rispondere alla domanda indifferenziata di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, ed articolate in: alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico - alberghiere, ostelli, cliniche della salute;
    - abitazioni collettive, intese come le abitazioni volte principalmente a dare alloggio ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività a determinate comunità o gruppi, quali collegi, convitti, studentati, ospizi e ricoveri;
    - strutture culturali e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, articolate in centri di ricerca e di documentazione, scuole, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, cinema multisala, scuole di vela, palestre, piscine, centri giovanili per scambi internazionali;
    - attrezzature complementari alla balneazione anche commerciali e servizi di terziario avanzato di supporto all'attività turistica;
  - d. l'attivazione di una delle utilizzazioni definite compatibili alla precedente lettera c) è comunque subordinata all'apprestamento e/o alla disponibilità di spazi per il ricovero od il parcheggio di autovetture nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta;
  - e. nel caso di eliminazione di superfetazioni o di edifici incongrui le relative volumetrie potranno essere recuperate destinandole alla realizzazione di servizi, spazi accessori e pertinenze mancanti secondo soluzioni coerenti con le caratteristiche complessive delle strutture esistenti.

#### STRATEGIE

10. Le trasformazioni fisiche nelle aree di pertinenza degli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, sono prioritariamente rivolte alla



conservazione e/o al ripristino, in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalle preesistenze edilizie. Nel rispetto di tale principio generale e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata ed individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. La progettazione unitaria deve assicurare l'eliminazione dei manufatti esistenti incongrui, salvo quanto specificato al precedente comma, lettera e). Ove non sia possibile, per le caratteristiche delle colonie, recuperare le volumetrie nell'area di pertinenza, le stesse potranno essere trasferite in altra area secondo quanto disposto nei relativi tessuti. Sono consentiti, fermo restando la non alterazione del deflusso complessivo delle acque meteoriche nel sottosuolo:

- percorsi per mezzi motorizzati nella misura strettamente indispensabile a servire gli esistenti edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con tracciati che evitino al massimo del possibile di interessare arenili;
- parcheggi, anche interrati, per veicoli, nel rispetto delle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta per l'edificio e che non sia possibile reperire mediante diverse soluzioni o mediante diverse ubicazioni. In ogni caso i parcheggi interrati non devono mai interessare arenili o apparati dunosi esistenti o ricostituibili;
- elementi di arredo, amovibili e/o temporanei.

### Art. 3.5 Città delle Colonie<sup>5</sup>

#### STRATEGIE

1. Negli ambiti denominati città delle colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. Tali programmi devono perseguire la generale finalità del ripristino della conformazione naturale delle aree comprese nei perimetri degli ambiti, con particolare riferimento per quelle prossimali alla battigia, e/o interessanti arenili od apparati dunosi o boschivi esistenti o ricostituibili.
2. I programmi di cui al precedente comma dovranno definire: l'assetto generale dell'area tenendo conto dell'inserimento nel contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti paesaggistico-ambientali; gli edifici delle colonie marine e delle rispettive aree di pertinenza, nonché di eventuali ulteriori aree ed edifici ricadenti all'interno delle città delle colonie, oggetto di intervento; i soggetti pubblici e/o privati che partecipano al programma ed i reciproci impegni.

Per gli edifici, che non siano colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, originariamente compresi nel perimetro delle città delle colonie ma non ricomprese nel programma si applica la disciplina dei rispettivi tessuti di cui alla successiva Parte VI.

#### Regole

3. Al fine del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 1 e nella redazione dei programmi unitari di cui al precedente comma 2, le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e gli eventuali altri edifici non classificati come colonie e facenti parte del progetto possono essere oggetto di:
  - a. accorpamento in loco di 2 o più edifici all'interno del sedime originario a parità di volume;
  - b. demolizione senza ricostruzione in loco ma al di fuori delle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile con un incremento di volume pari al 15%;
  - c. demolizione con trasferimento all'interno delle Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, ad esclusione delle aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare,

<sup>5</sup> Art. 16 PTPR; art.16 PTCP

del volume dismesso con un incremento del 5% per interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti o per nuova costruzione.

#### REGOLE

4. La disciplina delle trasformazioni nelle città delle colonie e delle colonie ad esse esterne, è indicata nella Parte VI, ed è articolata come segue:
  - La città delle colonie interessa due tessuti da rigenerare: R1 Città delle colonie di ponente e R2 Città delle colonie di levante;
  - Le colonie isolate sono incluse nei tessuti: turistico-alberghiero e turistico-residenziale.
5. I tessuti R1 e R2 sono perimetrati nelle Tavole St5 e disciplinati all'art. 6.7.1: costituiscono programmi unitati delle due città delle colonie, nell'elaborato St1 Strategia e nelle tavole St4 sono indicate le infrastrutture e le attrezzature da realizzare. Gli interventi che vanno oltre la manutenzione straordinaria sono soggetti ad accordo operativo o PdC convenzionato.

Gli interventi relativi alle colonie localizzate fuori dalle città delle colonie attuano quanto indicato nel rispettivo tessuto.

### **Art. 3.6 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua<sup>6</sup>**

#### STRATEGIE

1. Nelle tavole Lt1 sono individuati e perimetrati gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso corrente, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena comprendenti:
  - a. la fascia di deflusso della piena dei fiumi individuati nel successivo art. 3.7;
  - b. gli altri corsi d'acqua naturali classificati torrenti e rii dalla CTR, individuati anche ai sensi del terzo comma dell'art. 34 delle Norme del PTPR;
  - c. gli altri corsi d'acqua artificiali della pianura;
  - d. gli invasi ed alvei di laghi e bacini.

#### REGOLE

2. Negli invasi ed alvei sono comunque vietate:
  - a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma terzo, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
  - b. l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.
3. Negli invasi ed alvei sono ammessi esclusivamente:
  - a. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - b. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
4. Negli ambiti di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

---

<sup>6</sup> Art. 18 PTPR; art 18 PTCP

- a. la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi sesto, settimo, ottavo (lettere c., e d.) e undicesimo comma, del successivo articolo 3.7, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
- b. il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, previste e disciplinate dal PUG, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
- c. la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale individuati nelle Tavole St5, secondo quanto disciplinato nel PUG;
- d. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

#### STRATEGIE

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

#### REGOLE

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

### **Art. 3.7 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua<sup>7</sup>**

#### STRATEGIE

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei di cui al precedente art. 3.6 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.
2. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua sono individuate nelle tavole Lt1 e comprendono:
  - a. le "Fasce di espansione inondabili", ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;

<sup>7</sup> Art. 17 PTPR; art 17 PTCP

- c. le "Zone di tutela del paesaggio fluviale", con riferimento alle aree di paleoterrazzo fluviale, in genere insediativo, per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati la fascia, in genere assente, corrisponde alle zone caratterizzate da difficoltà di scolo e/o di ristagno delle acque del reticolo idrografico ad esse afferente.

3. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente secondo comma lettera a.:

- le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, alla data di adozione del PTPR;
- le aree ricadenti in piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati dal Comune alla data di adozione del PTPR, per gli ambiti da questo individuati.

Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente secondo comma lettera c.:

- le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, alla data di adozione del PTCP.

#### REGOLE

4. Per le aree ricadenti nelle varie zone di cui al precedente secondo comma lettera a. sono vietati:

- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area vicina;
- b. l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), gli impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate, il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo impermeabilizzati (a tenuta) secondo le norme di cui alla DAL della Regione Emilia-Romagna 96/2007;
- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

5. Nelle zone di cui al secondo comma lettera a. sono ammesse unicamente:

- a. la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature di cui ai successivi commi 6, 7 e 11, nonché quanto previsto alle lettere a., c., d. del successivo comma 8;
- b. nei soli ambiti esterni ad una fascia di 10 m lineari dal limite degli invasi ed alvei, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, compresa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 metri, l'attività di allevamento quest'ultima esclusivamente se già in atto non essendo consentita l'attività di allevamento di nuovo impianto, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo;
- c. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

6. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria ed idroviaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. invasi ad usi plurimi;
- d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e. sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

- f. approdi e porti per la navigazione interna;
- g. aree attrezzabili per la balneazione;
- h. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al comma 2 lettera c., qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

#### STRATEGIE

7. Salvo quanto già previsto dal PUG, gli Accordi Operativi, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o gli accordi di programma possono prevedere ulteriori infrastrutture ed impianti, quali strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica ed il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune o di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante. Le predette opere dovranno comunque avere caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, rispetto al quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

#### REGOLE

8. Nelle aree di cui al comma 2 lettera c., fermo restando quanto specificato ai commi 6 e 7, sono comunque consentiti:
  - a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal PUG;
  - b. gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti;
  - c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8.6 comma 1;
  - d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
9. Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del comma 8 non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologia degli ambiti territoriali interessati.
10. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al comma 2 lettera c, e fossero già insediati alla data di adozione del PTPR per gli ambiti da questo individuati, ed alla data di adozione della componente paesistica del PTCP per gli ulteriori ambiti individuati dal medesimo, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli

interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del consiglio comunale dei suddetti programmi, il sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

11. Nelle aree di cui al comma 2, anche al fine di favorirne la fruizione per attività del tempo libero, scientifico-culturali e didattiche, si possono localizzare:
  - a. parchi, aree per lo sport e il tempo libero, le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o temporanee, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
  - b. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
  - d. capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o temporanee per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g. del comma 6 del presente articolo;
  - e. infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente settimo comma;
  - f. eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente.
12. Nelle zone di cui al comma 2 del presente articolo non possono essere previsti e realizzati nuovi complessi turistici all'aperto.

#### STRATEGIE

13. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica, alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con DGR 3939/1994.
14. Negli ambiti di cui al secondo comma gli strumenti di Pianificazione comunale orientano la loro azione:
  - a. alla costituzione di parchi fluviali e lacuali, che ricomprendano ambienti i cui caratteri naturali siano ben conservati, o qualora fortemente modificati dall'opera dell'uomo, per una loro rinaturalizzazione e i terrazzi fluviali idraulicamente connessi ai corsi d'acqua;
  - b. alla riattivazione o alla ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
  - c. agli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale della regione fluviale, alla protezione degli ecosistemi relitti, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
  - d. al mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
  - e. alla realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
  - f. agli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
  - g. al recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
  - h. alla progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;

- i. alla salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici, in particolare ville padronali, edifici di interesse tipologico, la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua, quali ponti, vecchi mulini, chiuse ecc.;
  - j. alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario, alla cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.
15. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al comma 2 lettera c., costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione delle misure previste dalla programmazione regionale finalizzate a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli e forestali.

### **Art. 3.8 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale<sup>8</sup>**

#### STRATEGIE

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nelle Tavole Lt1, comprendono ambiti territoriali caratterizzati, oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla presenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.

#### REGOLE

2. Non sono soggette alle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente comma 1:
  - a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, alla data di adozione del PTPR;
  - b. le aree ricadenti in piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati dal Comune alla data di adozione del PTPR, per gli ambiti da questo individuati.
3. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a. linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
  - d. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e. percorsi per mezzi motorizzati fuoristrada;
  - f. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al primo comma qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.

4. Salvo quanto già previsto dal PUG, gli Accordi Operativi, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o gli accordi di programma possono prevedere ulteriori infrastrutture ed impianti, quali strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune ovvero di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante.

---

<sup>8</sup> Art. 19 PTPR; art 19 PTCP

## STRATEGIE

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

## REGOLE

8. Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, sono comunque consentiti:
  - a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal PUG;
  - b. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali e interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8.6 comma 1;
  - c. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - d. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
9. Le opere di cui alle lettere c. e d. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b. del precedente ottavo comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
10. Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, tramite accordi operativi e i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola diverse da quelle di cui al comma 7, oltre alle aree di cui al secondo comma, solamente ove si dimostri:
  - a. l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili;



- b. la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti;

avendo riguardo che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato, e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.

11. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione delle misure previste dalla programmazione regionale finalizzate a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli e forestali.

### Art. 3.9 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico<sup>9</sup>

#### STRATEGIE

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle presenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.
2. I siti archeologici sono individuati nelle Tavole Lt1, secondo l'appartenenza alle seguenti categorie:
  - b1.** "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica", cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
  - b2.** "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", cioè aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia, è comunque disciplinato dal D.lgs 42/2004.

#### REGOLE

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

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, limitatamente agli interventi di ripristino tipologico;

<sup>9</sup> Art. 21 PTPR; art 21A PTCP.

- demolizione, senza ricostruzione, di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

Le zone classificate "b1" possono essere destinate dal PUG, Accordi Operativi, PUA di iniziativa pubblica, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma, a verde pubblico o essere comprese entro perimetri di comparti di nuova edificazione assegnando ad esse una destinazione a verde pubblico con vincolo di inedificabilità assoluta.

Nelle predette zone sono ammesse tutte le opere necessarie alla conduzione agraria, ferme restando più specifiche e limitative disposizioni dettate dal PUG.

4. Le aree di cui alla lettera **b2**. sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo"; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le previsioni successivamente definite dalla pianificazione comunale.

Ai fini della applicazione della presente norma, nel caso delle individuazioni puntuali delle aree di cui alla lettera **b2**. si intende ad esse associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 metri di raggio, avente lo stesso valore normativo.

#### STRATEGIE

5. La tutela e l'utilizzazione delle zone e degli elementi di interesse storico-archeologico appartenenti alle categorie di cui alla lettera b1., possono essere gestiti sia direttamente sia attraverso enti od istituti pubblici od a partecipazione pubblica, sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni culturali. In tale ultimo caso le convenzioni devono definire, tra l'altro, le modalità di gestione con particolare riferimento ai modi ed ai limiti di fruizione dei beni interessati da parte della collettività, garantendosi comunque che tali limiti siano posti in esclusiva funzione della tutela.

### **Art. 3.10 Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione<sup>10</sup>**

#### STRATEGIE

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.
2. Nelle Tavole Lt1 sono individuate le seguenti zone:
  - a. "zone di tutela della struttura centuriata";
  - b. "zone di tutela degli elementi della centuriazione" sono qui considerate le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione.

#### REGOLE

3. Non sono soggette alle prescrizioni di cui ai successivi commi:
  - a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato alla data di adozione del PTPR;
  - b. le aree ricadenti in piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati dal Comune alla data di adozione del PTPR, per gli ambiti da questo individuati.

<sup>10</sup> Art. 21 PTPR; art 21B PTCP.

4. Le aree ricadenti nelle zone di cui al comma 2 hanno di norma destinazione d'uso agricola e sono conseguentemente assoggettate alle disposizioni relative alle zone agricole con le ulteriori seguenti prescrizioni:
- a. nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, lettera a. è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione come indicati al primo comma; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve risultare coerente con l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione;
  - b. nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, lettera a., sui manufatti architettonici di interesse storico sono consentiti gli interventi indicati nel successivo art. 8.11 Disposizioni per gli edifici storici diffusi nel territorio rurale;
  - c. nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, lettera a., gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente e circostante;
  - d. nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 2, possono essere individuate da Accordi Operativi, PUA di iniziativa pubblica, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma, ulteriori aree a destinazione d'uso extra agricola, oltre a quelle di cui al comma 3, ove si dimostri che l'assetto delle aree interessate risulti garantire il rispetto delle disposizioni dettate alle precedenti lettere a. e b., nonché di quelle di cui al successivo comma 9, a tutela degli individuati elementi della centuriazione, qualora gli stessi riguardino tali zone. In ogni caso tali eventuali nuove previsioni dovranno assicurare:
    - assetti insediativi coerenti con l'orientamento centuriale, definito dalla trama dei sistemi scolanti e viabilistici principali,
    - la coerenza dell'orientamento della nuova edificazione con le esigenze di drenaggio del sistema scolante minore;
    - il mantenimento e/o la ricostituzione di siepi, filari e/o quinte alberate lungo le strade ed i canali di scolo.
5. Nelle zone di tutela degli elementi della centuriazione, sono comunque consentiti:
- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal PUG;
  - b. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8.6 comma 1;
  - c. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - d. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle medesime. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
6. Nelle zone di tutela degli elementi della centuriazione, le opere di cui alle lettere c) e d) del precedente sesto comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
7. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
- a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;

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

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

#### STRATEGIE

8. Salvo quanto già disposto dal PUG, gli Accordi Operativi, i PUA di iniziativa pubblica, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o gli accordi di programma possono prevedere ulteriori infrastrutture e impianti, quali strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui e sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune ovvero di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante, a condizione che nella realizzazione di tali interventi venga comunque garantito il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo.

Tale previsione deve essere subordinata alla verifica, modifica ed integrazione della VALSAT del PUG in relazione alle modifiche introdotte, comprensiva dell'inserimento di misure di mitigazione degli impatti negativi indotti.

#### REGOLE

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

### **Art. 3.11 Insediamenti urbani storici e strutture di interesse storico-testimoniale<sup>11</sup>**

#### STRATEGIE

1. Nelle Tavole Lt1, St5 e St5 sono riportate le permanenze dell'insediamento storico che costituiscono approfondimento dell'analisi del sistema insediativo storico comunale. Il PUG, ha verificato l'insediamento storico rappresentato nelle Tavole H e I del PTCP e individuato la perimetrazione, ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017, del Centro storico di Cesenatico e individuati gli edifici storici in ambito urbano e nel territorio rurale.

### **Art. 3.12 Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità storica<sup>12</sup>**

#### STRATEGIE

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

Tale viabilità, individuata nelle Tavole Lt1, indica i tratti censiti come facenti parte della viabilità storica, è comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per temporanei motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

#### REGOLE

2. Lungo i tratti di viabilità storica sono consentiti:

<sup>11</sup> Art. 22 PTPR; art 22 e 24C PTCP.

<sup>12</sup> Art. 24 PTPR; art 24a PTCP.

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

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

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

### **Art. 3.13 Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità panoramica<sup>13</sup>**

#### STRATEGIE

1. Nelle Tavole Lt1 sono indicati i tratti censiti come facenti parte della viabilità panoramica, desunta dalle tavole 2 del PTCP e dal Repertorio contrassegnato dal numero 2B del PTCP, in quanto verificata a scala comunale e a tale livello ritenuta appropriata.
2. Il PUG, gli Accordi Operativi, i PUA di iniziativa pubblica, i procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017, i PdC convenzionati o gli accordi di programma, nel disciplinare gli interventi sui tratti di viabilità panoramica definiti al comma 1, dovranno attenersi a quanto indicato nei successivi commi.

#### REGOLE

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

---

<sup>13</sup> Art. 24 PTPR; art 24b PTCP.

- a. vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del centro abitato, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;
- b. le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- c. le previsioni urbanistiche riguardanti i tratti di viabilità panoramica coincidenti con la viabilità storica di cui al precedente art. 3.12 vanno adeguatamente conformate al rispetto delle disposizioni di tutela indicate dal presente Piano per tali specifici elementi;
- d. vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.

#### STRATEGIE

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

### **Art. 3.14 Formazioni boschive<sup>14</sup>**

#### STRATEGIE

1. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, od in filari meritevoli di tutela.
2. Gli ambiti e gli elementi boschivi, di cui al precedente comma 1, sono individuati nella Tavola Lt2 *Carta forestale e dell'uso del suolo* limitatamente alle seguenti voci:
  - Formazioni boschive del piano basale e submontano
  - Formazioni di conifere adulte
  - Rimboschimenti recenti
  - Siepi

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

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

#### REGOLE

4. La gestione dei terreni di cui al presente articolo persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:
  - a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al piano regionale forestale di cui al D.lgs. 227/2001 art. 3 comma 1;

<sup>14</sup> Art. 10 PTPR; art 10 PTCP.

- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti definito ammissibile dalle presenti norme;
  - c. le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a;
  - d. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
  - e. le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica;
  - f. gli interventi di cui ai successivi commi 5 e 6.
5. Nelle formazioni forestali e boschive è ammessa la realizzazione esclusivamente delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o comunali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del PUG, ferma restando la sottoposizione a VIA nei casi in cui essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
6. La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui al comma 5, per la cui attuazione la legislazione vigente non richieda la necessaria previsione negli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica o di settore in considerazione delle limitate dimensioni, è subordinata alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata dal Comune nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento, se e in quanto opere che non richiedano la VIA.
7. Nei casi di cui ai commi 5 e 6 dovrà essere assicurato il rispetto degli eventuali criteri localizzativi e dimensionali fissati dalla pianificazione sovraordinata, al fine di evitare che la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale alteri negativamente l'assetto paesaggistico, idrogeologico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati.
8. Gli interventi di cui ai commi 4, 5 e 6 devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali da:
- rispettare le caratteristiche del contesto paesaggistico, l'aspetto degli abitati, i luoghi storici, le emergenze naturali e culturali presenti;
  - essere realizzati e integrati, ove possibile, in manufatti e impianti esistenti anche al fine della minimizzazione delle infrastrutture di servizio;
  - essere localizzati in modo da evitare dissesti idrogeologici, interessare la minore superficie forestale e boschiva possibile, salvaguardando in ogni caso le radure, le fitocenosi forestali rare, i boschetti in terreni aperti o prati secchi, le praterie di vetta, le aree umide, i margini boschivi;
  - non interferire con gli skyline principali e panoramici, privilegiando le zone in ombra e gli sfondi strutturali.

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

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

9. Il progetto relativo alle opere di natura tecnologica e infrastrutturale da realizzare in area forestale o boscata ai sensi dei commi 5 e 6, dovrà contemplare, altresì, gli interventi compensativi dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate all'interno delle aree di collegamento ecologico di cui agli artt. 2, comma 1 lettera

e), e 7 della LR 6/2005, individuate dal PTCP come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche, di cui all'art. 55 del medesimo Piano.

#### STRATEGIE

10. Tutti gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati nella Tavola Lt2 del PUG ai sensi del presente articolo dovranno essere assoggettati a specifica tutela, non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti e potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone e cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi (es.: potatura, puntellamento e, in casi straordinari, abbattimento) non strettamente necessari alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune.
11. Nei boschi ricadenti nelle zone di salvaguardia della morfologia costiera, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, delimitate nella Tavola Lt1 devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
  - nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della LR 30/1981, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal vigente piano forestale della Regione Emilia-Romagna.

### **Art. 3.15 Sistema delle aree agricole<sup>15</sup>**

#### STRATEGIE

1. Sono sottoposte alle disposizioni del presente articolo le aree aventi destinazione agricola. Coerentemente con quanto previsto dal presente articolo, nella successiva Parte VIII, Titolo II viene dettagliata la disciplina degli usi e delle trasformazioni ammesse nelle aree del territorio rurale perimetrate nelle Tavole St5.
2. Utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale di suoli ricadenti nelle zone agricole, ovvero che siano suscettibili di compromettere l'efficiente utilizzazione a tale scopo dei predetti suoli, sono subordinate alla dimostrazione dell'insussistenza di alternative ovvero della loro maggiore onerosità, in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo, rispetto alla sottrazione di suoli all'utilizzazione a scopo colturale od alla compromissione dell'efficienza di tale utilizzazione.
3. Nel territorio rurale vanno incentivati, anche attraverso gli obiettivi perseguiti dai regolamenti comunitari gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in generale del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo. Gli strumenti di pianificazione comunale incentivano:
  - a. la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione. Le formazioni forestali a carattere permanente a fini produttivi ed ambientali, composte prevalentemente da latifoglie, comprendono anche superfici

<sup>15</sup> Art. 11 PTPR; art 11 PTCP.



scoperte, purché ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;

- b. la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino prioritariamente le tecniche di ingegneria naturalistica;
  - c. la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, purché ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico, tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane nonché a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;
  - d. la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;
  - e. la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.
4. Nelle tavole Lt2 Carta forestale e dell'uso dei suoli è indicata la classificazione dei soprassuoli agricoli. Tale classificazione si costituisce come primo riferimento per la definizione degli allevamenti zootecnici non intensivi, per la loro eventuale delocalizzazione come specificato all'art.8.13 e, correlativamente, per l'applicazione delle disposizioni del presente Piano. Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:
- a. l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
  - b. relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali in rapporto alla classificazione di cui al primo capoverso si indica, quale parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile, quello pari a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera. Dalla SAU si intendono escluse anche le superfici a bosco.
  - c. i parametri quantitativi per la conversione nelle altre tipologie di allevamento zootecnico (equini, suini, ovini, avicunicoli, ecc.), derivati da norme, atti regolamentari e di indirizzo di emanazione comunitaria, nazionale, regionale e provinciale sono indicati all'art. A.14, P9, Tabella 1 del Regolamento Edilizio.
  - d. l'applicazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b. e c. dovrà comunque effettuarsi nel rispetto delle norme regionali attuative del "Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque – Stralcio per il comparto zootecnico", il cui impianto normativo costituisce recepimento per la Regione Emilia – Romagna della Direttiva 91/676/CEE "Nitrati".
  - e. Ai fini di una omogenea applicazione delle disposizioni del presente Piano si assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti degli allevamenti intensivi, qualora tale esigenza sia motivata da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale.

**Art. 3.16 Particolari prescrizioni relative alle attività estrattive<sup>16</sup>**

## REGOLE

1. Nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, nelle zone urbanizzate in ambito costiero, nelle zone di interesse storico-archeologico appartenenti alle categorie di cui alla lettera b1. del comma 2 dell'art. 3.9, nonché nel sistema forestale e boschivo nei casi in cui il bosco presenti le caratteristiche di cui al comma 2, lettera g, dell'articolo 31 della LR 17/1991, non sono ammesse attività estrattive.
2. Nelle zone di interesse storico-archeologico appartenenti alle categorie di cui alla lettera b1. del comma 2 dell'art. 3.9 non possono essere rilasciate autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 relative a nuove concessioni minerarie per attività di ricerca ed estrazione ai sensi del RD 1443/1927, ad esclusione della ricerca e della estrazione delle acque minerali e termali disciplinata dalla LR 32/1988; sono fatte salve le concessioni minerarie esistenti, le relative pertinenze, i sistemi tecnologici e gli adeguamenti funzionali al servizio delle stesse; alla scadenza, le concessioni minerarie possono essere prorogate per un periodo non superiore a tre anni in funzione della sistemazione ambientale finale.
3. Le sistemazioni finali delle aree estrattive, dovranno essere effettuate nel rispetto di quanto previsto dai rispettivi piani di abbandono.

**Art. 3.17 Divieto di installazioni pubblicitarie<sup>17</sup>**

## REGOLE

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

---

<sup>16</sup> Art. 35 PTPR; art. 35 PTCP.

<sup>17</sup> Art. 33 PTPR; art 33 PTCP.

## **TITOLO II BENI PAESAGGISTICI**

### **Art. 3.18 Aree soggette a vincolo paesaggistico**

#### REGOLE

1. Il PUG individua nella Tavola Qc3 le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004, in tali aree la realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti è soggetta all'autorizzazione paesaggistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs. 42/2004.
2. Sono incluse nelle soggette a vincolo paesaggistico le seguenti aree:
  - a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
  - c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 227/2001;
  - m. le zone di interesse archeologico.
3. Sono escluse dal vincolo paesaggistico le aree di cui alle lettere c., g., m., che alla data del 6 settembre 1985:
  - a. erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A, B, F;

### **TITOLO III BENI CULTURALI**

#### **Art. 3.19 Aree soggette a vincolo di bene culturale**

##### REGOLE

1. Il PUG individua nella Tavola St5 gli immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi degli artt. 10, 11 e 13 del D. Lgs 42/2004, gli interventi in tali edifici sono soggetti all'autorizzazione ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D. Lgs. 42/2004.

## TITOLO IV CORPI IDRICI

### Art. 3.20 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei<sup>18</sup>

#### STRATEGIE

1. Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei si identificano nella fascia di territorio che si estende lungo il margine pedecollinare a ricomprendere parte dell'alta pianura caratterizzata dalla presenza di conoidi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici che presentano in profondità le falde idriche da cui attingono i principali acquedotti per usi idropotabili; in esse sono ricomprese sia le aree di alimentazione degli acquiferi caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni, sia aree proprie dei corpi centrali dei conoidi, caratterizzate da ricchezza di falde idriche. Le caratteristiche morfologiche, le peculiarità idrogeologiche e di assetto storico - insediativo definiscono questa fascia di transizione come uno dei sistemi fisico - ambientali strutturanti il territorio comunale.
2. Nel territorio comunale è presente l'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche, individuata nelle Tavole Lt3, che coincide con l'area appartenente ai corpi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici caratterizzata da ricchezza di falde idriche nel sottosuolo e riconoscibile in superficie per le pendenze ancora sensibili rispetto a quelle della piana alluvionale che le conferiscono un aspetto morfologico significativo rilevabile sino a quota 35 m s.l.m. per le conoidi maggiori e 50 m s.l.m. per quelle minori. Nelle Tavole Lt1 sono inoltre indicate le sorgenti captate per uso acquedottistico civile.

#### REGOLE

3. Nelle zone ricomprese nei perimetri definiti dal secondo comma sono vietati:
  - a. le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, comprese quelle previste ai commi 2 e 3 dell'art. 104 del D.lgs. 152/2006;
  - b. Gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti dalle case sparse poste al di fuori degli ambiti urbanizzati, o da usi assimilabili, non allacciabili alla pubblica fognatura, per i quali dovranno essere previsti sistemi di depurazione con scarico in acque superficiali, e quindi ad esclusione della sub- irrigazione, così come regolato dalla DGR 1053/2003;
  - c. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta secondo le norme di cui alla DAL della Regione Emilia-Romagna 96/2007 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori;
  - d. la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, ad eccezione di quelli ad uso domestico, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del RD 1775/1933;
  - e. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione di quelle per rifiuti inerti di cui all'art. 4, comma 1 lettera. a), del D.lgs 36/2003 e nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
  - f. la realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque salate o inquinate.

#### STRATEGIE

4. Nelle zone ricomprese nei perimetri definiti dal secondo comma valgono inoltre le seguenti disposizioni:
  - devono essere attivate misure per la programmazione di un razionale uso delle acque incentivando forme di risparmio per le diverse utilizzazioni;

<sup>18</sup> Art. 28 PTPR; art 28b PTCP.

- gli stoccaggi interrati di idrocarburi devono essere collocati in manufatto a tenuta, ovvero essere realizzati con cisterne a doppia camicia, ispezionabile;

i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.

5. Il PUG, nelle zone interessate da sorgenti naturali, da risorgive, o di valenza naturalistica, paesaggistica, ambientale, storico-culturale detta disposizioni volte a tutelare l'integrità dell'area di pertinenza anche ai fini della salvaguardia della qualità e della quantità delle risorse idriche.
6. Nelle zone costiere e retro-costiere individuate nella Tavola Lt3 come "Acquifero freatico costiero", il PUG regola, con divieti ovvero limitazioni o preventive verifiche idrogeologiche, la realizzazione di nuovi vani interrati laddove ciò richieda l'utilizzo di tecniche di scavo con pompaggio delle acque di falda, con l'obiettivo di non alimentare il fenomeno dell'ingressione di acque saline.

### **Art. 3.21 Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano**

#### STRATEGIE

1. Nelle Tavole Lt3 sono individuati i pozzi e le opere di presa delle acque destinate all'uso potabile, per i quali trova applicazione la definizione delle zone di rispetto definite dal D.Lgs 152/2006.
2. Le zone di rispetto dei pozzi e delle opere di presa (sorgenti) sono assoggettate a due tipi di protezione:
  - protezione dinamica, costituita dalla attivazione e gestione di un sistema di monitoraggio delle acque in afflusso al punto di captazione, in grado di consentire una verifica periodica dei parametri qualitativi e quantitativi e di segnalare con sufficiente tempo di sicurezza eventuali variazioni significative;
  - protezione statica, costituita dai divieti, vincoli e regolamentazioni finalizzati alla prevenzione del degrado qualitativo e quantitativo delle acque in afflusso verso la captazione.

#### REGOLE

3. La definizione di tali zone di rispetto e le disposizioni di tutela collegate sono finalizzate ad impedire, o minimizzare, il rischio di infiltrazioni contaminanti dalla superficie topografica o dal sottosuolo alterato che non possano essere rilevate in tempo utile dal sistema di protezione dinamica. Tali disposizioni sono così articolate:
  - ai sensi dell'art. 94, comma 4, del D.lgs 152/2006 è vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento di una serie di attività pericolose; in presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore dell'adottato Piano di Tutela delle Acque regionale vanno adottate misure per il loro allontanamento; nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza;
  - le autorità competenti devono effettuare il censimento dei centri di pericolo che possono incidere sulla qualità della risorsa idrica, in base al quale, su richiesta dell'ATO, devono essere previste misure di messa in sicurezza e di riduzione del rischio;
  - le attività agrizootecniche vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della DAL della Regione Emilia-Romagna 96/2007, della DCR 570/1997 e della DGR 641/1998, nonché delle altre disposizioni regionali in materia.
4. Negli ambiti del territorio rurale:
  - le zone di tutela assoluta devono preferibilmente essere acquisite dal concessionario o, in ogni caso, quest'ultimo deve dimostrarne l'effettiva piena disponibilità. Ad esse si applicano le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.lgs 152/2006, prima di svolgere l'attività di prelievo. Nelle zone di tutela assoluta sono ammesse esclusivamente, e solo se necessarie, le infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità, la cui presenza deve essere giustificata anche dall'adozione di opportune misure di sicurezza;

- entro le zone di rispetto ristrette sono consentite (nei limiti delle norme urbanistiche) le attività agricole e gli usi residenziali e terziari, limitando l'eventuale incremento di edificazione secondo quanto indicato al successivo comma 5.
  - entro le zone di rispetto allargate gli usi e gli interventi edilizi ammessi (connessi o meno all'attività agricola) sono soggetti a limitazioni e a disposizioni al fine di garantire condizioni di sicurezza in rapporto al rischio di inquinamento del sottosuolo.
5. Entro le zone di rispetto, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:
- a. messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate con la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
  - b. esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interrati esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati;
  - c. le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.
6. Entro le zone di rispetto, sono inoltre esclusi, incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:
- a. attività produttive artigianali e industriali;
  - b. attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
  - c. attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata;
  - d. realizzazione di nuove infrastrutture viarie.
- Nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA, l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati limitato al **20%** della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.
7. Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti.
8. Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del presente RUE sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

### **Art. 3.22 Reticolo idrografico della bonifica, condotte ed uso irriguo, canali**

#### REGOLE

1. Il PUG individua nelle Tavole Lt3 i canali del reticolo idrografico della bonifica, le condotte ad uso irriguo in gestione al Consorzio di Bonifica della Romagna e i canali del reticolo del Consorzio Emiliano-Romagnolo.
2. Per i canali di bonifica si applicano le distanze di tutela, definite dal RD 368/1904 e specificate dai vigenti regolamenti consorziali di polizia idraulica.

3. Per le condotte irrigue si applica inoltre quanto previsto dal Regolamento Irriguo. La rete di condotte irrigue è tutelata dal vincolo di inedificabilità posto su una fascia di rispetto avente larghezza massima di m 5,00 in asse alla condotta irrigua.

### **Art. 3.23 Corsi d'acqua pubblici**

#### REGOLE

1. Il PUG individua, nelle Tavole Lt3 i "corsi d'acqua pubblici". Sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, si applica quanto disposto dall'art. 96 del RD 532/1904 Testo unico sulle opere idrauliche.
2. Tali elementi si configurano quali generatori di vincolo rispetto agli interventi di seguito indicati.
3. Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.

### **Art. 3.24 Ulteriori disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

#### STRATEGIE

1. Gli obiettivi di qualità ambientale dei corpi idrici superficiali e sotterranei sono stabiliti dal Piano di Tutela della Acque Regionale (PTA) e dall'art. 49 del PTCP, ed in particolare quanto riportato ai successivi commi 2 e 3, trovano applicazione nelle "Fasce di espansione inondabili" e nelle "Zone di tutela del paesaggio fluviale".
2. Ai fini della tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei nelle zone ricomprese nei perimetri di cui al secondo comma, vanno incentivate politiche e disposizioni finalizzate ad un controllo, ad una regolamentazione ed una limitazione delle fonti da inquinamento diffuso e puntuale delle acque.

#### REGOLE

3. Nelle zone di cui al primo comma e negli Ambiti agricoli periurbani è vietato lo spandimento dei liquami zootecnici.



## **PARTE IV RIDUZIONE DEI RISCHI**

### **TITOLO I RISCHIO SISMICO**

#### **Art. 4.1 Rischio sismico e microzonazione sismica**

##### STRATEGIE

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

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

2. Gli elaborati Lt7.Ms "Zonazione sismica di secondo e terzo livello", identificando gli scenari di pericolosità sismica locale sull'intero territorio comunale, concorrono alla definizione delle scelte di piano e forniscono prime indicazioni sui limiti e sulle condizioni per le trasformazioni del territorio.

Le Tavole Lt7.Ms individuano le parti di territorio suscettibili di amplificazione del moto sismico e di altri tipi di effetti locali, quali, ad esempio, cedimenti, instabilità dei versanti, fenomeni di liquefazione, rotture del terreno, ecc. L'individuazione di tali aree è basata su rilievi, osservazioni e valutazioni di tipo geologico e geomorfologico, svolte a scala territoriale, associati a raccolte di informazioni sugli effetti locali indotti dai terremoti passati ed ha come riferimento la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.

##### REGOLE

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

## TITOLO II RISCHIO IDRAULICO

### Art. 4.2 Pericolosità idraulica

#### STRATEGIE

1. Il PUG individua e tutela la rete idrografica del territorio comunale e le relative aree di pertinenza, con le seguenti finalità generali:
  - la riduzione della pericolosità idraulica;
  - la salvaguardia e la valorizzazione delle aree fluviali e delle aree di pertinenza fluviale in base alle loro caratteristiche morfologiche, naturalistico-ambientali e idrauliche.
2. In particolare il PUG persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - la realizzazione di interventi idraulici strutturali, da realizzarsi preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica;
  - la realizzazione di opere di regimazione a basso impatto ambientale;
  - la diffusione negli insediamenti di opere e accorgimenti utili a garantire un più graduale deflusso delle acque di pioggia verso la rete idrografica;
  - l'adozione di misure di protezione e di mitigazione del rischio negli insediamenti urbani che escludano o minimizzino il rischio con riferimento ad eventi con tempi di ritorno fino a 200 anni.
3. Il PUG perimetra nelle Tavole Lt4 le aree le aree di potenziale allagamento, le aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti e rare derivanti dal PAI-PGRA con gli approfondimenti effettuati dal PUG:
  1. aree potenzialmente interessate da alluvioni marine, di cui all'art. 16 del PAI-PGRA: frequenti (P3), poco frequenti (P2) e rare (P1);
  2. aree di potenziale allagamento, di cui all'art. 6 del PAI-PGRA, definite come le aree nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica, nonché sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore a 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici.  
Il PUG integra tali aree con quelle in cui si riconosce la possibilità di allagamenti pluviali (eventi meteorici intensi di breve durata) con tempo di ritorno non superiore a 200 anni e costieri con tempo di ritorno non superiore a 100 anni (in proiezione climatica al 2050).

#### REGOLE

4. Gli interventi ricadenti nelle zone a pericolosità idraulica dovranno essere realizzati con tutte le prescrizioni necessarie per una sua riduzione al fine di garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale.
  - a. Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:
    1. realizzare le superfici abitabili, le aree sede di processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello del tirante di riferimento;
    2. realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del tirante di riferimento a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al possibile flusso della corrente;
    3. progettare la viabilità minore interna alla trasformazione e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;

4. favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo;
  5. i piazzali e i locali delle attività industriali ed artigianali interessati dal deposito di materiali potenzialmente inquinanti dovranno essere posti al di sopra della quota del tirante peggiore;
  6. altri interventi atti a raggiungere i medesimi obiettivi.
- b. Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:
1. opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
  2. opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
  3. fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.
- c. Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione:
1. uscite di sicurezza vie di fuga situate sopra il livello del tirante peggiore, aventi dimensioni sufficienti per lo 'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori.
- d. Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche.
- e. Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto dell'acqua.
- f. Gli interventi di urbanizzazione e/o di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione deve essere documentato con indagine geognostica, relazione geologica, idrogeologica e sismica; deve essere prodotta la relazione idraulica che determinerà il tipo di rischio effettivo e la quota di sicurezza di edifici e opere.

#### **Art. 4.3 Alveo dei corsi d'acqua principali**

##### REGOLE

1. Nell'alveo dei corsi d'acqua principali, definito come lo spazio di terreno nel quale defluisce la piena ordinaria: è costituito da una porzione incisa, interessata dalle portate più modeste, da aree di espansione, esterne all'alveo inciso, inondabili con piene ordinarie e da porzioni di territorio, morfologicamente appartenenti al corso d'acqua, potenzialmente riattivabili o interessabili dalle sue naturali divagazioni. Per i corpi idrici arginati costituiscono parte integrante dell'alveo anche le arginature fino al loro piede esterno. All'alveo dei corsi d'acqua principali, perimetri nelle Tavole Lt3, si applicano le disposizioni dell'art. 2ter delle Norme del PAI-PGRA dell'Autorità distrettuale di bacino del Po.

#### **Art. 4.4 Corpi idrici, zone a rischio per effetto dinamico del crollo arginale<sup>19</sup>**

##### REGOLE

2. Il PUG individua nelle Tavole Lt3 i corpi idrici arginati. Il PAI-PGRA definisce all'art. 10 le zone di rischio per effetto dinamico del crollo arginale, e indica nell' allegato 7 alla "Direttiva per le verifiche e il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica" i fattori di sicurezza; per una distanza dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua principali di pianura, pari a metri 30, è vietata ogni nuova costruzione. In tale fascia di rispetto sono consentiti unicamente i seguenti interventi:
  - messa in sicurezza idraulica;
  - demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie o volume, ampliamento degli

<sup>19</sup> PAI-PGRA norme art. 10.

edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario e di sicurezza.

#### **Art. 4.5 Pericolosità idraulica Costiera**

##### STRATEGIE

1. Al fine della mitigazione della pericolosità idraulica costiera, di cui all'art. 16 del PAI/ PGRA, nella Tavola Lt4.Ri1 sono indicate le aree potenzialmente interessate da inondazioni secondo gli scenari alluvioni frequenti, poco frequenti o rare:
  - aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3)
  - aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2)
  - aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1)

##### REGOLE

2. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), deve:
  - a. essere assicurata la congruenza degli interventi di nuova urbanizzazione attuabili con Accordi operativi e PUA di iniziativa pubblica con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte;
  - b. essere consentita, prevista e promossa, anche mediante incentivi fiscali, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture.
3. Nelle aree dell'Arenile, potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3), gli interventi di ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione dovranno prevedere idonee chiusure delle aperture degli edifici al fine di mitigare il danno rispetto al tirante atteso.
4. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1), in ottemperanza ai principi di precauzione e dell'azione preventiva, dovranno essere aggiornati i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformi a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, in cui siano specificati lo scenario d'evento atteso e il modello d'intervento per ciò che concerne il rischio idraulico.
5. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), nell'ambito delle procedure autorizzative relative agli interventi edilizi ed infrastrutturali, dovrà essere richiesta l'adozione di specifiche misure di riduzione della vulnerabilità in funzione:
  - delle caratteristiche del territorio e del relativo uso del suolo,
  - del tipo di intervento e della destinazione d'uso prevista,
  - del riferimento ai seguenti valori dell'elevazione totale della superficie del mare indicati dal PGRA, come aggiornati negli approfondimenti svolti nel PUG, per diversi scenari e relativi tempi di ritorno in proiezione climatica al 2050:
    - 1,83 m per Tempo di ritorno pari a 10 anni;
    - 1,13 m per Tempo di ritorno pari a 100 anni;
    - 2,83 m per Tempo di ritorno superiore a 100 anni.

#### **Art. 4.6 Aree di potenziale allagamento**

##### REGOLE

1. Nelle aree di potenziale allagamento, individuate nella Tavola Lt4.Ri2, si applica quanto disposto all'art. 6 delle norme del PAI-PGRA. Al fine di diminuire la pericolosità nelle aree di potenziale allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di

trasporto di energia è subordinata all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di limitazione dell'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'esondazione.

2. In particolare, in tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, dovranno essere assunte le seguenti misure di mitigazione del rischio, singole od abbinate:
  - a. impostazione del piano di calpestio del piano terra di un edificio al di sopra del tirante idrico di riferimento;
  - b. la realizzazione di locali interrati è ammessa esclusivamente per: parcheggi pubblici; parcheggi di uso pubblico; parcheggi pertinenziali e locali a servizio delle strutture ricettive alberghiere; locali a servizio delle funzioni a1 e b1, purché vengano adottate idonee misure di protezione rispetto al rischio allagamento;
  - c. realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.
3. Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, qualora riguardanti unità immobiliari interessate dal tirante idrico, dovranno essere predisposte adeguate forme di protezione passiva a difesa delle aperture del piano terra e dei piani seminterrati ed interrati.

#### **Art. 4.7 Pericolosità idraulica P3 fluviale, pluviale e costiera**

##### REGOLE

1. Nella Tavola Lt4.Ri3 sono perimetrare le aree a pericolosità idraulica P3 da sorgente:
  - costiera con tempo di ritorno di 10 anni
  - pluviale con tempo di ritorno di 50 anni
  - fluviale con tempo di ritorno di 30 anni
2. In tali aree, in presenza di un tirante > 50 cm, la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione è subordinata alla redazione di uno studio idraulico di maggiore dettaglio.
3. Tale studio, fatto salvo quanto richiesto ai precedenti art. 4.5 e 4.6, dovrà:
  - Dimostrare di non aggravare le condizioni di rischio idraulico locale valutando l'alterazione del regime idraulico indotto dagli interventi nel territorio interessato dalla trasformazione ed in un intorno significativo, prevenendo idonee misure di compensazione quali ad esempio recupero del volume utile di invaso (per allagamento pluviale e fluviale) sottratto per la messa in sicurezza.
  - Attestare il livello di efficacia degli interventi proposti e delle scelte progettuali effettuate (quali misure per evitare il danneggiamento dei beni, la protezione di accessi, strutture e fondazioni) in relazione ai tiranti attesi per i diversi tempi di ritorno e sorgenti, nonché la pericolosità residua non eliminabile con ragionevoli misure di mitigazione.

#### **Art. 4.8 Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica<sup>20</sup>**

##### STRATEGIE

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

---

<sup>20</sup> PAI-PGRA norme art. 9.

## REGOLE

2. Deve essere garantito il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, e favorito il riuso delle acque piovane. Tali disposizioni trovano applicazione nelle nuove urbanizzazioni, negli interventi di rigenerazione, negli interventi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione:
  - a. di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di raccolta e accumulo (vasche volano) per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta ed accumulo, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente;
  - b. al fine di assicurare l'invarianza idraulica delle trasformazioni, ma contestualmente incrementare la quantità e qualità dei servizi ecosistemici, è favorita la realizzazione di bacini di laminazione (al posto delle vasche di laminazione), anche al servizio di più insediamenti. Tali bacini di laminazione potranno essere realizzati direttamente da uno o più soggetti attuatori delle trasformazioni edilizie, ma anche dall'Amministrazione comunale attraverso l'utilizzazione di un "fondo per invarianza idraulica" allo scopo costituito, nel quale confluiranno i contributi dei soggetti attuatori che non hanno assicurato direttamente nella propria area di intervento l'invarianza idraulica. Tale fondo costituisce riferimento per realizzare interventi atti a garantire l'invarianza idraulica nella città consolidata. Alcune aree individuate dal PUG quali dotazioni ecologiche, potranno assumere una doppia funzione: di dotazioni ecologiche e di bacini di laminazione;
  - c. le modalità di dimensionamento dei sistemi di raccolta ed accumulo, sono effettuate secondo le indicazioni tecniche di cui all'art. 7 della Direttiva idraulica<sup>21</sup>. In base alle indicazioni tecniche sono fissati i criteri per considerare nel computo del volume richiesto anche il contributo delle reti fognarie. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque piovane sono stabilite, anche in caso di scarico indiretto nei corsi d'acqua o nei canali di bonifica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione e alla quale dovrà essere consentito il controllo funzionale nel tempo dei sistemi di raccolta.
3. Per le aree di trasformazione urbanistica che portino ad una impermeabilizzazione superiore al 30 % della superficie territoriale, nei soli casi in cui la superficie territoriale complessiva dell'area di trasformazione disciplinata da un medesimo Accordo Operativo o PUA pubblico sia superiore ai 10 ha, è richiesto di verificare con un apposito modello previsionale, da valutarsi in accordo con l'autorità idraulica competente sul recapito del drenaggio dell'area, che non si abbia un aggravio alla piena del corpo idrico recettore nemmeno a seguito della laminazione operata attraverso i volumi prescritti.
4. La norma del presente articolo si applica anche a tutti gli interventi di impermeabilizzazione che comportino un ampliamento netto delle superfici coperte da pavimentazioni o da volumi edilizi. Il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ed idraulica, che dovrà essere accettata dai soggetti che rilasciano l'autorizzazione all'intervento

**Art. 4.9 Erosione costiera**

## STRATEGIE

1. La difesa dagli effetti dannosi dell'erosione costiera, in coerenza con il programma di Gestione Integrata della Zona Costiera (GIZC) di cui alla DGR 2406/2004, dovrà avvenire prioritariamente attraverso:
  - il riequilibrio del bilancio sedimentario sia lungo costa, sia considerando gli apporti da monte, e il potenziamento degli apporti naturali di sedimenti alle spiagge attraverso i corsi d'acqua;

---

<sup>21</sup> Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano stralcio per il rischio idrogeologico, ai sensi degli artt. 2ter. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano. Variante di coordinamento PGRA-PAI 2016.

- la realizzazione di interventi mirati al ripascimento artificiale protetto;
- l'allontanamento degli insediamenti costieri dalla linea di riva, in tutti i casi in cui ciò sia possibile.

#### REGOLE

2. Lungo l'arenile sono da evitare nuove opere o manufatti che, alterando le condizioni idrodinamiche, favoriscano l'erosione della spiaggia. La valutazione di idoneità di ogni intervento, non solo di nuova realizzazione ma anche di conservazione e manutenzione di manufatti (fra cui moli, pennelli, ecc.) è comunque demandata al parere dell'Autorità di Bacino.
3. Il PUG, recependo le disposizioni in materia emanate dall'Autorità di Bacino e con riferimento agli indirizzi del programma di Gestione Integrata della Zona Costiera, definirà norme finalizzate alla riduzione del rischio negli insediamenti urbani esistenti e previsti, attraverso forme di protezione passiva, assumendo le quote altimetriche di riferimento stabilite dall'Autorità di Bacino.

### **TITOLO III    SUBSIDENZA**

#### **Art. 4.10    Rischi connessi alla subsidenza**

##### STRATEGIE

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



## PARTE V TRASFORMABILITA'

### TITOLO I STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 5.1 Contenimento del consumo di suolo

##### STRATEGIE

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

##### REGOLE

3. Le aree edificate del Comune di Cesenatico che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in 7.816.934 m<sup>2</sup>, pertanto il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a **234.508** m<sup>2</sup> di superficie territoriale.

#### Art. 5.2 Rigenerazione urbana

##### STRATEGIE

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

##### REGOLE

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

### Art. 5.3 Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano

#### STRATEGIE

1. La rigenerazione diffusa nel telaio urbano può riguardare edifici che vengono qualificati mantenendo le medesime funzioni, ma anche capannoni produttivi **c** manifatturieri, **e** commerciali o **d** direzionali privati, dismessi o con attività in essere, incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto. Nel primo caso gli interventi sono finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione dei rischi; nel secondo sono finalizzati alla qualificazione dell'attività compatibile, o al trasferimento dell'attività incompatibile e alla riqualificazione della situazione orientando l'intervento verso funzioni prevalenti del tessuto o la realizzazione di dotazioni territoriali e si attuano secondo quanto indicato nei commi seguenti.

#### REGOLE

2. **Qualificazione edilizia** per attività produttive, commerciali o direzionali private esistenti, compatibili con le funzioni residenziali o turistiche prevalenti nel tessuto: ampliamento finalizzato anche ad un migliore inserimento nel contesto, si attua tramite intervento edilizio di demolizione e ricostruzione **f** o **g**, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - **IC** (indice di copertura)  $\leq$  **60%** oppure **St** massima di ampliamento **20%** dell'esistente
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
  - **RIE 2** > **RIE 1**
3. **Riconversione** di attività produttive, commerciali o direzionali private esistenti, non compatibili con la residenza, si attua tramite intervento edilizio di demolizione e ricostruzione **f** o **g**:
  - a. nel rispetto dei parametri definiti nel tessuto per la funzione insediabile;
  - b. applicando le modalità di calcolo della Tabella 1 riportata all'art. 2.4;
4. **Sostituzione urbana** di attività dismesse, finalizzato ad una qualificazione della Città pubblica attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e il trasferimento delle quantità edificatorie, risultanti applicando la tabella1 dell'art. 2.4, in area permeabile non infrastrutturata.

### Art. 5.4 Qualificazione del Telaio paesaggistico-ambientale

#### STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale per migliorare le condizioni di vita, favorire la fruizione del territorio integrando il turismo balneare con quello ambientale, e in particolare, il cicloturismo e l'escursionismo.
2. Il PUG individua nel QC un primo elenco degli edifici di recente costruzione presenti nel territorio rurale non più funzionali all'attività agricola o incongrui per tipologia e funzione che possono essere rigenerati e utilizzati quali strutture di supporto all'attività escursionistica. Tale elenco potrà essere annualmente aggiornato.

#### REGOLE

3. Gli interventi si attuano tramite demolizione e ricostruzione di parte delle superfici demolite, con le seguenti modalità:
  1. Le nuove quantità edificatorie sono quantificate seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 2 dell'art. 2.5 che definisce anche le funzioni insediabili e gli strumenti di attuazione.
  2. La realizzazione degli interventi è comunque subordinata all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dei medesimi.

3. Qualora l'intervento si attui con demolizione e parziale ricostruzione all'interno della medesima corte rurale, le quantità edificatorie sono quantificate seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 2 dell'art. 2.5.

## **Art. 5.5 Articolazione del territorio**

### STRATEGIE

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

### REGOLE

2. In relazione ai Telai urbano e paesaggistico-ambientale, il PUG disciplina gli interventi diffusi di rigenerazione a carattere manutentivo, conservativo, di ampliamento, recupero e cambio della destinazione d'uso.
3. Interventi diversi da quelli specificatamente ammessi, comunque coerenti con quanto indicato nella Strategia, potranno attuarsi, previa dimostrazione del rilevante interesse pubblico, tramite Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiranno le condizioni di trasformazione.
4. Il telaio urbano è costituito da sette Città che, in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti sono articolate in Tessuti e dotazioni territoriali:
  1. **Città storica**
  2. **Città da qualificare**
  3. **Città da integrare**
  4. **Città da rigenerare**
  5. **Città da ripianificare**
  6. **Città da urbanizzare**
  7. **Città pubblica**
5. Il telaio paesaggistico ambientale, che, assieme alle dotazioni territoriali costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale. E' articolato in:
  1. **infrastrutture verdi**
  2. **infrastrutture blu**
  3. **elementi di valorizzazione del paesaggio**
  4. **elementi di riqualificazione paesaggistica**

## PARTE VI TELAIO URBANO

### TITOLO I LUOGHI DELL'ABITARE E DELLA PRODUZIONE

#### Art. 6.1 Strategie e disposizioni generali

##### STRATEGIE

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

##### REGOLE

4. Disposizioni relative al rapporto illuminante e al recupero dei sottotetti:
  - a. Per gli edifici destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla Lr 11/1998, con le limitazioni indicate nei rispettivi tessuti.
  - b. Negli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale inclusi nel Centro storico di Cesenatico e in quelli diffusi in ambito urbano il rapporto illuminante deve avere requisiti non peggiorativi rispetto all'esistente, sono fatti salvi i casi di ripristino del sistema delle aperture originarie e dell'integrità spaziale dei sistemi strutturali cellulari originari.
5. Non è considerata variante al PUG la lieve rettifica delle perimetrazioni dei tessuti effettuata in sede di accordi operativi, di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o di PdC convenzionati a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

#### Art. 6.2 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

##### Art. 6.2.1 Interventi edilizi ammessi

##### REGOLE

1. Gli interventi ammessi nel territorio urbano consolidato sono differenziati per Tessuti e Funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie). Sono ammessi gli interventi di cui alla LR15/2013 lettere a), b), c), d), f), g), i), l), m) con le limitazioni e regole definite:
  - in relazione al tessuto;
  - in relazione alle funzioni.
2. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

##### Art. 6.2.2 Lotti minimi

##### REGOLE

1. I lotti ineditati presenti nei tessuti urbani consolidati possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:

- lotto minimo per le funzioni **a** abitative:
    - ✓ (edifici mono-bi-familiari):  $\geq$  mq 500
    - ✓ (case a schiera, a corte e in linea)  $\geq$  mq 1.000
  - lotto minimo per le altre funzioni:  $\geq$  mq 1.000
  - negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.
2. Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, per realizzare un nuovo edificio, anche all'edificio esistente deve essere garantito il lotto minimo.

### Art. 6.2.3 Distanze

#### REGOLE

1. Gli interventi di nuova costruzione **g)** e di ristrutturazione **f)** sono soggetti alle disposizioni dei successivi commi.
2. Distanze:
  1. **Dcs** (distanze dalle strade):  $\geq$  m **5,00** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. E' ammesso l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari ambiti o per specifiche funzioni.
  2. **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  3. **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):  $\geq$  m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
  4. **IVL** (indice di visuale libera):
    - per gli edifici a funzione abitativa  $\geq$  **0,5**
    - produttiva, direzionale e commerciale  $\geq$  **0,5**
    - per gli edifici a funzione turistico ricettiva  $\geq$  **0,3**

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

E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti, mantenendo l'allineamento degli edifici esistenti.
3. La realizzazione di locali interrati è ammessa, qualora siano adottate idonee misure di protezione rispetto al rischio allagamento/alluvioni, alle seguenti condizioni:
  - a. per parcheggi pubblici, parcheggi di uso pubblico, parcheggi pertinenziali e locali a servizio di strutture ricettive alberghiere **b1** e di funzioni e commerciali:
    1. **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interrate:  $\geq$  m **1,50**
    2. **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrate:  $\geq$  m **1,50**
  - b. La realizzazione di locali interrati a servizio delle funzioni **a1** è ammessa esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato residenziale.
4. La realizzazione di piscine scoperte è ammessa alle seguenti condizioni:
  - **Dcs** (distanze dalle strade):  $\geq$  m **1,50**
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m **1,50**

#### Art. 6.2.4 Permeabilità dei suoli

1. Gli interventi edilizi relativi alle funzioni **a** abitative, **b** turistico ricettive **c** produttive **d** direzionali ed **e** commerciali dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE).
2. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)<sup>22</sup> consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità dei suoli; considera:
  - la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
  - la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;
  - la piantumazione e il rinverdimento pensile.

L'obiettivo è di garantire l'indice RIE di progetto (RIE 2) migliore possibile, a partire dalla rilevazione del RIE dello stato di fatto (RIE 1) e con riferimento a indici RIE T definiti per i vari tessuti e le funzioni insidiate.

3. Si applica a tutte le trasformazioni urbanistiche ed agli interventi edilizi, con esclusione della manutenzione ordinaria (a), il modello di calcolo è allegato al Regolamento Edilizio.

#### Art. 6.2.5 Sistemazione delle aree esterne

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

#### Art. 6.3 DISPOSIZIONI RELATIVE GLI EDIFICI

##### REGOLE

1. Fatto salvo eventuali specificazioni indicate nei tessuti, gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri, indicati negli articoli seguenti, con riferimento alla funzione prevalente.

##### Art. 6.3.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa

##### REGOLE

1. Gli interventi per le funzioni a si attuano, nel rispetto de seguenti parametri:
  1. **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
  2. **H** (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto:
    - 1-2 piani fuori terra: H massima ≤ m 6,70
    - 3 piani fuori terra: H massima ≤ m 10,00
    - 4 piani fuori terra: H massima ≤ m 13,30
    - per altezze maggiori l'incremento è di m 3,20 a piano.

<sup>22</sup> La metodologia è utilizzata da alcuni anni nel Comune di Bolzano.

Tali altezze sono incrementate di m 0,30 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

3. **Pendenza delle falde**  $\leq 35\%$ ; nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura tipo “velux” di accesso al tetto; è vietata la realizzazione di asole in falda.
4. **Dimensione degli alloggi.** Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano un incremento di unità immobiliari, la dimensione degli alloggi non potrà essere  $< a 60$  mq di St;
5. Con esclusione degli edifici prospicienti gli assi commerciali, i **piani terra** degli edifici potranno essere utilizzati quali spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working e la didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc.;
6. **Soppalchi.** La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita, in caso contrario si determina un nuovo piano nell’edificio.
7. **RIE**  $\geq 4$

### Art. 6.3.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva

#### REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **b1** (alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  1. **St** massima: quella derivata dall’applicazione dei limiti e condizioni di seguito indicate.
  2. **H** (altezza dell’edificio):
    - $\leq m 26,00$  nei tessuti turistico ricettivi
    - $\leq m 19,50$  nei tessuti turistico residenziali
    - $\leq$  quella prevista per la funzione abitativa nei tessuti residenziali
  3. **Pendenza delle falde**  $\leq 35\%$
  4. **coperture piane.** E’ ammessa la realizzazione di coperture piane. Negli edifici esistenti, al fine di migliorare la qualità dei servizi offerti, è ammessa la loro chiusura con strutture in acciaio e vetro.
  5. **RIE:** per interventi di
    - manutenzione straordinaria **b) RIE 2**  $> RIE 1$
    - ristrutturazione edilizia **f)** e nuova costruzione **g) RIE**  $\geq 1,5$
2. Gli interventi per le funzioni **b2** (spazi congressuali ed espositivi) e **b4** (altre strutture per il soggiorno temporaneo) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  1. **H** (altezza dell’edificio)  $\leq m 13$  nei tessuti turistico-ricettivi
  2. **H** (altezza dell’edificio) non superiore a quella specificatamente indicata per la funzione abitativa negli altri tessuti.
  3. **RIE:** per interventi di:
    - manutenzione straordinaria **b) RIE 2**  $> RIE 1$
    - ristrutturazione edilizia **f)** e nuova costruzione **g) RIE**  $\geq 1,5$
3. Gli interventi per la funzione **b3** (campeggi e villaggi turistici) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
  - **H** (altezza dell’edificio)  $\leq m 4,00$  o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  - **RIE 2**  $> RIE 1$
4. Gli interventi per la funzione **b5** (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) si attuano:

- tramite il recupero di edifici esistenti;
  - in strutture di modesta entità realizzate in legno.
  - **RIE**  $\geq$  4
5. Gli interventi per la funzione **b6** (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei parametri di cui all'art. 15 della LR 16/2014 e degli standard strutturali e requisiti di esercizio contenuti nell'Allegato A alla DGR n. TUR/04/33618.
- **RIE**  $\geq$  4
6. Gli interventi per la funzione **b7** (strutture per la balneazione) si attuano secondo quanto indicato nel relativo tessuto.
7. Non è ammesso il cambio d'uso delle funzioni **b** turistico-ricettiva alla funzione **a** abitativa fatto salvo quanto indicato nei rispettivi tessuti.
8. Le strutture ricettive **b1** alberghiere trasformate in condhotel, qualora decorsi i 10 anni previsti dalla legge cessino la "gestione unitaria e integrata dei servizi" di cui alla LR 3/2019 art. 3 comma 1 lettera d), devono reperire in loco, per le funzioni insediate, i posti auto pertinenziali e cedere (o monetizzare) la differenza tra le dotazioni territoriali originariamente cedute e quelle previste dal presente PUG.

### Art. 6.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata

#### REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **d2, d3** direzionale privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
- **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel medesimo tessuto;
  - **RIE**  $\geq$  4

### Art. 6.3.4 Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica

#### REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **d3** direzionale pubblica sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento, possono essere attuati in tutti i tessuti, nel rispetto dei seguenti parametri:
- **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 16**
  - **Pendenza delle falde**  $\leq$  35%; sono ammesse le coperture piane
  - **RIE**  $\geq$  4 (per lotti con strutture coperte quali scuole, piscine, ecc.)

### Art. 6.3.5 Edifici con funzioni e commerciale prevalente o presente al piano terra

#### REGOLE

1. Gli interventi per gli edifici con prevalente funzione **e** commerciale si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
- quelli definiti dalla disciplina regionale in materia;
  - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto;
  - **RIE**  $\geq$  4
2. Disposizioni particolari per le funzioni e commerciali



1. L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di tipo laboratoriale e di servizio alla persona **c1** e **c2** è ammesso nella maggior parte dei tessuti e degli edifici. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra la superficie di vendita potrà essere estesa al piano superiore.
2. Il PUG individua gli assi commerciali da riqualificare attraverso politiche finalizzate ad incentivare l'apertura di nuovi esercizi commerciali di vicinato e la riqualificazione di quelli esistenti, con specifici incentivi fiscali concessi alle trasformazioni edilizie attuate in corrispondenza di tali assi e nel Centro storico. Le dotazioni pertinenziali non sono dovute.

Lungo gli Assi commerciali e nel Centro storico, individuato quale Centro commerciale naturale è favorito l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di tipo laboratoriale **c1** e di servizio alla persona **c2**. Quelli esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni **e1**, **e5**, **c1**, **c2**.

3. Nella Città consolidata da qualificare, è ammessa la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita tramite PdC convenzionato, qualora sia garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici.
4. Nella Città consolidata da rigenerare, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita e medio-grandi strutture di vendita (da 1.500 a 2.500 mq di Sv), è effettuata dagli Accordi operativi o dai Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, in coerenza con l'art. 67 del PTCP.
5. La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore.
6. Le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita, con esclusione per gli esercizi di vicinato **e1**, i pubblici esercizi **e5**, l'artigianato di tipo laboratoriale **c1** e di servizio alla persona **c2**, dovranno essere sempre assicurate e localizzate all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento, fatto salvo quanto previsto per gli assi commerciali di cui al precedente punto 2.
7. Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931:
  - sono vietati in locali che si trovino a una distanza inferiore a m 500, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai seguenti luoghi sensibili: gli istituti scolastici di ogni ordine e grado, i luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori, nonché i parchi urbani<sup>23</sup>.
  - gli interventi edilizi di nuova costruzione e recupero (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) di immobili adibiti o da adibire a sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'articolo 18 della LR 15/2013. I termini istruttori di cui all'articolo 18, comma 4 della LR n. 15 del 2013 sono raddoppiati<sup>24</sup>.

Si considerano pertanto incongrue le sale giochi e sale scommesse esistenti situate ad una distanza inferiore a 500 metri da luoghi sensibili individuati.

### **Art. 6.3.6 Edifici a prevalente funzione c produttiva**

#### REGOLE

1. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:

<sup>23</sup> LR 5/2013 art. 6 comma 2bis e 2quater

<sup>24</sup> LR 5/2013 art. 6 comma 3bis

1. IC (indice di copertura):  $\leq 60\%$  per gli edifici isolati all'interno del lotto;
2.  $\leq 65\%$  per gli edifici aggregati a schiera;
3. H (altezza dell'edificio):  $\leq m 12,50$  fatti salvi particolari corpi tecnici per sistemi di immagazzinaggio;
4. RIE  $\geq 1,5$

#### **Art. 6.3.7 DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI**

1. Le sette Città del telaio urbano, in base ai caratteri morfologici, tipologici, conservativi e funzionali prevalenti, nonché il ruolo previsto dalla Strategia, sono articolate in Tessuti e dotazioni territoriali:

1. **Città storica**

**Cs** Centro Storico di Cesenatico

n. Torre Malatestiana e parco archeologico

n. Edifici storici diffusi in ambito urbano

2. **Città da qualificare**

**Q.1** Tessuti residenziali ad alta densità

**Q.2** Tessuti residenziali a media densità

**Q.3** Tessuti residenziali a bassa densità

**Q.4** Tessuti turistico-residenziali

**Q.5** Tessuti turistico-alberghieri

**Q.6** Tessuti turistici a bassa densità

**Q.7** Tessuti terziari di servizio

**Q.8** Tessuti commerciali

**Q.9** Tessuti produttivi

**Q.10** Polo funzionale Darsena

**Q.11** Arenile

3. **Città da integrare**

**Pn** Tessuti di integrazione paesaggistica

4. **Città da rigenerare**

**R.1** Città delle colonie di ponente

**R.2** Città delle colonie di levante

**R.3** Tessuti di integrazione paesaggistica

**R.4** Tessuti turistici

**R.5** Tessuti multifunzionali

**R.6** Tessuti commerciali

5. **Città da ripianificare**

6. **Città da urbanizzare**

7. **Città pubblica**

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

## TITOLO II CITTA' STORICA

### Art. 6.4 Articolazione della Città storica

#### STRATEGIE

1. La **città storica** è articolata in:
  - Cs** Centro Storico di Cesenatico
  - n. Torre Malatestiana e parco archeologico
  - n. Edifici storici diffusi in ambito urbano

### Art. 6.4.1 Disposizioni relative agli interventi edilizi

#### STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale di questa Comunità, interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici.
2. Gli interventi edilizi ed il recupero funzionale devono garantire l'integrità, la riconoscibilità e la conservazione delle Unità Tipologiche<sup>25</sup> storiche.

#### REGOLE

3. Il progetto dell'intervento edilizio deve prendere in esame l'intera Unità Tipologica al fine di preservarne i caratteri storico insediativi originari; sono consentiti interventi parziali purché:
  - a. non contrastino con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata attuativa (o di intervento o anche solo disciplina) relativa all'intera Unità tipologica;
  - b. non pregiudichino successivi interventi globali, ma ne costituiscano l'organica anticipazione.
4. L'intervento edilizio deve prevedere:
  - a. l'eliminazione dei **corpi estranei**<sup>26</sup> all'organismo edilizio e dei manufatti caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico o ambientale;
  - b. l'attuazione delle eventuali prescrizioni particolari specificate nelle Schede di analisi e disciplina<sup>27</sup>.

Sono fatti salvi gli interventi Manutenzione ordinaria e straordinaria che non riguardino parti strutturali dell'edificio.

Nel caso di interventi parziali gli obblighi di cui alle precedenti lettere a) e b) devono essere attuati su tutte le parti che il richiedente ha in proprietà nell'Unità Tipologica.

5. Le disposizioni contenute nelle Schede di analisi e disciplina sono da considerarsi prevalenti in quanto prescrizioni specifiche delle presenti norme.

---

<sup>25</sup> L'individuazione delle Unità Tipologiche è riportata nelle tavole St.Cs.A e St.Cs.B.

<sup>26</sup> Nel Centro storico i corpi estranei all'organismo edilizio sono individuati nella tavola St6. Cs.B

<sup>27</sup> Allegati alle norme N2.Cs, N2.Eu e N2.Er (Schede di analisi e disciplina).

**Art. 6.4.2 Funzioni ammesse**

## REGOLE

- La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle Unità Tipologiche<sup>28</sup> storiche con particolare riferimento al successivo art. 6.4.3
- Nel **centro storico di Cesenatico** sono ammesse le seguenti funzioni:

- per gli edifici classificati come "Tipi edilizi residenziali"<sup>29</sup>:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast	<b>(Cu B)</b>
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;	<b>(Cu B)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, case per ferie, ecc.)	<b>(Cu M)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	<b>(Cu M)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali;	<b>(Cu B)</b>
	<b>d2</b> funzioni direzionali e finanziarie solo se esistenti alla data di assunzione del PUG;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>

- per gli edifici classificati come "Edilizia specialistica"<sup>30</sup> si rimanda alle Schede di analisi e disciplina.
- Per gli edifici classificati come "Corpi edilizi estranei all'organismo edilizio" non sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso.
- Negli **edifici storici diffusi in ambito urbano** sono ammesse le seguenti funzioni:

- per gli edifici classificati come tipi R.1 "Ville e villini di vacanza"<sup>31</sup>:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast	<b>(Cu B)</b>
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;	<b>(Cu B)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, case per ferie, ecc.)	<b>(Cu M)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali;	<b>(Cu B)</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>

<sup>28</sup> Le Unità Tipologiche del centro storico sono individuate nelle tavole St6. Cs.A e B, quelle degli edifici storici diffusi in ambito urbano nelle Schede e N2.Eu, quelle degli edifici storici nel territorio rurale corrispondono agli edifici come individuati nelle Schede N2.Er con la relativa aree di pertinenza (aia).

<sup>29</sup> Si veda tavola St.Cs.B: Tipi edilizi residenziali storici e recenti.

<sup>30</sup> Si veda tavola St.Cs.B: Edilizia specialistica storica e recente.

<sup>31</sup> L'individuazione tipologica è riportata nelle Schede N2.Eu.

2. per gli edifici classificati come “Edilizia specialistica storica” si rimanda alle Schede di analisi e disciplina.

**Art. 6.4.3 Disposizioni per il recupero e ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale**

REGOLE

1. Il progetto, in funzione all’entità dell’intervento, dovrà illustrare puntualmente, negli elaborati grafici e/o nella relazione, quanto disposto nei commi successivi; possono essere ammesse soluzioni alternative solo per situazioni particolari debitamente motivate e che non contrastino con la conservazione del bene.
2. Disposizioni per tutti gli edifici di interesse storico -architettonico o culturale e testimoniale:
  - a. sistemi cellulari, intendendosi lo spazio delimitato da strutture murarie portanti originarie e dai relativi solai; l’intervento di restauro e/o recupero funzionale dovrà operare conservandone l’integrità e tendere, quanto possibile, al ripristino della conformazione originaria qualora risulti alterata;
  - b. sistemi distributivi verticali, le scale originali dovranno essere conservate intervenendo, ove sia necessario, con opere integrative funzionali all’irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando la posizione, il numero delle rampe e il verso di salita. L’eventuale nuova scala, in aggiunta a quella originale, dovrà essere in materiale di tipo “leggero” (per esempio in ferro o legno) e, ove possibile, con rampe ad andamento rettilineo.
  - c. strutture verticali portanti, le murature originarie devono essere conservate, sono ammesse integrazioni e sostituzioni di murature deteriorate con materiali simili a quelli originari (mattoni pieni in laterizio). Non è consentita la sostituzione di strutture verticali continue (muri portanti interni ed esterni) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro).
    3. la finitura del paramento murario relativo alle fronti (principali e secondarie) dovrà essere conservata o ripristinata:
      - con intonaco a base di calce e tinteggiatura a calce o ai silicati;
      - con intonaco a base di cemento per alcuni edifici storici in ambito urbano ed esterni ai centri storici di più recente edificazione;
      - in mattoni a faccia a vista ove già esistenti.
    4. gli elementi architettonici delle fronti quali: cornicioni, modanature, banchine e rivestimenti in pietra e tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti dovranno essere conservati o ripristinati;
    5. sono vietati i rivestimenti esterni a “cappotto” sulle fronti principali e secondarie;
    6. le eventuali canne fumarie o di estrazione aria esterne dovranno essere in rame e non insistere sulle facciate prospicienti la pubblica via;
  - d. strutture orizzontali e di copertura, i solai ed il tetto con elementi lignei vanno recuperati sostituendo gli elementi deteriorati o estranei, sono ammessi interventi di consolidamento e rinforzo; solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate si potrà procedere con il ripristino completo.
  - e. La composizione, l’orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati dovranno essere simili a quelli originari e coerenti con la processualità storica che li ha determinati (per esempio: solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa, elementi strutturali in legno a vista, ecc.).

- f. Modifiche della posizione dell'estradosso dei solai, delle altezze di colmo e delle fronti (Hf) nonché delle linee di pendenza delle falde sono ammesse unicamente per l'inserimento delle coibentazioni ed impermeabilizzazioni per uno spessore massimo di 10 cm.
- g. Le eventuali volte, con particolare riferimento a quelle del solaio del piano terra e quelle degli androni e vani scala, dovranno essere conservate e consolidate con metodologie appropriate;
1. il manto di copertura dovrà essere uguale a quello originario dell'edificio storico, si richiamano le seguenti tipologie di manto da utilizzare:
    - in coppi di laterizio nel centro storico e nel territorio rurale, con coppi di recupero nel manto superiore;
    - in coppi, in tegole o rivestimento continuo per le coperture piane degli edifici storici novecenteschi in territorio urbano;

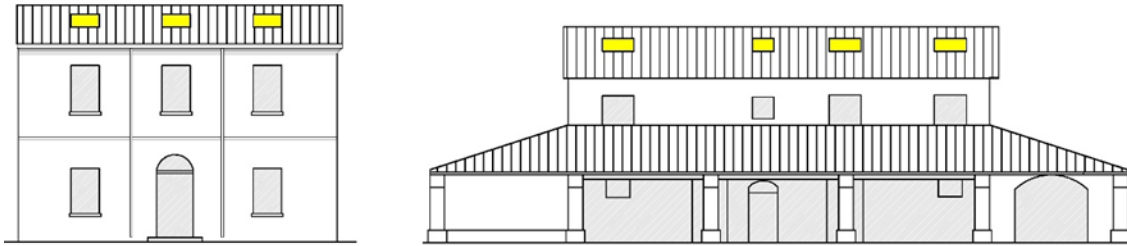
Non sono ammesse tegole e/o elementi in "finto coppo antico" e terminali dei camini in cemento a vista, questi ultimi dovranno essere realizzati in muratura (anche intonacata) come da tradizione locale;



*Esempi di camini tradizionali lungo il porto canale.*

2. i canali di gronda ed i pluviali devono essere realizzati in lamiera di rame a sezione circolare, così anche le eventuali griglie di areazione sulle facciate. I terminali dei pluviali dovranno essere in ghisa verniciata color "antracite";
  3. sono ammessi soppalchi con strutture di tipo "leggero" (legno o acciaio);
  4. non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi, pensiline e terrazzi in falda di qualsiasi tipo;
- h. il sistema delle aperture esterne, intendendosi la composizione delle fronti con porte e finestre relative all'impianto originario, non potrà essere modificato se non per ripristinare la scansione, le dimensioni e la forma originaria sulla base di:
- tracce e cesure riscontrate nelle murature esterne;
  - documentazione storica reperibile;
  - sistema di aperture riscontrabili negli organismi edilizi simili<sup>32</sup> che presentano ancora aperture originali.
- i. E' comunque consentito il ripristino delle aperture al piano terra su fronte strada (vetrine) qualora risultino di recente realizzazione e l'intervento risulti coerente per posizione, scansione, forma e dimensioni con quello tipico dell'edilizia storica locale.
- j. Sono consentiti lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) coerenti per dimensioni, posizione e numero, con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda, dimensione massima in altezza della finestra in falda: 90 cm.

<sup>32</sup> Case a schiera, case con fronte pluricellulare, case in linea, ecc.



*Schema grafico esemplificativo dell'inserimento di finestre in falda coerenti con il sistema delle aperture originarie presenti sulle fronti.*

1. gli infissi esterni (porte, portoni, finestre e scuri o persiane) devono essere in legno verniciato coerenti, per forma e sezione, con il particolare edificio storico su cui si interviene (case, palazzi, edifici specialistici, ecc.).  
Sono comunque vietati ogni tipo d'infisso esterno in alluminio anodizzato, le imitazioni delle vetrate "inglesi" ed i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili (tapparelle) fatti salvi casi particolari di edifici storici in ambito urbano d'impianto novecentesco ove l'avvolgibile in legno era parte della finitura originaria.  
Solo le vetrine potranno essere, oltre che in legno, anche in metallo preferibilmente trattate con verniciatura ferromicaea color "antracite";
  2. non è ammessa l'eliminazione dei portoni esterni o la loro sostituzione con cancelli in ferro (arretramento dell'ingresso).
- k. Le tonalità cromatiche delle tinteggiature e degli infissi esterni, devono essere preventivamente autorizzati sulla base dei campioni depositati presso l'ufficio tecnico del Servizio Edilizia Privata del Comune, mediante campionature in loco di idonee dimensioni (cm 40x60 minimo per i paramenti murari).
  - l. Le fronti su strada dell'Unità Tipologica dovranno essere tinteggiate e/o trattate in modo unitario anche nel caso siano presenti proprietà diverse; la scelta dei colori dovrà essere condivisa tra tutti i proprietari, qualora ciò non risulti possibile prevarranno, sull'intera Unità Tipologica, le tinte scelte dal primo nuovo intervento effettuato con i criteri di cui sopra.
  - m. Le reti impiantistiche che interessano le facciate degli edifici dovranno essere installate sottotraccia; qualora la specifica normativa di settore preveda l'obbligo di tratti a vista questi dovranno essere attentamente valutati nel tracciato e non dovranno alterare elementi caratterizzanti l'edificio (portali, marca davanzali, cornici, cornicioni, ecc.).
  - n. Le cassette relative ai vani contatori delle reti dovranno essere collocate internamente all'edificio o nelle aree di pertinenza. Solo qualora, per particolari motivi tecnici, ciò non risulti possibile dovrà esserne valutato attentamente il posizionamento al fine di non alterare gli elementi costitutivi il prospetto e non determinare l'indebolimento della struttura muraria. Gli sportelli delle cassette ad incasso dovranno essere a filo muro e trattati con finitura identica alla facciata;
  - o. L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura;
  - p. Non è consentita l'installazione di apparecchi per il riscaldamento e/o condizionamento sulle fronti prospicienti la pubblica via.
  - q. E' consentita l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici unicamente nelle falde di copertura con le modalità di cui alla precedente lettera e. ovvero in alternativa ai lucernai nella falda di copertura;
  - r. le aree libere di pertinenza delle Unità tipologiche dovranno essere risanate mediante l'eliminazione degli elementi e delle strutture incongrue, le eventuali pavimentazioni dovranno

essere attentamente valutate sulla base del tipo di edificio e del contesto in cui saranno posate (centro storico, territorio urbano o rurale), per le aree a parcheggio sono consigliate pavimentazioni permeabili.

- s. Gli elementi di arredo di cui al DPR n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e quinquies sono ammessi nelle aree pertinenziali purché non stabilmente infissi al suolo e con le seguenti limitazioni:
1. gazebo, pergolato e voliera:
    - dimensioni planimetriche massime = 20 m<sup>2</sup>,
    - H (altezza massima) = 250 cm;
  2. ripostiglio per attrezzi:
    - esclusivamente con struttura e tamponamenti in legno;
    - dimensioni planimetriche massime = 5 m<sup>2</sup>;
    - H (altezza massima) = 240 cm;

#### Art. 6.4.4 Disposizioni per il centro storico di Cesenatico

##### REGOLE

1. All'interno del Centro storico di Cesenatico:
  - a. è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
  - b. sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - c. non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
2. Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificamente determinati del centro storico, il PUG può disciplinare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti alle precedenti lettere a), b) e c), e definire nella strategia gli interventi di qualificazione dei tessuti e degli spazi pubblici da attuare attraverso l'approvazione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica.
3. Il PUG individua inoltre le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi diretti di riuso e rigenerazione urbana e interventi di eliminazione degli elementi incongrui per il miglioramento della qualità edilizia.
4. Per gli edifici riconducibili ai **tipi A e B** valgono le prescrizioni di cui all' art. 6.4.3; sono fatte salve le seguenti specifiche per i **tipi B**<sup>33</sup>:
  - a. modifica e/o eventuale riposizionamento del sistema distributivo verticale (scala);
  - b. modifiche delle quote dell'estradosso delle strutture orizzontali fermo restando il sistema delle aperture sul fronte principale;
  - c. formazione di nuove aperture sulle fronti<sup>34</sup> secondarie purché risultino coerenti per posizione, scansione, dimensioni e forma delle aperture con quelle tipiche dell'edilizia storica locale;
5. Gli interventi dovranno comunque concorrere al miglioramento sismico dell'edificio.
  - a. per gli interventi di riconfigurazione delle fronti lungo il porto canale<sup>35</sup> sono ammesse le seguenti soluzioni progettuali:

<sup>33</sup> Per l'individuazione dei tipi edilizi si veda tavola St.Cs.B. Il Tessuto edilizio B, completamento dell'impianto urbano storico, è quello di più recente formazione, risulta comunque integrato nel contesto storico; per tipi B si intendono i tipi B.1, B.2, B.3., B.4 ecc.

<sup>34</sup> Gli interventi di modifica dei prospetti, qualora non si tratti di mero ripristino dello stato originario, sono classificati, ai fini del titolo abilitativo, come interventi di Ristrutturazione Edilizia "pesante".

<sup>35</sup> Il porto canale è lo spazio urbano che maggiormente rappresenta l'identità storica e culturale della Comunità di Cesenatico.



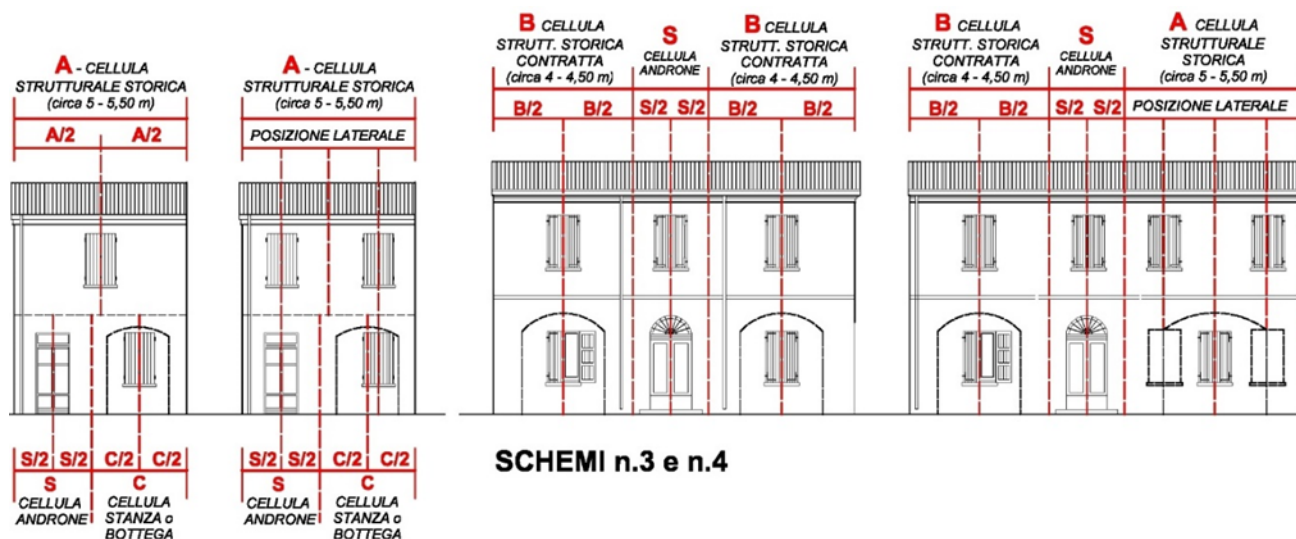
1. composizione del sistema delle aperture (porte e finestre) secondo scansione, posizione, dimensioni e forma riconducibili all'edilizia storica del luogo (si vedano successivi schemi grafici);
  2. Il trattamento superficiale delle facciate, le coperture e i manti dovranno essere di tipo tradizionale con riferimento alle lettere d.1 ed f. del comma 2 art. 6.4.3,
  3. non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi, pensiline e terrazzi in falda di qualsiasi tipo sulle fronti prospicienti la pubblica via, per le eventuali aperture in falda si richiama il rispetto della lettera e. comma 2 art. 6.4.3.
- b. Per gli interventi di riconfigurazione delle fronti che non si affacciano sul porto canale, oltre a quanto previsto alla precedente lettera a., è anche ammessa una composizione della facciata in grado di introdurre nuovi e diversi elementi di dialogo con il contesto storico (cortine murarie continue, altezze degli edifici storici circostanti, ecc.) con riferimento ad una progettualità di ricerca diversa dalle consuete interpretazioni del passato.
  - c. Le eventuali ricostruzioni delle fronti su strada pubblica dovranno essere effettuate conservando gli allineamenti murari degli edifici adiacenti e/o preesistenti;
  - d. Per gli interventi atti a qualificare gli edifici d'impianto recente ai sensi dell'art. 7, comma 4 della Lr 24/2017 si richiamano le deroghe al DM 1444/1968 previste dall'art. 10 della Lr 24/2017.
  - e. Nei casi di riconfigurazione delle fronti il progetto dovrà essere valutato in CQAP.
6. Disposizioni per i **corpi edilizi aggiunti privi di valore storico testimoniale**:
- Si tratta di corpi edilizi<sup>36</sup> aggregati agli edifici storici o presenti nell'area di pertinenza che non comportano particolari limitazioni alla funzionalità dell'organismo originario per i quali:
- a. al fine di migliorare la contestualizzazione del corpo edilizio nel tessuto storico e/o il rapporto spazio costruito/area libera e nel caso di qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7 comma 4 della Lr 24/2017, è anche ammessa la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime modifica della sagoma, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche alle seguenti condizioni:
    1. rispetto dei limiti di cui agli artt. 8 e 9 del DM 1444/1968<sup>37</sup>;
    2. rispetto dei sistemi strutturali<sup>38</sup> e degli elementi storici dell'Unità Tipologica su cui si interviene e di quelle adiacenti;
    3. stessa volumetria preesistente;
    4. **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): come da Codice Civile con la specifica che è consentita l'edificazione in confine solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - b. è sempre consentita la demolizione senza ricostruzione del corpo edilizio.
7. Non è consentita la formazione di nuovi locali interrati o seminterrati nell'area di sedime degli edifici e delle relative pertinenze.

<sup>36</sup> Sono individuati nelle tavole St.Cs.A.

<sup>37</sup> Limiti d'altezza e di distanza.

<sup>38</sup> Ovvero non comportare alterazioni o modifiche di aperture e di elementi storici delle fronti interne e di sistemi di distribuzione orizzontale (androni, portici, logge) e verticali (scale).

**Schemi grafici per la riconfigurazione delle aperture nei tipi edilizi X.r.**



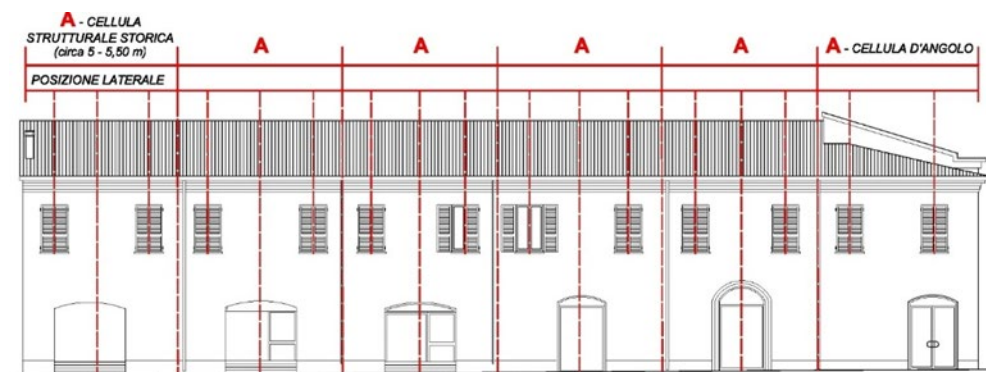
**SCHEMI n.3 e n.4**

**SCHEMI n.1 e n.2**

*Schema n. 1* – edificio monofamiliare: aperture collocate in asse alla cellula<sup>39</sup> (A - cellula abitativa, S - cellula specializzata ad androne, C - bottega).

*Schema n. 2* – edificio monofamiliare: al piano primo aperture collocate in posizione laterale (in genere speculari sull’asse della cellula), al piano terra allineate con quelle del piano primo, in caso di “bottega” l’apertura è in asse alla cellula C.

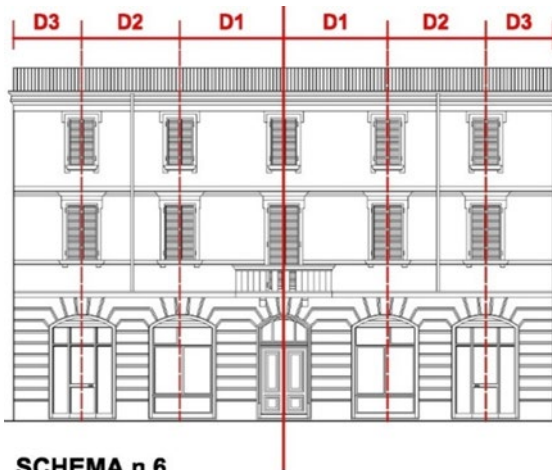
*Schemi n. 3 e n. 4* – edificio bifamiliare: in caso di cellula abitativa contratta B (circa 4-4,50 m) aperture in asse alla cellula, in caso di cellula tipica A aperture in posizione laterale (schema n.4), l’eventuale “bottega” al piano terra è in asse alla cellula (A o B).



**SCHEMA n.5**

*Schema n. 5* – edificio plurifamiliare: aperture al piano primo collocate rispetto, alla cellula A, in posizione laterale, al piano terra “botteghe” in asse alla cellula; al piano primo anche una sola apertura in asse come nello schema n.1 (dipende dalle funzioni interne: stanza da giorno due aperture, stanza da notte una apertura, ecc.).

<sup>39</sup> Il riferimento per il posizionamento delle aperture è riferito alla cellula storica intesa come lo spazio delimitato dalle strutture murarie portanti e dal relativo solaio. Le dimensioni in larghezza massime della cellula nell’edilizia residenziale dipendevano dalle dimensioni delle strutture orizzontali (travi in legno) di norma 4,50 – 5,50 m, erano presenti dimensioni maggiori per i vani specializzati (saloni nei palazzi, edifici specialistici, ecc.).



**SCHEMA n.6**

*Schema n. 6 – edificio plurifamiliare (da sintesi progettuale): prevale nella distribuzione delle aperture la composizione del prospetto che trova comunque riscontro nei sistemi cellulari, in questo caso le aperture sono speculari sull’asse centrale del prospetto e presentano spaziature ritmiche (D1-D2-D3).*

#### **Art. 6.4.5 Disposizioni per gli edifici storici diffusi in ambito urbano**

##### REGOLE

1. Per gli edifici riconducibili ai **tipi R.1**<sup>40</sup> (Ville e villini di vacanza) valgono le prescrizioni di cui all’ art. 6.4.3 con le seguenti ulteriori precisazioni:
  - a. i paramenti murari devono essere conservati o ripristinati sulla base dei particolari caratteri che contraddistinguono i diversi organismi edilizi con particolare riferimento a:
    - fascia basamentale;
    - parete con tutti gli elementi che la caratterizzano (aperture, cornici, marcapiani, marcadavanzali, rivestimenti ed apparati decorativi);
    - sistema di connessione tra parete verticale e struttura di copertura costituito dalla trabeazione con tutti gli elementi che la compongono (architrave, fregio e cornici) siano essi plastici o decorativi. Qualsiasi intervento di consolidamento strutturale non deve compromettere o modificare la trabeazione.
  - b. Deve essere riservata particolare attenzione negli interventi di ridefinizione cromatica degli apparati decorativi, per i quali è indispensabile un’indagine conoscitiva preliminare, allo scopo di conservare o riproporre le tonalità cromatiche presenti;
  - c. per le pavimentazioni interne devono essere privilegiati i materiali desunti dalla tradizione costruttiva dell’epoca quali ad esempio gli elementi in graniglia;
2. Per gli eventuali corpi secondari, aggregati o presenti nell’area di pertinenza, qualora non connessi all’impianto storico dell’edificio principale ovvero non presentino elementi e/o strutture storiche, è ammesso l’intervento di Ristrutturazione edilizia f).

<sup>40</sup> L’individuazione tipologica è specificata nelle Schede N2.Eu, la descrizione del tipo nell’ Abaco del processo tipologico N2.Ab.

## TITOLO III CITTÀ DA QUALIFICARE

### Art. 6.5 LA CITTÀ DA QUALIFICARE

#### Art. 6.5.1 Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa

##### STRATEGIE

1. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un buon livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere consistenti interventi di riqualificazione.
2. Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

##### REGOLE

3. I **tessuti urbani** a prevalente funzione abitativa sono **articolati** come segue:
  - Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità
  - Q.2 Tessuti residenziali a media densità
  - Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità
4. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast	<b>(CU B)</b>
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	<b>(CU M)</b>
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	<b>(CU n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, residence, motel, condhotel	<b>(CU A)</b>
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;	<b>(CU A)</b>
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	<b>(CU B)</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	<b>(CU n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;	<b>(CU B)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi. solo se presenti e compatibili con la residenza;	<b>(Cu B)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali;	<b>(Cu B)</b>
	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	<b>(Cu n)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	

	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita;	<b>(Cu M)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti, solo se presenti e compatibili;	<b>(Cu M)</b>
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>	<b>(Cu n)</b>
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:	
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	<b>(Cu B)</b>

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

5. **Interventi edilizi ammessi** in tutti i tessuti a prevalente funzione abitativa.

1. Per gli edifici a funzione **b1** turistico alberghiera:

- a. nel caso di tetto piano, copertura con ferro e vetro finalizzata ad un incremento della dotazione di servizi;
- b. interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza sismica, la **St** del nuovo edificio è quella dell'edificio esistente eventualmente incrementata dei bonus di legge.
- c. interventi di demolizione e ricostruzione **f** e **g** finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con il passaggio alla categoria superiore, la **St** del nuovo edificio è quella che deriva dalla somma di quella dell'edificio esistente incrementata di 1 piano.
- d. interventi di demolizione e ricostruzione **f** e **g** finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con il passaggio alla categoria superiore, con l'accorpamento di due strutture ricettive o di una ricettiva ed una residenziale (accorpendo anche i relativi lotti) la superficie **St** è quella risultante dalla somma di quelle calcolate per i singoli edifici incrementati di due piani.
  - **H** (altezza del nuovo edificio) comunque non superiore di due piani dell'edificio esistente più alto.

La realizzazione degli interventi di cui alle precedenti lettere a. b. c. comporta il reperimento integrale dei posti auto pertinenziali, anche a distanza. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.

L'intervento di cui alla precedente lettera **a** si attua con intervento edilizio diretto; quelli di cui alle precedenti lettere **b** e **c** con PdC convenzionato. Non sono ammessi trasferimenti di volumi.

2. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere  $\leq 20$  chiuse<sup>41</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018) o aperte, oltre al mantenimento della funzione in essere, sono ammesse le seguenti funzioni:

- a. funzione **a1** abitativa, l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali. L'intervento si attua con PdC;
- b. funzione **b1** condhotel (secondo quanto disposto dalla LR 3/2019), senza incrementi di superfici o volumi, limitatamente alle strutture ricettive chiuse.

<sup>41</sup> Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

3. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere > 20 e ≤ 40 chiuse<sup>42</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018), oltre al mantenimento sono ammesse le seguenti funzioni:
- le funzioni del gruppo **b1**: alberghi, residenze turistiche alberghiere, centri benessere; le funzioni del gruppo **b2**, anche con interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza, la **St** del nuovo edificio è quella dell'edificio esistente eventualmente incrementata dei bonus di legge. L'intervento comporta il reperimento integrale dei posti auto pertinenziali, anche a distanza. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.
  - funzione **b1** condhotel (secondo quanto disposto dalla LR 3/2019), senza incrementi di superfici o volumi;
  - funzione **a1** abitativa, l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali. L'intervento si attua con PdC.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere **a** e **b** si attuano con PdC convenzionato.

#### Art. 6.5.1 Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità

##### STRATEGIE

- Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali in linea o a schiera plurifamiliari di 3-4 piani fuori terra. Sono presenti strutture ricettive alberghiere.

##### REGOLE

- Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.5.1 commi 4 e 5.
- Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  - per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - H** (altezza dell'edificio) ≤ m 13,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  - per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:
    - interventi di cui all'art. 6.5.1 comma 5
  - per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale, **d** direzionale privata:
    - interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e di nuova costruzione **g** con:
      - H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  - gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata, incongrui per tipologia o funzione con il contesto attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 5.2.1
- Nei lotti inedificati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
  - per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - H** (altezza dell'edificio) ≤ m 13,30
  - per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

<sup>42</sup> Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

### Art. 6.5.1 Q.2 Tessuti residenziali a media densità

#### STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d’impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali monobifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani fuori terra su lotto singolo. Sono presenti strutture ricettive alberghiere.

#### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell’art. 6.5.1 commi 4 e 5.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell’edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:
    - a. interventi di cui all’art. 6.9.1 comma 5
  3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell’edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  4. gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata, incongrui per tipologia o funzione con il contesto attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all’art. 5.2.1
4. Nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - **H** (altezza dell’edificio)  $\leq$  m 10,00
  - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

### Art. 6.5.1 Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità

#### STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d’impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali monobifamiliari di 1-2 piani fuori terra su lotto singolo. Sono presenti villini storici e numerose attività commerciali sia al dettaglio che all’ingrosso, produttive (sia in attività che dismesse).

#### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell’art. 6.5.1 commi 4 e 5.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell’edificio)  $\leq$  m 6,70 o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:
    - a. interventi di cui all’art. 6.5.1 comma 5
  3. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale, **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell’edificio)  $\leq$  m 6,70 o quella dell’edificio esistente (se superiore)

4. agli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale o **d** direzionale privata, incongrui per tipologia o funzione con il contesto attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 5.2.1

4. Nei lotti inediticati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:

- a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,70
- b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

### Art. 6.5.2 Tessuti urbani a prevalente funzione turistica

#### STRATEGIE

1. I tessuti urbani a prevalente funzione turistica riguardano parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni caratterizzanti sono le attività ricettive (alberghi e residenze turistico-alberghiere) e le attività economiche rivolte all'utenza turistica, la residenza a carattere stagionale.
2. Nei tessuti di cui al presente articolo sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - la qualificazione e l'ammodernamento delle strutture di accoglienza, attraverso la ristrutturazione e sostituzione degli edifici, l'accorpamento delle unità locali, con particolare riferimento alla dismissione delle strutture più obsolete;
  - l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità dei servizi offerti e quindi una maggiore competitività;
  - il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
  - l'ammodernamento del patrimonio edilizio, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e della risposta sismica, relazionando gli incrementi di densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e delle dotazioni.

#### REGOLE

3. I **tessuti urbani** a prevalente **funzione turistica** sono articolati come segue:
  - Q.4 Tessuti turistico-residenziali
  - Q.5 Tessuti turistico-alberghieri
  - Q.6 Tessuti turistici a bassa densità
4. Nei **tessuti urbani** a prevalente funzione turistica, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
<b>a1</b>	abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);	<b>(CU B)</b>
<b>a2</b>	residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);	<b>(CU B)</b>
<b>a3</b>	collegi, studentati, ostelli, colonie, convitti, ecc.;	<b>(CU B)</b>
<b>a4</b>	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	
<b>A5</b>	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	<b>(CU n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
<b>b1</b>	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;	<b>(CU A)</b>
<b>b2</b>	spazi congressuali ed espositivi;	<b>(CU A)</b>
<b>b3</b>	campeggi e villaggi turistici;	<b>(CU A)</b>
<b>b4</b>	altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	<b>(CU M)</b>



	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper (solo se presenti);	(Cu n)
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;	(Cu B)
	<b>c2</b> artigianato di servizio di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;	(Cu B)
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali (solo se presenti);	(Cu B)
	<b>d2</b> funzioni direzionali, limitatamente agli istituti bancari;	(Cu A)
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti (solo se presenti e compatibili).	(Cu M)

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

5. **Interventi edilizi ammessi** in tutti i tessuti a prevalente funzione turistica.

1. Per gli edifici a funzione **b1** turistico-alberghiera e **a2** colonia:

- a. nel caso di tetto piano, copertura con ferro e vetro finalizzata ad un incremento della dotazione di servizi;
- b. interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza sismica, la **St** del nuovo edificio è quella dell'edificio esistente eventualmente incrementata dei bonus di legge.
- c. interventi di demolizione e ricostruzione **f** e **g** finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con il passaggio alla categoria superiore, la **St** del nuovo edificio è quella che deriva dalla somma di quella dell'edificio esistente incrementata di 1 piano.
- d. interventi di demolizione e ricostruzione **f** e **g** finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con il passaggio alla categoria superiore, con l'accorpamento di due strutture ricettive o di una ricettiva ed una residenziale (accorpendo anche i relativi lotti) la superficie **St** è quella risultante dalla somma di quelle calcolate per i singoli edifici incrementati di due piani.
  - **H** (altezza del nuovo edificio) comunque non superiore di due piani dell'edificio esistente più alto.

La realizzazione degli interventi di cui alle precedenti lettere a. b. c. comporta il reperimento dei posti auto pertinenziali, anche a distanza. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.

L'intervento di cui alla precedente lettera **a** si attua con intervento edilizio diretto; quelli di cui alle precedenti lettere **b** e **c** con PdC convenzionato. Non sono ammessi trasferimenti di volumi.

2. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere  $\leq 20$  chiuse<sup>43</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018) o aperte, oltre al mantenimento della funzione in essere, sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. funzione **a1** abitativa, l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali. L'intervento si attua con PdC.
3. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere  $> 20$  e  $\leq 40$  chiuse<sup>44</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018), oltre al mantenimento della funzione in essere, sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. le seguenti funzioni del gruppo **b1**: alberghi residenze turistiche alberghiere, centri benessere; funzioni del gruppo **b2**, anche con interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza, la **St** del nuovo edificio è quella dell'edificio esistente eventualmente incrementata dei bonus di legge. L'intervento comporta il reperimento integrale dei posti auto pertinenziali, anche a distanza. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.
  - b. la funzione **b1** condhotel (secondo quanto disposto dalla LR 3/2019), senza incrementi di superfici o volumi.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere **a** e **b** si attuano con PdC convenzionato.

#### Art. 6.5.2 Q.4 Tessuti turistico-residenziali

##### STRATEGIE

1. I tessuti turistico-residenziali riguardano parti del contesto urbano caratterizzati dal prevalere di strutture ricettive alberghiere e residenze secondarie (insediate sia in edifici mono che plurifamiliari), anche se non mancano residenze primarie. Presenti attività commerciali (sia al dettaglio che all'ingrosso) che terziarie. Sono in genere tessuti originariamente pianificati dove comunque le dotazioni territoriali presentano carenze.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.5.2 commi 4 e 5.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq m$  6,70 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:
    - a. interventi di cui all'art. 6.5.2 comma 5.
  3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale e **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq m$  6,70 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  4. agli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale o **d** direzionale privata, incongrui per tipologia o funzione con il contesto attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 5.2.1

<sup>43</sup> Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

<sup>44</sup> Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

4. Nei lotti inediticati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
- a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,70
  - b. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 19,50 aggiungere un piano
  - c. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

#### **Art. 6.5.2 Q.5 Tessuti turistico-alberghieri**

##### STRATEGIE

1. I tessuti turistico-alberghieri riguardano le parti del contesto urbano prospicienti l'arenile che manifestano l'esigenza di una qualificazione diffusa, al fine di incrementare la competitività dell'offerta turistica della Città. Oltre agli esercizi alberghieri permangono in questi tessuti numerosi "villini", testimoni dello sviluppo turistico di Cesenatico a partire dai primi decenni del secolo scorso.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.5.2 commi 4 e 5.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,70 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera e **a2** colonia:
    - a. interventi di cui all'art. 6.5.2 comma 5.
  3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale e **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,70 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  4. agli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale o **d** direzionale privata, incongrui per tipologia o funzione con il contesto attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 5.2.1.
4. Nei lotti inediticati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,70
  - b. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 19,50
  - c. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

#### **Q.6 Tessuti turistici a bassa densità**

##### STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani specializzati d'impianto recente, composti prevalentemente da strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici).

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.5.2 comma 4, limitatamente alle funzioni b3, b6, b8, c2, d3 (sportive) nonché e1, e5 esclusivamente se accessorie alla funzione b3.

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) secondo quanto disposto dalla LR 16/2004 art. 6 e dalle relative delibere applicative con le seguenti limitazioni:
- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 4,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore);
  - **St** nel caso di passaggio al livello superiore incremento del 100% dell'esistente.

### Art. 6.5.3 Tessuti terziari di servizio

#### STRATEGIE

1. I **tessuti urbani** a prevalente **funzione di servizio** sono articolati come segue:
- Q.7 Tessuti terziari di servizio

#### REGOLE

2. Nei **tessuti urbani** a prevalente funzione di servizio, fatto salvo quanto specificatamente indicato per il tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, solo se presenti o connesse all'edificio di servizio (abitazione custode all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio di servizio), garantendo i requisiti di idoneità previsti dalla normativa di settore bed and breakfast (solo se presenti)	<b>(Cu B)</b>
	<b>a5</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	<b>(Cu M)</b>
	<b>a6</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione <b>a5</b> ;	<b>(Cu n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	<b>(Cu B)</b>
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	<b>(Cu n)</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni <b>b1</b> ;	<b>(Cu n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	<b>(Cu n)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	<b>(Cu M)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti (solo se presenti e compatibili);	<b>(Cu M)</b>

**Art. 6.5.3 Q.7 Tessuti terziari di servizio**

STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d’impianto recente composti prevalentemente da edifici specialistici **d3** adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico **d3** e **d4**. Comprendono i parchi urbani di ponente e di levante e altre ampie aree urbane di concentrazione delle dotazioni territoriali; costituiscono riferimento per il progetto della Città pubblica. Sono presenti anche edifici residenziali a schiera e a corte di 2-3 piani fuori terra e funzioni direzionali private **d3** e **d4**.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell’art. 6.5.3 comma2.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell’edificio) ≤ m 6,70 o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell’edificio) ≤ m 16,00
  3. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell’edificio) ≤ m 10,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  4. Nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** di edifici direzionali pubblici e privati **d3** e **d4**.

**Art. 6.5.4 Tessuti commerciali**

STRATEGIE

1. I **tessuti urbani** a prevalente **funzione commerciale** sono articolati come segue:
  - Q.8 Tessuti commerciali
2. Nei **tessuti urbani** a prevalente funzione commerciale, fatto salvo quanto specificatamente indicato per il tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni	<b>(Cu B)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c4</b> attività commerciali all’ingrosso, magazzini e depositi;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c7</b> attività connesse all’autotrasporto delle merci;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c10</b> attività di ricerca	<b>(Cu M)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	<b>(Cu n)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;	<b>(Cu M)</b>
	<b>3</b> medio grandi strutture di vendita alimentari	<b>(Cu A)</b>

	<b>e3</b> grandi strutture di vendita;	<b>(Cu A)</b>
	<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:	
	<b>1</b> alimentari,	<b>(Cu A)</b>
	<b>2</b> non alimentari;	<b>(Cu A)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;	<b>(Cu M)</b>

#### Art. 6.5.4 Q.8 Tessuti commerciali

##### STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici commerciali **e**, da edifici adibiti ad attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi **c4**. Sono presenti anche edifici residenziali di 2-3 piani e produttivi.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.5.4 comma 2.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,70
  2. per gli edifici a prevalente funzione **e2**, **e3** medie e grandi strutture di vendita:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  4. gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata, incongrui per tipologia o funzione con il contesto attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 5.2.1.
  5. Nei lotti inediticati interventi di nuova costruzione **g1** di edifici commerciali e produttivi.

#### Art. 6.5.5 Tessuti produttivi

##### STRATEGIE

1. I **tessuti urbani** a prevalente **funzione produttiva** sono articolati come segue:
  - Q.9 Tessuti produttivi
  - Q.10 Polo funzionale Darsena
2. Nei **tessuti urbani** a prevalente funzione commerciale, fatto salvo quanto specificatamente indicato per il tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni (solo se presenti)	<b>(Cu B)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b7</b> strutture per la navigazione;	<b>(Cu M)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>

	<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;	(Cu B)
	<b>c10</b> attività di ricerca	(Cu M)
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sportive:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
	<b>d5</b> rimessaggio camper;	(Cu n)
	<b>d6</b> rimessaggio barche;	(Cu n)
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	<b>3</b> medio grandi strutture di vendita alimentari	(Cu A)
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)

#### Art. 6.5.5 Q.9 Tessuti produttivi

##### STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani pianificati d'impianto recente composti prevalentemente da edifici produttivi. Sono presenti anche attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio che necessitano di ampi spazi espositivi e alcuni edifici residenziali mono/bifamiliari preesistenti inglobati nel tessuto produttivo.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.5.5 comma 2.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **e2**, **e3** medie e grandi strutture di vendita:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  4. per gli edifici a prevalente funzione **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  5. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** con:

- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente.

### Art. 6.5.5 Q.10 Polo funzionale Darsena

#### STRATEGIE

1. Le attività localizzate nella darsena sono riconducibili: alla pesca con la presenza di magazzini e del mercato all'ingrosso; alla cantieristica navale. Sono presenti alcuni capannoni produttivi non utilizzati che costituiscono un'opportunità per la qualificazione del polo di eccellenza della darsena, creando anche una maggiore permeabilità tra le attività insediate nella darsena e nella città.
2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.5.5 comma 2, limitatamente a:
  - **b7** strutture per la navigazione;
  - **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi alla pesca e lavorazione del pesce;
  - **d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sportive;
  - **d6** rimessaggio barche (solo se presenti; non sono ammessi ampliamenti);
  - **e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (con esclusione dei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato);
  - **e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
  - **e6** impianti di distribuzione carburanti (a servizio dei natanti).
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore); sono inoltre ammesse altezze superiori per particolari esigenze produttive.
  2. per gli edifici a prevalente funzione **c** commerciale:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. agli edifici produttivi dismessi, causa di degrado, si attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 5.2.1 comma 4. L'intervento è soggetto ad accordo operativo che ne definisce le quantità edificatorie, le funzioni tra quelle individuate al precedente comma 2, e, in generale le condizioni di trasformazione.



## Art. 6.5.6 Q.11 Arenile

### STRATEGIE

1. Il tessuto dell'arenile comprende la spiaggia e lo specchio d'acqua prospiciente per una profondità di 300 metri. Nell'arenile, oltre alle strutture balneari sono presenti edifici di servizio alle colonie, colonie marine, pubblici esercizi, residenze.
2. Gli interventi sono finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  1. riconfigurare e/o accorpare gli stabilimenti balneari;
  2. ridurre la superficie coperta;
  3. incrementare la permeabilità dei suoli;
  4. migliorare l'inserimento paesaggistico delle strutture balneari;
  5. aumentare il distanziamento dalla battigia dei manufatti di servizio;
  6. incrementare i varchi visivi verso il mare;
  7. riorganizzare le superfici degli stabilimenti balneari
  8. rimuovere strutture indicate da "rilocalizzare" poste sull'arenile.
3. Il tessuto dell'arenile è articolato nelle seguenti zone funzionali:
  - Q.11.1 fascia di trasformabilità
  - Q.11.2 zona ombreggio organizzato
  - Q.11.3 specchio d'acqua di pertinenza dell'arenile
  - Q.11.4 fascia di libero transito
  - Q.11.5 spiaggia libera
  - Q.11.6 aree balneari da rigenerare
  - Q.11.7 aree balneari da riqualificare

Individuate nella tavola St7.Ar1. Fa parte dell'arenile anche la pineta posta a nord.

### REGOLE

4. L'UMI rappresenta l'area minima necessaria per attuare gli interventi edilizi.
5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici balneari sono assoggettati alla riduzione della superficie coperta, di cui all'articolo 13, comma 3, del PTPR. Non sono consentite demolizioni parziali.
6. Gli edifici a funzione **a** abitativa sono soggetti agli interventi edilizi a), b), d), f) senza demolizione e ricostruzione.
7. Gli edifici a funzione **d** direzionale pubblici e quelli a funzione commerciale **e5** pubblici esercizi sono soggetti agli interventi edilizi a), b), d), f) con demolizione e ricostruzione.
8. In tutti gli interventi di seguito indicati **RIE 2** > RIE 1

#### Q.11.1. Fascia di trasformabilità

### REGOLE

1. È il tratto di arenile destinato all'insediamento dei manufatti e degli edifici degli stabilimenti balneari compresi gli allestimenti temporanei per il gioco e lo sport. E' consentito l'ombreggio organizzato.
2. Funzioni ammesse:

<b>a</b>	<b>Funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni (solo se presenti)	
<b>b</b>	<b>Funzioni turistico-ricettive</b>	

	<b>b7</b> strutture per la balneazione e relativi servizi (quali servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio) e la navigazione;	<b>(Cu M)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale (solo se presenti);	<b>(Cu B)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c10</b> pesca, acquacoltura	<b>(Cu M)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese attività ricreative, sportive, pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti (esclusivamente a servizio della nautica);	<b>(Cu M)</b>

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g) con le seguenti limitazioni:

- **H** dell'edificio  $\leq 3,50$
- H** dell'edificio  $\leq 4,60$  (nel caso di utilizzo del lastrico solare)
- è consentito l'allestimento del lastrico solare con struttura portante leggera (lignea o metallica) e copertura in tela.

4. Allestimenti temporanei:

- sono consentiti allestimenti temporanei e giochi per bambini;
- possono essere individuate le Aree Polifunzionali, come definite dalla Direttiva Regionale n. 468/2003.

5. Particolari modalità attuative:

**1. Accorpamenti di due stabilimenti contigui:**

**1.** A fronte di accorpamento, realizzato o da realizzare, di più stabilimenti balneari contigui sono consentite le seguenti premialità:

- deroga alla riduzione del 10%, ad avvenuta demolizioni delle superfici di cui all'art. 6.7.1;
- possibilità di utilizzo del lastrico solare
- possibilità di realizzare una piscina:
  - profondità massima di 1,20 m;
  - tipologia, come indicato nel Regolamento Edilizio;
  - sono esclusi scivoli ed altri giochi acquatici;
- possibilità di realizzare una vasca idromassaggio:
  - interrata per una profondità massima di 0,7 m;
  - tipologia, come indicato nel Regolamento Edilizio;

**2.** funzioni ammesse:

- bar, ristorante;
- servizi alla balneazione.

**2. Demolizione e ricostruzione di tutti i manufatti presenti all'interno della singola UMI**

**1.** Nel caso di demolizione e ricostruzione di tutti i manufatti presenti all'interno della Umi, sono consentite le seguenti premialità:

- possibilità di realizzare una piscina:

- profondità massima di 1,20 m;
  - tipologia, come indicato nel Regolamento Edilizio;
  - sono esclusi scivoli ed altri giochi acquatici;
  - possibilità di realizzare una vasca idromassaggio:
    - interrata per una profondità massima di 0,7 m;
    - tipologia, come indicato nel Regolamento Edilizio;
- 2. funzioni ammesse:**
- bar, ristorante;
  - servizi alla balneazione.
- 3. Ridistribuzione della superficie coperta all'interno dello stabilimento**
- 1.** A seguito della demolizione di uno o più manufatti e/o edifici a servizio della balneazione è consentito l'accorpamento della superficie coperta all'edificio principale in base alle seguenti prescrizioni:
- deve essere riorganizzata all'interno dell'area di trasformabilità secondo gli schemi indicati ne Regolamento Edilizio.
  - deve essere incrementato il varco visivo verso il mare;
  - **RIE 2 > RIE 1**
  - In caso di interventi di ricomposizione della superficie coperta può essere prevista l'installazione di una vasca idromassaggio:
    - interrata per una profondità massima di 0,7 m;
    - tipologia, come indicato nel Regolamento Edilizio;

#### **Q.11.2. Zona ombreggio organizzato**

##### STRATEGIE

1. È il tratto di arenile adibito a lettini, ombrelloni, sedie a sdraio e simili, posizionati secondo quanto disposto dall'Ordinanza Balneare.

##### REGOLE

2. Interventi edilizi ammessi:
- i manufatti di servizio, insediati sulla porzione di spiaggia demaniale in concessione alle colonie, sono assoggettati alla ristrutturazione edilizia; in conformità all'art. 13, comma 2 del PTPR, in caso di demolizione e ricostruzione si applica la riduzione del 10% della SC;
  - è fatto divieto di installare qualunque tipo di pavimentazione, anche permeabile, ad eccezione degli stradelli di servizio.
3. Allestimenti temporanei:
- all'interno della Zona ombreggio organizzato possono essere individuate le Aree Polifunzionali, come definite dalla Direttiva Regionale n. 468/2003.

#### **Q.11.3. Specchio d'acqua di pertinenza dell'arenile**

##### STRATEGIE

1. È costituito dallo specchio d'acqua che si estende per 300 metri dalla linea di riva.

##### REGOLE

2. Possono essere installati:

- boe e gavitelli di segnalazione e/o di delimitazione dei corridoi di uscita e di atterraggio in cui è vietata la balneazione;
  - pontili e piattaforme galleggianti;
  - strutture gonfiabili.
3. È vietato qualsiasi intervento di prelievo/movimento di sabbia (se non a cura degli Enti competenti o da essi autorizzati) ed attività itticolture, salvo la molluschicoltura nei luoghi autorizzati.

#### **Q.11.4. Fascia di libero transito**

##### REGOLE

1. In tale fascia, che ha di norma una larghezza minima di m 5.00 dal medio mare, è vietato posizionare attrezzature ed arredi. Per le aree soggette ad erosione, possono essere definite larghezze minori.
2. Nelle aree dove è autorizzata la locazione di natanti deve essere comunque garantita una fascia di libero transito.

#### **Q.11.5. Spiaggia libera**

##### REGOLE

1. Trattasi di porzioni di spiaggia pubblica, non oggetto di concessioni demaniali, riservata alla balneazione non organizzata, con libero accesso da parte del pubblico ed allo svolgimento di attività autorizzate.

#### **Q.11.6. Aree balneari da rigenerare**

##### REGOLE

2. Per gli edifici facenti parte delle Colonie, localizzati nel tessuto dell'Arenile si applica quanto disposto al successivo art. 6.7.1
3. A fronte della demolizione degli edifici, ciascuna area potrà:
  - ospitare un nuovo stabilimento balneare avente superficie totale  $St \leq 150$  mq.
  - essere adibita all'ombreggio organizzato;
  - accogliere strutture temporanee per attività sportive scoperte.

#### **Q.11.7. Aree balneari da riqualificare**

##### REGOLE

4. Nelle aree di pertinenza delle colonie connesse alla spiaggia:
  - è consentita l'installazione di strutture temporanee per attività sportive scoperte oltre all'attrezzatura per l'ombreggio organizzato;
  - i manufatti presenti sono assoggettati a ristrutturazione edilizia con possibilità di utilizzo per attività di servizio alla balneazione;
  - valgono le regole della fascia di trasformabilità.

## TITOLO IV CITTÀ DA INTEGRARE

### Art. 6.6 LA CITTÀ DA INTEGRARE

#### STRATEGIE

1. I tessuti urbani di integrazione paesaggistica riguardano aree a prevalente funzione abitativa, precedentemente inclusi nel Centro storico di Cesenatico, essendo privi di caratteri di storicità, sono stati esclusi da tale perimetro. Per la loro contiguità al Centro storico costituiscono aree strategiche di raccordo del restante tessuto urbano con esso.

#### REGOLE

2. I tessuti urbani di integrazione paesaggistica sono articolati come segue:
  - P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica
  - R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare (normati nel successivo Titolo V)
3. Nei tessuti di integrazione paesaggistica, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast	(Cu B)
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;	(Cu B)
	<b>a3</b> ostelli;	(Cu B)
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu B)
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere,	(Cu A)
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	(Cu M)
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;	(Cu B)
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	(Cu B)
	<b>c9</b> serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
	<b>c10</b> attività di ricerca	(Cu M)
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali;	(Cu B)
	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)

e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
----	--	--------

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

### Art. 6.6.1 P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica

#### STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani sviluppatasi a partire dagli anni 1950 composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani fuori terra. Sono presenti edifici specialistici di servizio.

#### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.6 comma 3.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g) i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,70 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
      - **RIE 2** > RIE 1
  2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con i parametri indicati all'art. 6.3.4.

## TITOLO V CITTÀ DA RIGENERARE

### Art. 6.7 LA CITTÀ DA RIGENERARE

#### STRATEGIE

1. I tessuti urbani da rigenerare riguardano aree urbane con caratteri molto diversi tra loro, dove la presenza di edifici e aree dismesse, se manifesta la presenza di elementi di degrado più o meno accentuati, costituisce altresì una grande opportunità di crescita e qualificazione della città.

#### REGOLE

2. I tessuti urbani da rigenerare sono articolati come segue:
  - **R.1** Città delle colonie di ponente
  - **R.2** Città delle colonie di levante
  - **R.3** Tessuti di integrazione paesaggistica
  - **R.4** Tessuti turistici
  - **R.5** Tessuti multifunzionali
  - **R.6** Tessuti commerciali

#### Art. 6.7.1 Città delle colonie

#### STRATEGIE

1. La Città delle colonie costituisce una estesa area urbana in gran parte degradata sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Numerosi sono gli immobili parzialmente o totalmente inutilizzati.
2. Le disposizioni seguenti attuano gli artt. 16 del PTPR e PTCP, che per quanto di competenza del Comune di Cesenatico sono riportate all'art. 3.4 e 3.5 delle presenti Norme e si configurano come Programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica ai sensi del citato articolo del PTPR.
3. Nella Città delle colonie sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - la qualificazione degli spazi pubblici e, in particolare del waterfront e la messa in sicurezza del territorio attuando le azioni indicate nella Strategia;
  - il ripristino della conformazione naturale delle aree dell'arenile più prossime alla battigia, attraverso la rimozione di edifici incongrui;
  - la riqualificazione degli edifici dismessi e la loro rifunzionalizzazione, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione che garantiscono una maggiore efficienza energetica ed una migliore risposta sismica;
  - l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità di servizi offerti e varchi a mare più ampi;
  - il rafforzamento delle funzioni di servizio, sportive, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
  - l'insediamento di attività produttive artigianali e terziarie innovative (ricerca, incubatori per nuove imprese) coworking;
  - la realizzazione di infrastrutture che favoriscono una maggiore diffusione della mobilità lenta;
  - la connessione delle piste ciclabili con il sistema di ciclovie regionali e nazionali;
  - la realizzazione di parcheggi scambiatori e un sistema di trasporto collettivo che consentano di liberare i tessuti dai flussi di traffico motorizzati.
4. Al fine di favorire i processi di rigenerazione, ma anche usi temporanei in attesa della redazione di progetti definitivi nell'**Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana**, istituito ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, una sezione specifica censisce le colonie da rigenerare.

## REGOLE

5. La **Città delle colonie** è articolata nei seguenti **tessuti**:

- R.1 Città delle colonie di ponente
- R.2 Città delle colonie di levante

6. Nei tessuti delle Città delle colonie, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, solo se presenti o limitatamente all'abitazione del custode, per una St < 100 mq, inserita nella sagoma planivolumetrica del fabbricato principale;	<b>(Cu B)</b>
	<b>a3</b> collegi, colonie, ostelli, convitti (solo se presenti);	<b>(Cu B)</b>
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni a3, a4;	<b>(Cu n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.) solo se presenti;	<b>(Cu M)</b>
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	<b>(Cu B)</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	<b>(Cu n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c10</b> attività di ricerca	<b>(Cu M)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali (cowoking);	<b>(Cu B)</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	<b>(Cu n)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>

#### Art. 6.7.1 R.1 Città delle colonie di ponente

## STRATEGIE

1. Con riferimento soprattutto allo stato di degrado, la Città delle colonie di ponente è articolata in due parti:

- A nord di via Magellano, dove sono stati fatti interventi manutentivi su alcuni immobili, utilizzati come colonie o con usi temporanei, tre le colonie chiuse degradate, ma anche quelle aperte necessitano in genere di interventi di qualificazione affatto trascurabili, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici;
- A sud di via Magellano, è la parte della Città delle colonie maggiormente degradata; tutte le colonie (14) non sono utilizzate e in avanzato stato di degrado.



Sono presenti tre aree libere una di proprietà del Demanio Forestale una della Regione Emilia-Romagna, la terza di un privato. Le funzioni insediate sono ascrivibili alla funzione **a3**, oltre ad alcune abitazioni e una scuola materna.

REGOLE

**A nord di via Magellano**

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.7.1 comma 6.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione a3 colonie, ostelli, studentati e **d3** (funzioni di servizio pubbliche):
    - a. interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
      - sono ammessi a parità di volume, a cui possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge;
      - devono essere reperiti in loco tutti i posti auto pertinenziali;
    - b. interventi di demolizione e ricostruzione **g1** tramite accorpamento di più edifici che insistono sullo stesso lotto, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
      - è ammesso un incremento del 5% del volume, a cui possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge;
      - devono essere reperiti, anche a distanza, tutti i posti auto pertinenziali;
      - l'intervento si attua con PdC convenzionato.
    - c. interventi di demolizione e ricostruzione **g1** tramite accorpamento di più strutture (colonie) e dei relativi lotti, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
      - è ammesso un incremento del 10% del volume, a cui possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge;
      - devono essere reperiti, anche a distanza, tutti i posti auto pertinenziali;
      - l'intervento si attua con Accordo operativo o PdC convenzionato.
    - d. interventi di demolizione senza ricostruzione in loco e trasferimento dei volumi all'interno del medesimo lotto, ma fuori dal tessuto dell'arenile, per gli edifici indicati nella Tavola St5 "da rilocalizzare":
      - sono ammessi incrementi di volume del 15% per le quote trasferite e potranno essere incrementate delle quote previste da incentivi di legge;
      - una St ≤ 150 mq potrà essere destinata a strutture per la balneazione nell'arenile;
      - l'intervento si attua con PdC convenzionato.
    - e. interventi di demolizione senza ricostruzione in loco e trasferimento dei volumi degli edifici indicati nella Tavola St5 "da rilocalizzare":
      - sono ammessi incrementi di volume del 15% dei volumi trasferiti;
      - l'atterraggio delle quantità edificatorie potrà avvenire:
        - tramite accorpamento ad altra colonia del medesimo tessuto; usi ammessi: quelli indicati all'art. 6.7.1 comma 6; l'intervento si attua con Accordo Operativo o PdC convenzionato;
        - in aree permeabili non infrastrutturate coerenti con la Carta di orientamento della Vas/Valsat; usi ammessi: **a1** funzione abitativa o altra funzione ammessa all'art. 6.9.2, l'intervento si attua con Accordo operativo;

- una St ≤ 150 mq potrà essere destinata a strutture per la balneazione nell'arenile;
- 2. per gli edifici a prevalente funzione a1 abitativa:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** con:
    - mantenimento del volume esistente eventualmente incrementato delle quote previste da incentivi di legge;
    - devono essere reperiti in loco tutti i posti auto pertinenziali;
- 4. **H** (altezza dell'edificio):
  - **a3** ≤ m 13,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  - **a1** ≤ quella dell'edificio esistente
- 5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 3, insediati nei lotti prospicienti l'arenile, sono subordinati alla cessione di una fascia di 10 m di profondità dal confine del tessuto della Città delle colonie verso l'arenile.

### A sud di via Magellano

#### REGOLE

- 6. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.7.1 comma 6.
- 7. Interventi edilizi ammessi per le funzioni a3: f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  - 1. per gli edifici a prevalente funzione a3 (colonie, ostelli, studentati) e **d3** (funzioni di servizio pubbliche):
    - a. interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
      - sono ammessi a parità di volume;
      - devono essere reperiti in loco tutti i posti auto pertinenziali;
      - l'intervento si attua con titolo abilitativo diretto.
    - b. interventi di demolizione e ricostruzione **g1** tramite accorpamento di più edifici che insistono sullo stesso lotto, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
      - è ammesso un incremento del 5% del volume;
      - devono essere reperiti, anche a distanza, tutti i posti auto pertinenziali;
      - l'intervento si attua con PdC convenzionato.
    - c. interventi di demolizione e ricostruzione **g1** tramite accorpamento di più strutture (colonie) e dei relativi lotti, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
      - è ammesso un incremento del 10% del volume;
      - devono essere reperiti, anche a distanza, tutti i posti auto pertinenziali;
      - l'intervento si attua con Accordo operativo o PdC convenzionato.
    - d. interventi di demolizione senza ricostruzione in loco e trasferimento dei volumi degli edifici indicati nella Tavola St5 "da rilocalizzare":
      - sono ammessi incrementi di volume del 15% dei volumi trasferiti;
      - l'atterraggio delle quantità edificatorie potrà avvenire:
        - tramite accorpamento ad altra colonia del medesimo tessuto; usi ammessi: quelli indicati all'art. 6.7.1 comma 6; l'intervento si attua con Accordo Operativo o PdC convenzionato;

- in aree permeabili non infrastrutturate coerenti con la Carta di orientamento della Vas/Valsat; usi ammessi: **a1** funzione abitativa o altra funzione ammessa all'art. 6.9.2, l'intervento si attua con Accordo operativo;
  - una  $St \leq 150$  mq potrà essere destinata a strutture per la balneazione nell'arenile;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione, con o senza trasferimento delle quantità edificatorie, alle premialità precedentemente indicate possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge;
2. per gli edifici a prevalente funzione a1 abitativa:
- a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** con:
- mantenimento del volume esistente;
  - devono essere reperiti in loco tutti i posti auto pertinenziali.
8. **H** (altezza dell'edificio):
- **a3**  $\leq$  m 13,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  - **a1**  $\leq$  quella dell'edificio esistente
9. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 7, insediati nei lotti prospicienti l'arenile, sono subordinati alla cessione di una fascia di 10 m di profondità dal confine del tessuto della Città delle colonie verso l'arenile.

#### Art. 6.7.1 R.2 Città delle colonie di levante

##### STRATEGIE

1. Le colonie incluse in questo tessuto sono state in parte recuperate ad altri usi, tra cui anche usi pubblici quali scuole, caserma, strutture ricettive alberghiere e residenze. Le strutture ancora attive con funzioni **b3** sono solamente due, mentre sei sono le colonie chiuse.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 6.7.1 comma 6.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
1. per gli edifici con funzioni a3 (colonie, ostelli, studentati) e **d3** (di servizio pubbliche):
- a. interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
- sono ammessi a parità di volume, a cui possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge;
  - devono essere reperiti in loco tutti i posti auto pertinenziali;
  - l'intervento si attua con titolo abilitativo diretto.
- b. interventi di demolizione e ricostruzione **g1** tramite accorpamento di più edifici, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
- è ammesso un incremento del 5% del volume;
  - devono essere reperiti, anche a distanza, tutti i posti auto pertinenziali;
  - l'intervento si attua con Accordo Operativo.
- c. interventi di demolizione e ricostruzione **g1** tramite accorpamento di più strutture (colonie) e dei relativi lotti, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
- è ammesso un incremento del 10% del volume
  - devono essere reperiti, anche a distanza, tutti i posti auto pertinenziali;

- l'intervento si attua con Accordo Operativo.

d. le colonie individuate come "edifici storici diffusi nel tessuto urbano" sono soggette alla disciplina conservativa di cui alla relativa scheda.

- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 13,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore).

negli interventi di demolizione e ricostruzione, con o senza trasferimento delle quantità edificatorie, alle premialità precedentemente indicate possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge;

2. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:

a. interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:

- sono ammessi a parità di volume;
- devono essere reperiti in loco tutti i posti auto pertinenziali;
- l'intervento si attua con titolo abilitativo diretto.

3. per gli edifici con funzione **b1** ricettiva alberghiera

a. interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:

- sono ammessi a parità di volume, a cui possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge;
- devono essere reperiti in loco tutti i posti auto pertinenziali;
- l'intervento si attua con titolo abilitativo diretto.

4. **H** (altezza dell'edificio):

- **a3** e **d3**  $\leq$  m 13,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- **a1** e **b1**  $\leq$  quella dell'edificio esistente.

### Art. 6.7.2 Tessuti di integrazione paesaggistica

#### Art. 6.7.2 R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare

##### STRATEGIE

1. Il tessuto, ai margini del Centro storico di Cesenatico, è costituito prevalentemente da residenze monobifamiliari, da edifici produttivi dismessi e in parte in corso di dismissione e da aree permeabili non utilizzate. La viabilità carrabile interna presenta numerose criticità: i due accessi da via della stazione sono a fondo cieco e a sezione ridotta; mentre pedonalmente è accessibile sia da via Torre Malatestiana che da viale Gaza. E' promossa la localizzazione di alcune strutture a servizio del Centro storico e del Museo della Marineria e la diversificazione dell'offerta turistica.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse:

- quelle dell'art. 6.6.1 comma 3 per gli edifici esistenti;
- le funzioni: **b1** (residenze turistico alberghiere); **b2** (spazi congressuali ed espositivi); **d3** (funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative); **e1** (esercizi di vicinato); **e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.).

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

1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:

a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**:

- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,70 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

- **RIE 2 > RIE 1**

2. Per gli edifici produttivi dismessi o in corso di dismissione:

- a. si attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui al precedente art. 5.3 comma 3. L'intervento è soggetto ad Accordo operativo che ne definisce le quantità edificatorie, le funzioni tra quelle individuate al precedente comma 2, e, in generale le condizioni di trasformazione.

La realizzazione degli interventi comporta il reperimento dei posti auto pertinenziali anche a distanza. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.

**Art. 6.7.3 Tessuti turistici**

**Art. 6.7.3 R.4 Tessuti turistici da rigenerare**

STRATEGIE

1. L'area, posta ad est del cimitero vede la presenza di alcune strutture turistico-ricettive e pubblici esercizi, in parte dismessi, che necessitano di interventi di rigenerazione.

REGOLE

2. Nei **tessuti turistici da rigenerare**, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);	<b>(CU B)</b>
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);	<b>(CU B)</b>
	<b>A5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	<b>(CU n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;	<b>(CU A)</b>
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;	<b>(CU A)</b>
	<b>b3</b> campeggi;	<b>(CU A)</b>
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper (solo se presenti);	<b>(CU n)</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	<b>(CU n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;	<b>(CU B)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;	<b>(Cu B)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>

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

1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:

- a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con:

- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 6,70 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)

2. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1, b2**:

- a. interventi di demolizione e ricostruzione **f** finalizzati alla messa in sicurezza sismica, la **St** del nuovo edificio è quella dell'edificio esistente eventualmente incrementata dei bonus di legge.
- b. interventi di demolizione e ricostruzione **f** e **g** finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con il passaggio alla categoria superiore, la **St** del nuovo edificio è quella che deriva dalla somma di quella dell'edificio esistente incrementata di 1 piano.

3. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b3, b6**:
- a. Interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione secondo quanto disposto dalla LR 16/2004 art. 6 e dalla DGR 2150/2004 e le seguenti limitazioni:
- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 4,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore).

La realizzazione degli interventi comporta il reperimento dei posti auto pertinenziali. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute (o monetizzate); si attuano con PdC convenzionato.

**Art. 6.7.4 Tessuti multifunzionali**

**Art. 6.7.4 R.5 tessuti multifunzionali da rigenerare**

STRATEGIE

1. Questi tessuti, localizzati tra i binari ferroviari e la Statale adriatica, hanno visto l'insediamento di varie funzioni: commerciali, di servizio, produttive e residenziali; numerosi gli spazi liberi.
2. In tali tessuti il PUG persegue politiche di qualificazione, di inserimento di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, posti auto pertinenziali a servizio delle strutture ricettive, ecc.) ed ecologico-ambientali (bacini di laminazione, verde di protezione, ecc.).

REGOLE

3. Nei tessuti multifunzionali da rigenerare sono ammesse le seguenti funzioni:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);	<b>(Cu B)</b>
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);	<b>(Cu B)</b>
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	<b>(Cu n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, motel (solo se presenti);	<b>(Cu A)</b>
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	<b>(Cu n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c2</b> artigianato di servizio (solo se presenti);	<b>(Cu B)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	<b>(Cu n)</b>
	<b>d5</b> rimessaggio camper;	<b>(Cu n)</b>
	<b>d6</b> rimessaggio barche;	<b>(Cu B)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;	<b>(Cu M)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;	<b>(Cu M)</b>

4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **c** produttiva, **e1 e2** esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita:

- a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** con:
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente.
- 2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 3. per gli edifici a prevalente funzione **d3** direzionale pubblica:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e nuova costruzione **g** nel rispetto dei parametri indicati all'art. 6.3.4.
- 4. altre dotazioni territoriali e dotazioni ecologico-ambientali.

### Art. 6.7.5 Tessuti commerciali

#### Art. 6.7.5 R.6 Tessuto commerciale da rigenerare

##### STRATEGIE

1. Nel tessuto, posto tra la SS16 e il canale sono insediate varie attività commerciali, in particolare rivendite di materiali edili e concessionaria auto, con aree di pertinenza in gran parte pavimentate. E' presente anche un distributore di carburanti e un edificio dismesso.
2. Obiettivo è una riqualificazione degli edifici, ma soprattutto degli spazi aperti anche con interventi di desigillazione di parte delle aree impermeabili.

##### REGOLE

3. Nei tessuti commerciali da rigenerare sono ammesse le seguenti funzioni:

<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
<b>c1</b>	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;	<b>(Cu B)</b>
<b>c2</b>	artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
<b>c4</b>	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	<b>(Cu B)</b>
<b>c5</b>	attività di deposito a cielo aperto;	<b>(Cu B)</b>
<b>c6</b>	insediamento di tipo agro-industriale;	<b>(Cu B)</b>
<b>c7</b>	attività connesse all'autotrasporto delle merci;	<b>(Cu B)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
<b>e1</b>	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
<b>e2</b>	medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	<b>(Cu M)</b>
<b>e5</b>	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>
<b>e6</b>	impianti di distribuzione carburanti;	<b>(Cu M)</b>

4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione, **c** produttiva, **e1 e2** esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

**TITOLO VI CITTÀ DA RIPIANIFICARE**

**Art. 6.8 Aree con piani/progetti “in corso” alla data di assunzione del PUG.**

REGOLE

1. Le aree, individuate nelle Tavole St5 sono riferibili alle seguenti tipologie:
  1. Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità:
    - a. che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza.
  2. Piani con convenzione scaduta:
    - a. solo parzialmente attuati, che hanno realizzato ma non ceduto le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali; per evitare l’insorgere di situazioni di degrado urbano, potranno, per le parti non attuate, essere assoggettate ad accordo operativo o PdC convenzionato;
    - b. in gran parte attuati, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l’edificazione con PdC nell’arco temporale di 3 anni, decorsi i quali saranno assoggettati ad accordo operativo o PdC convenzionato;
 e saranno definiti secondo le regole del PUG, e, in particolare:
    - applicando la perequazione;
    - verificando le dotazioni territoriali rispetto a quelle definite dal PUG;
    - verificando gli usi rispetto al tessuto di appartenenza.
3. Le aree con piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:
  - delle aree agricole limitrofe;
  - di dotazione ecologico-ambientale

2. Tabella di sintesi della situazione all’assunzione del PUG

DENOMINAZIONE	ST mq	FUNZIONI PREVISTE					SOTTOSCRIZIONE CONVENZIONE		REALIZZAZIONE E CESSIONE OO.PP.		SINTESI STATO ATTUAZIONE
		residenziale (mq*)	turistico- ricettivo (mq)	produtti vo (mq)	direzionali /commerc iali (mq)	altre funzioni (mq)	si		si	no	
PP/1	47516	5898	5157				17/01/2008 rep. 6315		x	in corso	
PP/12 Nuit							convenzione 12/01/2011 rep.6669			in corso	
PP/10							15/06/2007 rep.6179 prorogata con D.G.C. 206 del 10/07/2017		x	in corso	
P.U.5									x	in corso	
P.U.27	7.360								x	in corso	
P.U.33	2.150			1.500			atto unilaterale d'obbligo		x	in corso	
P.U. 34	sub 3						Convenzione		x	in corso	
	sub 4						Convenzione		x	in corso	
P.U.37 (S.Monica)	4.238		2.124			1.095 (D5a) 1.019 (D5e)	atto unilaterale d'obbligo 21/10/2011 rep.138710/18736		x	in corso	
P.U.49	12.050	1.500					atto unilaterale d'obbligo rep. 168.585/29.858 del 06.03.2002		x	in corso	
P.U.58	14.060	1.350				campo sportivo 9.295 + 700 spogliatoi	convenzione 11/04/2006 rep.927/4098		x	in corso	
P.C.C. 4	2.581		2.025				Convenzione del 05/06/2015 rep. 7068 int.mod. il 16/12/2016 rep. 7129		x	in corso	
P.C.C. 6	13.985			12.395			ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO 15/11/2012 REP. 6908 Convenzione Urbanistica del 5/07/2016 rep. 38468/16401		x	in corso	
P.C.C. 9	728				728		convenzione urbanistica 8.02.2014, rep. n. 6985	monetizzazione		in corso	
P.C.C. 8	33.238				13.632		Convenzione urbanistica rep. 7036 del 28.07.2014		x	1° stralcio	
P.C.C. 9	33.238				13.632		Convenzione urbanistica rep. 7036 del 28.07.2014		x	in corso	



3. All'approvazione del PUG sarà verificato lo stato di attuazione dei piani che saranno, a seconda della casistica assoggettati alla disciplina del precedente comma 1.

## TITOLO VII CITTÀ DA URBANIZZARE

### Art. 6.9 Individuazione delle nuove urbanizzazioni

#### STRATEGIE

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

#### REGOLE

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

### Art. 6.9.1 Condizioni di intervento

#### STRATEGIE

1. la Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
  - a. le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
  - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
  - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
  - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate<sup>45</sup>.

### Art. 6.9.2 funzioni ammesse

#### REGOLE

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

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
<b>a1</b>	abitazioni, con le limitazioni indicate al successivo comma	<b>(Cu B)</b>
<b>a4</b>	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	<b>(Cu M)</b>
<b>a5</b>	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	<b>(Cu n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
<b>b1</b>	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere	<b>(Cu A)</b>
<b>b2</b>	spazi congressuali ed espositivi;	<b>(Cu A)</b>
<b>b3</b>	campeggi e villaggi turistici;	<b>(Cu A)</b>

<sup>45</sup> LR 24/2017 art. 35, comma 2.

	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	<b>(Cu B)</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	<b>(Cu n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c11</b> attività di ricerca	<b>(Cu M)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	<b>(Cu A)</b>
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	<b>(Cu n)</b>

2. Interventi che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%<sup>46</sup>

- a. le opere pubbliche;
- b. le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
- c. gli insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
- d. i nuovi insediamenti residenziali limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
- e. gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento;

3. Interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%<sup>47</sup>

- a. le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
- b. gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
- c. i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
- d. i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/1015, art. 7 (e dpr 194/2016);
- e. i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- f. i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- g. interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

**Art. 6.9.3 Strumenti di attuazione**

1. Gli interventi del presente articolo sono soggetti a:

- Accordo operativo

<sup>46</sup> LR 24/2017 art. 5

<sup>47</sup> LR 24/2017 art. 6

- PUA di iniziativa pubblica
- Procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017
- PdC convenzionato.
- Accordo di programma

## PARTE VII CITTÀ PUBBLICA

### TITOLO I OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

#### Art. 7.1 Obiettivi e articolazione delle dotazioni territoriali

##### STRATEGIE

1. La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Nella tavola St5 sono riportate le dotazioni territoriali esistenti, nella Tavola St4 è definito, in modo ideogrammatico, lo schema di assetto futuro della città pubblica nelle sue principali componenti che trova, nella Strategia la declinazione in obiettivi strategici, obiettivi operativi/politiche, azioni/progetti.

##### REGOLE

3. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata nell'art. 7.1.2 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nelle tabelle 3 e 4. Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse. L'incremento per multi-funzione indicato nella tabella costituisce il riconoscimento che una dotazione assolve a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico attrezzato" può essere anche un "giardino della pioggia"), è calcolata con riferimento alle specifiche funzioni e quindi ai relativi costi di realizzazione nel PdC convenzionato o nell'accordo operativo.
4. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel Regolamento edilizio.

#### Art. 7.1.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

##### STRATEGIE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - a. la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - b. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - c. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - d. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - e. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
  - f. i parcheggi pubblici (P1), al diretto servizio degli insediamenti, diversi da quelli di livello urbano P2 e da quelli pertinenziali Pr1, (cfr. art. 7.4).

##### REGOLE

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

3. Negli ambiti urbani consolidati, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
- a. allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
  - b. allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
  - c. spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - d. accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - e. spazi di parcheggio pubblico (P1);
  - f. allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas.

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

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

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

4. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:

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

devono essere garantite

- a. l'accessibilità (anche mediante strada non asfaltata);
- b. l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
- c. la rete di distribuzione interna dell'acqua;
- d. l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPA.

#### **Art. 7.1.2 Attrezzature e spazi collettivi**

##### STRATEGIE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi:
  - a. strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
  - b. strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
  - c. strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d. strutture per attività culturali, associative e politiche;
  - e. luoghi per il culto;
  - f. spazi aperti attrezzati a verde (**V**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;

- g. altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h. parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento P1 e da quelli pertinenziali Pr1)
  - i. impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.
2. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi, anche aree di proprietà privata purché ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990.
  3. Nelle aree di cui al comma 2 lettere f), g) e h) sono ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebi, tettoie e servizi igienici realizzati con strutture prefabbricate mobili o amovibili.

#### REGOLE

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

#### **Art. 7.1.3 Dotazioni ecologico e ambientali**

##### STRATEGIE

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:
  - a. alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - b. alla gestione integrata del ciclo idrico;
  - c. alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - d. al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - e. alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
  - f. alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - g. alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
2. Il PUG persegue gli obiettivi indicati nel precedente comma coordinandosi con il PAESC, promuovendo la realizzazione di bacini di laminazione al posto di casse di espansione, introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), dando specifiche indicazioni progettuali sulla sistemazione degli spazi pubblici e i giardini privati.

**Art. 7.1.4 Dotazioni multi-prestazionali**

## STRATEGIE

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

**Art. 7.2 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento**

## REGOLE

1. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc., sia diretti sia assoggettati ad accordi operativi o piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
  - a. nuova costruzione;
  - b. ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
  - c. aumento delle superfici degli edifici;
  - d. cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento del carico urbanistico;
 devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato in specifici tessuti.
3. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite nei commi successivi vanno riferite:
  - a. integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
  - b. integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico (computando la differenza);
  - c. integralmente per la superficie della parte ampliata;
  - d. integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).
3. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2), di verde pubblico (V) e di dotazioni multi-prestazionali (MP), sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nelle Tabelle riportate ai successivi artt. 7.6.1 e 7.6.2. Fermo restando il rispetto delle quantità minime indicate all'art. 7.1.2, le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in funzione delle criticità presenti e gli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.
4. In fase di attuazione degli interventi, le relative convenzioni possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.
5. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.30 LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.



**Art. 7.3 Mutamento di destinazione d'uso**

**Art. 7.3.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: il reperimento delle dotazioni territoriali**

REGOLE

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m<sup>2</sup>. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 m<sup>2</sup>, ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 m<sup>2</sup>. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali, il relativo **carico urbanistico CU** articolato in quattro categorie: **basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A), nullo (Cu n)**.

**Gruppi di categorie funzionali e relativo carico urbanistico:**

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast	<b>(Cu B)</b>
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;	<b>(Cu B)</b>
	<b>a3</b> collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	<b>(Cu B)</b>
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	<b>(Cu M)</b>
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	<b>(Cu n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel	<b>(Cu A)</b>
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici;	<b>(Cu A)</b>
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	<b>(Cu M)</b>
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	<b>(Cu B)</b>
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	<b>(Cu n)</b>
	<b>b7</b> strutture per la balneazione e la navigazione;	<b>(Cu M)</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	<b>(Cu n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c5</b> attività di deposito a cielo aperto;	<b>(Cu B)</b>
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;	<b>(Cu B)</b>

	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;	(Cu B)
	<b>c8</b> impianti zootecnici intensivi;	(Cu B)
	<b>c9</b> serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
	<b>c10</b> pesca, acquacoltura e relative lavorazioni	(Cu M)
	<b>c11</b> attività di ricerca	(Cu M)
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali;	(Cu B)
	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
	<b>d5</b> rimessaggio camper;	(Cu n)
	<b>d6</b> rimessaggio barche;	(Cu B)
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:	
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	<b>3</b> medio grandi strutture di vendita alimentari	(Cu A)
	<b>e3</b> grandi strutture di vendita;	(Cu A)
	<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:	
	<b>1</b> alimentari,	(Cu A)
	<b>2</b> non alimentari;	(Cu A)
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>	(Cu n)
	<b>f1</b> abitazioni agricole;	(Cu n)
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	<b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	(Cu n)
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,	(Cu B)
	<b>2</b> foresterie aziendali,	(Cu B)
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(Cu B)
	<b>5</b> agriturismo;	(Cu B)
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	<b>7</b> fattoria didattica,	(Cu B)

	<b>8</b> cantina vinicola	<b>(Cu B)</b>
<b>f4</b>	colture intensive:	
	<b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	<b>(Cu n)</b>
	<b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	<b>(Cu n)</b>
<b>f5</b>	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	<b>(Cu B)</b>
<b>f6</b>	attività connesse all'agricoltura	<b>(Cu B)</b>

### Art. 7.3.2 Usi temporanei

#### STRATEGIE

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

#### REGOLE

2. L'uso temporaneo<sup>48</sup> può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.
3. Il Comune istituisce, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'**Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana**, anche attraverso la pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse.
4. Il Comune individua i soggetti gestori degli immobili del precedente comma attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.
5. I rapporti con il soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

### Art. 7.4 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

#### STRATEGIE

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

#### REGOLE

2. I parcheggi pubblici (**P**) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da

<sup>48</sup> LR 24/2017 art. 16.

regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici (P) sono di proprietà pubblica, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.
4. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative ai parcheggi pubblici (P) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura indicata nelle successive Tabelle di cui agli artt. art.7.6.1 e art. 7.6.2
5. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) sono localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati a distanza (in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989.
6. I parcheggi privati ad uso pubblico (**Pr2**) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.

#### **Art. 7.4.1 Parcheggi requisiti dimensionali**

##### REGOLE

1. Nei parcheggi pubblici (**P**) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La dimensione minima dello stallo è pari a 12,5 mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano, in questi ultimi casi ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 15 mq. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
2. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) vanno di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio; negli interventi di nuova costruzione, la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse chiuse non dovrà essere inferiore a 15 mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a 12,5 mq più gli spazi di manovra.

#### **Art. 7.4.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)**

##### REGOLE

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

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella Tabella 3 e Tabella 4 (art.7.6.1 e art. 7.6.2). I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2.

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

3. La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie dell'intervento (St), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli), con le seguenti modalità:
  - integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
  - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
  - integralmente per la superficie della parte ampliata;
  - integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;
  - integralmente per l'alloggio/i di St inferiore nel caso di frazionamento.
4. Per le funzioni **a** abitative, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
  1. negli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1:
    - 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 60 mq;
    - 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 60 mq;
  2. negli interventi di cui alla lettera d) ed e) del precedente comma 1:
    - garantito 1 posto auto per alloggio, reperito nell'area di pertinenza del fabbricato o a distanza.

Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto qualora non siano soddisfatte le dotazioni prescritte per le autorimesse chiuse.
5. per le funzioni **b** turistico-ricettive, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
  1. negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione deve essere garantito 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa, reperito anche a distanza;
6. per le funzioni **c** produttiva, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
  1. Negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive i parcheggi pertinenziali possono essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in deroga alle quantità indicate nelle successive Tabella 3 e Tabella 4 (art.7.6.1 e art. 7.6.2). Nel caso di intervento diretto, la deroga si attua tramite PdC convenzionato.
7. Posti auto minimi per le funzioni **d** direzionale, **e** commerciale:
  1. negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione si applicano i parametri indicati nella Tabella 3 art. 7.6.1
8. per le funzioni **f** agricola devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:
  1. Negli interventi di nuovo insediamento di attività agricole o connesse (quali colture di tipo intensivo o industriale in serre o altre strutture permanenti, ecc.) i parcheggi pertinenziali sono quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti. L'intervento è soggetto a PRA.

#### **Art. 7.5 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione**

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti: si monetizza quando:
  1. l'area da cedere come P2 ha una dimensione inferiore a 40 mq;
  2. l'area da cedere come V è inferiore a 100 mq.
2. Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, sulla base della delibera di Giunta Comunale che definisce i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
  - a. nei tessuti urbani;
  - b. nel territorio rurale.

3. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente:
  - a. nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b. all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.
4. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 9 comma 1 lettera g), dovranno essere riservate alla costituzione e al mantenimento di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione. Allo scopo è istituito uno specifico capitolo di Bilancio.
5. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato) sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono distinti tra valore dell'area, differenziato sulla base delle zone omogenee OMI, e valore dell'attrezzamento.

**Art. 7.6.1 Tabella 3. Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati**

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		incremento per multi-prestazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	MP		destinati alla clientela
<b>a funzione abitativa</b>						
a1 abitazioni, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
a2 residenze stagionali, affittacamere;						
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	-	-	-	-	-	-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di ST	
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	-	
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>						
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi;					1 mq ogni 3,3 mq di St	
b3 campeggi e villaggi turistici;						
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di ST	
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	
b7 strutture per la balneazione e la navigazione;	-	-	-	-	-	
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-	-
<b>c funzioni produttive</b>						
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c2 artigianato di servizio;						
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;						
c5 attività di deposito a cielo aperto;	-	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci;						
c8 impianti zootecnici intensivi;	-	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	5 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	
c11 attività di ricerca;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	
* La quantificazione dei posti auto pertinenziali viene riferita, di norma, ad un'altezza utile pari a 5 metri, fatta salva la possibilità di assumere altezze utili inferiori, fino a 3 metri, sulla base delle funzioni insediate e di quelle previste.						

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi			incremento per multi-prestazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	MP			
<b>d funzioni direzionali</b>							
<b>d1</b> studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;							
<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	5 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-	
1 con affluenza fino a 100 persone;							
2 con affluenza superiore alle 100 persone;							
<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	-	-	-	-	-	-	-
<b>d5</b> rimessaggio camper;							
<b>d6</b> rimessaggio barche;							
<b>e funzioni commerciali</b>							
<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
<b>e2</b> medie strutture di vendita:							
1 alimentari:	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-		
- da 250 a 400 mq di Sv							25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv							25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv							25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv							25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:							
- da 250 a 400 mq di Sv							25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv							25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv							25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv							25 mq ogni 16 mq di Sv
<b>e3</b> grandi strutture di vendita:							
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-		25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv							25 mq ogni 16 mq di Sv
<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:							
1 alimentari	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-		25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari							25 mq ogni 16 mq di Sv
<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti	-	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 3,3 mq di St		
** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone							



GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		incremento per multi-prestazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	MP		destinati alla clientela
<b>f funzioni rurali</b>						
<b>f1</b> abitazioni agricole	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:						
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;						
2 rimesse per macchine agricole;						
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere						
4 allevamenti aziendali o interaziendali	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali						
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;						
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata						
<b>f3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:						
1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-	-
<b>f4</b> colture intensive:						
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f6</b> attività connesse all'agricoltura;	-	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

**Art. 7.6.2 Tabella 4. Dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico**

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		incremento per multi-prestazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P2	V	MP		
<b>a funzione abitativa</b>					
<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;					
<b>a3</b> collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	-	-	-	-	-
<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di ST	
<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>					
<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	
<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;				1 mq ogni 3,3 mq di St	
<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici;					
<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);	30 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
<b>b5</b> strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-
<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	
<b>b7</b> strutture per la balneazione e la navigazione;	-	-	-	-	
<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	
<b>c funzioni produttive</b>					
<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c2</b> artigianato di servizio;					
<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;					
<b>c5</b> attività di deposito a cielo aperto;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	-	-
<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;					
<b>c8</b> impianti zootecnici intensivi;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c9</b> serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
<b>c10</b> pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	
<b>c11</b> attività di ricerca;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 2 mq di St*	

\* La quantificazione dei posti auto pertinenti viene riferita, di norma, ad un'altezza utile pari a 5 metri, fatta salva la possibilità di assumere altezze utili inferiori, fino a 3 metri, sulla base delle funzioni insediate

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		incremento per multi-prestazioni	Pr1	Pr2	
	P2	V	MP		destinati alla clientela	
<b>d funzioni direzionali</b>						
<b>d1</b> studi professionali;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;						
<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di ST nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-	
1 con affluenza fino a 100 persone;						
2 con affluenza superiore alle 100 persone;						
<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	-	-	-	-	-	
<b>d5</b> rimessaggio camper;						
<b>d6</b> rimessaggio barche;						
<b>e funzioni commerciali</b>						
<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
<b>e2</b> medie strutture di vendita:	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-	
1 alimentari:						
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv						25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:						
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv	25 mq ogni 16 mq di Sv					
<b>e3</b> grandi strutture di vendita:	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-	
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv						25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv	
<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-	
1 alimentari						25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari					25 mq ogni 16 mq di Sv	
<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-	
<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 3,3 mq di St		
** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinentziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone						

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		incremento per multi-prestazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	MP		destinati alla clientela
<b>f funzioni rurali</b>					
<b>f1</b> abitazioni agricole	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:					
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;					
2 rimesse per macchine agricole;					
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;					
4 allevamenti aziendali o interaziendali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;					
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;					
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;					
<b>f3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:					
1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-
<b>f4</b> colture intensive:					
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f6</b> attività connesse all'agricoltura;	2,5% della ST	2,5% della ST	10% della ST	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

## TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

### Art. 7.7 Il concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa.

#### STRATEGIE

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

#### REGOLE

2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizio soggetti ad accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica procedimenti unici e permessi di costruire convenzionati, concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto conto che il Comune di Cesenatico è classificato ad alta tensione abitativa:
  - a. nel caso di nuovi insediamenti in aree permeabili non infrastrutturate, la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di aree pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni;
  - b. nel caso di interventi di rigenerazione:
    - la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di alloggi ERP pari al 10% di quelli realizzabili nell'area di intervento;
    - la realizzazione di alloggi ERS per una quota rapportata al periodo di durata della convenzione/locazione;
    - un contributo di pari importo.
  - c. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti.
3. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
  - a. unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
  - b. locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
  - c. edilizia universitaria convenzionata;
  - d. altre forme di co-housing;

per un periodo non inferiore a 15 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP, analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

## PARTE VIII TELAIO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

### TITOLO I    **INFRASTRUTTURE VERDI E BLU**

#### **Art. 8.1    Componenti del Telaio paesaggistico-ambientale**

1. Il **telaio paesaggistico-ambientale**, che, assieme alle dotazioni territoriali costituisce la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale. E' articolato in:

##### **1. infrastrutture verdi**

- Pineta
- Boschi (formazioni boschive e boschi recenti)
- Parchi urbani
- Agricoltura urbana (aree permeabili non infrastrutturate nel territorio urbanizzato)
- Dotazioni ecologiche e ambientali
- Servizi ecosistemici
- Territorio rurale periurbano
- Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola:
  - a valenza agroambientale e fruitiva
  - specializzata

##### **2. infrastrutture blu**

- Darsena e porto-canale
- Squero
- Vena Mazzarini
- Corsi d'acqua
- Rete dei canali di bonifica
- Canale Emiliano-Romagnolo
- Maceri
- Mare

##### **3. elementi di valorizzazione del paesaggio**

- Edifici storici nel territorio rurale

##### **4. elementi di qualificazione paesaggistica**

- Allevamenti da delocalizzare

#### **Art. 8.2    Incremento della resilienza**

##### STRATEGIE

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

### **Art. 8.3 Infrastrutture verdi**

#### STRATEGIE

1. L'Unione Europea definisce le infrastrutture verdi una rete di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici. Possono essere di proprietà pubblica o privata: in vari casi la loro funzione è ininfluente rispetto all'assetto proprietario. Obiettivo del PUG è qualificarle, incrementarle e diminuire la loro frammentarietà perseguendo i seguenti obiettivi:
  1. promuove la creazione di fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari, ossia la piantumazione, entro un'area di rispetto definita, di elementi vegetali con la finalità di mitigazione degli impatti negativi indotti da dette infrastrutture, oltre che di connessione trasversale della rete ecologica.
  2. promuove la gestione ecologica dell'agroecosistema ad esempio attraverso l'introduzione di siepi campestri o la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo le piste ciclabili e le ciclovie contribuiscono a costituire un connettivo diffuso che si traduce in una serie di microcorridoi e di piccole unità di habitat, che concorrono al ripristino della biodiversità;
  3. nelle aree appartenenti alla rete ecologica che si trovano in diretta continuità con i corsi d'acqua, al fine di permettere al sistema fluviale di svolgere la funzione di tamponamento e neutralizzazione degli inquinanti residui non depurabili che si producono sul territorio, le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti; tutti gli interventi di gestione che riguarderanno tali ambiti dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche;
  4. i viali alberati e i percorsi ciclabili "verdi" urbani concorrono alla realizzazione di percorsi microclimatici contribuendo a contrastare le isole di calore.
2. Pineta, boschi, parchi urbani, dotazioni ecologiche e ambientali hanno più funzioni e costituiscono dotazioni multi-prestazionali, come indicato all'art. 7.1.4. Anche l'agricoltura urbana, perimetrata nelle Tavole St5 contribuisce ad incrementare il livello dei servizi ecosistemici.

#### **Art. 8.3.1 Agricoltura urbana**

#### STRATEGIE

1. Sono aree permeabili, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, intercluse nel tessuto consolidato, per le quali la LR 24/2017 prevede la prioritaria destinazione a dotazioni ecologiche e ambientali e al mantenimento.

#### REGOLE

2. E' ammessa l'utilizzazione agricola dei suoli, non sono ammessi interventi edilizi.
3. Tali aree possono essere trasformate tramite Accordo operativo, previa verifica della presenza, nelle aree contigue di adeguate dotazioni ecologiche e ambientali.

### **Art. 8.4 Infrastrutture blu**

1. Le infrastrutture blu imprimono una forte caratterizzazione al paesaggio di Cesenatico, sia nel territorio urbano che in quello rurale e contribuiscono in maniera significativa ad una loro connessione, pertanto il PUG persegue i seguenti obiettivi:
  1. la qualificazione e valorizzazione della darsena e una maggiore permeabilità con la Città;
  2. l'ulteriore valorizzazione del portocanale;
  3. la qualificazione e rivitalizzazione della vena Mazzarini, con interventi in grado di farla diventare un nuovo polo attrattore;

4. individua le aste fluviali come ambiti elettivamente preordinati alla funzione di riconnessione delle reti ecologiche, in cui attuare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni insediative ed infrastrutturali, con particolare riferimento alla riconnessione dei territori a più alta naturalità con quelli a minore naturalità per promuovere una maggiore resilienza delle aree in ambito urbano in termini di miglioramento della qualità dell'aria, di benefici in relazione alla termoregolazione e di ripercussioni dirette sul miglioramento della qualità della vita nelle città;
5. la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo gli argini dei canali di bonifica;
6. la qualificazione dei capanni da pesca;
7. la conservazione dei maceri, testimoni di una produzione agricola andata perduta, la coltivazione della canapa, che in alcune aree del Paese è in corso di reintroduzione;
8. la creazione di un nuovo rapporto con il mare, con pontili che partono dalle piazze a mare, ecc.



## TITOLO II TERRITORIO RURALE

### Art. 8.5 Obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale

#### STRATEGIE

1. Il Territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, caratterizzato dalla compresenza e dall'interazione delle componenti naturali, ambientali, paesaggistiche, antropiche, culturali, infrastrutturali, socio-economiche e dei valori fisico-morfologici. Il territorio rurale si articola per parti significative in cui integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con quelle volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.
2. Ai fini della tutela e dello sviluppo del territorio rurale, sono perseguiti i seguenti obiettivi generali:
  - a. sviluppare e rafforzare le attività agricole compatibili con le caratteristiche territoriali attraverso:
    - la tutela della destinazione agricola del territorio rurale, l'ampliamento delle zone per aziende agricole con produzioni specializzate di qualità e tipicità;
    - il consolidamento delle aziende agricole vitali e con produzioni specializzate di qualità che concorrono al mantenimento di una tradizione agraria di pregio;
    - l'incentivazione alla modernizzazione delle pratiche produttive e l'adozione di metodi colturali a basso impatto ambientale, l'uso razionale e sostenibile delle risorse, la verifica di compatibilità per le colture idroesigenti;
    - l'incentivazione delle attività economiche integrative, quali l'agriturismo, l'ospitalità, la ristorazione ed il turismo rurale, anche a fini di una compartecipazione pubblico-privato a programmi di tutela e valorizzazione integrata del territorio;
  - b. promuovere una maggiore integrazione tra urbano e rurale qualificandone i margini attraverso e integrandone le funzioni:
    - favorire il mantenimento di spazi aperti, la valorizzazione e qualificazione del paesaggio agricolo periurbano e l'insediamento di attività destinate all'offerta ricreativa e del tempo libero;
    - la valorizzazione e qualificazione dei quadri paesaggistici nel territorio agricolo periurbano;
    - l'insediamento di attività destinate all'offerta ricreativa e del tempo libero compatibili ed integrate con i vicini insediamenti urbani;
  - c. garantire la qualità dell'ambiente rurale attraverso:
    - la riproposizione di "segni" in grado di arricchire la percezione del paesaggio rurale quali siepi, alberature, quinte verdi, maceri e complessi rurali recuperati, da promuovere attraverso accordi con i privati o con specifica previsione di parametri ecologici;
    - il mantenimento e ricostituzione del patrimonio boschivo e delle sue funzioni ecologiche, climatiche e fruttive;
    - la protezione, il rafforzamento e la valorizzazione dei corridoi ecologici;
    - la delocalizzazione in aree idonee o la dismissione degli allevamenti industriali esistenti negli ambiti di fragilità ambientale e insediativa, attraverso gli strumenti della pianificazione negoziata che possano garantirne lo svolgimento nel rispetto dell'interesse pubblico;
  - d. valorizzare il patrimonio rurale di valore storico - testimoniale quale elemento dell'identità culturale del territorio attraverso:
    - l'utilizzazione a fini turistici del patrimonio edilizio storico diffuso in territorio rurale e delle strade vicinali;

- l'allestimento di spazi destinati a supportare la valorizzazione stessa delle produzioni e delle attività aziendali.
3. Al fine di assicurare assetti insediativi strutturati e coerenti del territorio agricolo comunale, il PUG favorisce i processi di ricomposizione ed accorpamento fondiari, lo sviluppo competitivo delle aziende e la salvaguardia del territorio rurale e stabilisce:
- a. le condizioni generali di insediamento e assetto per nuove aziende agricole e, per garantire l'ottimizzazione del loro dimensionamento, la definizione della minima superficie aziendale
  - b. i soggetti e le relative possibilità di intervento secondo criteri di equità socio- economica ed in funzione dell'apporto di effettivi interessi all'economia agro-rurale, favorendo in particolare il rinnovo generazionale;
  - c. le modalità di soddisfacimento della domanda abitativa aziendale nonché dell'eventuale fabbisogno abitativo temporaneo della manodopera stagionale;
  - d. la definizione di dotazioni ed equipaggiamenti infrastrutturali appropriati e commisurati agli indirizzi prevalenti nell'azienda agricola e alle sue dimensioni, alle esigenze del contesto produttivo e rurale, a quelle di sviluppo e miglioramento della qualità e della competitività dell'azienda agricola, nonché alle necessità di tutela ambientale e paesistica del territorio;
  - e. il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina dei manufatti di interesse storico-testimoniale, favorendo il riordino e la razionalizzazione degli assetti insediativi aziendali attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento e/o trasferimento volumetrico, sistemazione delle aree di pertinenza delle strutture agricole ed extraagricole, l'ottimizzare ed il miglioramento dell'uso e delle risorse infrastrutturali e di rete, la riqualificazione paesaggistico - architettonica del territorio, anche attraverso la realizzazione di opere ed elementi di mitigazione ambientale e paesaggistica;
  - f. il concorso delle aziende agricole al miglioramento della qualità ambientale del territorio;
  - g. le modalità di trasferimento di attività incompatibili ad altri ambiti idonei del territorio.

## **Art. 8.5 Articolazione del territorio rurale**

### STRATEGIE

1. Al fine di perseguire gli obiettivi del precedente art. 8.3, e sviluppare politiche conseguenti, il territorio rurale è articolato in:
  - Territorio rurale periurbano;
  - Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola articolato in:
    - ✓ Territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva;
    - ✓ Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata.

### **Art. 8.5.1 Territorio rurale periurbano**

#### STRATEGIE

1. Il territorio rurale periurbano è costituito da aree di contatto con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione.
2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali di cui al primo comma ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:
  - mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;

- promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - promuovere una maggiore integrazione delle attività agrituristiche con il turismo balneare e quello sportivo (in particolare le ciclovie);
  - migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani ed arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nella disciplina del territorio agricolo periurbano sono favoriti:
- l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
  - il recupero a fini ambientali e compensativi degli impatti insediativi con priorità per le aree ricadenti nelle zone di tutela fluviale, ove non specificatamente destinati alla ricostituzione della rete ecologica, e nelle zone di ricarica degli acquiferi;
  - l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto-floro-vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano e/o ambientale;
  - l'eliminazione delle strutture incongrue con l'eventuale parziale recupero delle superfici;
  - l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
  - il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e delle fragilità presenti.

#### REGOLE

4. Ove, per l'attuazione degli interventi di cui al comma precedente, fossero ipotizzabili interventi di interesse urbano e pubblico o che comportino l'adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, dovranno essere oggetto di Accordi con i privati interessati.

### **Art. 8.5.2 Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola**

#### STRATEGIE

1. Il territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche, presentano una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro-industriale dei prodotti. E' articolato in:
- ambito ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura;
  - ambito a valenza agroambientale e fruitiva, potenzialmente vocato ad una maggiore integrazione con la costa ed il turismo balneare.
2. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Il PUG persegue i seguenti obiettivi:
- preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro-alimentare;

- migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggiore fragilità ambientale ed insediativa;
  - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;
  - promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso.
3. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono favorite:
- la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;
  - l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;
  - lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;
  - l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie e dimensioni delle produzioni delle aziende agricole e agroindustriali.

#### **Art. 8.6 Condizioni di insediamento e di intervento**

##### REGOLE

1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi a fini abitativi effettuati dai seguenti soggetti:
- a. coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
  - b. imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004.

Per soggetti diversi da quelli indicati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili di norma solamente interventi conservativi.

2. Nuovi interventi edilizi diversi da quelli indicati al precedente comma, purché al servizio della produzione agricola e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:
- a. coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
  - b. imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004;
  - c. imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali, e le condizioni generali di insediamento previste dal presente piano.

3. Per la formazione di nuove unità aziendali e la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU.

La soglia indicata va riferita ad una SAU accorpata, vicina e non necessariamente contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.

Sono ammessi minimi dimensionali inferiori a quelli sopra fissati solo qualora l'azienda agricola di nuova formazione provenga da accorpamenti di terreni non scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio

unico” ai sensi dell’articolo 7 del D.Lgs 99/2004. In tali aziende è esclusa la nuova costruzione a fini abitativi.

4. L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi confinanti; tali terreni possono concorrere alla formazione della SAU e così anche gli edifici eventualmente ivi esistenti concorrono alla determinazione della Superficie totale abitativa e di servizio aziendale. Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici, di edificato esistente e potenziale dovrà essere documentato e quantificato su apposita dichiarazione redatta dall’UT dei Comuni confinanti interessati e sarà da rapportarsi con le presenti Norme ai fini del rilascio del titolo abilitativo; di quest’ultimo sarà data comunicazione al Sindaco dei Comuni confinanti interessati.
5. Attività connesse alla produzione agricola quali centri di ricerca, coltivazioni sperimentali, coltivazioni intensive o industriali e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appartenenti alle categorie indicate al precedente art. 8.6 comma 1. La realizzazione di fabbricati funzionali all’esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione del PRA e da quanto indicato al successivo comma 6.
6. Interventi edilizi in deroga ai parametri definiti nel presente Titolo III, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle aziende agricole o connesse, possono eventualmente essere attuati tramite il Procedimento unico di cui all’art. 53 della LR 25/2017, o Accordo operativo nel rispetto dei seguenti criteri e condizioni:
  - gli interventi devono essere rivolti al miglioramento insediativo ed infrastrutturale della azienda, con specifica considerazione del contesto ambientale e paesaggistico;
  - deve essere verificata l’impossibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - deve essere prodotto un piano aziendale che dimostri le condizioni di fattibilità tecnico/economica dell’intervento.
7. Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. E’ sempre escluso, come specificato al comma 5 dell’articolo 36 della LR 24/2017, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
8. Qualora l’intervento riguardi la realizzazione di nuovi interventi edilizi a servizio della produzione agricola, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un atto unilaterale d’obbligo, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della SAU utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l’area asservita all'intervento.
9. Qualora l’intervento riguardi il riutilizzo a fini non agricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un atto unilaterale d’obbligo che ne attesti le condizioni derivanti dalle presenti norme, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l’area asservita all'intervento.

## **Art. 8.7 Funzioni ammesse**

### **Art. 8.7.1 Funzioni ammesse negli interventi di nuova costruzione**

#### REGOLE

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

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
<b>a1</b>	bed and breakfast (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica)	<b>(Cu B)</b>

	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere: (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica)	(Cu B)
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi: (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica);	(Cu A)
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.): (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica);	(Cu M)
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.: (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica);	(Cu B)
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;	(Cu B)
	<b>c2</b> artigianato di servizio (solo se presenti e compatibili);	(Cu B)
	<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1 (solo se presenti e compatibili);	(Cu B)
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	<b>c9</b> serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d3</b> funzioni di servizio didattiche, ricreative, sportive, pubbliche e private: (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica);	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	<b>d4</b> parcheggi pubblici;	(Cu n)
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>	(Cu n)
	<b>f1</b> abitazioni agricole;	(Cu n)
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	<b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	(Cu n)
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,	(Cu B)
	<b>2</b> foresterie aziendali,	(Cu B)
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(Cu B)

	<b>5</b> agriturismo;	(Cu B)
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
	<b>7</b> fattoria didattica,	(Cu B)
	<b>8</b> cantina vinicola	(Cu B)
<b>f4</b>	colture intensive:	
	<b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(Cu n)
	<b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(Cu n)
<b>f5</b>	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	(Cu B)
<b>f6</b>	attività connesse all'agricoltura	(Cu B)

Gli interventi di cui alle lettere c6, c9 sono sottoposti a PRA e si attuano con il procedimento unico di cui art. 53 LR 24/2017 o Accordo operativo.

### Art. 8.7.2 Funzioni ammesse per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

#### REGOLE

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

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast (negli edifici con originaria funzione abitativa)	(Cu B)
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere (negli edifici con originaria funzione abitativa);	(Cu B)
	<b>a3</b> ostelli (negli edifici con originaria funzione abitativa);	(Cu B)
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa)	(Cu A)
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.), (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa);	(Cu M)
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	<b>c11</b> attività di ricerca	(Cu M)
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d1</b> studi professionali (negli edifici con originaria funzione abitativa);	(Cu B)
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)

	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) (negli edifici con originaria funzione abitativa);	<b>(Cu B)</b>
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>	<b>(Cu n)</b>
	<b>f1</b> abitazioni agricole;	<b>(Cu n)</b>
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	<b>(Cu n)</b>
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;	<b>(Cu n)</b>
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	<b>(Cu n)</b>
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;	<b>(Cu n)</b>
	<b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	<b>(Cu n)</b>
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	<b>(Cu n)</b>
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	<b>(Cu n)</b>
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,	<b>(Cu B)</b>
	<b>2</b> foresterie aziendali,	<b>(Cu B)</b>
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	<b>(Cu B)</b>
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	<b>(Cu B)</b>
	<b>5</b> agriturismo;	<b>(Cu B)</b>
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	<b>(Cu n)</b>
	<b>7</b> fattoria didattica,	<b>(Cu B)</b>
	<b>8</b> cantina vinicola	<b>(Cu B)</b>
	<b>f4</b> colture intensive:	
	<b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	<b>(Cu n)</b>
	<b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	<b>(Cu n)</b>
	<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	<b>(Cu B)</b>
	<b>f6</b> attività connesse all'agricoltura	<b>(Cu B)</b>

2. Il riuso di edifici, ad originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio riconducibili) è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate.
3. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
  - c. non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.



**Art. 8.8 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA**

**Art. 8.8.1 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo**

REGOLE

1. La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 8.6 comma 1 e del loro nucleo familiare, ed in ragione dei seguenti elementi:
  - a. sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. La data cui fare riferimento per tali verifiche è la data di adozione del PSC (30-03-2010);
  - b. sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
  - c. l'azienda agricola, abbia l'estensione minima: di 5 ha di SAU;
  - d. sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/1968.
2. Negli interventi di **trasformazione e ampliamento** di edifici esistenti o **di nuova costruzione**, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale, sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 8.6 comma 1. **La superficie complessiva abitativa aziendale**, inclusi i servizi residenziali, è la seguente:
  - a. per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 8.6 comma 1 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: **mq 80** di St per la realizzazione di un edificio residenziale e relativi servizi;
  - b. per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante: **mq 60** di St;
  - c. con un minimo di **100 mq** e un massimo di **340 mq** di St.

Alla St risultante andrà **sottratta** quella eventualmente esistente.
3. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte rurale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.
4. All'interno dell'**edificio abitativo** è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
  - a. siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 8.6, comma 1;
  - b. siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.
5. Nelle **abitazioni agricole esistenti** è ammessa la suddivisione in ulteriori unità abitative, purché una di esse sia destinata all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato un discendente nell'attività aziendale. In tali casi, è ammessa una quota di **ampliamento** dell'edificio abitativo fino a **80 mq** di St, anche nel caso in cui la superficie complessiva abitativa aziendale sia già stata assorbita dall'edificio abitativo esistente.
6. Limiti e condizioni degli interventi:
  - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della Strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): **m 10,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - **H** (altezza dell'edificio): ≤ m **7,50** o, in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore.

### Art. 8.8.2 Foresterie aziendali

#### REGOLE

1. L'intervento di realizzazione di foresterie aziendali è subordinato alla dimostrazione, tramite PRA, della necessità di manodopera stagionale e sua quantificazione in termini di Unità Lavorativa Uomo (ULU), così come quantificata dalla programmazione settoriale regionale e dai piani operativi provinciali, in base alla capacità produttiva aziendale.
2. Qualora all'interno dell'impresa agricola si renda necessario ricorrere a tale struttura, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - a. l'uso è ammesso attraverso interventi di **recupero del patrimonio edilizio esistente**, alla data d'adozione del presente piano, dismesso dagli usi abitativi o produttivi presenti all'interno della stessa azienda agricola o nel settore agricolo;
  - b. qualora, per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di St recuperata è da intendersi sottratta alla capacità edificatoria dell'azienda agricola;
  - c. Il contesto necessario sarà quello di un'adeguata salubrità e della prossimità ai servizi urbani, di una adeguata localizzazione dal punto di vista insediativo al fine di rendere socialmente sostenibile l'intervento, per cui, in particolare:
    - l'edificio individuato dovrà, comunque, essere localizzato in conformità a quanto disposto dalla normativa sulle aree insalubri;
    - il recupero edilizio dovrà presentare regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva e temporanea;
    - dovrà prevedersi l'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa.
3. L'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita convenzione con il Comune nella quale, in particolare dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza, che non potrà, in alcun caso, essere permanente.

### Art. 8.8.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

#### REGOLE

1. La realizzazione di **nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola**, come definiti nel Regolamento Edilizio Comunale, è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 8.6 comma 2, ed in ragione dei seguenti elementi:
  - a. sia verificata la **disponibilità edificatoria** dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione. La data cui fare riferimento per tali verifiche è il 30-03-2010, data di adozione del PSC;
  - b. per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 8.6, comma 3.
2. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:
  1. **per edifici di servizio all'attività zootecnica**, la superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA, con 2 UBA<sup>49</sup> per ettaro di SAU:
    - a. per allevamenti biologici<sup>50</sup>:

<sup>49</sup> Cfr. Regolamento Edilizio Comunale.

<sup>50</sup> Ai fini della determinazione delle superfici massime di servizio aziendali realizzabili si considera azienda biologica sia quella certificata come tale, sia quella che ha fatto richiesta di passare al sistema biologico (Reg. CEE 1804/1999).

1. stalle mq 25 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
  2. edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 20 di St;
- c. per gli altri allevamenti:
1. stalle mq 12 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
  2. altri servizi (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 15 di St;

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

**2. per edifici di servizio all'attività agricola:**

- a. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
  - mq 50 di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
  - mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
- b. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
  - mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

**3. cantine vinicole:** la realizzazione di cantine da parte delle aziende agricole insediate è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite, con le superfici della cantina, anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto. L'intervento si attua con PdC convenzionato o con il procedimento unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 ed soggetto a PRA.

**3. Negli ambiti agricoli periurbani le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:**

**1. per edifici di servizio all'attività agricola:**

- a. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
  - mq 30 di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
  - mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
- b. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
  - mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

**4. Alla St di cui ai precedenti commi 2 e 3 andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.**

I nuovi edifici devono essere di norma posizionati nell'area del centro aziendale.

Interventi in deroga a tali parametri dimensionali sono consentiti solo tramite PRA. Il numero di capi per altri tipi di allevamento è definito nella tabella di conversione riportata nel Regolamento Edilizio Comunale.

**5. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costituzione devono prevedere:**

- a. strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
- b. la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- c. l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti secondo quanto stabilito nell'appendice Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi, dovranno anche essere definite nella richiesta di titolo abilitativo tutte le opere di mitigazione ambientale.

Gli interventi sono ricompresi nella superficie complessiva di servizio aziendale, eventuali interventi in deroga da attuarsi con PdC o Accordo operativo devono comunque avvenire nel rispetto dei parametri che definiscono l'allevamento zootecnico come non intensivo.

#### 6. Limiti e condizioni degli interventi:

- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m 20,00;
- **St** massima di ogni edificio: mq 900;
- Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola:  $\geq$  m 100 per le stalle;
- **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  m 7,50, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).

#### **Art. 8.8.4 Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi**

##### REGOLE

1. Non sono ammessi nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici intensivi. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia degli allevamenti intensivi esistenti e gli ampliamenti di cui al successivo comma.
2. L'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti compatibili è disciplinato dagli artt.79 e 11 del PTCP che assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti, motivati da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale. L'incremento della capacità produttiva esistente di un allevamento zootecnico intensivo, qualora ammesso, può comportare l'ampliamento delle superfici edificate produttive aziendali, deve pertanto essere dimostrata, in sede di richiesta del titolo abilitativo, la coerenza tra le superfici esistenti/richieste e le diverse tipologie di allevamento.
3. Limiti e condizioni per gli ampliamenti:
  - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  m 20,00;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: tale distanza dovrà essere valutata in base alle migliori tecniche disponibili in materia di riduzione degli impatti da valutare con l'autorità competente in materia ambientale, e comunque non inferiore a m 100,00;
  - distanza dal territorio urbano  $\geq$  m 500;
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,50 fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.).

Gli interventi sono attuati con permesso di costruire convenzionato e sono soggetti a PRA.

#### **Art. 8.8.5 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**

##### REGOLE

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

Le cantine vitivinicole si intendono di tipo aziendale o interaziendale se il prodotto trasformato proviene almeno dal 75% del prodotto coltivato.

4. Per quelli esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del PUG, non connessi ad aziende agricole, sono ammessi interventi di carattere conservativo, prioritariamente volti alla innovazione tecnologica, al miglioramento igienico - sanitario, alla verifica e mitigazione degli impatti prodotti su aria, acqua e suolo ed alla compatibilità col contesto rurale di riferimento.

Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro - industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente a:

- a. ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
- b. innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.

5. Limiti e condizioni degli interventi:

- **St** massima: quella di cui all'art. 8.8.3;
- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m **10,00**;
- Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola:  $\geq$  m **20,00**
- **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  m **9,50** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.);

### Art. 8.8.6 Interventi per attività agrituristiche

#### STRATEGIE

1. L'attività agriturbistica comprende le attività di ricezione e di ospitalità, indicate nel Regolamento Edilizio Comunale, che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarità rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 della LR 4/2009.

#### REGOLE

2. Possono svolgere attività agriturbistica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agriturbistici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agriturbistico attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.
3. L'**ospitalità** è ammessa nel numero massimo di:
  - a. 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agriturbistica e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti;

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

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

Le camere, nei limiti di quanto previsto dal presente comma e nel rispetto di quanto disposto nel successivo comma 4, possono essere organizzate in appartamenti agriturbistici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate.

4. Possono essere utilizzati per le attività agriturbistiche **tutti gli edifici**, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della LR 4/2009.
5. Strutture di servizio all'attività agriturbistica, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, mostre, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili possono essere realizzati anche come **nuova costruzione** all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.

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

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

## **Art. 8.9      INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA**

### **Art. 8.9.1    Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola**

#### REGOLE

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, eccettuati quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale regolamentati dal presente art. 8.9.
2. Le **destinazioni d'uso ammesse** negli edifici esistenti sono quelle stabilite all'art. 8.7.2, sulla base della tipologia edilizia.
3. 3. Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.

### **Art. 8.9.2    Edifici con funzione abitativa**

#### REGOLE

1. Negli edifici esistenti con **originaria funzione abitativa** sono ammessi interventi di ampliamento.
2. Limiti e condizioni dell'ampliamento:
  - **St** max di ampliamento: **20%** della St esistente dell'edificio con funzione abitativa;
  - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  **m 5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  **m 7.50** o quella dell'edificio esistente;
  - nel caso di più edilizia aggregata dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo.
3. E' inoltre ammessa per gli edifici residenziali la demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime, rimanendo comunque all'interno della corte rurale, sul limite della eventuale fascia di rispetto stradale.
4. Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente:
  - la medesima **St** del fabbricato da demolire più l'eventuale ampliamento sulla base dei parametri di cui al precedente comma 2;
  - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;

- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  m **7,50**;
5. Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con **funzione abitativa** sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza, di più unità abitative (alla data di adozione del PSC), queste non potranno essere aumentate.

### **Art. 8.9.3 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola**

#### REGOLE

1. Per gli edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale, ai fini di un migliore inserimento nel contesto, è ammessa la demolizione e ricostruzione parziale o completa, con riconfigurazione dei volumi, a parità di St, e comunque fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>, con modifica dell'area di sedime, rimanendo all'interno della corte rurale e mantenendo la funzione di servizio alla residenza.
2. Limiti e condizioni degli interventi:
  - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  m 5,00;
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 3,30;
  - le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di m 1,80.
3. Per gli edifici con originaria funzione produttiva agricola, sono consentiti unicamente funzioni di servizio alla residenza.

### **Art. 8.9.4 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: edifici con funzione produttiva**

#### REGOLE

1. Per gli edifici con uso produttivo regolarmente autorizzati ed esistenti alla data di assunzione del PUG sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di St.
2. Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente:
  - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  m 5,00;
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente.

### **Art. 8.9.5 Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche**

#### REGOLE

1. Negli ambiti rurali è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili.
2. Negli ambiti rurali è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione turistica del territorio. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al corretto inserimento ambientale e paesaggistico: dovranno essere preferite pavimentazioni permeabili o semipermeabili ed essere dotati di adeguate alberature.

### **Art. 8.9.6 Maneggi**

#### REGOLE

1. In ambito agricolo periurbano e negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è consentito l'insediamento di maneggi o centri per ippoterapia, tramite il recupero di edifici esistenti.

La realizzazione di nuovi manufatti è limitata a edifici adibiti a galoppatoi coperti nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- **St** max 800-1200 mq
- **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
- **Dcp** (distanze dai confini): **m 10,00**;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 m;
- **-H** (altezza massima): **≤ m 6,00**
- la realizzazione di tali manufatti è soggetta a permesso di costruire convenzionato ed eventualmente condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

#### **Art. 8.9.7 Ricovero, cura ed addestramento animali**

REGOLE

1. Negli ambiti agricoli è consentita l'attività di allevamento, ricovero, cura e addestramento animali da realizzarsi mediante cambio d'uso di edifici esistenti e la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici; tali interventi si attuano con PdC convenzionato e la distanza minima di m 50 dagli edifici abitativi non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi.

#### **Art. 8.9.8 Serre permanenti per attività floro-vivaistica**

REGOLE

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivastiche e relativi locali di servizio e vendita, sono ammesse, per i soggetti non aventi i titoli di cui al punto 2 dell'art. 9.7, unicamente negli Ambiti agricoli periurbani. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante, da attuarsi all'interno del medesimo Ambito. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.
3. Limiti e condizioni degli interventi:
  - **St** max: **200 mq/ha** di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di **mq 800**;
  - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini): **m 10,00**;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: **m 20,00**;
  - **H** (altezza massima): **≤ m 6,00** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

#### **Art. 8.10 Impianti di distribuzione carburanti**

REGOLE

1. Nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti.
2. L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, potranno essere attuati tramite PdC convenzionati o al procedimento unico di cui all'art. 53 LR24/2017, secondo quanto disposto dal D.lgs 32/1998 e delle norme regionali di indirizzi programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti di cui alla DCR n. 2651/2002. Dovranno essere reperite le dotazioni territoriali in relazione alle funzioni specifiche.



3. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada e alla verifica delle condizioni di accessibilità dalla sede stradale. Dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento, di dimensione tale da contenere almeno una barriera vegetale costituita da un filare compatto di specie arboree d'alto fusto ed arbustive, dotate di adeguato impianto di irrigazione.

### TITOLO III ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

#### Art. 8.11 Edifici storici diffusi nel territorio rurale

##### STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale quale espressione della storia materiale e culturale di questa Comunità, interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo dei singoli organismi edilizi con la relativa area di pertinenza (aia).

#### Art. 8.11.1 Funzioni ammesse

##### REGOLE

1. Negli edifici storici del territorio rurale sono ammesse le seguenti funzioni:

1. per gli edifici classificati come tipi 2.1 "Casa colonica"<sup>51</sup>:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>	
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast	<b>(Cu B)</b>
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;	<b>(Cu B)</b>
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	<b>(Cu M)</b>
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	<b>(Cu n)</b>
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)	<b>(Cu M)</b>
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	<b>(Cu B)</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	<b>(Cu n)</b>
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>	
	<b>c2</b> artigianato di servizio;	<b>(Cu B)</b>
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;	<b>(Cu A)</b>
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	<b>(Cu B)</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	<b>(Cu B)</b>
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>	<b>(Cu n)</b>
	<b>f1</b> abitazioni agricole;	<b>(Cu n)</b>
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,	<b>(Cu B)</b>
	<b>2</b> foresterie aziendali,	<b>(Cu B)</b>
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	<b>(Cu B)</b>
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	<b>(Cu B)</b>
	<b>5</b> agriturismo;	<b>(Cu B)</b>
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	<b>(Cu n)</b>

<sup>51</sup> L'individuazione tipologica è riportata nelle Schede N2.Er.

	<b>7</b> fattoria didattica,	<b>(Cu B)</b>
	<b>8</b> cantina vinicola	<b>(Cu B)</b>

2. Per gli edifici classificati come “Edilizia specialistica storica” si rimanda alle Schede di analisi e disciplina.
2. Le particolari destinazioni d’uso specificate negli elaborati N2.Cs, N2.Eu ed N2.Er - Schede di analisi e disciplina prevalgono sulle disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.
3. La modifica delle destinazioni d’uso deve avvenire nel rispetto dell’integrità fisica delle Unità Tipologiche storiche con particolare riferimento al precedente art. 6.4.3.

### Art. 8.11.2 Disposizioni relative agli interventi edilizi

#### REGOLE

1. Per tutti gli edifici storici riconducibili ai **tipi 2.1**<sup>52</sup> (Casa colonica) valgono le prescrizioni di cui all’art. 6.4.3, sono fatte salve le seguenti specifiche per i **tipi 2.1.E** e per le stalle aggiunte **h**<sup>53</sup>:
  - a. modifica e/o eventuale riposizionamento del sistema distributivo verticale (scala);
  - b. modifiche delle quote dell’estradosso delle strutture orizzontali fermo restando il sistema delle aperture sul fronte principale;
  - c. formazione di nuove aperture sulle fronti<sup>54</sup> secondarie (fianchi e retro) purché coerenti per posizione, scansione, dimensioni e forma delle aperture con quelle tipiche dell’edilizia storica rurale.

Per tutti gli edifici storici è inoltre ammesso il riordino dei tamponamenti e delle aperture del portico e dei servizi laterali<sup>55</sup> ove presenti.

Gli interventi dovranno comunque concorrere al miglioramento sismico dell’edificio.

2. Nella Casa colonica gli eventuali corpi edilizi aggregati, di recente edificazione e non coerenti con i caratteri dell’edilizia storica, sono soggetti a demolizione ed eventuale ricostruzione, nell’area di pertinenza (aia), a parità di St e con un massimo di 100 m<sup>2</sup>, in un unico corpo edilizio con destinazione a servizi (autorimessa, deposito, cantina e simili) con le seguenti modalità:
  - a. edificio in legno o muratura privo di partizioni interne e di servizi igienici, le eventuali finestre dovranno avere un’altezza interna minima della banchina di 1,80 m e uno o più portoni di dimensioni non minori di 2,00 m di larghezza;
  - b. **Dcs** (distanze dalle strade): come da codice della strada;
  - c. **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): 5,00 m, è inoltre consentita l’edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - d. **H** (dell’edificio) max: 3,60 m.
3. Al fine del riordino delle aree di pertinenza è ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, non aggregati all’edificio storico, aventi funzione accessoria<sup>56</sup> che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria nonché il recupero delle loro superfici con la realizzazione, sempre nella

<sup>52</sup> L’individuazione tipologica è specificata nelle Schede N2.Er, la descrizione del tipo nell’ Abaco del processo tipologico N2.Ab.

<sup>53</sup> I tipi **2.1.E** sono riconducibili agli edifici più recenti derivati da progetto e pertanto non più riconducibili alla processualità delle fasi precedenti, sono tuttavia ben inseriti nel contesto paesaggistico rurale; le stalle aggiunte **h** sono corpi di fabbrica, anch’essi di più recente realizzazione, presenti in edifici riconducibili a tipi storici, la presenza della stalla aggiunta è segnalata nell’attribuzione tipologica di cui alle Schede N2.Er (per esempio: tipo 2.1.B.d.h, tipo 2.1.C.d.h, ecc.).

<sup>54</sup> Gli interventi di modifica dei prospetti, qualora non si tratti di mero ripristino dello stato originario, sono classificati, ai fini del titolo abilitativo, come interventi di Ristrutturazione Edilizia “pesante”.

<sup>55</sup> Si veda nell’ “Abaco del processo tipologico dell’edilizia in territorio rurale” elaborato N2.Ab: d - incremento laterale di servizi.

<sup>56</sup> Depositi attrezzi, piccoli ricoveri animali, magazzini e simili.

area di pertinenza (aia), di uno o più fabbricati autonomi con destinazione a servizi (autorimessa, deposito e cantina) con le modalità di cui al comma 2.

4. Per le case coloniche storiche prive di fabbricati di servizio è prevista la possibilità di realizzare, nell'aia, un fabbricato di servizio di St massima 60 m<sup>2</sup> sempre con le modalità di cui al comma 2.
5. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4.

## TITOLO IV CAPANNI

### Art. 8.12 Capanni da pesca

#### STRATEGIE

1. Lungo i canali consortili: Fossatone, Allacciamento, Mesola del Montaletto, Tagliata E La Vena (tra il ponte della ferrovia e il ponte della SS 16 adriatica. sono presenti vari capanni da pesca.
2. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), senza incrementi di volumi o di superfici e sulla medesima area di sedime, esclusivamente per i capanni regolarmente autorizzati. Alla richiesta di titolo abilitativo dovrà essere allegata la concessione consortile.

3. Funzioni ammesse:

d	funzioni direzionali	
<b>d3</b>	funzioni di servizio, capanni da pesca:	
<b>1</b>	con affluenza fino a 100 persone,	<b>(Cu M)</b>

4. Le tipologie di riferimento e i materiali da utilizzare sono indicati nel Regolamento edilizio.
5. I capanni da pesca non regolarmente autorizzati dovranno essere rimossi.

## TITOLO V ELEMENTI DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

### Art. 8.13 Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico

#### REGOLE

1. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, il PSC incentiva processi di ricollocazione degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:

- ambito agricolo periurbano;
- ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro del territorio urbanizzato;
- fasce di espansione inondabili;

Tali ambiti sono pertanto indisponibili al nuovo insediamento di attività zootecnica.

2. IL PUG ha verificato la presenza di insediamenti zootecnici negli ambiti di incompatibilità di cui al precedente comma, al fine di stabilire, in funzione degli effettivi impatti, la loro ricollocazione. Di seguito si riportano gli esiti di tale verifica.

**1. ambito agricolo periurbano:**

- Ghiselli Mirco, Via Canale Bonificazione 175 (avicolo),
- Bruno Fabio, Via Cantalupo 63 (avicolo);

**2. ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato:**

- Azienda agricola San Luca di Carlini Raffaella, Via Campone Sala 239 (bovini);
- Società agricola B.M.C., Via Campone Sala 608 (avicolo);
- Casavecchia Giancarlo, Via Cesenatico 347 (avicoli);
- Ghiselli Mirco, Via Canale Bonificazione 175 (avicolo),
- La Baglina di Ricci Mattia, Via Cantalupo 95 (equini);
- Bruno Fabio, Via Cantalupo 63 (avicolo);
- Bruno Cataldo - Bruno Fabio, Via Palazzone 114 (avicolo);

**3. fasce di espansione inondabili:**

- Azienda agricola San Luca di Carlini Raffaella, Via Campone Sala 239 (bovini);

3. L'intervento di delocalizzazione dell'allevamento zootecnico si attua, secondo quanto disposto dal PTCP art. 79, tramite Accordo di Programma tra il soggetto interessato, la Provincia, il Comune e/o i Comuni interessati (in caso di delocalizzazione in altro Comune). In sede di Accordo di Programma potrà essere ammessa una percentuale di incremento della capacità produttiva esistente.

4. L'accordo di programma deve prevedere:

- a. idoneità del nuovo sito in termini di: accessibilità, dotazioni tecnologiche e di rete ed il contestuale ripristino (a solo scopo ambientale o agricolo) del sito dimesso;
- b. realizzazione delle nuove strutture zootecniche secondo le migliori tecniche di allevamento;
- c. disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- d. studio di inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti, definendo tutte le eventuali opere ed interventi di mitigazione o compensazione ambientale.

5. Nel caso di cessazione dell'attività, si attua l'intervento di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale di cui all'art. 2.5.