



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

# VARIANTE INTEGRATIVA AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvato con delibera C.P. n.68886/149 del 14/09/2006

Attuazione dell'art.26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.



COMUNE DI CESENATICO

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Attuazione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

# NORME





PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

# VARIANTE INTEGRATIVA AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvato con delibera C.P. n.68886/149 del 14/09/2006

Attuazione dell'art.26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.



COMUNE DI CESENATICO

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Attuazione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

# NORME



## **RESPONSABILE E COORDINATORE DELLA VARIANTE INTEGRATIVA AL PIANO**

Gabrielli Roberto - Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Forlì-Cesena

## **GRUPPO DI LAVORO VARIANTE INTEGRATIVA AL P.T.C.P. / P.S.C.**

Babalini Daniele - Bagnoli Matteo - Biondi Alessandro - Cantagalli Melissa - Ceredi Davide - Ciani Giuliana - Fabbri Susanna - Giusti Monica - Guidazzi Alessandra - Iacuzzi Silvia - Misericchi Raffaele - Mondini Anna - Pollini Patrizia - Santandrea Silvano - Savini Simona - Turrone Marcello - Valenti Laura

## **APPORTI SPECIALISTICI**

### **SERVIZI PROVINCIALI:**

Ambiente - Agricoltura e Spazio rurale - Infrastrutture Viarie, Mobilità, Trasporti e Gestione strade di Forlì e Cesena - Programmazione, Artigianato, Commercio, Turismo, Statistica

### **ENTI E SOCIETA' DI SERVIZI:**

Regione Emilia-Romagna - Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli - Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Cona - Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Servizio Tecnico Bacino Fiumi Romagnoli - Servizio Tecnico Bacini Conca e Marecchia - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell' Emilia-Romagna - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna - Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna - Istituto per i beni artistici culturali e naturali - Consorzio di Bonifica Savio-Rubicone - CCIAA di Forlì-Cesena - HERA di Forlì-Cesena - TERNA

## **GRUPPO DI LAVORO PER LA FORMAZIONE DEI PIANI STRUTTURALI COMUNALI**

	<b>Coordinatori Provinciali:</b>	<b>Referenti Comunali:</b>
<b>Cesenatico Gambettola</b>	Gabrielli Roberto	Barducci Manuela Bernardi Marcello
<b>Borghi Sogliano al Rubicone</b>	Mondini Anna	Bardi Marco Pasini Alice
<b>Mercato Saraceno</b>	Guidazzi Alessandra	Ercolani Anna
<b>Roncofreddo Verghereto</b>	Pollini Patrizia	Lombardi Tomaso - Biondi Roberta Zizzi Pierangela - Collaboratore: Lazzari Carlo

**Referente della Comunità Montana dell'Appennino Cesenate:** Barchi Mirta



**INDICE**

PARTE I .....	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
TITOLO I.....	1
Finalità, oggetti, elaborati costitutivi ed efficacia del Piano .....	1
Art. 1.1 - Natura e finalità .....	1
Art. 1.2 - Oggetti del Piano.....	2
Art. 1.3 - Elaborati costitutivi .....	3
PARTE II .....	5
TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	5
TITOLO II.....	5
Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio .....	5
Art. 2.1 - Sistema forestale e boschivo .....	5
Art. 2.2 - Sistema delle aree agricole.....	7
Art. 2.3 - Sistema costiero.....	9
Art. 2.4 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile .....	11
Art. 2.5 - Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica .....	13
Art. 2.6 - Colonie Marine .....	14
Art. 2.7 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	17
Art. 2.8 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	21
Art. 2.9 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	23
Art. 2.10 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico.....	25
Art. 2.11 - Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione .....	26
Art. 2.12 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane .....	28
Art. 2.13 - Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità storica .....	29
Art. 2.14 - Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità panoramica .....	30
Art. 2.15 - Strutture di interesse storico-testimoniale .....	30
Art. 2.16 - Divieto di installazioni pubblicitarie.....	30
TITOLO III.....	32
Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso .....	32
derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali .....	32
Art. 2.17 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei .....	32
Art. 2.18 - Ulteriori disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei .....	33
Art. 2.19 - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica.....	33
TITOLO IV .....	37
Pianificazione di Bacino e rischio fisico - insediativo.....	37
Art. 2.20 - Sicurezza idraulica .....	37
Art. 2.21 - Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica.....	38
Art. 2.22 - Rischio idraulico nella fascia costiera .....	39
Art. 2.23 - Rischi connessi alla subsidenza .....	40
Art. 2.24 - Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano .....	40
TITOLO V .....	41
Pianificazione e gestione del paesaggio e degli elementi naturali .....	41
Art. 2.25 - La rete ecologica .....	41
Art. 2.26 - Gestione di zone ed elementi di interesse storico-archeologico non comprese in Parchi regionali.....	42
Art. 2.27 - Particolari prescrizioni relative alle attività estrattive.....	43
PARTE III .....	44
CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....	44
TITOLO VI .....	44
Disposizioni generali.....	44
Art. 3.1 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale .....	44
Art. 3.2 - Diritti edificatori e ambiti di perequazione urbanistica.....	44
Art. 3.3 - Articolazione del dimensionamento del Piano .....	45
TITOLO VII .....	46

Disposizioni relative al sistema insediativo storico.....	46
Art. 3.4 - Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata .....	46
Art. 3.5 - Disposizioni generali .....	46
Art. 3.6 - Disposizioni relative al Centro Storico.....	47
Art. 3.7 - Disposizioni relative ai Nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale .....	49
Art. 3.7bis - Disposizioni relative alle aree ed edifici esterni alla zona "A" di valore testimoniale a livello storico-ambientale. (A6).....	52
Art. 3.8 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi .....	53
Art. 3.9 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari.....	53
Art. 3.10 - Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici negli ambiti di conservazione - Tipi di intervento .....	55
Art. 3.10.1 - Manutenzione ordinaria.....	56
Art. 3.10.2 - Manutenzione straordinaria.....	56
Art. 3.10.3 - Restauro scientifico .....	57
Art. 3.10.4 - Restauro e risanamento conservativo.....	57
Art. 3.10.5 - Ripristino tipologico .....	59
Art. 3.10.6 - Ristrutturazione edilizia .....	59
Art. 3.10.7 - Ristrutturazione urbanistica.....	60
Art. 3.10.8 - Demolizione senza ricostruzione .....	62
Art. 3.10.9 - Edifici Incongrui.....	62
Art. 3.10.10 - Recupero e risanamento delle aree libere .....	63
Art. 3.11 - Nuovi fabbricati di servizio nelle aree di pertinenza di Nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale .....	64
Art. 3.12 - Carico urbanistico.....	65
Art. 3.13 - Piani Particolareggiati e Piani di Recupero .....	66
Art. 3.14 - Ambiti da Riquilificare.....	67
Art. 3.15 - Viabilità e traffico .....	67
Art. 3.16 - Servizi e attrezzature pubbliche .....	68
Art. 3.17 - Arredo urbano .....	68
Art. 3.18 - Disposizioni transitorie .....	68
Art. 3.19 - Disposizioni aggiuntive.....	69
Art. 3.20 - Disposizioni per il Piano operativo comunale.....	70
TITOLO VIII .....	71
Disposizioni relative agli ambiti consolidati .....	71
Art. 3.21 - Ambiti urbani consolidati (art. A-10 L.R. 20/2000): definizione e perimetrazione .....	71
Art. 3.22 - Requisiti e limiti alle trasformazioni .....	71
Art. 3.23 - Dotazioni di livello locale .....	72
Art. 3.24 - Modifiche alle destinazioni entro gli ambiti urbani consolidati.....	72
TITOLO IX .....	72
Disposizioni relative agli ambiti da riquilificare .....	72
Art. 3.25 - Ambiti da riquilificare - Definizione e perimetrazione .....	72
Art. 3.26 - Requisiti e limiti alle trasformazioni degli ambiti da riquilificare .....	72
Art. 3.27 - Ruolo del P.O.C. per l'attuazione delle previsioni del P.S.C. entro gli ambiti da riquilificare .....	73
Art. 3.28 - Attuazione degli interventi negli ambiti da riquilificare .....	73
TITOLO X .....	74
Disposizioni relative agli ambiti per nuovi insediamenti .....	74
Art. 3.29 - Ambiti per nuovi insediamenti: definizione e perimetrazione .....	74
Art. 3.30 - Attuazione degli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti.....	74
Art. 3.31 - Coordinamento dell'attuazione degli interventi attraverso il convenzionamento e definizione in sede di P.O.C. della scheda di assetto urbanistico .....	75
Art. 3.32 - Interventi ammessi sugli edifici preesistenti .....	75
TITOLO XI .....	77
Disposizioni relative agli ambiti specializzati per attività produttive e ai poli funzionali.....	77
Art. 3.33 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale .....	77
Art. 3.34 - Poli funzionali: definizioni e modalità di attuazione .....	78



Art. 3.35 - Disciplina del commercio.....	79
TITOLO XII .....	80
Sistema delle infrastrutture per la mobilità .....	80
Art. 3.36 - Politiche ed obiettivi di sicurezza e potenziamento della rete di trasporto esistente .....	80
TITOLO XIII .....	81
Territorio rurale .....	81
Art. 3.37 - Definizione ed obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale .....	81
Art. 3.38 - Classificazione del territorio rurale e obiettivi della pianificazione .....	82
Art. 3.39 - Aree di valore naturale e ambientale .....	83
Art. 3.40 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	83
Art. 3.41 - Ambiti agricoli periurbani .....	84
Art. 3.42 - Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale .....	85
Art. 3.43 - Disciplina degli interventi edilizi ad uso abitativo agricolo.....	86
Art. 3.44 - Disciplina degli interventi edilizi al servizio della produzione agricola .....	87
Art. 3.45 - Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico .....	89
Art. 3.46 - Interventi edilizi non connessi all'attività agricola.....	89
TITOLO XIV .....	90
Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali .....	90
Art. 3.47 - Il ruolo dei centri urbani nella gerarchia territoriale e gli ambiti ottimali per la pianificazione territoriale e urbanistica .....	90
Art. 3.48 - Articolazione e quantificazione delle dotazioni territoriali e delle attrezzature sovracomunali .....	91
Art. 3.49 - Dotazioni di qualità urbana: modalità attuative .....	93
Art. 3.50 - Dotazioni ecologico - ambientali e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	94
Art. 3.51 - Criteri per il risanamento dell'aria e la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico .....	95
Art. 3.52 - Criteri per il risanamento e la gestione integrata della risorsa idrica .....	96
Art. 3.53 - Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi.....	98
Art. 3.54 - Smaltimento e gestione dei rifiuti .....	99
PARTE IV.....	100
MODALITA' VALUTATIVE E CONCERTATIVE NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	100
TITOLO XV .....	100
Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e monitoraggio dei piani.....	100
Art. 4.1 - ValSAT e requisiti di sostenibilità per gli insediamenti.....	100
Art. 4.2 - Monitoraggio di efficacia delle previsioni degli strumenti di pianificazione .....	102
PARTE V.....	103
DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI .....	103
TITOLO XVI.....	103
Disposizioni finali .....	103
Art. 5.1 - Carta unica del Territorio .....	103
Art. 5.2 - Norme transitorie .....	103
ALLEGATO 1 Definizioni varie e Classificazione tipologica degli edifici .....	105
ALLEGATO 2 Schede edifici incongrui entro il perimetro del Centro Storico .....	119
APPENDICE A.....	121



## PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I

#### Finalità, oggetti, elaborati costitutivi ed efficacia del Piano

##### Art. 1.1 - Natura e finalità

- 1 Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è lo strumento urbanistico generale con il quale si stabiliscono le scelte strategiche di governo del territorio comunale, volte a regolare lo sviluppo economico e sociale della popolazione, garantendo la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio comunale nonché la salvaguardia dei valori culturali e ambientali dello stesso.
- 2 Il presente Piano è stato elaborato ai sensi della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico, approvato con delibera del Consiglio Regionale 4 aprile 2001 n. 173, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio e di quanto stabilito nell'accordo amministrativo sottoscritto, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 20/00, in data 10 gennaio 2007, dalla Provincia di Forlì - Cesena con il Comune di Cesenatico, al fine della formazione del P.S.C. all'interno del P.T.C.P.. Le presenti Norme, unitamente agli elaborati elencati nel successivo articolo 1.3, costituiscono la documentazione del P.T.C.P. avente valore ed effetti di P.S.C. del Comune di Cesenatico.
- 3 Le previsioni del presente Piano sono conformi alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed in particolare al:
  - Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato dal Consiglio regionale con la deliberazione n. 3065 del 28 febbraio 1990;
  - Piano Regionale Integrato dei Trasporti approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
  - Piano di Tutela della Acque regionale (PTA), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;
  - Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 350 del 17 marzo 2003;
  - Piano Provinciale di gestione dei rifiuti approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30/07/07;
  - Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) di cui Legge Regionale n.17/91 approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 12509/22 del 19 febbraio 2004;
  - Piano di Gestione della qualità dell'aria, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24/09/2007.
- 4 Il presente Piano, formato secondo il combinato disposto dell'art.8 delle Norme del P.T.P.R. e dell'art.28 della L.R. n. 20/2000, persegue gli obiettivi di seguito indicati, determinando specifiche condizioni ai processi di trasformazione ed utilizzazione del territorio:
  - a) conservare i connotati riconoscibili della vicenda storica del territorio nei suoi rapporti complessi con le popolazioni insediate e con le attività umane;
  - b) garantire la qualità dell'ambiente, naturale ed antropizzato, e la sua fruizione collettiva;
  - c) assicurare la salvaguardia del territorio e delle sue risorse primarie, fisiche, morfologiche e culturali;
  - d) individuare le azioni necessarie per il mantenimento, il ripristino e l'integrazione dei valori paesistici e ambientali, anche mediante la messa in atto di specifici piani e progetti;
  - e) favorire l'esercizio delle attività agricole e delle attività ad esso connesse;

- f) consentire, nel territorio rurale, il recupero degli edifici che presentano caratteristiche di bene storico-architettonico, culturale o testimoniale, in rapporto al contesto ambientale, allo specifico ambito rurale, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e formali storicamente in uso nell'area;
  - g) valutare la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
  - h) fissare i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
  - i) individuare le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
  - j) classificare il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
  - k) individuare gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato della L.R. n. 20/00 e definire le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali;
  - l) definire la scelte strategiche di assetto e sviluppo delle infrastrutture e dell'insediamento.
- 5 In funzione delle predette finalità, il presente Piano provvede, con riferimento all'intero territorio comunale, ad adeguare la strumentazione urbanistica comunale ai contenuti del P.T.P.R. e del P.T.C.P. dettando disposizioni volte a:
- a) tutelare l'identità culturale del territorio comunale, cioè delle caratteristiche essenziali od intrinseche di sistemi, di zone ed elementi di cui è riconoscibile l'interesse per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali;
  - b) tutelare l'integrità fisica del territorio comunale;
  - c) delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo delle infrastrutture e degli insediamenti.

#### **Art. 1.2 - Oggetti del Piano**

1. Il presente Piano, specificando le previsioni del P.T.C.P., definisce il quadro delle risorse e dei sistemi ambientali, nonché il loro grado di riproducibilità e vulnerabilità. Esso quindi riguarda:
- A. sistemi, zone ed elementi di cui è necessario tutelare i caratteri strutturanti la forma del territorio, e cioè:
    - A1. il sistema forestale e boschivo;
    - A2. il sistema delle aree agricole;
    - A3. il sistema costiero, nonché le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, le zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica, gli ambiti di pertinenza delle colonie marine in esso coerenti;
    - A4. il sistema delle acque superficiali, nella sua articolazione in zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua ed invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - B. zone ed elementi di specifico interesse storico o naturalistico, e cioè, oltre alle zone di tutela della costa e dell'arenile, agli ambiti di pertinenza delle colonie marine, alle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua ed agli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, ricadenti nei sistemi di cui alla precedente lettera A.:
    - B1. zone ed elementi di interesse storico-archeologico;
    - B2. insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane;
    - B3. zone ed elementi di interesse storico-testimoniale;
    - B4. altre zone di particolare interesse paesistico-ambientale;
  - C. aree ed elementi, anche coincidenti in tutto od in parte con sistemi, zone ed elementi di cui alle precedenti lettere, le cui specifiche caratteristiche richiedono la definizione di limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso, e cioè zone ed elementi caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche.

2. Il presente Piano, inoltre, recepisce le Unità di Paesaggio individuate dal P.T.C.P., intese come ambiti territoriali omogenei sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale, con riferimento alle principali caratteristiche pedogenetiche dei suoli, ai caratteri bio-vegetazionali dominanti, alle forme dell'insediamento storico e recente, ai prevalenti orientamenti produttivi delle aziende agricole e ai fattori di particolare sensibilità ambientale, da assumere come specifico riferimento nel processo di interpretazione del paesaggio e di gestione del Piano stesso. Ad esse si applicano gli indirizzi e gli schemi di azioni strategiche di cui all'appendice A delle presenti Norme quali prestazioni di riferimento per la formazione degli strumenti di pianificazione comunale e di ogni altro strumento regolamentare inerenti la gestione del territorio al fine di mantenerne la coerenza, il coordinamento e l'unitarietà di obiettivi.
3. Il presente Piano provvede altresì a:
  - individuare gli ambiti per nuovi insediamenti, gli ambiti specializzati per attività produttive, gli ambiti consolidati, gli ambiti da riqualificare;
  - definire il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi;
  - definire gli standard di qualità urbana ed ecologica-ambientale per gli insediamenti;
  - individuare i poli funzionali esistenti, valutandone ed analizzandone le principali caratteristiche e le eventuali possibilità di consolidamento, espansione o riqualificazione;
  - classificare il territorio rurale in aree di valore naturale ed ambientale, in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ed in ambiti agricoli periurbani;
  - definire la dotazione di infrastrutture per la mobilità di carattere comunale, ed individuare i corridoi destinati al potenziamento e alla razionalizzazione dei sistemi per la mobilità esistenti e quelli da destinare alle nuove infrastrutture;
  - delineare condizioni e criteri in materia di riequilibrio ecologico – ambientale, disponibilità e qualità delle risorse idriche, inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico;
  - formulare indirizzi per il Piano Operativo Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio.
4. Quando una componente territoriale ricade contemporaneamente entro sistemi, zone ed elementi indicati e/o perimetrati da più di una delle serie di tavole di cui al comma 1 dell'articolo 1.3 e normati da uno o più dei successivi articoli, valgono le disposizioni più limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

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

1. Il presente Piano è costituito da:
  - A. Quadro Conoscitivo, composto dagli elaborati e dalle cartografie di seguito indicati:
    - A.1. Relazione descrittiva comprensiva di elaborati cartografici e del relativo Allegato (n. 2 Volumi);
    - A.2. (su supporto informatico) Tavole della disciplina particolareggiata dei Centri Storici del P.R.G. vigente;
    - A.3. (su supporto informatico) Elaborati A.1 e A.2 relativi alle Schede di analisi delle strutture turistico ricettive;
    - A.4. numero 1 tavola relativa a "Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004" contrassegnata dalla sigla E in scala 1:10.000.
  - B. Progetto:
    - B.1. Relazione;
    - B.2. Allegato della Relazione "Schede descrittive dei sub ambiti rurali";
    - B.3. Norme;
    - B.4. Schede d'ambito;
    - B.5. numero 1 tavola relativa a "Schema di assetto territoriale" contrassegnata dalla sigla A in scala 1:25.000;

- B.6. numero 1 tavola relativa alla “Zonizzazione paesistica” contrassegnata dalla sigla B1 in scala 1:10.000;
  - B.7. numero 1 tavola relativa alla “Carta forestale e dell’uso del suolo” contrassegnata dalla sigla B2 in scala 1:10.000;
  - B.8. numero 1 tavola relativa alla “Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale” contrassegnata dalla sigla B3 in scala 1:10.000;
  - B.9. numero 1 tavola relativa alla “Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali” contrassegnata dalla sigla B4 in scala 1:10.000;
  - B.10. numero 1 tavola relativa al “Sistema infrastrutturale e tecnologico” contrassegnata dalla sigla B5 in scala 1:10.000;
  - B.11. numero 1 tavola relativa alle “Carta dei vincoli infrastrutturali” contrassegnata dalla sigla B6 in scala 1:10.000;
  - B.12. numero 2 tavole relative alla “Zonazione sismica di 2° livello” contrassegnate dalla sigla B7.1 e B7.2 in scala 1:5.000;
  - B.13. numero 2 tavole relative agli “Ambiti insediativi di progetto” contrassegnate dalla sigla C.1 e C.2 in scala 1:5.000;
  - B.14. numero 1 tavola relativa a “Tavola d’inquadramento Individuazione degli isolati ricadenti nel Centro Storico” contrassegnata dalla sigla D.1.0, in scala 1:2.000;
  - B.15. numero 1 tavola relativa alla “Disciplina particolareggiata del Centro Storico” contrassegnata dalla sigla D.1.A, in scala 1:1.000;
  - B.16. numero 1 tavola relativa alla “Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico” contrassegnata dalla sigla D.1.1, in scala 1:1.000;
  - B.17. numero 1 tavola relativa alla “Individuazione dei servizi pubblici esistenti all’interno del Centro Storico” contrassegnata dalla sigla D.1.2, in scala 1:1.000;
  - B.18. numero 1 tavola relativa alla “Individuazione di nuclei insediativi rurali – Edifici ed aree di valore storico ambientale” contrassegnata dalla sigla D.2, in scala 1:20.000;
  - B.19. Elaborato Sistema insediativo storico sparso Indice - Schede di analisi;
  - B.20. Numero 6 Volumi dell’elaborato D2.SR Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale.
- C. Valsat:
- C.1. Relazione;
  - C.2. Allegato A della Relazione “Gli indicatori per il monitoraggio del P.S.C.”;
  - C.3. Sintesi non tecnica;
  - C.4. numero 1 tavola relativa alla “Val.S.A.T. -valutazione preliminare- Vincoli ambientali”, contrassegnata dalla sigla V1 in scala 1:10.000;
  - C.5. numero 1 tavola relativa alla “Val.S.A.T. -valutazione preliminare- Accessibilità ai servizi per le aree residenziali”, contrassegnata dalla sigla V2 in scala 1:10.000;
  - C.6. numero 1 tavola relativa alla “Val.S.A.T. -valutazione preliminare- Accessibilità ai servizi per le aree produttive”, contrassegnata dalla sigla V3 in scala 1:10.000;
  - C.7. numero 1 tavola relativa alla “Val.S.A.T. -valutazione preliminare- Reti infrastrutturali”, contrassegnata dalla sigla V4 in scala 1:10.000.

**PARTE II**  
**TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E**  
**DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

**TITOLO II**

**Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio**

**Art. 2.1 - Sistema forestale e boschivo**

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 nelle tavole contrassegnate dalla sigla B.2 in scala 1:10.000 "Carta forestale e uso del suolo" limitatamente alle seguenti voci della legenda:
  - "Sistema forestale e boschivo"
  - "Pianta, gruppo, filare meritevole di tutela".
- 2 bis. La Tavola B.2, che è stata redatta ai sensi delle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 2354 del 1° marzo 1995, non individua tutte le superfici boscate di cui al combinato disposto dell'art. 63 della L.R. 6/2009 e del comma 6 dell'art. 2 del D.Lgs. 227 del 18.5.2001. Nelle procedure di valutazione degli strumenti urbanistici e territoriali e nelle procedure autorizzative di interventi si dovrà pertanto verificare l'eventuale presenza di ulteriori superfici boschive alle quali si applicheranno le disposizioni del presente articolo.
3. La perimetrazione delle aree del territorio comunale di cui al precedente secondo comma, è desunta dalle tavole 3 "Carta forestale e uso del suolo" del P.T.C.P., integrata con l'individuazione di ulteriori esemplari arborei singoli, in gruppo o in filari meritevoli di tutela.
4. Il presente Piano conferisce al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione turistico-ricreativa e produttiva.  
Al fine di perseguire detti fini ed impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti, relativamente ai terreni di cui al primo comma, come individuati al secondo e terzo comma, valgono le direttive di cui ai successivi commi nono e decimo e le prescrizioni di cui ai successivi commi quinto, sesto, settimo e settimo bis, ottavo e ottavo bis. Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione le vigenti prescrizioni di massima e polizia forestale.
5. 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 primo comma dell'articolo 3 del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 227, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ad ai piani economici e piani di

coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30;

- abis) gli interventi di cui ai successivi commi 6 e 7;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile dalla pianificazione comunale;
- 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.

6. Nelle formazioni forestali e boschive di cui ai commi 2 e 2 bis del presente articolo, 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 presente Piano, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale nei casi in cui essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

7. La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui al comma 6, 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 valutazione di impatto ambientale.

7bis Nei casi di cui ai commi 6 e 7 dovrà essere assicurato il rispetto degli eventuali criteri localizzativi e dimensionali fissati dalla Provincia all'interno del P.T.C.P., 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 5, 6 e 7 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 né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.



I progetti relativi agli interventi di trasformazione di cui ai precedenti commi 6 e 7 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.

- 8bis Il progetto relativo alle opere di natura tecnologica e infrastrutturale da realizzare in area forestale o boscata ai sensi dei commi 6 e 7, dovrà contemplare, altresì, gli interventi compensativi dei valori compromessi. Tali opere di compensazione, da realizzare all'interno del medesimo bacino idrografico nel quale è stato autorizzato l'intervento di trasformazione, dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate all'interno delle aree di collegamento ecologico di cui agli artt. 2, comma 1 lett. e), e 7 della L.R. 17 febbraio 2005, n. 6, individuate dal P.T.C.P. come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche, di cui all'art. 55 del medesimo Piano.
9. Tutti gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati nelle tavole contrassegnate dalla sigla B2 del presente Piano 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 competente per territorio.  
Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare tutelati con specifico Decreto Regionale ai sensi della L.R. 2/1977 dovranno rispettare le prescrizioni ivi contenute.
10. Nei boschi ricadenti nelle zone di salvaguardia della morfologia costiera, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, indicate e delimitate come tali nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del presente Piano, devono essere osservate le seguenti direttive:
- 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 legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal vigente piano forestale della Regione Emilia-Romagna.

## **Art. 2.2 - Sistema delle aree agricole**

1. Le disposizioni del presente articolo riguardano la tutela paesistica delle aree aventi destinazione agricola, anche se ricomprese in altri ambiti di tutela disciplinati dalle presenti Norme. Per tali aree valgono gli indirizzi di cui ai successivi commi. Coerentemente con quanto previsto dal presente articolo, nel successivo Titolo XIII di queste Norme viene dettagliata la disciplina degli usi e delle trasformazioni ammesse nel territorio rurale sulla base della classificazione in ambiti di cui alle tavole contrassegnate dalla sigla B4 del presente Piano.

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 agricolo vanno incentivati, anche attraverso gli obiettivi perseguiti dai regolamenti comunitari gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in generale del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo. Gli strumenti di pianificazione comunale incentivano:
  - a. la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione. Le formazioni forestali a carattere permanente a fini produttivi ed ambientali, composte prevalentemente da latifoglie, comprendono anche superfici scoperte, purché ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;
  - b. la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino prioritariamente le tecniche di ingegneria naturalistica;
  - c. la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, purché ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico, tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane nonché a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;
  - d. la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;
  - e. la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.
4. Tali finalità, assumendo una valenza generale per tutto il territorio comunale, sono perseguite anche attraverso la definizione degli ambiti del territorio rurale ai sensi della L.R. n. 20/2000.
5. Nelle tavole contrassegnate dalla sigla B2 "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.3.37 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 S.A.U. foraggera. Dalla S.A.U. 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 saranno contenuti nel R.U.E.;
- 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".

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 ammessi dalle disposizioni di cui agli artt. 2.1, 2.3, 2.7, 2.9, 2.11, 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. 2.3 - Sistema costiero**

1. Il presente Piano individua il sistema costiero quale porzione di territorio che, per genesi o per tipo di fruizione, mantiene un rapporto ed è influenzata dal mare e la cui delimitazione si attesta su elementi naturali ove esistenti e della costruzione urbana consolidata della costa.
2. Le disposizioni del presente articolo 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. Al fine di perseguire detti obiettivi, relativamente agli ambiti di cui al primo comma, valgono gli indirizzi di cui ai successivi commi terzo e quarto, le direttive di cui ai successivi commi quinto e sesto e le prescrizioni di cui i successivi commi settimo e ottavo.
3. In particolare per il mantenimento del sistema ambientale valgono i seguenti indirizzi:
  - 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) le strutture per la balneazione devono essere organizzate sulla base di progetti complessivi attraverso la redazione dei piani degli arenili o dei piani di utilizzo così come definiti al successivo art. 2.4. Nell'ambito di tali piani è necessario prevedere 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. 3.42 comma 6;
  - 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 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. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 30/81 possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
4. Per il riordino del sistema insediativo costiero e per il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie valgono i seguenti indirizzi:
- a) le previsioni relative ad attrezzature ed a 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 standards 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. Le strutture portuali, commerciali e/o industriali di interesse nazionale, 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 e degli approdi di interesse regionale e sub regionale, 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 presente Piano e con la pianificazione e la programmazione di settore.

7. Nell'ambito del sistema di cui al primo comma, fermo sempre restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal presente Piano per determinate zone ed elementi ricadenti entro la sua delimitazione, vale la prescrizione per cui 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 valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, nonché la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale 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. 2.4 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile**

1. Il presente Piano individua le zone di cui al presente articolo che riguardano l'arenile nei tratti già compromessi da utilizzazioni turistico-balneari e le aree ad esso direttamente connesse prevalentemente inedificate o scarsamente edificate.
  
2. A maggiore specificazione ed integrazione delle finalità poste dall'art. 2.3, le disposizioni del seguente 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 eventuali 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.
  
3. Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie limitatamente al perseguimento degli obiettivi definiti al precedente comma e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - 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.
4. Il riordino e la qualificazione delle strutture per la balneazione si attua mediante la redazione dei "piani degli arenili" ai sensi dell'art. 3 della L.R. 9/2002 e dei "piani di utilizzo" di cui alla L. n. 494/93 e al D.M. n. 342/98. Il Comune, in forma singola o associata, redige tali piani, anche su proposta dei soggetti privati, nel rispetto degli obiettivi del presente articolo.
- In particolare deve essere perseguita:
- a) la riconoscibilità dei caratteri distintivi locali mediante adeguate tipologie di intervento;
  - 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.
- Nella redazione dei piani di cui sopra il Comune deve perseguire l'accorpamento dei manufatti precari 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.
- In assenza dei piani di cui al primo capoverso è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria delle strutture esistenti.
- Nei tratti di arenile prive di strutture per la balneazione è possibile intervenire nel rispetto degli obiettivi e dei principi di cui alle precedenti lettere a) e b) attraverso gli strumenti indicati al primo capoverso.
- 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. 2.6.
5. Nelle zone di cui al presente articolo 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. 2.5 - Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica**

1. Il presente Piano individua le zone urbanizzate in ambito costiero quali 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, nonché ambiti di qualificazione dell'immagine turistica quali aree di frangia contigue alle precedenti.
2. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 2.3 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 standards e dei servizi necessari alle funzioni stabilmente insediate;
  - realizzazione di spazi e di percorsi pedonali in continuità con le aree di pertinenza dell'arenile e con il sistema ambientale di penetrazione con l'entroterra.
3. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma valgono le seguenti direttive:
  - a) nelle aree cui al presente articolo è da incentivare l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica a condizione che l'operazione permetta di recuperare aree libere da destinare a standards pubblici. Il P.O.C. ed il R.U.E., per gli ambiti di rispettiva competenza, potranno 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 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 attraverso le previsioni del P.O.C. e del R.U.E., per gli ambiti di rispettiva competenza, 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 P.T.C.P. (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. 2.4, 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 degli standards di cui al successivo art. 3.42;
  - 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. 2.4 o ricadenti in altre aree di cui al presente articolo. La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà comunque essere superiore al 40% dell'intera area, destinando la rimanente superficie alla realizzazione di standards 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) nelle aree individuate come “ambiti 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 territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000; 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. 2.4 e 2.6 del presente Piano;
  - 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) per l'edificazione esistente, fino all'approvazione del R.U.E., sono ammessi gli interventi definiti ammissibili dal successivo art. 5.2.

#### **Art. 2.6 - Colonie Marine**

1. La tavola contrassegnata dalla sigla B1 del presente Piano indica:
  - 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.
2. Gli ambiti di cui alla lettera b) del primo comma del presente articolo sono i seguenti:
  1. Cesenatico Sud;
  2. Cesenatico Nord.
3. 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.
4. Le direttive di cui ai commi 3, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 relative agli edifici delle colonie marine di interesse storico - testimoniale ed alle rispettive aree di pertinenza, hanno l'efficacia di cui al terzo comma dell'articolo 4 delle norme del P.T.C.P..
5. Le disposizioni di cui al successivo comma 13 costituiscono prescrizioni ai sensi e per gli effetti di cui al quarto comma dell'articolo 4 delle norme del P.T.C.P..
6. Gli interventi ammessi, per gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico, di cui al successivo comma 9, 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 qualora gli



edifici interessati siano situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente.

7. Il P.O.C. ed il R.U.E., per gli ambiti di rispettiva competenza, devono precisare le modalità di intervento sugli edifici delle colonie marine di complessivo e limitato pregio architettonico, di cui ai seguenti commi 9 e 10, con riferimento alle specifiche caratteristiche degli immobili insistenti sul territorio comunale nel rispetto delle seguenti direttive:
  - 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.Fino all'approvazione dei suddetti strumenti sugli edifici delle colonie marine di complessivo e limitato pregio architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Per i progetti relativi alle edifici delle colonie marine deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici nei casi previsti dall'art. 21 del D.lgs. n. 42/2004.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Negli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico nonché nelle rispettive aree di pertinenza valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) negli interventi sugli edifici di cui al presente comma, 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.
14. 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 13, 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 nel rispetto delle disposizioni di zona e con i benefici di cui al successivo comma 17. 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 precari.
15. 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, nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente piano per il sistema o le zone cui eventualmente ineriscono gli ambiti

interessati, 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.

16. 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 valgono le previsioni di cui al successivo art. 5.2 in conformità a quanto disposto dalla normativa delle zone e dei sistemi di tutela del presente Piano.
17. Al fine del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 15 e nella redazione dei programmi unitari di cui al precedente comma 16, 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 cui all'art.2.4 con un incremento di volume pari al 15%;
  - c) demolizione con trasferimento all'interno delle zone di cui all'art.2.4, ad esclusione delle aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, del volume dismesso con un incremento del 5% per interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti o per nuova costruzione.
18. Onde garantire l'attuazione delle proprie previsioni, i programmi di cui ai commi 15 e 16 indicheranno i comparti da attuare attraverso piano attuativo e quelli di attuazione diretta. Tali programmi sono assentiti dal Comune previa acquisizione del parere di conformità agli obiettivi del P.T.C.P. fornito dall'Amministrazione Provinciale.
19. In assenza dei programmi di cui ai precedenti commi 15 e 16 non è consentita alcuna trasformazione, fisica e/o funzionale, degli edifici classificati come colonie, che non siano classificate di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, ad eccezione della manutenzione ordinaria e della demolizione senza ricostruzione.
20. Gli strumenti programmatici relativi agli ambiti di cui al presente articolo possono prevedere motivate rettifiche dei perimetri di tali ambiti, sia per portarli a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, sia per includervi ulteriori immobili ove ciò consenta di meglio perseguire le finalità e gli obiettivi di cui al precedente comma 15.

#### **Art. 2.7 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

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 successivo art. 2.8 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 disposizioni di cui al presente articolo attuano e specificano i disposti per le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuate nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del presente Piano. Tali individuazioni comprendono:

- a) le "Fasce di espansione inondabili", ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;
  - b) le "Zone ricomprese entro il limite morfologico", con riferimento alle aree di terrazzo fluviale per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati, la fascia, in assenza di limiti morfologici certi, corrisponde alla zona di antica evoluzione ancora riconoscibile o a "barriere" di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questo presenti ancora elementi marcatamente connessi al corso d'acqua;
  - c) le "Zone di tutela del paesaggio fluviale", con riferimento alle aree di paleoterrazzo fluviale, in genere insediativo, per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati la fascia, in genere assente, corrisponde alle zone caratterizzate da difficoltà di scolo e/o di ristagno delle acque del reticolo idrografico ad esse afferente.
- Qualora tali fasce laterali interessino altre zone individuate, delimitate e disciplinate dal presente Piano, valgono comunque le prescrizioni maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni.
3. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente secondo comma:
    - a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale individuato nelle tavole C del presente Piano ai sensi del sesto comma dell'art. A5 della L.R. 20/2000;
    - b. le aree ricadenti in piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati dal Comune alla data di adozione del P.T.P.R., per gli ambiti da questo individuati.
  4. Per le aree ricadenti nelle varie zone di cui al precedente secondo comma le disposizioni di cui al presente articolo si articolano nel seguente modo:
    - per le aree ricadenti nelle zone di cui al secondo comma lettera a) si applicano le prescrizioni di cui ai successivi quinto e sesto comma, le direttive di cui ai successivi dodicesimo e tredicesimo comma e gli indirizzi di cui ai successivi quattordicesimo e quindicesimo comma;
    - per le aree ricadenti nelle zone di cui al secondo comma lettera b) trovano applicazione le prescrizioni di cui al settimo, ottavo, nono, decimo, undicesimo comma, le direttive di cui al dodicesimo e tredicesimo comma e gli indirizzi di cui al quattordicesimo, quindicesimo e sedicesimo comma;
    - per le aree ricadenti nelle zone di cui al secondo comma lettera c) trovano applicazione le prescrizioni di cui al settimo, ottavo, nono e decimo comma, le direttive di cui al dodicesimo e tredicesimo comma e gli indirizzi di cui al quattordicesimo, quindicesimo e sedicesimo comma.
  5. Per le aree ricadenti nelle zone di cui al 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 Deliberazione dell'Ass. Legisl. 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.

6. Nelle zone di cui al secondo comma lettera a) sono ammesse unicamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
- a) la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature di cui ai successivi commi settimo, ottavo e dodicesimo, nonché quanto previsto alle lettere a., c., d. del successivo nono comma;
  - b) nei soli ambiti esterni ad una fascia di 10 m. lineari dal limite degli invasi ed alvei di cui all'art. 2.8, 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.
7. 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 secondo comma lettere b) e 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. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
8. Salvo quanto già previsto dal presente Piano, il P.O.C. può 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. Tale previsione deve essere subordinata alla verifica, modifica ed integrazione della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del P.S.C. in relazione alle modifiche introdotte. 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. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione d'impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
9. Nelle aree di cui al secondo comma lettere b) e c), fermo restando quanto specificato ai commi 7 e 8, sono comunque consentiti:

- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal presente Piano e/o dal R.U.E.;
  - 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 e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 3.42 comma 6;
  - c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
10. Le opere di cui alle lettere e. ed f. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera d. del nono 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 geomorfologia degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
11. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al secondo comma lettere b, e fossero già insediati alla data di adozione del P.T.P.R. per gli ambiti da questo individuati, ed alla data di adozione della componente paesistica del P.T.C.P. 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.
12. Alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, nelle aree di cui al secondo comma, 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 precarie, 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 precarie 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 settimo comma del presente articolo;

- e. infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente ottavo 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.
13. Nelle zone di cui al secondo comma del presente articolo non possono essere previsti e realizzati nuovi complessi turistici all'aperto.
14. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica, alla manutenzione di invasi ed alvei e comunque ammessi dal P.T.C.P. 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 Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/1994.
15. 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.;
  - l. alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario, alla cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.
16. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al secondo comma lettere b) e c), costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione delle misure previste dalla programmazione regionale finalizzate a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli e forestali.

#### **Art. 2.8 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del presente Piano, 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 dal precedente art. 2.7;
  - 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 P.T.P.R.;
  - c. gli invasi ed alvei di laghi e bacini, individuati nelle tavole suddette.
2. Per le aree ricadenti nelle zone di cui al primo comma si applicano le prescrizioni di cui al terzo, quarto, quinto e settimo comma, gli indirizzi di cui al sesto comma.
  3. Negli invasi ed alvei di cui al comma 1 lettera a. 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 quarto, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
    - b. l'apertura di scariche 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.
  4. Negli invasi ed alvei di cui al primo comma sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati a:
    - 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.
  5. Negli ambiti di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
    - a. la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi settimo, ottavo, nono (lettere c., e d.) e dodicesimo comma, del precedente articolo 2.7, 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, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, 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 contrassegnate dalla sigla B4 del presente Piano, che siano definiti ammissibili nella successiva parte III, titolo VII di queste Norme;
    - d. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
  6. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica, alla manutenzione di invasi ed alvei e comunque ammessi dal P.T.C.P. 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 deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 novembre 1994.



7. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'art. 2 della Legge Regionale 18 luglio 1991, n. 17, per quanto attiene al demanio fluviale e lacuale. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, l'esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

#### **Art. 2.9 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del presente Piano, comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.
2. Non sono peraltro soggette alle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente primo comma:
  - a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale individuato nelle tavole C del presente Piano ai sensi del sesto comma dell'art. A5 della L.R. 20/2000;
  - b. le aree ricadenti in piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati dal Comune alla data di adozione del P.T.P.R., per gli ambiti da questo individuati.
3. Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, diverse da quelle di cui al precedente secondo comma, valgono le prescrizioni dettate dai commi quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo, nono, decimo e undicesimo, e gli indirizzi del dodicesimo comma.
4. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a. linee di comunicazione viaria, nonché 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 terzo 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. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente Piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
5. Salvo quanto già previsto dal presente Piano, il P.O.C. può 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, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali. Tale previsione deve essere subordinata alla verifica, modifica ed integrazione della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del P.S.C. in relazione alle modifiche introdotte, comprensiva dell'inserimento di forme di mitigazione degli impatti negativi.

6. Nelle aree di cui al precedente terzo comma, salvo quanto già previsto dal presente Piano, il P.O.C. e il R.U.E., per gli interventi di rispettiva competenza e alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono prevedere:
  - a. attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
  - b. rifugi e posti di ristoro;
  - c. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia e di quanto disposto dal presente Piano 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.
7. Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a. e b. del sesto comma, il R.U.E. può prevedere 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.
8. Il P.O.C. e il R.U.E., sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono definire nelle aree di cui al terzo comma interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:
  - a. parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
  - 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 precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.
9. Nelle aree di cui al precedente terzo comma, fermo restando quanto specificato ai commi, quarto, quinto, sesto e ottavo, sono comunque consentiti:
  - a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal presente Piano o dal R.U.E. in conformità alla L.R. n. 20/2000;
  - 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. 3.42 comma 6;
  - c. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - d. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
10. Le opere di cui alle lettere c. e d. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b. del nono 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. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

11. Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, tramite il P.O.C., ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola diverse da quelle di cui all'ottavo comma, oltre alle aree di cui al secondo comma, solamente ove si dimostri:
  - a. l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisficibili;
  - b. la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti;avendo riguardo che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'art. 28 comma secondo della L.R. 20/2000 e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.
12. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione delle misure previste dalla programmazione regionale finalizzate a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli e forestali.

#### **Art. 2.10 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico**

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 preesistenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.
2. I siti archeologici di cui al primo comma sono individuati sulle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del presente Piano, secondo l'appartenenza alle seguenti categorie:
  - a) "complessi archeologici", cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
  - 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.
3. I siti archeologici a), b1), b2), individuati al precedente secondo comma sono assoggettati alle prescrizioni di cui ai commi successivi. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia allegata, è comunque disciplinato dal D.lgs n. 42/2004.
4. Le aree di cui alle lettere "a" e "b1" sono soggette a "Vincolo archeologico di tutela" consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici,

nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente, con riferimento alla classificazione degli interventi di cui L.R. n. 31/2002 le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico,
- restauro e risanamento conservativo,
- ripristino tipologico,
- demolizione, senza ricostruzione, di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

Salvo quanto previsto dal presente Piano, le zone classificate "b1" possono essere destinate, dal P.O.C. e dal R.U.E., 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 di norma tutte le opere necessarie alla conduzione agraria, ferme restando più specifiche e limitative disposizioni dettate dal R.U.E.

5. 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.

#### **Art. 2.11 - Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione**

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. Le tavole contrassegnate dalla sigla B1 del presente Piano individuano le zone e gli elementi di cui al primo comma, indicando con apposita grafia l'appartenenza alle seguenti categorie:
  - 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.
3. Non sono soggette alle prescrizioni di cui ai successivi commi, ancorché indicate nelle tavole del presente Piano come appartenenti alle categorie di cui al precedente secondo comma:
  - a) le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale individuato nella tavola C del presente Piano ai sensi del sesto comma dell'art. A5 della L.R. 20/2000;
  - b) le aree ricadenti in piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati dal Comune alla data di adozione del P.T.P.R., per gli ambiti da questo individuati.

4. Per le zone ed elementi di cui al precedente secondo comma valgono le prescrizioni di cui al quinto, sesto, settimo, nono e decimo comma, e la direttiva di cui all'ottavo comma.
5. Le aree ricadenti nelle zone di cui al secondo comma, non ricomprese fra quelle di cui al terzo comma, hanno di norma destinazione d'uso agricola e sono conseguentemente assoggettate alle prescrizioni relative alle zone agricole dettate dalle leggi regionali e dalla pianificazione regionale, provinciale, comunale, 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. 3.7;
  - 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 dal P.O.C., nei limiti e con i contenuti di cui al successivo art. 3.3, ulteriori aree a destinazione d'uso extra agricola, oltre a quelle di cui al terzo comma, 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 10, 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.
6. Nelle "zone di tutela degli elementi della centuriazione " sono comunque consentiti:
  - a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal R.U.E. o, fino all'approvazione dello stesso, dal P.R.G. previgente;
  - 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. 3.42 comma 6;
  - 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 predette opere. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
7. 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. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

8. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
- linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;
  - impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
  - 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 valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta dalle normative comunitarie, nazionali o regionali.
9. Salvo quanto già disposto dal presente Piano, il P.O.C. può 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 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del P.S.C. in relazione alle modifiche introdotte, comprensiva dell'inserimento di misure di mitigazione degli impatti negativi indotti.
10. Gli interventi, derivanti dai richiamati accordi territoriali di cui alla lett. d. del precedente comma 5, che alterino le caratteristiche essenziali delle zone di tutela degli elementi della centuriazione, non possono:
- sopprimere i tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali;
  - eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare le esigenze di attraversamento.

#### **Art. 2.12 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane**

1. Il presente Piano recepisce l'individuazione delle strutture insediative territoriali storiche non urbane, effettuata dal P.T.C.P..  
Nella tavola contrassegnata dalla sigla B4 sono riportate le permanenze dell'insediamento storico che costituiscono approfondimento dell'analisi del sistema insediativo storico comunale. Nella medesima tavola sono individuate le perimetrazioni, ai sensi degli art. A-7 e A-8 della L.R. n. 20/2000, degli insediamenti urbani storici e delle strutture insediative storiche non urbane di cui all'art. 22 del P.T.C.P..
2. Nelle località di cui al primo comma, con riferimento al perimetro individuato nella tavola B4 del presente Piano, non sono consentite trasformazioni che possano alterare i tratti essenziali strutturanti e/o connotanti gli ambiti individuati.  
In tali ambiti sono consentiti gli interventi previsti nella relativa disciplina operativa di cui alla successiva Parte III, Titolo VII, redatta secondo quanto disposto dagli articoli A-7 e A-8 della L.R. 20/2000.

**Art. 2.13 - Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità storica**

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la 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 contrassegnate con la sigla B1 del presente Piano, indica i tratti censiti come facenti parte della viabilità storica.  
Detta viabilità, 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.
2. Lungo i tratti di viabilità storica sono consentiti:
  - a. interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
  - b. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
  - c. opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali.Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.
3. Gli interventi che interessano tratti di viabilità storica individuati ai sensi del primo comma sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - 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.). Per la specifica disciplina d'intervento di tali manufatti si rimanda alla Parte III, Titolo VII delle presenti Norme;
  - b. per i tratti di viabilità storica coincidenti con la viabilità panoramica di cui al successivo art. 2.14 dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni di tutela indicate dal presente Piano per tali specifici elementi;
  - c. 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, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
  - b. a salvaguardare e/o ripristinare i toponimi originari.

**Art. 2.14 - Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità panoramica**

1. Le tavole contrassegnate con la sigla B1 indicano i tratti censiti come facenti parte della viabilità panoramica, desunta dalle tavole 2 del P.T.C.P. e dal Repertorio contrassegnato dal numero 2B del P.T.C.P., in quanto verificata a scala comunale e a tale livello ritenuta appropriata.
2. Il P.O.C. ed il R.U.E., per gli ambiti di rispettiva competenza, nel disciplinare gli interventi su i tratti di viabilità panoramica definiti al comma 1, dovranno attenersi agli indirizzi di cui ai successivi terzo e quarto comma.
3. Nell'edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati:
  - 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 territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 28 L.R. n. 20/2000, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;
  - b) le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - c) le previsioni urbanistiche riguardanti i tratti di viabilità panoramica coincidenti con la viabilità storica di cui al precedente art. 2.11 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.
4. Devono essere promossi gli interventi di valorizzazione della viabilità panoramica con particolare riguardo per la realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

**Art. 2.15 - Strutture di interesse storico-testimoniale**

1. Le tavole contrassegnate dalla sigla B4 del presente Piano riportano l'individuazione delle strutture di interesse storico testimoniale effettuata dal P.R.G. previgente, con l'approfondimento e l'integrazione dell'insediamento storico rappresentato nelle Tavole H e I del P.T.C.P..  
Nelle schede di rilevazione di cui agli elaborati D2.SR del presente Piano e nella Parte III, Titolo VII, delle presenti Norme viene dettata, in applicazione delle direttive di cui ai commi secondo e terzo dell'art. 24C del P.T.C.P., la disciplina delle suddette strutture, in funzione della diversa rilevanza storico testimoniale e paesistica delle stesse.
2. Negli elaborati di analisi e disciplina operativa relativa ai centri storici e ai beni di interesse storico-testimoniali presenti nel territorio comunale di cui alla Parte III, Titolo VII delle presenti Norme si è proceduto, in conformità ai contenuti del Capo A-II della L.R. 20/2000, ad una puntuale individuazione delle caratteristiche architettonico-decorative e morfologico-strutturali del patrimonio edilizio esistente. Tale disciplina costituisce riferimento per gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico aggregato e isolato presente nel territorio comunale.

**Art. 2.16 - Divieto di installazioni pubblicitarie**

1. Il R.U.E. provvede a disciplinare l'installazione delle insegne e dei cartelli stradali e pubblicitari, conformandosi alla seguente prescrizione:
  - 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 della perimetrazione del



territorio urbanizzato di cui all'art. 28, comma secondo, della L.R. n. 20/2000, 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.

**TITOLO III****Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso  
derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali****Art. 2.17 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

5. 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. Al fine dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo tali zone sono definite dall'area caratterizzata da ricchezza di falde idriche, individuata nelle tavole contrassegnate dalla sigla B3 del presente Piano, coincidendo 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 contrassegnate dalla sigla B.5 del presente Piano sono inoltre indicate con apposita simbologia e classificazione, le sorgenti captate per uso acquedottistico civile.  
Per dette zone ed elementi valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi terzo e quarto, le direttive di cui ai commi quinto, sesto e settimo.
  
3. Nelle zone ricomprese nei perimetri definiti dal secondo comma, fermi restando i compiti di cui al D.lgs. 31/2001 e s.m.i. e del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., è sottoposta a precise prescrizioni qualsiasi attività suscettibile di danneggiare i corpi idrici.
  
4. Nelle zone di cui al precedente 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. n. 152/2006;  
Gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti dalle case sparse poste al di fuori degli ambiti urbanizzati, o da usi assimilabili, non allacciabili alla pubblica fognatura, per i quali dovranno essere previsti sistemi di depurazione con scarico in acque superficiali, e quindi ad esclusione della sub-irrigazione, così come regolato dalla Delibera di G.R. 1053 del 09/06/2003;
  - b) 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 Delib. Ass. Legisl. della Regione Emilia – Romagna 16 gennaio 2007, n. 96 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori;
  - c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, ad eccezione di quelli ad uso domestico, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775;
  - d) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione di quelle per rifiuti inerti di cui all'art. 4, primo comma lett. a), del D.lgs. n. 36/03 e nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;

- e) 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.
5. Nella zone ricomprese nei perimetri definiti dal secondo comma valgono inoltre le seguenti direttive:
- devono essere attivate misure per la programmazione di un razionale uso delle acque incentivando forme di risparmio per le diverse utilizzazioni;
  - gli stoccaggi interrati di idrocarburi devono essere collocati in manufatto a tenuta, ovvero essere realizzati con cisterne a doppia camicia, ispezionabile;
  - i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.
6. Il R.U.E., 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.
7. Nelle zone costiere e retro-costiere individuate nella Tav. B3 del presente Piano come "Acquifero freatico costiero", il R.U.E. 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. 2.18 - Ulteriori disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

1. Gli obiettivi di qualità ambientale dei corpi idrici superficiali e sotterranei sono stabiliti dal Piano di Tutela della Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005, demandando a specifico stralcio del P.T.C.P., da elaborare ai sensi dell'art. 115, comma 3, della L.R. 21/04/1999, n. 3 e s.m.i. e dell'art. 86 delle Norme del PTA, la definizione degli obiettivi di qualità da conseguire per i singoli corpi idrici, nonché le azioni e gli interventi necessari nel proprio territorio per il raggiungimento degli obiettivi e delle prestazioni stabilite dalla pianificazione regionale per l'uso e la tutela dei corpi idrici.
2. Nel rispetto delle disposizioni e delle norme di salvaguardia stabilite dal PTA, e di eventuali più restrittive disposizioni dettate per sistemi, zone ed elementi dalle presenti norme, il presente Piano assume le disposizioni di tutela precisate dall'art. 49 "Ulteriori disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" del P.T.C.P. Le ulteriori disposizioni stabilite dall'art. 49 del P.T.C.P., ed in particolare quanto riportato ai successivi commi 3 e 4, trovano applicazione nelle "Fasce di espansione inondabili", nelle "Zone ricomprese entro il limite morfologico" e nelle "Zone di tutela del paesaggio fluviale", di cui all'art. 2.7, comma 2, lettere a), b) e c), come rappresentate nelle Tavole contrassegnate dalla sigla B1 del presente Piano.
3. 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.
4. Nelle zone di cui al secondo comma e negli Ambiti agricoli periurbani di cui al successivo art. 3.41 è vietato lo spandimento dei liquami zootecnici

#### **Art. 2.19 - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica**

1. Costituisce obiettivo generale del presente Piano, coerentemente a quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19, la riduzione e prevenzione del rischio

sismico del territorio provinciale. 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.

2. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale realizzano 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.  
Costituiscono riferimento tecnico per i tre livelli di approfondimento gli Allegati della deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 112 del 2 maggio 2007, Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000 per "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica".
3. La carta contrassegnata dalla sigla B6 "Rischio sismico - Carta delle zone suscettibili di effetti locali" del presente Piano, in scala 1:10.000, identificando gli scenari di pericolosità sismica locale sull'intero territorio comunale, concorre alla definizione delle scelte di piano e fornisce prime indicazioni sui limiti e sulle condizioni per la trasformazione del territorio. Tale carta rappresenta, altresì, riferimento necessario per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preventiva delle singole scelte di pianificazione con specifico riferimento agli ambiti urbanizzabili, di cui agli artt. A-12, A-13, A-14 e A-15, nonché di riqualificazione di cui all'art. A-11, della L.R. 20/2000 e s.m.i..  
La sopra richiamata Tav. B6 individua 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.
4. E' sottoposto alle disposizioni del presente articolo l'intero territorio comunale in quanto ricadente in zona 2 secondo la vigente classificazione sismica nazionale.  
La Tavola B6 "Rischio sismico - Carta delle aree suscettibili di effetti locali" del presente Piano ripartisce l'intero territorio comunale sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico. Fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal presente Piano per determinate zone ed elementi ricadenti entro le predette delimitazioni, il P.S.C. individua per ciascuna di queste le necessarie indagini ed analisi di approfondimento, sotto elencate, che devono essere effettuate dal P.O.C. e dal R.U.E., per gli ambiti di rispettiva competenza:

**1. Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche**

studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e del grado di stabilità del versante in condizioni dinamiche o pseudostatiche (nei casi in cui siano ammessi interventi);

microzonazione sismica: approfondimenti di III livello<sup>1</sup>; nelle aree prossime ai bordi superiori di scarpate o a quote immediatamente superiori agli ambiti soggetti ad amplificazione per caratteristiche topografiche, lo studio di microzonazione sismica deve valutare anche gli effetti della topografia<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> punto 2b § Disposizioni generali - § 4.2 - Terzo livello di approfondimento – analisi approfondita – Allegato A3 Delibera n. 112/2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.

<sup>2</sup> punto 2 Allegato A2 Delibera n. 112/2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.

**2. Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche**

studi: valutazione dei coefficienti di amplificazione litologico e topografico e del grado di stabilità in condizioni dinamiche o pseudostatiche (nei casi in cui siano ammessi interventi);

microzonazione sismica: approfondimenti di III livello<sup>1</sup>.

**3. Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche**

studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e del grado di stabilità del versante in condizioni dinamiche o pseudostatiche;

microzonazione sismica: approfondimenti di III livello<sup>1</sup>; nelle aree prossime ai bordi superiori di scarpate o a quote immediatamente superiori agli ambiti soggetti ad amplificazione per caratteristiche topografiche, lo studio di microzonazione sismica deve valutare anche gli effetti della topografia<sup>2</sup>.

**4. Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche**

studi: valutazione dei coefficienti di amplificazione litologico e topografico e del grado di stabilità del versante in condizioni dinamiche o pseudostatiche;

microzonazione sismica: approfondimenti di III livello<sup>1</sup>.

**5. Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche**

studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico;

microzonazione sismica: approfondimenti di II livello<sup>3</sup>; nelle aree prossime ai bordi superiori di scarpate o a quote immediatamente superiori agli ambiti soggetti ad amplificazione per caratteristiche topografiche, lo studio di microzonazione sismica deve valutare anche gli effetti della topografia<sup>2</sup>.

**6. Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche**

studi: valutazione dei coefficienti di amplificazione litologico e topografico;

microzonazione sismica: approfondimenti di II livello<sup>3</sup>.

**7. Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili**

studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi;

microzonazione sismica: approfondimenti di III livello<sup>1</sup>.

**8. Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti**

studi: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e dei cedimenti attesi;

microzonazione sismica: sono ritenuti sufficienti approfondimenti II livello<sup>3</sup> per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello<sup>1</sup> per la stima degli eventuali cedimenti;

---

<sup>3</sup> punto 2a § Disposizioni generali - § 4.1 - Secondo livello di approfondimento – analisi semplificata – Allegato A2 Delibera n. 112/2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.

**9. Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche topografiche**

studi: indagini per caratterizzare Vs30 e valutazione del coefficiente di amplificazione topografico; in caso Vs30=800 m/s è sufficiente la sola valutazione del coefficiente di amplificazione topografico, in caso Vs30<800 m/s occorre valutare anche il coefficiente di amplificazione litologico;

microzonazione sismica: valutazione degli effetti della topografia<sup>2</sup>; in caso Vs30<800 m/s valutazione anche del coefficiente di amplificazione litologico con approfondimenti di II livello<sup>3</sup>.

**10. Aree in cui non sono attesi effetti locali**

studi: indagini per caratterizzare Vs30; in caso Vs30=800 m/s non è richiesta nessuna ulteriore indagine, in caso Vs30<800 m/s è richiesta la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico;

microzonazione sismica: non richiesta nel primo caso, nel secondo caso approfondimenti del II livello<sup>3</sup>; nelle aree prossime ai bordi superiori di scarpate o a quote immediatamente superiori agli ambiti soggetti ad amplificazione per caratteristiche topografiche, lo studio di microzonazione sismica deve valutare anche gli effetti della topografia<sup>2</sup>.

5. La Tavola di Piano di cui al precedente comma 3 deve essere integrata ad una scala di maggior dettaglio dal P.O.C. e dal R.U.E., per gli ambiti di rispettiva competenza, limitatamente a:

- a. il territorio urbanizzato, inteso come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione ed i lotti liberi interclusi, ai sensi dell'art. 28 comma 2 e art. A-5 comma 6 della L.R. 20/2000;
- b. il territorio urbanizzabile, inteso come le parti del territorio potenzialmente sottoposte a trasformazioni urbanistiche per l'espansione;
- c. le fasce di territorio riguardanti le reti infrastrutturali (per la mobilità, acquedottistiche, fognarie, energetiche e relativi impianti tecnologici) ed i corridoi destinati al potenziamento e alla razionalizzazione dei sistemi per la mobilità.

Le indagini e le analisi devono essere estese ad un'adeguata fascia all'intorno dei territori e delle zone sopra citate, il cui comportamento è potenzialmente in grado di influenzare i risultati della microzonazione sismica. La zona da indagare e la scala di restituzione degli elaborati sono commisurate alla criticità, alle dimensioni dell'area ed all'importanza delle opere da realizzare.

6. Le indicazioni fornite dalla microzonazione sismica comunale costituiscono, per i successivi strumenti attuativi, elemento vincolante per la definizione dei criteri di scelta distributiva degli organismi edilizi e dei programmi di riqualificazione urbana ai fini della riduzione del rischio sismico.
7. Ai fini della confrontabilità geografica dei dati ed allo scopo di favorire lo scambio delle informazioni per l'implementazione del Quadro Conoscitivo degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, gli elaborati cartografici degli strumenti di pianificazione comunale previsti al presente articolo, nonché i dati utilizzati per la loro redazione, devono essere resi disponibili agli Enti anche in formato vettoriale conformemente a quanto previsto al punto A.1 della Deliberazione del Consiglio Regionale 28 maggio 2003, n. 484.

## TITOLO IV

### Pianificazione di Bacino e rischio fisico - insediativo

#### Art. 2.20 - Sicurezza idraulica

1. Il presente Piano individua e tutela la rete idrografica del territorio comunale e le relative aree di pertinenza, con le seguenti finalità generali:
  - la riduzione del rischio idraulico e il raggiungimento di livelli di rischio socialmente accettabili;
  - 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 P.S.C. persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - la riduzione della pericolosità del sistema idraulico con riferimento ad eventi di pioggia caratterizzati da tempi di ritorno fino a 200 anni, mediante la realizzazione di opere di regimazione a basso impatto ambientale, il recupero funzionale delle opere nei principali nodi idraulici e gli interventi necessari a ridurre l'artificialità dei corsi d'acqua;
  - il recupero e la valorizzazione della funzione dei corsi d'acqua come corridoi ecologici, e dell'insieme del reticolo idrografico, delle relative fasce di tutela e di pertinenza e delle le casse di espansione, come componenti fondamentali della rete di connessione ecologica;
  - la salvaguardia qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali;
  - la tendenziale eliminazione delle interferenze negative tra esigenze di funzionalità della rete idrografica e pressione insediativa ed infrastrutturale;
  - la diffusione negli insediamenti delle opere e degli accorgimenti utili a garantire un più graduale deflusso delle acque di pioggia verso la rete idrografica.
3. Per tali fini il presente Piano individua e perimetra nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del presente Piano gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, come definiti al precedente art. 2.8, nonché le fasce di espansione inondabili, le fasce di pertinenza fluviale ricomprese entro il limite morfologico e le zone di tutela del paesaggio fluviale di cui al precedente art. 2.7.
4. Il presente Piano, inoltre, individua e perimetra nelle tavole contrassegnate dalla sigla B3 le aree ad elevata probabilità di esondazione derivanti dalle valutazioni idrauliche condotte dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale dei Fiumi Romagnoli. A tali aree, fermo restando quanto previsto ai precedenti artt. 2.7 e 2.8, si applicano le disposizioni riportate nei successivi commi.
5. Nelle aree ad elevata probabilità di esondazione di cui al precedente comma 4, sono consentiti gli interventi finalizzati alla funzionalità idraulica volti alla messa in sicurezza delle aree ed alla riduzione del rischio. Tali interventi, approvati dall'autorità idraulica competente, devono prevenire il rischio di inondazione a valle e non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.
6. Nelle aree di cui al comma 4 sono consentiti gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie o volume, ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario e di sicurezza.  
Sono altresì consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi a condizione che essi non aumentino sensibilmente il livello di rischio comportando significativo ostacolo al

deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio:

- interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio, nuovi manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi; i progetti relativi ai suddetti interventi devono essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e dei relativi manufatti di servizio riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili. I progetti relativi ai suddetti interventi devono essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'autorità idraulica competente secondo i criteri stabiliti dalle apposite norme tecniche approvate dall'Autorità di Bacino;
- le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti riguardanti nuove edificazioni ed ampliamenti, a condizione che si dimostri che tali interventi non comportino un aumento sensibile del rischio connesso a possibili esondazioni e non ostacolino il regolare deflusso delle acque né provochino conseguenze negative sulla sicurezza idraulica di altre parti del territorio. In sede di autorizzazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico, deve essere acquisito il parere favorevole dell'autorità idraulica competente sul corso d'acqua da cui può originare l'esondazione, che potrà prescrivere tutte le misure di mitigazione del rischio ritenute necessarie.

Fatta salva ogni altra disposizione del presente Piano maggiormente restrittiva, le nuove previsioni urbanistiche sono consentite, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente sul corso d'acqua da cui può originare l'esondazione, che dovrà prescrivere le necessarie misure atte a contenere il livello di rischio connesso alle esondazioni.

7. Nelle aree di cui al comma 4 è definita una fascia a maggiore pericolosità, dovuta all'effetto dinamico dell'acqua esondata, di ampiezza pari a 300 m dal piede esterno degli argini o dal limite esterno dell'alveo, per i tratti non arginati. In tali aree, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6, sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali vigenti al 03/10/2002, data di adozione del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, nonché quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico.

Per tali aree, inoltre, in sede di approvazione degli strumenti attuativi e del rilascio degli atti autorizzativi, nel caso di interventi diretti, dovranno essere prescritte dall'Ente competente tutte le misure di mitigazione del rischio ritenute necessarie, assumendo i tiranti idraulici di riferimento, definiti puntualmente per l'ambito di propria competenza dall'Autorità di Bacino Regionale Fiumi Romagnoli. L'ambito tipologico esemplificativo delle misure, singole od abbinate, di mitigazione del rischio da adottare è il seguente:

- impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento;
- diniego di concessione edilizia per locali cantinati o semiterrati;
- esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque;
- realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

8. Le disposizioni in materia di prevenzione del rischio idraulico dettate negli atti di pianificazione dell'Autorità di Bacino Regionale dei Fiumi Romagnoli vengono assunte e recepite, per quanto di competenza, nel R.U.E., richiamate nel P.O.C. ed applicate in sede di approvazione dei PUA e del rilascio dei titoli abilitativi.

#### **Art. 2.21 - Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica**

1. Il presente Piano assume l'obiettivo dell'invarianza idraulica delle trasformazioni, ossia l'obiettivo che le trasformazioni del territorio 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.



2. Lo strumento urbanistico regolamentare (R.U.E.) detta disposizioni atte ad assicurare il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, nonché, ove del caso, a favorire il riuso delle acque piovane. Tali disposizioni devono in particolare prescrivere nelle trasformazioni urbanistiche la realizzazione, nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria, 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.
3. Il R.U.E. stabilisce altresì le tipologie degli interventi urbanistici ed edilizi che devono assicurare l'invarianza idraulica e le modalità di dimensionamento dei sistemi di raccolta ed accumulo, nel rispetto delle norme dettate dalla pianificazione di bacino. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta sono stabilite dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione.
4. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuove la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi, individuando al livello di pianificazione operativa le soluzioni e le localizzazioni dei sistemi di raccolta; le aree necessarie a tale scopo sono considerate come dotazioni ecologiche.

#### **Art. 2.22 - Rischio idraulico nella fascia costiera**

1. Fermo restando il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni fissati dai precedenti artt. 2.3 e 2.4 al fine del mantenimento e della ricostruzione delle componenti naturali del sistema costiero, costituisce obiettivo generale del presente Piano la difesa della fascia costiera sia dal rischio idraulico connesso all'ingressione di mareggiate e alle piene provenienti dall'entroterra, che dal rischio di erosione.
2. Le azioni strategiche per la difesa dal suddetto rischio idraulico sono individuate prioritariamente:
  - nel controllo degli apporti d'acqua dall'entroterra mediante l'applicazione delle disposizioni di cui al precedente art. 2.21;
  - nella protezione passiva degli edifici e dei manufatti, attraverso la predisposizione di accorgimenti atti ad annullare o limitare i danni derivanti dalla presenza di acqua fino ad una quota adeguata sul livello del medio mare, tranne nei casi in cui esistano difese idrauliche che consentano di escludere l'accesso alle acque anche se a quote inferiori.
3. La difesa dagli effetti dannosi dell'erosione costiera, in coerenza con il programma di Gestione Integrata della Zona Costiera (GIZC) di cui alla delibera della Giunta Regionale 29/11/2004 n. 2406, 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;
  - 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.
4. 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.

5. Il R.U.E., 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 che saranno stabilite dall'Autorità di Bacino.

#### **Art. 2.23 - Rischi connessi alla subsidenza**

1. Costituisce obiettivo generale del presente Piano 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.).
3. Nel quadro degli indirizzi suddetti, il P.T.C.P. affida agli strumenti di pianificazione delle Autorità Bacino la precisazione delle disposizioni normative da rispettare e la formazione del programma operativo degli interventi da effettuare per la riduzione della subsidenza.

#### **Art. 2.24 - Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano**

1. Nelle Tavole classificate dalla sigla B5 e C del presente Piano 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. n. 152/2006 e s.m.i. .
2. Le zone di rispetto dei pozzi e delle opere di presa (sorgenti) individuati nelle tavole B5 e C del presente Piano 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.
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'articolo 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 Deliberazione dell'Ass. Legisl. della Regione Emilia – Romagna 96/2007, della Delibera Consiglio Regionale n. 570/97 e della Delibera Giunta Regionale n.641/98, nonché delle altre disposizioni regionali in materia.
4. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, 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 ad un intervento una tantum che può essere definito e articolato in sede di R.U.E. in base alle specifiche esigenze di adeguamento delle attività insediate, con una possibilità di incremento che non può in ogni caso superare la misura massima del 20% delle superfici esistenti, e con prescrizioni relative alle reti fognarie, alla tipologia delle fondazioni e ad altre condizioni di limitazione del rischio, da definire in sede di R.U.E. nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia. Non sono ammessi incrementi di superfici edificate di sedi di attività produttive, né attività legate alla logistica delle merci. Non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie. Il R.U.E. disciplina inoltre entro tali zone le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche;
  - 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 definite nel R.U.E. al fine di garantire condizioni di sicurezza in rapporto al rischio di inquinamento del sottosuolo. Nelle porzioni di ambiti da urbanizzare eventualmente inclusi entro tali zone sono esclusi i cambi d'uso e gli incrementi di superficie relativi ad attività costituenti potenziali centri di pericolo (attività artigianali e industriali che impiegano sostanze inquinanti e funzioni logistiche di stoccaggio). Attraverso il R.U.E. gli interventi sono assoggettati a specifiche disposizioni e prescrizioni. Le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche, delle infrastrutture viarie e delle fondazioni degli edifici sono definite in sede di R.U.E.
5. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2, la pianificazione operativa e regolamentare definiscono, in relazione alla vulnerabilità ed alle specifiche funzioni insediate, le condizioni di sostenibilità e gli interventi di riorganizzazione della rete fognaria (separazione delle reti e messa in sicurezza della rete delle acque nere) e di messa in sicurezza della rete viaria alle quali è subordinata la trasformazione territoriale. Il R.U.E. e il P.O.C. definiscono modalità di intervento e forme di incentivazione (programma delle opere pubbliche, defiscalizzazione, ecc.) finalizzate a dare attuazione a tali interventi; in sede di P.O.C. viene inoltre definita l'adozione delle misure volte a rimuovere i centri di pericolo eventualmente presenti, e nell'impossibilità di allontanamento ne va garantita la messa in sicurezza.

## TITOLO V

### Pianificazione e gestione del paesaggio e degli elementi naturali

#### Art. 2.25 - La rete ecologica

1. Il presente Piano recepisce, nelle tavole contrassegnate dalla sigla A, B4 e C, gli ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche, individuati nelle tavole contrassegnate dal numero 5 del P.T.C.P., assume gli obiettivi e le finalità indicate dal P.T.C.P. in merito al

tema della riconnessione delle reti ecologiche, così da contribuire, per quanto di competenza, al perseguimento della realizzazione della rete ecologica provinciale.

5. Al fine del raggiungimento delle finalità di cui al primo comma, il P.O.C. dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
  - a) individuare 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 (montagna – collina) con quelli a scarsa naturalità (pianura); ciò consentirà, inoltre, con particolare riferimento agli ambiti di pianura, di creare una cintura verde intorno ai centri abitati, con evidenti ripercussioni positive sulla rigenerazione 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;
  - b) promuovere 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;
5. Nella definizione delle disposizioni relative agli ambiti rurali, il R.U.E. dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
  - promuovere la gestione ecologica dell'agroecosistema attraverso l'introduzione di siepi campestri, cioè l'introduzione in territorio agricolo di un sistema di siepi in grado di fornire corridoi ecologici e costituire un connettivo diffuso, che si traduca in una serie di microcorridoi e di piccole unità di habitat, per permettere il ripristino della biodiversità;
  - 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;
  - Al fine di garantire la funzione di connessione ecologica e di creare una cintura verde intorno ai centri abitati che abbia ripercussioni sul miglioramento della qualità della vita in ambito urbano e che svolga la funzione di filtro tra il contesto insediato e quello rurale, si dovrà intervenire in via prioritaria negli ambiti periurbani di cui all'art. 3.41 delle presenti Norme.

#### **Art. 2.26 - Gestione di zone ed elementi di interesse storico-archeologico non comprese in Parchi regionali**

1. La tutela e l'utilizzazione delle zone e degli elementi di interesse storico-archeologico appartenenti alle categorie di cui alle lettere a. e b1. del secondo comma del precedente articolo 2.10, nel rispetto delle prescrizioni del presente Piano, 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 predette 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 dei beni suddetti nonché all'assolvimento degli obblighi di conservazione e vigilanza.

**Art. 2.27 - Particolari prescrizioni relative alle attività estrattive**

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 alle lettere a. e b1. del secondo comma dell'art. 2.10, nonché nel sistema forestale e boschivo nei casi in cui il bosco presenti le caratteristiche di cui al secondo comma, lettera g, dell'articolo 31 della Legge Regionale 18 luglio 1991, n. 17, non sono ammesse attività estrattive.
2. Nelle zone di interesse storico-archeologico appartenenti alle categorie di cui alle lettere a. e b1. del secondo comma dell'articolo 2.10 vale la prescrizione per cui non possono essere rilasciate autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 relative a nuove concessioni minerarie per attività di ricerca ed estrazione ai sensi del R.D. 29 luglio 1927, n. 1443, ad esclusione della ricerca e della estrazione delle acque minerali e termali disciplinata dalla Legge Regionale 17 agosto 1988, n. 32; 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. Dall'entrata in vigore del presente Piano, le sistemazioni finali delle aree estrattive ricomprese negli "Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi", individuati nella tavola contrassegnata dalla sigla B4 del P.S.C., dovranno essere effettuate nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 2.25.

### **PARTE III CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

#### **TITOLO VI Disposizioni generali**

##### **Art. 3.1 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale**

1. Ai sensi dell'articolo 28, comma 2, della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, il P.S.C. classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale. La relativa perimetrazione è riportata nella tavola contrassegnata dalla sigla B4 del presente Piano in scala 1:10.000.
2. Le perimetrazioni di cui al comma 1 introdotte dal presente Piano sono vincolanti per la definizione degli interventi in sede di P.O.C. e di R.U.E..
3. Non è considerata variante al P.S.C. la lieve rettifica della perimetrazione effettuata in sede di P.O.C. a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi. L'entità e la condizione di "lieve rettifica" sono soggette alla valutazione da parte dell'Amministrazione Provinciale in sede di verifica della rispondenza del P.O.C. al P.S.C..

##### **Art. 3.2 - Diritti edificatori e ambiti di perequazione urbanistica**

1. A norma dell'art. 7 della L.R. 20/2000 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano come destinati alla trasformazione e riqualificazione urbanistica sono soggetti a perequazione.
2. L'indice perequativo può essere differenziato e modificato nel rispetto dei seguenti criteri, che condizionano il valore di mercato e quindi la fattibilità dell'intervento:
  - geomorfologia dei suoli;
  - accessibilità al sistema viario principale;
  - servibilità da parte del sistema tecnologico-infrastrutturale;
  - presenza di vincoli paesaggistici od ambientali;
  - prevedibili impatti urbanistico-ambientali attivi e passivi;
  - prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati;
  - dimensione dell'ambito.
3. A seconda della diversa combinazione dei criteri di cui al precedente comma, a ciascun ambito viene attribuito dal presente Piano, mediante la specifica e corrispondente Scheda, un indice edificatorio che si applica a tutta la superficie dello stesso, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti. La capacità edificatoria ivi individuata costituisce riferimento per la formazione dei successivi Piani Operativi Comunali.
4. Qualora nelle Schede d'ambito non siano già stati definiti i comparti di attuazione e allo scopo di agevolare la fattibilità della trasformazione degli ambiti perequativi, il P.O.C. può motivatamente stabilirne l'attuazione per parti, dovendo garantire in ogni caso l'unitarietà e la coerenza della trasformazione dell'intero ambito. In tale contesto il P.O.C. può individuare comparti costituiti da aree spazialmente non contigue ma appartenenti allo stesso ambito di trasformazione.
5. Fatte salve le specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nelle singole Schede d'ambito, il P.O.C. può motivatamente individuare altresì comparti attuativi costituiti da aree appartenenti ad ambiti di trasformazione diversi, computando i rispettivi indici

- perequativi e nel rispetto della massima capacità edificatoria assegnata a ciascun ambito.
6. All'interno del medesimo ambito di trasformazione, ad un comparto attuativo può essere assegnato un indice edificatorio più elevato qualora la sua attuazione sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali necessarie per la trasformabilità dell'intero ambito, ovvero qualora a tale comparto l'Amministrazione Comunale assegni l'attuazione di interventi di interesse pubblico e collettivo, che comportino un rilevante maggiore onere per il soggetto attuatore.
  7. L'Amministrazione Comunale, mediante il P.O.C. e compatibilmente con le caratteristiche urbanistiche dell'area, può attribuire capacità edificatorie aggiuntive solo ed in quanto derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, fra cui anche gli interventi di edilizia residenziale sociale, ferma restando la necessità di accompagnare tale previsione con una specifica V.A.S. (verifica di assoggettabilità e/o valutazione ambientale strategica in base al D.lgs. 152/2006 e s.m.i.), conformemente a quanto previsto dal successivo art. 4.1, comma 6. Tali aree, acquisite a seguito della loro ordinaria utilizzazione perequata, sono eventualmente concesse in diritto di superficie.

### **Art. 3.3 - Articolazione del dimensionamento del Piano**

1. Il P.O.C. individua all'interno degli ambiti di trasformazione e riqualificazione individuati dalla tav. B.4 del presente Piano le aree in cui localizzare gli insediamenti nel rispetto delle soglie massime edificatorie e delle condizioni preordinate alla realizzazione degli interventi stabilite dal presente Piano nelle Schede d'ambito.
2. Il dimensionamento insediativo indicato dal presente Piano per i nuovi ambiti di trasformazione e riqualificazione ha a riferimento la struttura portante dell'agglomerazione urbana comunale, rapportando ad essa la struttura dei servizi, delle reti, delle infrastrutture e la valutazione della sostenibilità sociale ed ambientale del suo futuro sviluppo. Nell'articolazione di tali previsioni, i successivi Piani Operativi Comunali potranno ridistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 20% della complessiva capacità insediativa sopraddetta, ciò qualora si rendessero necessarie, in rapporto ai successivi programmi delle opere pubbliche, ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidato e/o delle frazioni.
3. Con riferimento alle esigenze ed ai limiti di cui al precedente comma 2, non costituisce variante al presente Piano la localizzazione da parte dei successivi P.O.C., di nuovi insediamenti residenziali e produttivi fuori dagli ambiti previsti dal presente Piano, purché tali insediamenti abbiano una dimensione contenuta, siano a ricucitura dei tessuti urbanizzati esistenti, non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate e siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale-tecnologico. In sede di P.O.C. dovranno essere indicati gli ambiti individuati nelle Tavv. B4 e C del presente Piano che diminuiscono la propria capacità insediativa per consentirne il trasferimento in altre aree.
4. Al fine di garantire nel tempo la facoltà di articolare parte del dimensionamento indicato dal presente Piano ai successivi P.O.C. che si susseguiranno, ciascuno di essi non potrà in ogni caso superare la quota di un terzo della percentuale indicata al precedente comma 2.
5. I P.O.C. possono differenziare l'indice perequativo all'interno di uno stesso ambito di trasformazione definito dal presente Piano purché tale differenziazione sia adeguatamente motivata, in ragione di maggiori o minori oneri insediativi a carico dei diversi soggetti attuatori e purché la capacità insediativa complessiva dell'ambito non sia modificata.

6. Nel P.O.C. la selezione degli ambiti o dei comparti in cui prioritariamente realizzare nuovi insediamenti o attivare interventi di riqualificazione urbana ed edilizia deve essere subordinata alla verifica della completezza, della adeguatezza delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture della mobilità che costituiscono preconditione all'insediamento.

## TITOLO VII

### Disposizioni relative al sistema insediativo storico

#### Art. 3.4 - Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal P.T.C.P., il presente Piano approfondisce l'analisi del sistema insediativo storico comunale, attraverso: confronti con la cartografia storica (Catasto Pontificio e Catasto d'Impianto), rilievi in loco e ricerche bibliografiche. Tali approfondimenti hanno portato all'individuazione degli ambiti di intervento di cui al successivo comma e alla formazione della relativa disciplina particolareggiata.
2. Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico:
  - a) Centro storico di Cesenatico individuato nelle tavole C.1, C.2, scala 1:5.000) del presente Piano;
  - b) Insediamenti ed edifici isolati di interesse storico–architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale individuati nelle tavole di progetto D2 – "Individuazione di nuclei insediativi rurali - Edifici ed aree di valore storico-ambientale" (scala 1:20.000) con ingrandimento in scala 1:5.000 per gli edifici di valore storico-ambientale in territorio urbanizzato, B4 – Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali (scala 1:10.000).
3. Le zone individuate al precedente comma 2 sono soggette a specifica disciplina particolareggiata. Questa stabilisce i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche e storiche degli insediamenti nonché le modalità ed i limiti a cui sono assoggettati gli interventi edilizi ed urbanistici, precisandone le destinazioni d'uso ammesse.
4. Sono parte integrante della disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico i seguenti elaborati:
  - a) **Centro Storico**  
Tavola D.1.0 –Tavola d'inquadramento: Individuazione degli isolati ricadenti nel Centro Storico, in scala 1/2000  
Tavola D.1.A – Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1/1000  
Tavola D.1.1 – Classificazione Tipologica degli edifici ricadenti nel Centro Storico in scala 1/1000  
Tavola D.1.2– Individuazione delle attrezzature all'interno del Centro Storico in scala 1/1000.
  - b) **Insediamenti ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale**  
Tavole D2 (scala 1:20.000) e B4 (scala 1:10.000)  
D2.SR – Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale (Volumi n. 6).

#### Art. 3.5 - Disposizioni generali

1. La disciplina particolareggiata deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della 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, assicurando contemporaneamente la “continuità” delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto.

La disciplina particolareggiata definisce le unità minime di intervento, ne stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area.

2. Negli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico, la presente Disciplina Particolareggiata interpreta e dettaglia i seguenti principi:
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali e delle botteghe storiche sia di tipo artigianale che commerciale;
  - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
  
3. Gli Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico sono altresì individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della legge 457/78 al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

Tale disciplina ha come base l'indagine tipologica degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 36 della Legge regionale n. 47 del 07.12.78 e successive modificazioni ed integrazioni e contenuta nell'originaria approvazione con deliberazione dell'Ufficio di Presidenza del Comprensorio Cesenate n. 58 del 16.04.1981.
  
4. La disciplina particolareggiata è articolata mediante:
  - a) la delimitazione delle unità minime di intervento (UMI), indicate nelle tavv. D.1.A, D.1.1, in riferimento al centro storico ;
  - b) la determinazione degli interventi ammessi cui all'art. 3.11, contenuti nella Tav. D.1.A e nelle schede D2.SR con riferimento agli edifici posti all'esterno del centro abitato;
  - c) l'analisi tipologica, riportata nella Tav. D.1.1 per gli edifici del centro storico e nelle schede D2.SR per gli insediamenti del territorio rurale;
  - e) la determinazione delle attrezzature esistenti, il riconoscimento e la conferma delle attività pubbliche e specialistiche esistenti e degli spazi pubblici alla data di adozione del presente Piano, nella Tav. D.1.2 con riferimento al centro storico.
  
5. Le dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR n. 20/2000 si applicano:
  - 1) per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico di cui al successivo art. 3.12;
  - 2) per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica;
  - 3) per gli incrementi di superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.

### **Art. 3.6 - Disposizioni relative al Centro Storico**

1. Per Centro Storico si intende un tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della propria struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. E' costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

Il Centro storico è definito come ambito a prevalente destinazione residenziale. Il presente Piano persegue l'obiettivo del mantenimento e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali e della

qualificazione dei servizi pubblici, con la particolarità tipica del Centro di Cesenatico di valorizzare i “percorsi commerciali esistenti e di ristorazione, legati anche ai prodotti tipici locali”.

In particolare ci si riferisce a quella parte del territorio sorto a ridosso del Porto Canale con le aree ad esso contigue, considerate parti integranti del Centro Storico stesso e come elementi fondamentali di cerniera fra il borgo antico e le più recenti espansioni urbane.

2. Le destinazioni d'uso ammesse vengono stabilite, nell'osservanza delle norme di cui all'Art. 3.11, in relazione alla categoria d'intervento dell'unità edilizia.

**Le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo prescrizioni particolari, sono:**

**a) funzione abitativa** (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. residenziale.

Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;

**b) funzioni produttive manifatturiere**

Solo se esistenti alla data di adozione del presente P.S.C. e compatibili con la residenza. E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario e /o l'adeguamento per la sicurezza antincendio;

**c) funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione** quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence ecc.); strutture per il turismo rurale; ristoranti, bar enoteche ecc.

3. Prescrizioni Particolari per le Destinazioni d'Uso:

a) L'insieme costituito da via Saffi , via Mazzini , via Moretti, via Armellini , via G.Bruno, via Baldini , via Quadrelli , corso Garibaldi G., via Fiorentini, via L. Da Vinci e le piazze Pisacane, Fiorentini, Ciceruacchio, del Teatro, delle Erbe e delle Conserve sono individuati come percorsi d'interesse commerciale. Su tali percorsi le funzioni non residenziali esistenti debbono essere mantenute privilegiando quelle relative al commercio, ai pubblici esercizi ed all'artigianato di servizio anche alimentare, ad esclusione delle attività insalubri o nocive. E' consentito quindi il cambio d'utilizzo tra queste attività che per quanto riguarda i pubblici esercizi possono espandersi anche al piano primo solo se già esistenti.

b) Le funzioni direzionali esistenti, anche a basso concorso di pubblico, poste entro il perimetro della città storica, possono essere mantenute ovvero trasformarsi in attività di commercio, di pubblico esercizio, d'artigianato di servizio o alimentare se poste al piano terreno in fregio ai percorsi d'interesse commerciale fatto salvo quanto previsto alla lettera “a”. Quelle collocate fuori dei percorsi a valenza commerciale o poste al piano primo possono trasformarsi in residenza.

c) Nell'ambito della città storica non possono insediarsi ulteriori attività direzionali siano esse a basso od alto concorso di pubblico.

d) Nelle destinazioni d'uso ammesse si intendono ad esse assimilati anche i relativi vani di servizio.

e) Ai piani terra degli edifici posti lungo i percorsi d'interesse commerciale come individuati alla lettera “a”, non è possibile la modifica da destinazione commerciale a residenziale, ma sarà possibile la trasformazione inversa da residenziale a commerciale nel rispetto delle categorie normative di intervento di cui all'art.3.11 delle N.T.A. e nei limiti definiti al punto seguente.

f) Nei casi di modifica, da residenziale esistente, della destinazione d'uso in atto, le attività diverse dalla residenza, non possono superare una quota pari al 35% della superficie utili dell'unità di intervento.

Quanto sopra nel rispetto della Legge Regionale 46/88 e successive circolari esplicative.

4. Negli edifici a tipologia specialistica i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi pubblici, in caso di recupero per usi residenziali è da evitare l'eccessivo frazionamento dell'immobile in quanto incompatibile con i caratteri tipologici originari.

**Art. 3.7 - Disposizioni relative ai Nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale**

1. Gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici esistenti di interesse storico-culturale, costituiti dal complesso di strutture edilizie tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzate o meno a livello abitativo o di servizio agricolo spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.
2. Per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale sono consentite le categorie di intervento finalizzate in particolar modo alla conservazione ed al ripristino della tipologia esistente sulla base della documentazione storica e con funzione abitativa non superiore a n. 2 unità abitative, anche in deroga dal Regolamento d'Igiene per quanto attiene i rapporti di illuminazione e l'ampiezza dei vani; più precisamente:

- manutenzione straordinaria, limitatamente agli edifici "A2b", "A3";
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo di tipo a) e b);
- ristrutturazione edilizia;
- ripristino tipologico;
- demolizione delle superfetazioni.

Le seguenti definizioni prevalgono su quelle di cui al successivo art 3.10.

**Restauro scientifico: - (A1)**

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici ed artistici, (nonché gli edifici assoggettati a normativa speciale).

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
- il restauro o il ripristino delle fronti esterne;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo / organizzativo originale;
  - la conservazione od il ripristino degli spazi liberi, nel caso di "aie" e di piazzali inerenti l'organismo edilizio.
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifiche di posizione o quota, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino delle strutture e del manto di copertura originali;
- c) la demolizione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originale e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

**Restauro e risanamento conservativo: (A2a e A2b)**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono la percentuale maggiore del patrimonio edilizio storicizzato facente parte dell'insediamento sparso.

Queste unità edilizie sono rappresentative delle varie fasi che costituiscono il processo tipologico e vengono caratterizzate dalla permanenza di elementi tipici presenti sia in organismi diversificati o diversi per aggregazione di sistemi strutturali, sia per distribuzione verticale od orizzontale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione delle superfetazioni estranee all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono suddivisi e specificati all'interno di due sottocategorie:

**A) Restauro e risanamento conservativo di tipo "A" - (A2a)**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo "A" riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro ed il ripristino delle fronti. Su quelle laterali e posteriore è consentito creare nuove aperture al piano primo quando rientrano all'interno di una logica esistente di scansione finestrata, realizzata da una sequenza di bucatore vuote e piene (finestre finte, senza alterare la luce originaria delle stesse). Le nuove aperture dovranno essere conseguenti alla divisione appropriata della cellula cui appartengono. La finestratura del piano terra dovrà mantenere la gerarchia esistente con il piano superiore, quando questa sia stata alterata dovrà essere ricondotta alla struttura originaria. Le aperture di accesso all'edificio, siano esse per la residenza o per i servizi, dovranno mantenere rapporti e scansione originari ed a tali vincoli ricondotte qualora siano state alterate o ricollocate;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte, con ripristino della struttura originaria nel caso in cui sia stata sostituita: l'aggregazione degli elementi strutturali dovrà essere desunta da quella esistente in altre parti dell'organismo edilizio o presente in altri tipi edilizi simili;
  - scale;
  - tetto, con ripristino della struttura e del mantellato di copertura originari.
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo, desunti dal processo tipologico;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

**B) Restauro e risanamento conservativo di tipo "B" - (A2b)**

Gli interventi di restauro e risanamento di tipo "B" riguardano: le unità edilizie in mediocre stato di conservazione, gli edifici che hanno subito interventi estranei alla logica del tipo nonché gli organismi edilizi sui quali la sostituzione di strutture, verticali od orizzontali, diversamente realizzate da quelle originarie, abbiano per la loro entità in gran parte snaturato l'unitarietà degli insiemi strutturali.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti tipologici mediante:

- il restauro ed il ripristino delle fronti, con possibilità di nuove aperture al piano primo, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e la logica introdotta sia desumibile dall'abaco dell'utilizzo delle cellule. La finestratura del piano terra dovrà mantenere la gerarchia esistente con il piano superiore, quando questa sia stata alterata dovrà essere ricondotta alla stesura originaria;
  - il restauro degli ambienti interni sui quali non sono consentite variazioni delle quote di imposta delle strutture orizzontali né delle quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti:

### **Ristrutturazione edilizia - (A3)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie che, per il loro grado di manomissione del tipo originario, non presentano allo stato attuale caratteristiche riconducibili alla logica, consolidatasi nel processo tipologico, dei manufatti edilizi presenti nell'ambito territoriale, in quanto assimilabili ad altri fenomeni di antropizzazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che porti ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, riconducendolo alla logica ricorrente del processo tipologico, sia esso consolidato o in divenire. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti tecnologici.

La ristrutturazione edilizia può comprendere la demolizione e contestuale fedele ricostruzione dell'edificio interessato.

### **Ripristino tipologico**

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria del restauro scientifico, delle quali è possibile ricostruire l'organizzazione tipologica, degli schemi presenti nell'abaco del processo tipologico, dai reperti esistenti in rapporto agli altri organismi edilizi dello stesso periodo storico.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti tipologici ed edilizi mediante:

- il ripristino dei meccanismi di distribuzione orizzontale e verticale, quali portici e blocchi scala;
- il ripristino ed il mantenimento dei rapporti dimensionali fra i vari sistemi strutturali esistenti e di nuova introduzione nonché la gerarchia in alzato tra piano terra e piano primo;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali nonché particolari elementi di finitura.

### **Demolizione delle superfetazioni**

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione e riguardano gli elementi incongrui inseriti nella unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica, incompatibili con il tipo di aggregazione dell'organismo dei sistemi.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti tipologici ed edilizi mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui nonché la urbanizzazione delle aree di risulta in rapporto con l'insieme degli spazi liberi (aia).

Gli edifici storici presenti nel territorio rurale, non rappresentati sulla Carta Tecnica Regionale (CTR), sono soggetti all'intervento edilizio: Restauro e risanamento conservativo di tipo B, salvo il caso in cui l'edificio sia allo stato di Rudere, secondo la definizione riportata nell'allegato 1, in tal caso l'edificio è soggetto all'intervento edilizio: demolizione senza ricostruzione con la messa in sicurezza dell'area di sedime.

Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono:

- per gli organismi edilizi ad originaria funzione abitativa le destinazioni di cui al precedente comma 4c.;
- per quelli ad originaria funzione non abitativa, le destinazioni di cui al precedente punto 4e.

**Art. 3.7bis - Disposizioni relative alle aree ed edifici esterni alla zona "A" di valore testimoniale a livello storico-ambientale. (A6)**

1. Si tratta di quella parte di territorio interessata dall'agglomerato urbanistico-edilizio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Esse sono costituite dai residui della lottizzazione turistica della marina centro di inizio secolo, dai villini, ville e dai residui vialetti di accesso alla marina, di valore testimoniale a livello architettonico-ambientale. Per tali edifici/aree è previsto l'intervento all'interno del singolo lotto a carattere unitario.

Le aree e gli edifici assoggettati alle presenti disposizioni sono cartograficamente individuati alla Tav. D2 in scala 1/5.000; l'intervento previsto per gli stessi è quello di cui ai successivi art. 3.10.1, 3.10.2 e 3.10.4; il "restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 3.10.4 opera con le seguenti modalità aggiuntive:

- a) possibilità di adeguamento delle altezze interne dei vani allo scopo di uniformarle ai requisiti minimi; tali adeguamenti, ottenuti attraverso la diminuzione dello spessore dei solai ed il loro eventuale spostamento di quota, sono ammessi a condizione che sia conservata la posizione delle finestre e che l'altezza tra pavimento e bancale non sia inferiore a m. 0,60 e non superiore a m. 1,20, non siano intaccati sguinci e strombature di porte e finestre; tale limitazione di altezza del bancale non sussiste per le finestre dei sottotetti. La sopraelevazione della linea di gronda, per un massimo di m. 0,30, è ammessa solamente per gli edifici o corpi di fabbrica nei quali la quota del piano terra si trovi a livello inferiore o uguale alla quota stradale o del marciapiede, esclusivamente per adeguare le altezze dei vani alla contestuale elevazione del piano terra. La sopraelevazione del piano terra non potrà comunque superare i m. 0,30 dalla quota della strada o del marciapiede.
- b) possibilità di utilizzare i vani sottotetto come vani abitabili, anche se di modeste dimensioni e sempre che sia possibile raggiungere altezze, con media virtuale pari a m. 2,50, ottenute attraverso gli adeguamenti di quote con le modalità di cui al punto a); a questo scopo gli adeguamenti, limitatamente all'ultimo solaio, sono sempre ammissibili purché conformi al punto precedente in materia di rispetto di sguinci e strombature di porte e finestre.
- c) possibilità, al fine di garantire una idonea aerazione ed illuminazione dei sottotetti, di realizzazione di nuove aperture in falda solo sulle parti non prospicienti strade o aree pubbliche, nei seguenti casi:
  - per l'aerazione ed illuminazione di vani sottotetto ad uso servizi, quando questi non siano già illuminati da aperture in facciata e solo per realizzare luci di dimensioni non superiori a mq. 0,50, con rapporto di illuminazione non superiore a 1/18;
  - per l'aerazione e l'illuminazione di vani sottotetto abitabili, fino agli indici minimi previsti dal regolamento edilizio, con dimensione massima di ogni apertura di mq. 1,20;
  - non è ammessa la realizzazione di abbaini di qualsiasi tipo e forma che sporgano dalla sagoma esterna del tetto.
- d) possibilità di realizzare nuove aperture sulle fronti interne e non prospettanti su spazi pubblici, solo se coerenti con l'organizzazione tipologica dell'unità edilizia e purché conformi, per dimensioni e forma, alle aperture esistenti.
- e) possibilità di realizzare cantine od autorimesse al piano interrato estese oltre la sagoma planimetrica dell'edificio esistente, fino ad occupare il 35% della superficie fondiaria;
- f) possibilità di introdurre destinazioni d'uso diverse dalla civile abitazione, rivolte esclusivamente ad attività di cui alle funzioni commerciale, direzionale, assicurative,

professionale e culturale, per il solo piano terra e nella misura non superiore al 60 % della Su preesistente nel medesimo, con contestuale recepimento degli standards.

- g) È vietata l'impermeabilizzazione del suolo che dovrà essere mantenuto a giardino, con il ripristino, per ciò che è possibile individuare, mediante tracce e documenti, della sistemazione originaria; tale obbligo è prescritto anche per l'impianto di distribuzione urbanistica (vialetti, ecc...).
  - h) Dovrà inoltre essere demolita qualsiasi superfetazione.
3. Relativamente alle colonie Fratelli Baracca, Bergamasca, Veronese e Bonomelli la categoria A6 si applica con esclusione delle modalità aggiuntive di cui al punto f).  
Nelle aree di pertinenza della colonia Veronese valgono le prescrizioni di cui all'art. 16, commi 13 e 14 delle Norme del PTCP.

### **Art. 3.8 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi**

- 1. Per gli edifici costruiti in violazione alle norme di Legge, ovvero realizzati in assenza o in difformità da titoli abilitativi, trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive indipendentemente da quanto normato nel presente Piano.
- 2. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione o dal titolo abilitativo (denuncia di inizio attività o permesso di costruire) e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
- 3. L'intervento diretto deve essere di norma esteso all'intera UMI; sono consentiti interventi riferiti a parti di UMI purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento all'intera UMI, almeno in scala 1/200, in modo da dimostrare che:
  - a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di U.M.I. non interessate dall'intervento; in particolare qualora riguardi parti strutturali non deve aumentare la vulnerabilità sismica dell'intero complesso e/o delle UMI adiacenti;
  - b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera U.M.I.
- 4. La denuncia di inizio attività o il permesso a costruire devono prevedere:
  - a) la demolizione delle superfetazioni individuate negli elaborati di Piano e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico ed ambientale;
  - b) l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate nell'elaborato di Piano D2-SR.  
Sono fatti salvi i casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere.  
Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso, esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il presente Piano.
- 5. Sono ammesse le deroghe di cui all'art.12 della L. 64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

### **Art. 3.9 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari**

- 1. Al fine di preservare i caratteri storico-tipologici degli edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale sono da osservare le disposizioni di cui ai successivi commi per l'utilizzo dei materiali, per il recupero e il ripristino delle strutture originarie.
- 2. Sistemi strutturali cellulari

Il ripristino funzionale delle cellule, intendendosi per queste lo spazio delimitato da strutture murarie portanti, deve tener conto delle dimensioni della cellula stessa e del sistema delle aperture esistenti (porte esterne e finestre). Occorre comunque operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellule originali riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni.

Negli interventi di plurifamiliarizzazione atti a creare nello stesso organismo edilizio più unità immobiliari di piccole dimensioni, si dovrà in particolar modo conservare l'integrità spaziale delle cellule originali semplificando la distribuzione e ricorrendo solo alle suddivisioni funzionali strettamente necessarie quali il bagno e l'antibagno che dovranno essere collocati, ove possibile, non sulle fronti ma sul lato della cellula opposto a quello ove sono presenti le finestre.

3. In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, dovranno essere utilizzate tecnologie costruttive, materiali e modalità costruttive di seguito specificate:

- Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni del Piano operativo della conservazione; nei casi di documentata irrecuperabilità dei muri non risolvibili con tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono essere conservate, salvo i casi previsti dall'art. 6 della categoria d'intervento A2b. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali e totali, dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso, nella tradizione locale.

Le coperture devono essere conservate, ripristinate o sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente.

- Parti non strutturali

E' prescritta la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi. Negli edifici sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio-televisive o paraboliche, in caso di ristrutturazione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione della medesima con una unica centralizzata. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torrioni, altane, ecc. dovrà essere valutata in sede di progetto.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione.

Le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o in lamiera zincata verniciata.

E' prescritto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce.

La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste caratteristiche (prevalentemente palazzi e chiese del periodo settecentesco).

Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio.

Sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte sintetiche lavabili.

Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente.

Esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta dati in loco.

La sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici non recuperabili in pietra, come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, "zoccoli, decorazioni varie,



deve avvenire con gli stessi materiali e tecnologie di lavorazione usati nella tradizione locale.

E' vietata qualsiasi contraffazione di tali materiali, come ad esempio il cemento trattato tipo arenaria, i travertini, i marmi levigati, ecc.

Le finestre e i portoni devono essere mantenuti della stessa dimensione, posizione e caratteristica, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti.

Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche).

E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato.

L'oscuramento esterno, se realizzato a persiane dovrà essere del tipo all'italiana.

Non è ammesso l'uso di serrande e avvolgibili.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti) evitando il ricorso alla saldatura per quanto possibile.

Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionalmente compatibili con le aperture.

- Parti esterne ed elementi di distribuzione della tipologia.

Il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento).

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato.

Nelle aree destinate a verde di cui all'art.3.11.10 dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

- Impianti e uso di nuove tecnologie

E' ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i WC e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata.

L'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tecnologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico.

4. In tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali del Centro Storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al punto 3.  
Ciò in particolare per quanto riguarda quelle unità edilizie di limitate dimensioni, che sono inserite in una cortina omogenea.
5. Nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne.
6. Negozi e vetrine; è ammessa, compatibilmente con quanto prescritto agli articoli 3.6 e 3.11 e dal piano di commercio, la creazione di nuovi negozi e laboratori artigianali affacciati su cortili interni di dimensioni adeguate e di cui sia garantito l'uso pubblico.

#### **Art. 3.10 - Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici negli ambiti di conservazione - Tipi di intervento**

1. Entro il perimetro del Centro Storico (zona A), definito all'art. 1 delle presenti norme e individuate nelle Tav.le D.1.0, D.1.A, D.1.1 e D.1.2 del presente piano, ad ogni unità minima di intervento o parte di essa viene attribuita la relativa categoria normativa. La Tav.le D.1.A individua le unità minime di intervento e le rispettive categorie normative.

2. Tali categorie, che rappresentano, salvo diverse e specifiche prescrizioni, i livelli massimi di possibilità operative, si articolano in:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - A1 restauro scientifico
  - A2 restauro e risanamento conservativo di tipo A e B
    - ripristino tipologico
  - A3 ristrutturazione edilizia
    - ristrutturazione
    - ripristino edilizio
  - A4 ristrutturazione urbanistica
  - A5 demolizione senza ricostruzione edifici incongrui

#### **Art. 3.10.1 - Manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Dette opere, si articolano in:
  - a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione.
  - b) opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici.
3. Tali interventi sono attuati liberamente, previa comunicazione in carta semplice illustrativa delle opere da eseguire, estratto di Piano - Centro Storico – documentazione fotografica.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi solo qualora non riguardino elementi architettonico decorativi di particolare pregio per i quali sono consentite esclusivamente operazioni di Restauro Scientifico.
5. Devono comunque essere rispettate le Prescrizioni Particolari .

#### **Art. 3.10.2 - Manutenzione straordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31, le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. Detti interventi si articolano in:
  - a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'Articolo 8, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.
  - b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'Articolo 8, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono

ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

3. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 8 della Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31, gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria.
4. Le operazioni di manutenzione straordinaria non sono consentite per le unità edilizie o loro parti assoggettate alla categoria normativa AI - Restauro Scientifico.
5. Devono comunque essere rispettate le Prescrizioni Particolari .

#### **Art. 3.10.3 - Restauro scientifico**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
    - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
    - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Per le ulteriori prescrizioni che disciplinano l'uso dei singoli elementi architettonici e dei materiali, nonché il trattamento delle aree scoperte e delle decorazioni si rimanda agli articoli specifici.

#### **Art. 3.10.4 - Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, secondo la classificazione dei tipi di cui alla Tav. la D.1.1, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi

accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. I tipi di intervento della categoria "restauro e risanamento conservativo" sono specificati all'interno di sottocategorie.

**1) Restauro e risanamento conservativo tipo "A"**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Per le ulteriori prescrizioni che disciplinano l'uso dei singoli elementi architettonici e dei materiali, nonché il trattamento delle aree scoperte e delle decorazioni si rimanda agli articoli specifici.

**2) Restauro e risanamento conservativo tipo "B"**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Prevede le stesse prescrizioni di cui alla categoria del risanamento conservativo di tipo A ed inoltre ammette le seguenti operazioni edilizie:

- a) possibilità di introdurre tecnologie costruttive attuali qualora non vi siano elementi di valore artistico e architettonico.
- b) possibilità di adeguamenti di forma e dimensioni delle scale nel rispetto della sua posizione tipologica secondo gli schemi allegati al piano.
- c) possibilità di adeguamento delle altezze interne dei vani, come qui di seguito specificato.

Tali adeguamenti, ottenuti attraverso la diminuzione dello spessore dei solai e il loro eventuale spostamento di quota, sono ammessi a condizione che sia conservata la posizione delle finestre la cui altezza tra pavimento e bancale non sia inferiore a cm. 60 e non superiore a cm. 120, non sia modificata l'altezza della linea di gronda e non siano intaccati sguinci e strombature di porte e finestre.

Tale limitazione di altezza del bancale non sussiste per le finestre dei sottotetti.

La sopraelevazione della linea di gronda di norma non è ammessa; può essere consentita nel limite massimo di cm. 30, solo per gli edifici, o corpi di fabbrica, nei quali la quota del piano terra si trovi a livello inferiore o uguale alla quota di colmo stradale, esclusivamente per adeguare le altezze dei del Piano Terra. La sopraelevazione del Piano Terra non potrà comunque superare i cm. 30 dalla quota di colmo della strada.

Sono inoltre ammesse tutte le operazioni previste dal Risanamento Conservativo di tipo A2a e del Restauro Scientifico.

Per le ulteriori prescrizioni che disciplinano l'uso dei singoli elementi architettonici e dei materiali, nonché il trattamento delle aree scoperte e delle decorazioni si rimanda agli articoli specifici.

**Art. 3.10.5 - Ripristino tipologico**

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella precedente categoria 1. e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

**Art. 3.10.6 - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico ambientale ma sono, tuttavia, compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
3. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
4. I tipi di intervento della categoria "Ristrutturazione edilizia" sono specificati all'interno di sotto categorie.

**1) Ristrutturazione**

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

L'intervento di "ristrutturazione edilizia" prevede le seguenti operazioni edilizie:

- a) riprogettazione distributiva interna sia per quanto attiene le unità funzionali che i relativi collegamenti orizzontali e verticali collettivi.
- b) variazioni delle altezze libere dei piani entro i limiti previsti dal Regolamento Edilizio. In deroga al presente punto è indicato, nella Tav.1a D.1.A l'altezza massima che deve essere rispettata nella realizzazione dell'intervento.
- c) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- d) sugli edifici individuati dal Piano con il "vincolo di facciata" è previsto il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico.
- e) mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- f) possibilità degli adeguamenti previsti di cui all'articolo sulle Disposizioni Aggiuntive.
- g) Sono ammesse inoltre tutte le operazioni previste dal restauro e risanamento conservativo di tipo a) e b).

Nell'ambito di tali variazioni non è comunque ammesso la sopraelevazione delle linee di gronda, se non nei limiti e con le prescrizioni e con le eccezioni di cui alla lettera c) del precedente punto 2, dell'art. 3.11.4.

Qualora la ristrutturazione, nel rispetto della volumetria preesistente, comporti la creazione di una quota aggiuntiva di superficie utile abitabile, sia mediante il recupero dei locali sottotetti preesistenti, nei casi non previsti dal risanamento di tipo b, sia mediante la creazione ex novo di piani abitabili, devono essere demoliti, all'interno della stessa unità di intervento, corpi secondari dell'edificio per una superficie pari a quella che viene recuperata nell'edificio principale in modo che la Superficie Complessiva (SC) di progetto non sia in ogni caso superiore a quella preesistente.

Ai fini del trasferimento di superfici, dai corpi secondari a quello principale, non possono comunque essere demolite quelle parti di edificio assoggettate a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo di tipo a) e non provochi modificazioni sostanziali dell'assetto architettonico dell'edificio e urbanistico dell'isolato (interruzione della cortina stradale messa in vista di prospetti interni architettonicamente non compiuti o incongrui ecc.).

Per le ulteriori prescrizioni che disciplinano l'uso dei singoli elementi architettonici e dei materiali, nonché il trattamento delle aree scoperte e delle decorazioni si rimanda agli articoli specifici.

## **2) Ripristino edilizio**

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq di superficie utile.

### **Art. 3.10.7 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Tali interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.
3. Sono considerate compatibili con questa zona i seguenti usi dei manufatti esistenti e di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:
  - residenza permanente e stagionale;
  - attività artigianali di servizio, artistiche e tradizionali, di produzione a ridotto impatto ambientale ed acustico;
  - pubblici esercizi;
  - attività commerciali e di deposito;
  - sedi associative;
  - attività terziarie.Sono considerate incompatibili con la zona "A4" le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività industriali di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe;
  - attività artigianali non comprese nel precedente comma;
  - depositi di merce all'ingrosso oltre la superficie di mq. 100,00;
  - attività commerciali con oltre mq. 250,00 di superficie di vendita.
4. Gli edifici esistenti in tutto od in parte destinati ad attività incompatibili con la zona "A4" alla data di adozione delle presenti norme, possono mantenere le loro caratteristiche fisiche e le destinazioni praticate e sono assoggettati ai soli interventi di:
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;

- adeguamento igienico-funzionale.
5. I laboratori artigianali di servizio, di produzione, artistiche-tradizionali, a ridotto impatto ambientale ed acustico possono insediarsi al piano terreno degli edifici di civile abitazione senza alcun limite di superficie fermo restando che sia salvaguardato, in relazione alla superficie netta residenziale, una quota ad uso servizi dell'abitazione pari al 20% della superficie utile oltre le superfici destinate a ricovero automezzi esistenti.
  6. Le attività artigianali artistiche e tradizionali a ridotto impatto ambientale ed acustico, le professioni sanitarie e similari possono insediarsi anche in vani di civile abitazione.
  7. Nelle zone "A4" sono consentiti i seguenti interventi :
    - ristrutturazione edilizia;
    - demolizione e ricostruzione
    - demolizione senza ricostruzione;

ed in base ai seguenti parametri:

- demolizione e ricostruzione fino all'indice di utilizzazione fondiaria di mq. 0,50 per mq. comprensivo della quota servizi, comunque non inferiore al 20% della S.u., qualora l'edificio preesistente abbia un'utilizzazione fondiaria maggiore di mq. 0,50 x mq.;
- demolizione e ricostruzione fino all'indice di utilizzazione fondiaria preesistente, mantenendo invariato il rapporto superficie utile – superficie non residenziale, qualora l'edificio preesistente abbia un'utilizzazione fondiaria minore di mq. 0,50 x mq.;
- rapporto di copertura mq. 0,30 x mq. di superficie fondiaria;
- $H_f = m. 8,70$ ;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2.

Le distanze in ordine agli interventi di cui sopra rispetto alla sede stradale sono determinate in base agli allineamenti preesistenti, fatto salvo il minimo inderogabile di m. 3,00.

I distacchi dai confini interni sono così determinati:

- m. 4,00 nei confronti di lotti adiacenti edificati, m. 5,00 nei confronti di lotti ineditati e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di m. 6,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
  - demolizione e ricostruzione: m. 5,00 salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate; in lotti in cui una dimensione è inferiore o uguale a m. 19,00 è consentito, in quella direzione, un distacco minimo di m. 4,00, fatta salva la distanza tra pareti finestrate;
  - nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio senza modifiche della sagoma planialtimetrica possono essere mantenuti i distacchi esistenti dai confini interni e stradali.
  - dotazione di parcheggi di pertinenza delle costruzioni pari a mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione.
8. Negli interventi in zona "A4" è consentito nei casi di demolizione e ricostruzione attestarsi secondo un profilo regolatore secondo le seguenti disposizioni:
    - presentazione di un progetto unitario con i confinanti;
    - recupero della superficie complessiva preesistente fino alla profondità dim. 9,00 del fronte del lotto;
    - altezza non superiore a quella preesistente .
    - recupero della corte interna con demolizione di manufatti eccedenti la quota servizi del 20% della S.u.

In ogni caso non si dovrà superare il volume preesistente nell'edificare in lotti liberi.

**Art. 3.10.8 - Demolizione senza ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.
2. Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.
3. La disciplina particolareggiata del centro storico, individua le principali superfetazioni da demolire, mentre quelle minori o comunque non rilevabili planimetricamente alla scala 1:1000, devono essere individuate in sede di progetto.  
La denuncia d'inizio attività o rilascio del permesso di costruire, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione, è in generale subordinato alla demolizione delle superfetazioni indicate sulla tavola D.1.A del presente PSC o individuate in sede d'approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici della disciplina particolareggiata.
4. Nel caso in cui il corpo sia classificato come superfetazione e sia connesso funzionalmente all'edificio su cui si interviene, si potrà non procedere alla demolizione alle condizioni e adempimenti seguenti:
  - La proprietà richiede all'Amministrazione il riesame della classificazione del corpo edilizio; a tal fine presenta adeguata documentazione storica e sullo stato di fatto, volta a dimostrare che il corpo edilizio di cui si tratta costituisce un accrescimento funzionale organico all'edificio principale, e la sua conservazione non contrasta con gli obiettivi del recupero e riuso;
  - L'Amministrazione procede all'eventuale riclassificazione del corpo edilizio attraverso delibera del Consiglio Comunale; solo a seguito di tale riclassificazione la proprietà può presentare un titolo abilitativo (denuncia d'inizio attività o permesso di costruire) che non preveda la demolizione del corpo edilizi o classificato come superfetazione.  
La demolizione delle superfetazioni non è altresì richiesta nel caso di interventi parziali nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente. In tal caso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire quanto previsto dal piano, o individuato in sede di progetto, al momento in cui sarà realizzato, da parte delle proprietà interessate, un intervento edilizio soggetto a demolizione delle superfetazioni.  
Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC.
5. Sono comunque sempre ammesse opere di arredo esterno.

**Art. 3.10.9 - Edifici Incongrui**

1. Si definiscono incongrue, ai sensi della L.R. 16/2002, le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del tessuto urbano ed edilizio che per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali, o per impatto visivo ne alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica. Tali unità e/o elementi edilizi non presentano più alcuna caratteristica storico - ambientale e risultano estranee, anche solo formalmente, al contesto degli insediamenti storici urbani e non urbani cui ineriscono.  
Trattasi in genere di episodi di sostituzione integrale delle unità edilizie preesistenti, che ne hanno stravolto e modificato radicalmente gli assetti tipologici e funzionali originari,



ovvero di episodi di stratificazione e di proliferazione edilizia successiva, parcellizzata ed incrementale, delle parti e dei corpi secondari non riconducibili ad assetti tipologici e funzionali compatibili con l'organismo principale.

Tali edifici (sono in numero di 8) sono stati censiti e opportunamente individuati nella Tav.1a D.1.A e risultano inoltre catalogati nelle schede di cui all'allegato 2 delle presenti Norme, con le specifiche riguardanti la proprietà, il dimensionamento, i riferimenti edilizi, l'analisi storica e fotografica, nonché il tipo d'intervento.

2. L'obiettivo del presente Piano è quello di incentivare la delocalizzazione di quei manufatti incongrui che da scheda di analisi risultano da demolire, così da liberare tali aree, dando comunque la possibilità di edificare in altri ambiti individuati dal PSC, al di fuori del Centro Storico.

#### **Art. 3.10.10 - Recupero e risanamento delle aree libere**

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse, e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.
2. L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico.
3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
4. Per ogni unità di intervento, oltre alla indicazione della categoria normativa cui sono assoggettate le parti edificate viene individuata la classificazione delle aree verdi cui corrispondono prescrizioni per il risanamento, recupero e riqualificazione, in aggiunta a quanto già prescritto dagli stessi tipi di intervento.  
Detta classificazione è riportata nella Tav.1a D.1.A e riguarda oltre alle aree libere comprese nei perimetri delle unità di intervento di cui al comma precedente, anche gli spazi esterni ai medesimi perimetri quali giardini pubblici, spazi pedonali, aree attrezzate ecc. la cui destinazione d'uso è individuata nella tavola dei servizi (Tav. la D.1.2).
5. I tipi e i modi di intervento per le aree destinate a verde si riferiscono alla seguente classificazione:

##### **a) Corti e giardini di valore architettonico ambientale.**

Per dette aree devono essere ripristinate, per ciò che è possibile individuare mediante tracce e documenti, la sistemazione originaria, inoltre dovranno essere conservati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi meritevoli di tutela che caratterizzano le parti esterne degli edifici, percorsi pedonali, pavimentazioni, essenze arboree esistenti.

Gli interventi di restauro saranno realizzati su progetto di sistemazione del verde a firma di tecnico abilitato accompagnato da una specifica ricerca storica dell'area oggetto di intervento; non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per l'eventuale riorganizzazione dei percorsi preesistenti, secondo le modalità dell'articolo che riguarda l'Arredo Urbano.

##### **b) Corti e giardini privi di valore architettonico ambientale, di pertinenza a unità edilizie.**

Per dette aree deve essere ripristinata, per quanto è possibile individuare mediante tracce e documenti, la sistemazione originaria e dovranno essere mantenuti i rapporti esistenti tra l'unità edilizia principale e la rispettiva area scoperta (corti, giardini, chiostri, ecc.); inoltre dovranno essere conservati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi meritevoli di tutela che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

Gli interventi di recupero delle aree libere realizzati sulla base di un progetto unitario di recupero dell'area, dovranno rispettare la composizione e i materiali tipici del luogo e dell'epoca dell'unità edilizia principale.

**c) Parchi e Giardini pubblici o di uso pubblico**

Dette aree devono essere attrezzate per gli usi definiti dal Piano. E' consentita la realizzazione di strutture di arredo, comprese attrezzature per il gioco e ricreative, purché compatibili con le caratteristiche e l'impianto originario dell'area.

**d) Spazi Pedonali prevalentemente pavimentati**

Dette aree devono essere attrezzate per gli usi definiti dal Piano. E' consentita la realizzazione di elementi costruiti di arredo urbano, comprese attrezzature di gioco e ricreative.

Gli interventi sulle aree libere dovranno essere unitari ed estesi a tutta l'area delimitata dal PSC come "perimetro unità di intervento", in caso di incongruenza, con tale perimetro, dovrà essere prodotta idonea documentazione catastale storica atta a delimitare correttamente l'unità edilizia e l'unità minima di intervento.

Le aree con destinazione di zona a verde privato dovranno essere sistemate a giardino, con l'impiego di essenze autoctone.

Sono ammesse opere di arredo urbano, tralicci, gazebo, pergolati ed opere di arredo minore quali voliere, installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili con superficie complessiva non superiore a mq. 5,00, a condizione che queste siano compatibili per caratteristiche costruttive, materiali, e stile con il contesto in cui vanno ad inserirsi. I pergolati di 16,00 mq di dimensioni massime, avranno orditura orizzontale (non sono ammesse orditure inclinate). La struttura potrà essere in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato). Gli elementi orizzontali dovranno essere impostati ad una quota non superiore a mt. 3,00. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per l'eventuale organizzazione dei percorsi, da concordare con l'Ufficio Tecnico competente.

I gazebo, tralicci, pergolati, se realizzati in aree libere di pertinenza ad edifici residenziali dovranno essere localizzati in luogo non visibile dalla pubblica via, ad una distanza di mt. 1.50 dai confini di proprietà ovvero sui confini di proprietà previo accordo sottoscritto dei confinanti.

Saranno ammessi pergolati o ombrelloni su corti private visibili dalla pubblica via, solo ed esclusivamente se a servizio di attività di bar o ristorazione e realizzati secondo le norme previste per le opere di arredo urbano su suolo pubblico ed in continuità con esso (illuminazione, pavimentazione, arredo ecc..) da concordare con l'ufficio Tecnico competente. Dovrà essere versata idonea cauzione a garanzia di una futura rimozione.

Le opere di arredo urbano quali gazebo, tralicci, pergolati, devono essere aperti su tutti i lati, e possono essere coperti con tessuto non plastificato, aelle ed essenze arboree. Le opere di arredo urbano dovranno essere sottoposte al parere della C.Q.A.P.

**Art. 3.11 - Nuovi fabbricati di servizio nelle aree di pertinenza di Nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale**

1. Per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione abitativa (indicati nelle schede D.2-SR) è prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, ecc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia storica del luogo. Tale possibilità è esclusa per gli edifici o per le unità abitative già provviste di fabbricati di servizio alla residenza (sia storici che non) di superficie uguale o maggiore rispetto a quella realizzabile secondo i seguenti parametri:
  - a) per ogni edificio esistente la nuova SUL (superficie utile lorda) ammissibile per il fabbricato di servizio non potrà essere superiore ad un terzo della SUL esistente con un minimo di mq 20 ed un massimo di mq 60 di SUL. Rientrano nel computo della SUL unicamente gli edifici corrispondenti ai tipi ad originaria funzione abitativa sopra indicati; non rientrano comunque nel computo delle SUL esistenti, le superfici, anche se di corpi di fabbrica aggregati o collegati ai tipi sopra citati, costituite da

- nuovi fabbricati di servizio all'attività agricola quali capannoni, depositi, tettoie, manufatti superfetativi, temporanei o precari, ecc.;
- b) il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima non superiore a m. 2,40, misurati dal pavimento alla linea di gronda. Ove le condizioni del pendio lo consentano il fabbricato potrà anche essere realizzato su due livelli. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale;
  - c) in un insediamento rurale costituito da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative del nucleo è asservito ogni fabbricato di servizio. Deve comunque essere garantito un corretto inserimento del fabbricato nel contesto ambientale.

### Art. 3.12 - Carico urbanistico

1. Sono considerate variazioni d'uso, ai fini delle presenti norme, i mutamenti anche non connessi a trasformazione fisica, fra i gruppi di categorie funzionali del successivo comma3, in conformità all'art. 26 della Lr. 31/2001.
2. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, il relativo carico urbanistico Cu articolato in quattro categorie: basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A), nullo (Cu n).
3. Gruppi di categorie funzionali:
 

funzione abitativa	
a) abitazioni residenziali e relativi servizi;	(Cu B)
b) collegi, colonie, convitti e residenze stagionali (e relativi servizi);	(Cu B)
funzioni terziarie	
a) commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
b) medie strutture di vendita:	
1 medio-piccole strutture di vendita;	(Cu M)
c) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
d) artigianato di servizio;	(Cu M)
e) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq. e che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni;	(Cu B)
f) studi professionali;	(Cu B)
g) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private;	(Cu M)
h) pubblici esercizi;	(Cu M)
i) autorimesse di uso pubblico;	(Cu n)
l) impianti sportivi scoperti di uso privato;	(Cu B)
m) strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette, inclusi centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale;	(Cu B)
funzioni produttive manifatturiere (si conservano solo se esistenti e se compatibili dal punto di vista igienico, sanitario ed acustico):	
a) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione delle funzioni terziarie di cui al precedente punto "e";	(Cu M)
b) attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu M)
c) attività di deposito;	(Cu M)
d) insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu M)
funzioni agricole	
a) abitazioni agricole, (comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale);	(Cu n)
b) impianti e attrezzature per la produzione agricola:	

- 1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, se collocati al piano terra dell'abitazione agricola; (Cu n)
- 2 rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola; (Cu n)
- 3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere; (Cu n)
- 4 serre fisse o mobili per colture aziendali; (Cu n)
- 5 serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale; (Cu M)
- 6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche; (Cu M)
- 7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata; (Cu B)
- c) ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
- 1 laboratori per la ricerca; (Cu B)
- 2 foresterie aziendali; (Cu B)
- 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria; (Cu M)
- 4 agriturismo; (Cu B)
- 5 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc esclusivamente di tipo laboratoriale; (Cu B)
- d) Impianti produttivi agroalimentari e colture intensive:
- 1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; (Cu M)
- 2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di cui al precedente punto d1; (Cu n)
- e) allevamenti aziendali o interaziendali; (Cu n)
- f) impianti zootecnici intensivi; (Cu M)
- g) infrastrutture tecniche di difesa del suolo quali:
- 1 strade poderali; (Cu n)
- 2 canali e opere di bonifica; (Cu n)
- 3 rimboschimenti; (Cu n)
- 4 opere di difesa idraulica; (Cu n)
- 5 ogni altra infrastruttura prevista in strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale dalla Pubblica Amministrazione; (Cu n)
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione
- a) alberghi e motel; (Cu A)
- b) spazi espositivi e congressuali; (Cu A)
- c) altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, campeggi, ecc) e strutture per il turismo rurale; (Cu M)
- d) altre strutture per la fruizione escursionistica quali rifugi e bivacchi, ecc.; (Cu n)
- e) ristoranti, bar, enoteche, ecc. (Cu M)
4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti<sup>4</sup>.  
L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dalla Disciplina Particolareggiata.

### Art. 3.13 - Piani Particolareggiati e Piani di Recupero

1. Nelle tavole D.1.A è stato individuato l'area sottoposta a Piano Particolareggiato 1, già in fase di realizzazione.  
Viene prevista una nuova edificazione con previsione planivolumetrica di Piano, che ricostituiscia la cortina su entrambi i lati delle Vie, con la creazione di una corte pubblica interna, con accessi su entrambe le Vie.

<sup>4</sup> LR n. 31/2002 art. 26 comma 3

La destinazione urbanistica, è il tipo commerciale al piano terra sul fronte di Via M. Moretti e residenziale per la restante parte dell'edificio, compresi i relativi servizi alla residenza.

2. I Piani di Recupero, definiti agli art. 28 e succ. della legge n. 457 del 5.8.78, sono strumenti di attuazione di iniziativa sia pubblica che privata.  
Possono essere assoggettate a piano di recupero, con delibera del C.C., le aree e gli immobili ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico, sia per iniziativa pubblica che su richiesta dei privati singoli o riuniti in consorzio.
3. Sono elementi costitutivi del piano particolareggiato o del piano di recupero, secondo quanto prescritto dall'art. 20-21-22 della legge urbanistica regionale n. 47 del 07.12.1978 e s.m.i.:
  - 1) Lo schema di convenzione che regola i rapporti fra il Comune ed i privati che eventualmente intervengono nella attuazione del P.P. redatto in conformità a quanto prescritto dalla legge urbanistica n. 1150 del 17.8.42 e s.m.i., dall'art. 8 della legge 28.1.77 n. 10 e dagli art. 20-21-22 della legge urbanistica regionale n. 47 del 07.12.1978;
  - 2) Lo stralcio del piano regolatore - zona "A", e relative norme di attuazione;
  - 3) L'estratto catastale comprende l'elenco delle proprietà da espropriare e vincolare;
  - 4) La planimetria di progetto in scala 1:2.000, comprendente le destinazioni d'uso prescritte;
  - 5) Le sezioni e i profili in scala 1:200 dello stato attuale e di progetto;
  - 6) Le norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
  - 7) La relazione illustrativa, il programma di attuazione e la relazione di massima di spesa per l'attuazione del piano.

#### **Art. 3.14 - Ambiti da Riquilificare**

1. Il presente piano individua due nuovi perimetri di Ambiti da Riquilificare, come rappresentati alla Tav. D.1.A e cioè :
  - Ambito da Riquilificare N. 1 (zona Stazione Ferroviaria);
  - Ambito da Riquilificare N. 2 (zona Piazzetta delle Conserve).
2. Ambito da Riquilificare N. 1 (zona Stazione Ferroviaria):  
Su tale ambito è previsto:
  - il recupero della volumetria esistente e la integrazione di funzioni pubblico/private, derivanti da un percorso di urbanistica partecipata e/o da uno studio di fattibilità pubblico;
  - creazione di un collegamento pedonale fra la Stazione e la via Mazzini;
  - riquilificazione del tessuto all'interno dell'Ambito con la creazione di percorsi e collegamenti ciclo-pedonali, verde pubblico e parcheggi.
3. Ambito da Riquilificare N. 2 (zona Piazzetta delle Conserve):  
Su tale ambito è previsto:
  - riquilificazione del tessuto urbano retrostante le Conserve, con la creazione di percorsi e collegamenti pedonali, verde pubblico e parcheggi.
4. Il perseguimento degli obiettivi di tali ambiti è affidato all'elaborazione e all'approvazione dei rispettivi programmi di riquilificazione urbana di cui alla L.R. 19/1998 e s.m.i. all'interno della pianificazione operativa comunale.  
Fino all'approvazione dei predetti programmi vige la disciplina particolareggiata del Centro Storico, senza alcun pregiudizio derivante dalla individuazione degli ambiti di cui ai commi precedenti.

#### **Art. 3.15 - Viabilità e traffico**

1. Le tavole D.1.A e D.1.2 prevedono l'organizzazione della viabilità in riferimento a:

- individuazione degli spazi esclusivamente pedonali da trattarsi secondo le modalità previste dall'art. 7.
  - individuazione dei parcheggi nel rispetto degli standard di cui alla legge regionale n. 47 del 7.12.78.
2. L'organizzazione della viabilità in riferimento alla classificazione delle strade veicolari e alla regolamentazione del traffico sarà oggetto di successivi e specifici provvedimenti della Amministrazione Comunale.

#### **Art. 3.16 - Servizi e attrezzature pubbliche**

1. La tavola D.1.2 (Piano dei servizi) specifica la destinazione d'uso delle singole aree che costituiscono il sistema funzionale del verde in relazione alla Legge Regionale n. 47 del 7.12.78, ed individua i percorsi pedonali ad uso pubblico, nonché i contenitori adibiti o da adibirsi ad attrezzature di carattere pubblico ai sensi della legge regionale n. 47 del 7.12.78.
2. Il Piano dei servizi si attua, oltre che attraverso il piano della viabilità e del traffico, attraverso i Piani Particolareggiati di iniziativa Comunale e singoli permessi di costruire convenzionati nell'ambito dei programmi di intervento.

#### **Art. 3.17 - Arredo urbano**

1. La sistemazione o la ristrutturazione degli spazi destinati alla viabilità, deve essere realizzata sulla base di progetti esecutivi dettagliati che dovranno essere sottoposti all'approvazione degli organi competenti; queste opere sono soggette a permesso gratuito in base all'art. 9 lettera f) della legge 28.1.1977 n. 10.
2. Tali interventi dovranno essere realizzati nell'ambito di programmi coordinati dall'Amministrazione Comunale ed elaborati in accordo con tutti gli enti pubblici e privati interessati, sulla base di quanto prescritto nelle Tav. D.1.A e D.1.2.
3. Il ripristino degli spazi pubblici oggetto di interventi urgenti dovrà essere definito in accordo con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 3.18 - Disposizioni transitorie**

1. Ai sensi della legge 122/89, art. 9 comma I, la realizzazione di autorimesse interraste o al piano terra di edifici esistenti può avvenire, anche in deroga alle presenti norme, purché si tratti di autorimesse strettamente pertinenziali alle singole unità immobiliari.
- Per la realizzazione delle autorimesse di cui al punto 1 si dovrà evitare l'accesso stradale direttamente dalle vie che prospettano sul porto canale nonché da via Mazzini, Baldini e Saffi.
  - In tutte le unità edilizie, o parti di esse, soggette alle categorie normative A1, A2 e A3 valgono le seguenti prescrizioni.
  - Negli edifici compresi nell'ambito del Centro storico sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze e rapporti di aeroilluminazione inferiori a quelli prescritti dal Regolamento d'Igiene purché l'intervento progettato sia migliorativo, anche sotto l'aspetto architettonico, rispetto alla situazione esistente.
2. Possibilità di utilizzazione dei vani sottotetto come vani abitabili solo se già areati e illuminati da preesistenti aperture in facciata, anche se di modeste dimensioni, e sempre che sia possibile raggiungere le altezze medie consentite attraverso gli adeguamenti di quota.
- A questo scopo tali adeguamenti, limitatamente all'ultimo solaio, vengono consentiti sempre che ciò non contrasti con le prescrizioni della categoria d'intervento .
- E' ammessa l'apertura di finestre in falda solo se prospicienti in aree non pubbliche e solo nei seguenti casi:

- 1) per interventi sulla copertura dei fabbricati, nel caso in cui vi sia l'esistenza di lucernari prospettanti la pubblica via, gli stessi devono essere trasferiti sulla falda retrostante e complanari ad essa.
  - 2) per l'illuminazione dei locali sottotetto ad uso servizi, quando questi non siano già illuminati da aperture in facciata e solo per realizzare "luci" di dimensioni non superiore a mq. 1,00, con indice d'illuminazione non superiore a 1/18.
  - 3) per l'illuminazione dei locali sottotetto abitabili, sempre che sia possibile raggiungere le altezze medie consentite attraverso gli adeguamenti di quota (per le categorie A2b e A3), il rapporto di aeroilluminazione non deve essere inferiore a 1/14 qualora le aperture in facciata non siano sufficienti a garantire gli indici minimi.  
Le dimensioni massime di ogni apertura devono essere di mq. 1,20. Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore a m. 2,70, con altezza minima di m. 1,80.
  - 4) per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, esistenti alla data del 23/4/1998, senza che ciò comporti modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto, è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
    - altezza utile media di m. 2,40 per locali adibiti ad abitazione;
    - rapporto illuminante pari o superiore a 1/16;
  - 5) i sottotetti con altezza virtuale (calcolata come rapporto volume/superficie) inferiore a m. 1,70 non sono computabili nella Snr. Sono ammessi lucernai con dimensioni non superiore a mq. 0,50 per consentire l'aerazione dei sottotetti.  
Non è ammessa la costruzione di abbaini di qualsiasi tipo e forma.
3. Sono ammesse nuove aperture sulle fronti interne solo se coerenti con la organizzazione tipologica dell'unità edilizia e purché conformi per dimensioni e forma con le aperture esistenti.  
Negli edifici posti all'interno del Centro Storico è consentito in via generale la creazione di soppalchi, anche se ciò può determinare una quota aggiuntiva di Superficie complessiva, superficie totale o di Superficie Utile lorda, purché compatibile con la categoria d'intervento e senza aumento del volume esterno.  
Fermo restando le quote di imposta della copertura e fatto salvo i casi di intervento secondo le categorie "A1" ed "A2a", potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si renda necessario riordinare più falde.
4. I negozi devono avere un'altezza minima di m. 3,00, è ammessa un'altezza inferiore, purché preesistente, con un minimo inderogabile di m. 2,70; vi è inoltre la possibilità di controsoffitare i vani, per esigenze di arredamento o di risanamento, con altezze risultanti fino a m. 2,70 (10%) della minima consentita.
5. Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno. Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente e il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8. L'altezza minima deve essere di m. 2,70; è ammessa un'altezza inferiore, purché preesistente, rispettando il minimo inderogabile di m. 2,40.
- Per i locali di categoria S, il rapporto fra superficie delle finestre e del pavimento deve essere non inferiore a 1/15 con ampiezza minima della finestra di 0,50 mq. L'altezza di questi ambienti non può essere superiore a m. 2,40;
  - i locali ad uso cantina o garage possono avere altezza minima di m. 2,00.

### Art. 3.19 - Disposizioni aggiuntive

1. Prescrizioni generali:
  - a) Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole di PSC, salvo che nei seguenti casi:

- Costruzione di parcheggi totalmente interrati limitatamente agli spazi liberi, come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
    - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
    - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale;
  - Costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
  - Realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge;
  - Costruzione di altri edifici indicati nelle tavole di PSC e secondo le modalità di cui alle rispettive sottozone, sulla base dei parametri planivolumetrici indicati ovvero di quelli definiti in sede di P.U.A. o di intervento diretto.
- b) Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;
- c) Nella zona "A" - Centro Storico - sono ammessi corpi tecnologici esterni all'edificio alle seguenti condizioni:
- 1) l'installazione di antenne paraboliche, condizionatori o altri elementi tecnologici potranno installati, previo rilascio di autorizzazione edilizia. La loro collocazione dovrà essere particolarmente curata e posizionata nella parte retrostante l'edificio, comunque non visibile dalla seguenti vie o piazze: via Mazzini - via Moretti - via Armellini - via Bruno - P.zza Pisacane - Corso Garibaldi - Via Baldini - via Fiorentini - Piazza delle Erbe - Piazza delle Conserve - Piazza della Pescheria - via Quadrelli - Via Saffi - Piazza del Monte - Largo Cappuccini; inoltre dovranno essere realizzati o rivestiti con lamiera di rame.
  - 2) gli impianti ad energia solare sono ammessi in centro storico solo sulle falde non prospicienti la pubblica via, al verificarsi delle seguenti condizioni:
    - a) non devono essere visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico;
    - b) al fine di minimizzarne l'impatto cromatico e visivo dovranno essere perfettamente integrati nella copertura, complanari ad essa e sostitutivi del manto;
    - c) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.

In ogni caso in centro storico non sono ammessi impianti ad energia solare su lastrici di copertura, terrazzi o altre coperture o manufatti atipici, nonché a terra su aree libere.

In ogni caso la Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio verificherà l'adeguatezza della proposta.

### **Art. 3.20 - Disposizioni per il Piano operativo comunale**

1. Il P.O.C. può modificare, senza costituire variante al P.S.C., la "Disciplina di intervento", per le unità minime dei Centri storici e per gli insediamenti del territorio rurale la cui categoria sia: Ristrutturazione edilizia, Ripristino edilizio e Ristrutturazione urbanistica; Ripristino tipologico limitatamente agli edifici inclusi nella perimetrazione del Centro storico.
2. Il P.O.C. può, altresì, sostituire, senza costituire variante al P.S.C., la categoria conservativa di tipo "B" (Restauro e risanamento conservativo di tipo b), per i centri storici solo nel caso in cui la classe tipologica sia attribuita utilizzando la seguente definizione:
  - edifici recenti;



3. per gli insediamenti storici del territorio rurale la modifica della categoria conservativa di tipo "B" è ammessa solo nel caso in cui l'uso attuale dell'edificio sia a servizio della residenza agricola.
4. Le eventuali modifiche del P.O.C. non costituendo variante al P.S.C. dovranno essere inserite tempestivamente quali aggiornamenti del Piano strutturale.

## **TITOLO VIII**

### **Disposizioni relative agli ambiti consolidati**

#### **Art. 3.21 - Ambiti urbani consolidati (art. A-10 L.R. 20/2000): definizione e perimetrazione**

1. Il P.S.C. perimetra nelle tavole B.4, entro il territorio urbanizzato individuato ai sensi del secondo comma dell'art. 28 della L.R. 20/2000, gli ambiti urbani consolidati in base ai criteri di cui all'articolo A-10 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20.
2. Entro tali ambiti il P.S.C. persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni.
3. Per consentire a tali politiche di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni anche in situazioni significativamente diverse, il P.S.C. assegna al R.U.E. il compito di attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali.
4. A tal fine il R.U.E. può effettuare la definizione di sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di definire la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.
5. Le previsioni del P.R.G. previgente, confermate ed individuate nella Tav. C dal presente Piano, devono essere attuate con il primo P.O.C. e, fino alla scadenza di tale termine, non sono soggette alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 2.7, 2.9 e 2.11.
6. Nel caso in cui le suddette previsioni non vengano attuate nel termine indicato nel precedente comma, le stesse dovranno essere assoggettate ad una nuova disciplina, disposta, per gli ambiti di rispettiva competenza, dal P.O.C. e dal R.U.E., in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P. e recepite dal presente Piano.
7. Negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico-edilizi, per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati in applicazione della L.R.19/91, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il R.U.E. definisce criteri e modalità di intervento ammesse.

#### **Art. 3.22 - Requisiti e limiti alle trasformazioni**

1. Il R.U.E. può effettuare scelte di differenziazione, rispetto allo stato previgente, del carico urbanistico per parti del tessuto urbano consolidato. Il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico è subordinato, oltre al reperimento dei necessari standard di legge, alla preventiva verifica della funzionalità e dell'efficienza della rete fognante-depurativa e, se necessario, al suo contestuale adeguamento.
2. Il R.U.E. definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano, norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di

garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli e in tempi diversi.

3. Il R.U.E. promuove la qualità architettonica e ambientale attraverso la previsione di incentivi alle trasformazioni edilizie (eliminazione di edifici incongrui, miglioramento della qualità) ed all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi.

#### **Art. 3.23 - Dotazioni di livello locale**

1. Nel rispetto degli obiettivi ed indirizzi e delle disposizioni fissati dal presente Piano, e nel quadro della disciplina del R.U.E. per gli ambiti urbani consolidati, il P.O.C. può individuare anche all'interno di tali ambiti, ai sensi dei commi 7, 8, 9 e 12 dell'articolo 20 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, con particolare riguardo alla realizzazione di attrezzature di interesse sociale, di spazi verdi attrezzati, di parcheggi pubblici e del più generale rinnovo ed adeguamento delle opere di urbanizzazione, delle infrastrutture ecologico-ambientali e della viabilità. Contestualmente all'approvazione del P.O.C. viene aggiornata la cartografia del R.U.E. con l'indicazione di tali previsioni, di validità quinquennale. L'approvazione del P.O.C. costituisce, in tal caso, anche variante al R.U.E.

#### **Art. 3.24 - Modifiche alle destinazioni entro gli ambiti urbani consolidati**

1. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, il R.U.E. può apportare modifiche alla destinazione di sub-aree, per trasformarne l'uso preesistente da "attrezzatura" o "spazio collettivo" in uno degli altri usi previsti per gli ambiti urbani consolidati.

### **TITOLO IX**

#### **Disposizioni relative agli ambiti da riqualificare**

##### **Art. 3.25 - Ambiti da riqualificare - Definizione e perimetrazione**

1. Ai sensi dell'articolo A-11 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, il presente Piano individua, nella tavola C, ambiti urbani caratterizzati da carenze nella struttura morfologica e funzionale e da condizioni di degrado.
2. Sono definiti ambiti da riqualificare le aree ed immobili per i quali è necessario un completo riassetto del tessuto edilizio in base alle indicazioni del presente Piano e dei successivi P.O.C.

##### **Art. 3.26 - Requisiti e limiti alle trasformazioni degli ambiti da riqualificare**

1. Il P.S.C. definisce, per ciascun ambito da riqualificare, attraverso la scheda normativa d'ambito:
  1. Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale;
  2. Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata;
  3. Il sistema dei vincoli infrastrutturali;
  4. L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario;
  5. Il dimensionamento e la classe perequativa proposta;
  6. Gli obiettivi e le condizioni alla trasformazione;
  7. La normativa di zonizzazione acustica;
  8. Reti fognarie e sistemi depurativi;
  9. Valutazioni Geologiche.

2. Il punto 1) della scheda è descrittivo e riporta dati desunti dal Quadro Conoscitivo; il punto 2) riporta i vincoli ambientali gravanti sull'ambito derivanti dalle tavole B1, B2 e B3; i punti 3) e 4) riportano eventuali criticità del sistema infrastrutturale da verificare puntualmente in fase di P.O.C., i punti 5) e 6) costituiscono prescrizioni a cui il P.O.C. e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; il punto 7) indica la classificazione acustica dell'ambito, il punto 8) indica le condizioni per l'adeguamento dei sistemi depurativi ed il punto 9) definisce gli approfondimenti geologici necessari all'attuazione dell'ambito.

#### **Art. 3.27 - Ruolo del P.O.C. per l'attuazione delle previsioni del P.S.C. entro gli ambiti da riqualificare**

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al successivo articolo 3.32, gli interventi negli ambiti da riqualificare si attuano attraverso il P.O.C. al quale spetta:
  - la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano, sulla base:
  - delle priorità attuate fissate dall'Amministrazione;
  - dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire;
  - della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette e del coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel P.O.C.A tal fine, ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della Legge Regionale n. 24/03/2000 n. 20, il Comune può attivare forme concorsuali per selezionare l'ambito/ambiti da realizzare nel quinquennio, attraverso le quali valutare le proposte di intervento da parte dei proprietari degli immobili degli ambiti da riqualificare nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare. In tal caso, a conclusione delle fasi di selezione, saranno definiti accordi ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 24/03/2000 n. 20 al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di riqualificazione. Anche in base all'esito degli accertamenti sopra richiamati, potranno essere individuati stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il P.O.C. dovrà garantire che tali stralci costituiscano sub-ambiti unitari la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal P.S.C., definendo linee-guida di assetto urbanistico - edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al P.O.C.
2. Il P.O.C. può prevedere, nel rispetto delle prescrizioni del P.S.C., l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

#### **Art. 3.28 - Attuazione degli interventi negli ambiti da riqualificare**

1. Negli ambiti da riqualificare gli interventi di nuovo insediamento, di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione ambientale sono programmati, entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, dal P.O.C., che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini, e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto definito dal P.O.C. ovvero a parte di esso così come definito dal P.O.C. stesso.
2. Il P.O.C. ha il compito di definire le priorità delle politiche di riqualificazione e di selezionare gli interventi da effettuare nell'arco quinquennale di durata. In tale sede le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti da riqualificare sono definiti sulla base degli indirizzi del P.S.C. nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi forniti dalla scheda normativa d'ambito del P.S.C. stesso.
3. In sede di P.O.C. per ciascun ambito da riqualificare viene redatta una scheda di assetto urbanistico avente i contenuti specificati nel successivo art. 3.31, commi 2 e 3.

## TITOLO X

### Disposizioni relative agli ambiti per nuovi insediamenti

#### Art. 3.29 - Ambiti per nuovi insediamenti: definizione e perimetrazione

1. Il P.S.C. individua le parti del territorio oggetto di nuova urbanizzazione localizzandole nelle parti prossime ai tessuti urbani esistenti e perimetrando nelle tavole B.4 e C come "Ambiti per nuovi insediamenti A12".
2. Il presente Piano definisce, per ciascuna delle parti di cui al primo comma, attraverso una scheda normativa d'ambito:
  1. Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale;
  2. Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata;
  3. Il sistema dei vincoli infrastrutturali;
  4. L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario;
  5. Il dimensionamento e la classe perequativa proposta;
  6. Gli obiettivi e le condizioni alla trasformazione;
  7. La normativa di zonizzazione acustica;
  8. Reti fognarie e sistemi depurativi;
  9. Valutazioni Geologiche.
3. Il punto 1) della scheda è descrittivo e riporta dati desunti dal Quadro Conoscitivo; il punto 2) riporta i vincoli ambientali gravanti sull'ambito derivanti dalle tavole B1, B2 e B3; i punti 3), 4) e 8) riportano eventuali criticità del sistema infrastrutturale da verificare puntualmente in fase di P.O.C., i punti 5) e 6) costituiscono prescrizioni a cui il P.O.C. e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; il punto 7) indica la classificazione acustica dell'ambito, il punto 8) indica le condizioni per l'adeguamento dei sistemi depurativi ed il punto 9) definisce gli approfondimenti geologici necessari all'attuazione dell'ambito.

#### Art. 3.30 - Attuazione degli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti

1. Negli ambiti per i nuovi insediamenti, gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente sono programmati, entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, dal P.O.C., che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini, e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto definito dal P.O.C. o parte di esso.
2. La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti per nuovi insediamenti è subordinata alla contestuale attuazione delle prescrizioni del presente Piano relative alla cessione di aree, ad interventi infrastrutturali e ad altri contenuti convenzionali (realizzazione infrastrutture, esecuzione opere, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa). Tali contenuti sono definiti in una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di P.O.C. e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi inclusi nel P.O.C. stesso. Sulla base di tali prescrizioni, il P.O.C. disciplina, per la quota parte degli interventi inclusi, la cessione delle aree individuate come pubbliche e la realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno del perimetro dell'ambito e descritte nella scheda normativa.
3. All'atto della stipula della convenzione, l'Amministrazione Comunale può definire d'intesa con gli operatori interessati all'attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione, specie se in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge, forme di gestione convenzionata degli usi pubblici.

**Art. 3.31 - Coordinamento dell'attuazione degli interventi attraverso il convenzionamento e definizione in sede di P.O.C. della scheda di assetto urbanistico**

1. L'attuazione degli interventi e negli ambiti per nuovi insediamenti è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo esteso almeno ad un comparto perimetrato.
2. In sede di P.O.C. viene redatta una scheda di assetto urbanistico che definisce, in applicazione del P.S.C., la possibilità edificatoria assegnata all'Ambito di nuovo insediamento. La scheda riporta, oltre alle indicazioni di programmazione qualitativa e quantitativa, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano quali requisiti della progettazione urbanistica (rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi e funzioni ammessi, sistema della mobilità, ecc.) e contiene un elaborato grafico in scala 1:2.000 o 1:1.000 quale riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi.
3. La scheda di assetto urbanistico ha carattere in parte prescrittivo, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere eventualmente modificati attraverso lo strumento di pianificazione attuativa. Nella scheda di assetto urbanistico del P.O.C. sono contenuti:
  - la perimetrazione dell'ambito territoriale complessivo e dei comparti di intervento;
  - le strade carrabili di nuova realizzazione;
  - le superfici fondiari degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione (senza vincoli tipologici)
  - eventuali allineamenti di fronti edilizi;
  - i parcheggi pubblici;
  - il verde pubblico: giardino di quartiere, verde attrezzato per il gioco e lo sport;
  - i principali percorsi pedonali e ciclabili;
  - gli spazi pedonali pubblici e privati;
  - gli spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato);
  - gli edifici storici da recuperare;
  - gli edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico.
4. Non è considerata variante al P.S.C. la lieve rettifica della perimetrazione effettuata in sede di P.O.C., in considerazione della scala di maggior dettaglio di tale strumento od a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi. L'entità e lievità della rettifica sono soggette alla ratifica da parte della Provincia in sede di verifica della rispondenza del P.O.C. al P.S.C..
5. La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del P.O.C. all'atto di approvazione del Piano Attuativo con delibera del Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni relative alle modalità di intervento, alle destinazioni ed alle quantità di opere realizzabili, senza che ciò costituisca variante al P.O.C.
6. Una modifica del perimetro di un comparto e altre modifiche che riguardino contenuti non prescrittivi - fermo restando l'assetto complessivo dell'ambito – possono avvenire attraverso l'approvazione del piano attuativo.

**Art. 3.32 - Interventi ammessi sugli edifici preesistenti**

1. Il R.U.E. disciplina, per gli ambiti da riqualificare e negli ambiti per nuovi insediamenti, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti in assenza di inserimento nel P.O.C.; tali interventi non possono eccedere, per gli edifici aventi una destinazione d'uso incompatibile con le funzioni da insediarsi nell'ambito, la manutenzione ordinaria o straordinaria né portare ad un aumento di valore degli stessi edifici esistenti, pur garantendo la funzionalità degli usi in essere, al fine di non compromettere, attraverso

interventi singoli, le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal P.S.C. per l'intero ambito.

2. Negli edifici diversi da quelli indicati al precedente comma 1, è consentita, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche la ristrutturazione edilizia.

## TITOLO XI

### Disposizioni relative agli ambiti specializzati per attività produttive e ai poli funzionali

#### Art. 3.33 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale

1. Per ambiti specializzati per attività produttive si intendono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. Qualora la funzione prevalente sia di tipo direzionale ovvero turistico-ricettivo, tali ambiti vengono denominati ambiti specializzati per attività terziarie. I predetti ambiti possono contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali. Il presente Piano individua gli ambiti esistenti nelle tavole B.4 e C, classificandoli "Ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13)" ricadenti all'interno del territorio urbanizzato. Il presente Piano individua altresì gli ambiti di progetto nelle tavole B.4. e C classificandoli "Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13)" ricadenti all'interno del territorio urbanizzabile. Il presente Piano contiene per ciascun nuovo ambito specializzato per attività produttive una scheda normativa d'ambito, avente i contenuti specificati al precedente articolo 3.29 "Ambiti per nuovi insediamenti: definizione e perimetrazione", commi 2 e 3.
2. Anche ai nuovi ambiti specializzati per attività produttive si applicano le disposizioni contenute nei precedenti artt. 3.30, 3.31 e 3.32.
3. Il presente Piano persegue, per gli ambiti di cui al primo comma, le seguenti finalità:
  - ridurre la dispersione insediativa al fine di un utilizzo efficace del sistema della mobilità e delle reti infrastrutturali;
  - promuovere la delocalizzazione delle attività produttive che generano impatti incompatibili con il sistema della residenza e dei servizi alla persona;
  - promuovere la delocalizzazione delle attività produttive che generano impatti incompatibili con il sistema ambientale nelle sue componenti fisiche e paesaggistiche nonché sul sistema delle risorse.
4. Il P.O.C. definisce tempi e modalità di attuazione dei nuovi ambiti specializzati per attività produttive secondo i seguenti indirizzi:
  - dovrà essere incentivata la rilocalizzazione nei nuovi ambiti produttivi delle attività produttive sparse;
  - per gli ambiti produttivi di dimensione superiore a 30 ha dovrà essere incentivata la qualificazione quali aree ecologicamente attrezzate;
  - sono, di norma, localizzate nelle aree ecologicamente attrezzate le seguenti attività ad elevato impatto:
    - imprese manifatturiere con più di 100 addetti;
    - attività con lavorazioni insalubri (R.D. 1265/1934 e D.M. 5 settembre 1994);
    - attività soggette ad autorizzazione integrata ambientale (D.Lgs. n. 59/2005);
    - attività sottoposte all'obbligo di valutazione di impatto ambientale (L.R. n. 9/99);
    - attività a rischio di incidente rilevante (D.Lgs n. 334/99);
  - l'insediamento delle attività ad elevato impatto sopra elencate negli ambiti produttivi comunali è da ritenersi assentibile solo se preceduto da specifica valutazione degli impatti che ne dimostri la sostenibilità.
5. Il R.U.E. disciplina gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti secondo gli seguenti indirizzi:
  - per gli ambiti produttivi di dimensione superiore a 30 ha dovrà essere incentivata la riqualificazione quali aree ecologicamente attrezzate;
  - per gli ambiti produttivi di dimensione superiore a 30 ha dovrà essere incentivata la delocalizzazione della residenza presente dentro l'ambito;

- gli eventuali ampliamenti delle attività ad elevato impatto di cui al precedente terzo comma, sono assentibili solo in presenza di specifica valutazione degli impatti che ne dimostri la sostenibilità;
6. Il P.O.C. in sede di definizione delle modalità attuative dei nuovi ambiti specializzati per attività produttive e il R.U.E. nella definizione della disciplina di gestione degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti devono rispettare i seguenti indirizzi:
- a) Opere e infrastrutture per le urbanizzazioni delle aree:
    - approvvigionamento idrico: presenza di impianti ed opere di allacciamento ad impianti acquedottistici;
    - impianti separati tra rete di canalizzazione delle acque meteoriche e la rete fognante;
    - impianti adeguati ad una gestione ambientale che minimizzi gli impatti sul sistema delle risorse:
      - per il recupero, trattamento e riciclo delle acque meteoriche;
      - per la captazione e il trattamento delle acque di prima pioggia;
      - per la realizzazione della rete duale per il riuso in continuo delle acque, per i possibili utilizzi in funzione del loro livello qualitativo;
      - per lo smaltimento dei reflui;
    - allacciamento ad impianto di depurazione unico/consortile dell'area ecologicamente attrezzata o allacciamento a quello civile;
    - spazi ed impianti d'area per, prioritariamente, recupero e riuso dei rifiuti, o per smaltimento dei rifiuti;
    - realizzazione di impianti di cogenerazione, recupero calore solare e fotovoltaico;
    - rete ed impianti di distribuzione di energia elettrica, di gas ed altre forme di energia, pubblica illuminazione utilizzando impianti e sistemi in grado di perseguire il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
  - b) dotazioni ecologiche ambientali:
    - dotazioni di spazi ed opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico urbano e rurale;
    - inquinamento acustico: individuazione di spazi ed opere di mitigazione;
    - inquinamento elettromagnetico: fasce di ambientazione per la mitigazione, ai sensi della L.R. 30/2000;
    - dotazione di spazi con particolare attenzione a favorire il miglioramento dell'habitat naturale nonché garantire un migliore equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

#### **Art. 3.34 - Poli funzionali: definizioni e modalità di attuazione**

1. Sono definiti poli funzionali gli ambiti identificabili spazialmente in cui siano insediate una o più attività di rilevanza strategica o servizi ad elevata specializzazione funzionale in grado di esercitare forte attrattività per un numero elevato di persone e merci, tale da comportare forti impatti sul sistema insediativo territoriale, sul sistema della mobilità e sul sistema ambientale e della qualità urbana.
2. Il presente Piano recepisce nelle Tavole A, B4 e C il polo "Darsena di Cesenatico" individuato nel paragrafo C.1.2. della Relazione di Quadro Conoscitivo e nelle tavole contrassegnate dal numero 5 del P.T.C.P., con la relativa classificazione di polo plurifunzionale esistente da qualificare. L'ambito di riqualificazione n. 3 di P.S.C. costituisce approfondimento e specificazione dell'individuazione operata dal P.T.C.P..
3. I poli esistenti da qualificare sono caratterizzati in genere da una attrattività non troppo elevata e da condizioni di contesto che presentano parziali criticità in relazione sia



all'accessibilità al sistema della mobilità portante provinciale, sia ad un'ulteriore capacità di crescita insediativa. Per questa categoria di poli il presente Piano definisce le seguenti politiche:

- potenziamento delle funzioni insediate con creazione di ulteriori attività sinergiche rispetto a quelle insediate che ne rafforzino la vocazione e identità territoriale;
- integrazione rispetto a opportunità offerte dal territorio circostante;
- miglioramento dell'accessibilità al sistema di trasporto pubblico e privato;
- creazione delle connessioni ciclopedonali al centro storico e/o ai beni di interesse naturale e storico-testimoniale in grado di arricchire l'offerta di servizi presenti nel polo.

Per i poli da qualificare il presente Piano prevede una crescita insediativa nei 20 anni successivi all'entrata in vigore del Piano pari al 10% dell'esistente attraverso ampliamenti, nuove edificazioni, riorganizzazione spaziale dei manufatti esistenti.

### **Art. 3.35 - Disciplina del commercio**

1. Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita approvate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali di rilievo sovracomunale, di cui all'art. 7 della L.R. 14/1999, conclusa in data 21 marzo 2000, come integrate con deliberazione consiliare n. 109 del 18/12/2002, riportate nella Relazione di progetto.
2. Il P.O.C. potrà proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita nei seguenti limiti:
  - strutture di vendita per prodotti alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 1.500 mq;
  - strutture di vendita per prodotti non-alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 2.500;
  - l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita non può superare la dimensione di 1,5 ettari di superficie territoriale;
  - non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq;
  - in riferimento a ciò non sono da ritenersi ammissibili varianti urbanistiche solo normative;
  - la facoltà di cui al presente comma è preclusa qualora la localizzazione su confine abbia un'incidenza diretta su un centro urbano di un Comune contermina e/o qualora vada ad incrementare una localizzazione commerciale preesistente in modo tale da fare assumere a quest'ultima un rango dimensionale o una capacità di attrazione di livello sovracomunale.
3. Il Comune, in sede di P.O.C., si riserva la possibilità di valutare l'insediamento di strutture di vendita di dimensione medio-inferiore anche sulla base delle specifiche tipologie dei prodotti da commercializzare al fine di salvaguardare l'insieme degli esercizi presenti nel centro storico e gli investimenti già attuati per la loro conservazione e valorizzazione.
4. Le proposte di localizzazione assunte tramite il P.O.C. dovranno rispondere ai "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14, di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999, come successivamente integrata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1410 del 29.02.2000 e con deliberazione del Consiglio Regionale n. 653 del 10.02.2005.
5. Il P.O.C., ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/99, approva i progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane al fine di promuovere il rilancio e la qualificazione dell'assetto commerciale dei centri storici e delle aree di servizio consolidate. A tal fine il P.O.C. individua le aree urbane nelle quali sussistono problemi di tenuta della rete

commerciale tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale, con particolare riferimento ai centri storici.

6. La fase attuativa delle previsioni relative alle strutture di vendita medie e grandi è disciplinata dal R.U.E. nel rispetto delle prescrizioni approvate nella seduta conclusiva della Conferenza del 21 marzo 2000:
  - le previsioni insediative derivanti da disposizioni normative, ovvero ricadenti nelle stesse aree e/o comparti attuativi sono da considerarsi strutture di vendita isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate;
  - fatto salvo il caso degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita di rango medio inferiore, nel rispetto dei parametri relativi agli standard urbanistici ed alle dotazioni pertinenziali è consentito il passaggio univoco dalla categoria merceologica alimentare a quella non alimentare;
  - le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui.
7. Il R.U.E. detta la disciplina per le attività commerciali esistenti, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente quarto comma e delle disposizioni regionali di cui al precedente secondo comma, ed individua gli ambiti in cui è consentito insediare nuovi esercizi di vicinato.

## **TITOLO XII**

### **Sistema delle infrastrutture per la mobilità**

#### **Art. 3.36 - Politiche ed obiettivi di sicurezza e potenziamento della rete di trasporto esistente**

1. Ai sensi degli articoli A-5 ("Sistema delle infrastrutture per la mobilità") e A-23 ("Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti") della L.R. n. 20/00, il presente Piano individua, nella tavola contrassegnata dalla sigla B.4, il sistema delle infrastrutture per la mobilità sia all'interno degli ambiti urbani consolidati, sia nel territorio rurale.
2. Gli interventi finalizzati alla realizzazione dello schema relazionale del territorio comunale, definiti in coerenza con il Piano Regionale Integrato dei Trasporti e del P.T.C.P., e la relativa strategia attuativa sono specificatamente indicati nel capitolo 2, paragrafo 2.2.f della Relazione di progetto del presente Piano.
3. Il P.O.C. definisce tempi e modalità di attuazione delle previsioni relative al sistema delle infrastrutture per la mobilità, sia attraverso interventi inseriti nel programma delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli ambiti di nuovo insediamento e da riqualificare.
4. Nella razionalizzazione, riqualificazione e potenziamento della viabilità di relazione tra la costa e l'entroterra (S.P. n. 8 Cesena – Cesenatico), dovranno essere previsti interventi di forte qualificazione delle modalità di traffico diverso da quello veicolare privato. In particolare dovranno essere incentivati sia il trasporto pubblico che la realizzazione di percorsi ciclopedonali protetti, questi ultimi da progettarsi non in fregio all'asse viario ogni qualvolta ciò sia funzionalmente possibile, ai fini di una loro massima qualificazione sia sotto il profilo della tutela della salute e della protezione dagli impatti da traffico, che sotto il profilo paesaggistico – ambientale e della fruizione urbanistico-insediativa.
5. In riferimento al D.P.R. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie, anche in concessione, vige il divieto di costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie entro una fascia di rispetto di m. 30. A questo riguardo, inoltre sono da

considerare come riferimento anche tutte le ulteriori prescrizioni previste dal D.P.R. 753/1980 e s.m.

6. Nelle aree che rientrano nelle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie vale quanto previsto dal D.P.R. 459/98 e dalla LR 15/01e dai successivi provvedimenti d'indirizzo.

## **TITOLO XIII**

### **Territorio rurale**

#### **Art. 3.37 - Definizione ed obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale**

1. Il Territorio rurale è definito dall'insieme dello spazio extraurbano, caratterizzato dalla compresenza e dalla interazione delle componenti e dei valori fisico - morfologici, naturali, ambientali, paesistici, antropici, culturali, infrastrutturali, socio-economici. Esso non comprende gli spazi utilizzati per le infrastrutture portanti. Il territorio rurale si articola per parti omogenee 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, il presente Piano persegue le seguenti finalità:
  - 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 che concorrono al mantenimento di una tradizione agraria di pregio;
    - l'incentivazione della modernizzazione delle pratiche produttive e l'adozione di metodi dell'agricoltura 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 e il turismo rurale, anche a fini di una compartecipazione pubblico - privato a programmi di tutela e valorizzazione integrata del territorio;
  - b) ridisegno e disciplina urbanistico - ambientale delle situazioni di margine tra territorio urbano e rurale attraverso:
    - la delimitazione del territorio a dominante rurale e di quelle parti di territorio di cui va preservata l'integrità e la soluzione delle situazioni di conflitto con altre attività;
    - la definizione di scelte urbanistiche che, privilegiando gli usi agricoli e il verde privato e specifiche previsioni di completamento del disegno urbano, favoriscano il mantenimento di spazi aperti, 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 e complessi rurali recuperati, da promuovere attraverso accordi con i privati o con specifica previsione di parametri ecologici da prevedersi nel R.U.E.;
    - 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. Il presente Piano, al fine di assicurare assetti insediativi strutturati e coerenti del territorio agricolo comunale, 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) indirizzi al R.U.E. per 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) indirizzi per 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 attraverso l'adozione di misure agro - ambientali con riferimento a quelle specificatamente definite per le "aree preferenziali" dalla programmazione settoriale e provinciale, riclassificate dal Quadro Conoscitivo al cap. C.3.6., tenendo conto delle finalità assegnate ad ogni diverso contesto di tutela; a tale scopo il R.U.E. definisce le prestazioni da incentivare e/o richiedere contestualmente alla realizzazione degli interventi;
  - g) le modalità di trasferimento di attività incompatibili ad altri ambiti idonei del territorio e le condizioni preliminari da assegnare al R.U.E. per la qualità architettonica degli interventi.

#### **Art. 3.38 - Classificazione del territorio rurale e obiettivi della pianificazione**

1. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente articolo ed in conformità con le disposizioni della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, il presente Piano individua e perimetra, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B.4 in scala 1:10.000, le seguenti aree ed ambiti:
- Aree di valore naturale e ambientale;
  - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
  - Ambiti agricoli periurbani.

**Art. 3.39 - Aree di valore naturale e ambientale**

1. Il presente Piano individua, ai sensi dell'art. A-17 della L.R. 20/2000, il sistema delle "Aree di valore naturale e ambientale". Esse sono costituite dagli elementi e dalle componenti individuate al cap. C.3.2 punto 4 del Quadro Conoscitivo. Per questi elementi il P.O.C. ed il R.U.E. dovranno formulare norme di dettaglio che sviluppino quelle della componente paesistica indicate dal Piano e perseguano gli obiettivi di sviluppo e valorizzazione degli ambiti rurali.
2. Nelle aree di valore naturale ed ambientale in particolare il P.O.C. coordina gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici previsti dagli strumenti di gestione con le previsioni relative alle trasformazioni insediative ed infrastrutturali.

**Art. 3.40 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

1. Il presente Piano, ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, classifica parte del territorio rurale come "ambito ad alta vocazione produttiva agricola". Esso è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio - economiche determina una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro - industriale dei prodotti.
2. Al fine di orientare il R.U.E. alla definizione di una disciplina di intervento mirata a cogliere le specificità, vocazioni e i limiti delle diverse parti del territorio rurale comunale ed in funzione della compresenza/prevalenza di caratteristiche di vocazione produttiva agricola specializzata, della connotazione paesaggistica e di specializzazione zootecnica intensiva, gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva sono suddivisi nei seguenti sub – ambiti, riportati in cartografia alla Tavola contrassegnata con la sigla B4 in scala 1:10.000:
  - a) ambito ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura (A-19a);
  - b) ambito rurale retrocostiero a valenza agroambientale e fruitiva (A-19e).
3. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola la pianificazione comunale persegue i seguenti obiettivi:
  - a) 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;
  - b) 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 maggior fragilità ambientale ed insediativa;
  - c) 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;
  - d) 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;
4. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, il presente piano favorisce:
  - a) 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;
  - b) 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;
- c) lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola e lo sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, la valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;
  - d) l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie e dimensioni delle produzioni delle aziende agricole e agroindustriali.

#### **Art. 3.41 - Ambiti agricoli periurbani**

1. Gli ambiti agricoli periurbani sono zone 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. Nell'ambito agricolo periurbano, come delimitato ai sensi dell'art. A-20 nella tavola B.4, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali di cui al primo comma ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:
  - a) 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;
  - b) promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso la definizione di indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - c) migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani e di arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al secondo comma, nella disciplina degli ambiti agricoli periurbani il P.S.C. favorisce:
  - a) 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;
  - b) 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;
  - c) 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;
  - d) l'eliminazione delle strutture incongrue con l'eventuale parziale recupero volumetrico all'interno degli ambiti urbanizzabili;
  - e) l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
  - f) favorire 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.
4. Gli interventi di cui al precedente comma sono disciplinati dal R.U.E. Ove, per l'attuazione degli stessi, fossero ipotizzabili interventi di rilevante interesse urbano e pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati dal P.O.C. e possono essere oggetto di accordi con i privati interessati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20.

**Art. 3.42 - Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale**

1. Gli interventi nel territorio rurale sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico Edilizio, secondo quanto indicato agli articoli A-17, A-19, A-20 ed all'art. A-21 della L.R. 20/2000 ed in conformità ai principi ed alle disposizioni del presente piano dettate in generale per il territorio rurale e in particolare per i diversi ambiti rurali. Il R.U.E. disciplina altresì gli interventi con particolare riferimento alle ulteriori specificazioni relative ai sub-ambiti rurali elencati al precedente articolo 3.38, contenute nelle relative schede di cui all'Allegato 1 della relazione di progetto.
2. Ai fini di garantire adeguati livelli di strutturazione del territorio agricolo, in rapporto alla sostenibilità degli interventi edilizi ammessi, al mantenimento di adeguati livelli di competitività delle aziende - imprese agricole, al contrasto della frammentazione insediativa ed alle recenti linee indicate dalla legislazione nazionale in materia di integrità fondiaria, la pianificazione comunale si attiene alle prescrizioni di cui ai successivi commi 6 e 8, alle direttive di cui ai successivi commi 3, 4, 5, 6bis, 7.
3. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, in territorio rurale la nuova edificazione è subordinata ad una organica analisi ricognitiva di tutto il patrimonio edilizio esistente.
4. Per la formazione di nuove unità aziendali e la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alla produzione agricola, deve di norma essere assunto quale parametro di dimensionamento minimo una SAU pari a 6 ha. Il R.U.E., fermo restando il rispetto delle soglie fissate dal P.T.C.P. all'art. 76, comma 3, potrà motivatamente specificare ed articolare la suddetta dimensione minima, anche in rapporto ai diversi sub-ambiti rurali e agli orientamenti colturali di tipo specializzato. Tale dimensionamento minimo va riferito ad una SAU accorpata, vicina e non necessariamente contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.
5. Sono ammessi minimi dimensionali inferiori a quelli sopra fissati solo qualora l'azienda 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. 29.03.2004, n. 99. Tali minimi sono fissati dal R.U.E. e, comunque, devono tendere ai minimi fissati dal P.T.C.P., al comma 3 dell'art. 76.  
In tali aziende è tuttavia esclusa la nuova costruzione a fini abitativi.
6. In territorio rurale sono ammessi interventi edilizi a fini abitativi effettuati dai seguenti soggetti,
  - a) coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 48 della L. 454/1961;
  - b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo n. 99/04 e s.m.i.Per soggetti diversi da quelli menzionati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili di norma solamente interventi conservativi.
- 6bis Il R.U.E. di norma consente in territorio rurale nuovi interventi edilizi diversi da quelli indicati al precedente comma 6, purché al servizio della produzione agricola e delle attività ad essa connesse, ai seguenti soggetti:
  - a) coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 48 della L. 454/1961;
  - b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo n. 99/04 e s.m.i.;
  - c) imprenditore agricolo, ai sensi dell'articolo 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. Per questi soggetti si esclude la possibilità edificatoria a fini di nuova abitazione.

7. Al fine di consentire, nelle aziende agricole, interventi edilizi anche in deroga ai parametri definiti per gli interventi ordinari ed agli strumenti urbanistico - edilizi, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle stesse, delle specificità dei diversi ambiti e sub-ambiti rurali, il R.U.E. può prevederne l'attuazione attraverso un Piano di Investimento in Azienda Agricola (P.I.A.A.) che definisce i criteri tecnico-procedurali attraverso i quali valutare e approvare interventi strettamente commisurati alle esigenze di sviluppo, riqualificazione, riconversione e ammodernamento aziendale, in coerenza con l'ambito rurale di riferimento e con le problematiche ambientali connesse. Il R.U.E. potrà configurare tale strumento tenendo conto degli orientamenti di sviluppo e dei criteri fissati dalla programmazione settoriale in materia di investimenti nel settore agricolo ed agroindustriale.
- Per quanto attiene agli aspetti urbanistico-edilizi ed ambientali, in particolare il P.I.A.A. regola anche i seguenti contenuti che saranno opportunamente dettagliati dal R.U.E.:
- interventi e condizioni volte al miglioramento insediativo ed infrastrutturale della azienda, con specifica considerazione del contesto ambientale e paesaggistico verificando la possibilità di prioritario intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - definizione delle prestazioni ecologico - ambientali appropriate alla caratteristiche di fragilità fisico - ambientale e/o delle peculiarità paesaggistiche dell'ambito agricolo di riferimento e/o della specifica collocazione da richiedere contestualmente alle opere.
8. Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, come individuati nelle schede di ricognizione del patrimonio edilizio rurale, nonché il riordino delle aree di pertinenza. E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'articolo A-21 della L.R. 20/2000, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

#### **Art. 3.43 - Disciplina degli interventi edilizi ad uso abitativo agricolo**

1. Al fine di contenere la dispersione insediativa e garantire al territorio rurale la sua preminente funzione agricola, di norma non è più ammissibile la realizzazione di nuove abitazioni agricole; eventuali fabbisogni abitativi ulteriori dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente e, nel rispetto della disciplina di quello di valore storico-testimoniale, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, trasferimento di volumi. Negli interventi da effettuarsi a fini abitativi, la pianificazione comunale si attiene alle prescrizioni di cui ai successivi commi 2, 5, 7, alle direttive di cui ai successivi commi 3 e 4, agli indirizzi di cui al successivo comma 4bis.
2. L'esigenza di eventuale nuova edificazione ad uso abitativo è disciplinata dal R.U.E. e si motiva unicamente per le esigenze dei soggetti di cui alle lettere a) e b) di cui al comma 6 del precedente articolo 3.42 e del loro nucleo familiare, nonché in ragione dei seguenti elementi:
- sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e che non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. Il periodo cui far risalire tali verifiche è quello della data del 13.09.1998, data di adozione dello strumento urbanistico previgente;
  - sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
  - l'azienda agricola, se esistente alla data di adozione del presente Piano, abbia l'estensione minima prevista dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, prima dell'entrata in vigore del presente P.S.C. o, se di nuova costituzione, abbia l'estensione minima indicata al precedente art. 3.34, comma 4;
  - sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del D.M. n. 1444/68.
3. Negli interventi di trasformazione, ampliamento ed eventuale nuova edificazione, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale dovranno essere formulati in funzione



dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e, quindi, in funzione della dimensione del nucleo/nuclei famigliari dell'imprenditore/imprenditori agricolo qualificati residenti in azienda. Pertanto il criterio di calcolo dovrà fondarsi sulla composizione media del nucleo famigliare secondo le attuali tendenze demografiche: la dimensione abitativa più appropriata è da rapportarsi al parametro fissato dal presente Piano per il calcolo del dimensionamento residenziale in territorio urbano. In caso di presenza di edifici di valore storico testimoniale, recuperabili o recuperati a fini abitativi, la relativa superficie utile concorre alla determinazione della SUL complessiva abitativa aziendale.

4. All'interno del nuovo edificio abitativo agricolo è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative, purché destinate a soggetti qualificati di cui al precedente articolo 3.42, comma 6, oppure a componente del nucleo famigliare coadiuvante l'attività agricola principale.
- 4bis 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 il R.U.E. può ammettere una quota di ampliamento.
5. Si definiscono foresterie aziendali quegli edifici a tipologia collettiva, o parti di essi, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo temporaneo per sola manodopera stagionale per l'attività agricola e/o connessa al ciclo agroalimentare.
6. Qualora all'interno dell'impresa agricola si renda necessario ricorrere a tale dotazione, la pianificazione comunale si attiene ai seguenti criteri:
  - a) l'uso è ammesso attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso dagli usi abitativi o produttivi presenti all'interno della stessa azienda agricola o nel settore agricolo;
  - b) qualora per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di S.U.L. 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 e, in particolare:
    - l'edificio individuato dovrà 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 il recupero integrale degli standard nel nucleo urbano più prossimo.
7. La realizzazione di foresterie aziendali è subordinata alla dimostrazione della necessità di manodopera e sua quantificazione in termini di Unità Lavorativa Uomo (ULU), così come quantificata dalla programmazione settoriale regionale e provinciale, in base alla capacità e tipologia produttiva aziendale; l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a tale scopo dovrà essere oggetto di un'apposita convenzione con il Comune, nella quale, in particolare, dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza.

#### **Art. 3.44 - Disciplina degli interventi edilizi al servizio della produzione agricola**

1. Per la definizione degli interventi edilizi all'interno delle aziende agricole, il P.S.C. recepisce gli orientamenti dettati dal P.T.C.P., con particolare riferimento agli elaborati di cui all'articolo 78, comma 1 delle norme del Piano Provinciale. Il R.U.E. dovrà approfondire e dettagliare le indicazioni fornite dai suddetti elaborati, nonché definire le tipologie costruttive e funzionali dei fabbricati di servizio all'attività agricola, in sintonia con le esigenze produttive, con i livelli strutturali e dimensionali delle aziende agricole nei diversi ambiti, sub-ambiti e contesti ambientali ed, infine, con le esigenze di salvaguardia del paesaggio. Nella disciplina degli interventi al servizio della produzione

- agricola la pianificazione comunale si attiene alle prescrizioni di cui al successivo comma 6 e agli indirizzi di cui ai successivi commi 2, 3, 4, 5, 7.
2. Il R.U.E. disciplina altresì gli spazi e le infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività integrative delle aziende agricole nel rispetto dei seguenti criteri:
    - a) la quantità e la qualità degli spazi sarà regolata in coerenza agli obiettivi di valorizzazione e sviluppo dei diversi ambiti e sub-ambiti rurali, alle loro potenzialità produttive ed economiche;
    - b) gli interventi sono attuati prioritariamente con recupero del patrimonio edilizio esistente.
  3. I nuovi impianti agro - alimentari, poiché aventi carattere produttivo, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate in base al grado di insalubrità della produzione. Per quelli esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore delle presenti norme, 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;
    - c) realizzazione di nuovi insediamenti nei limiti e alle condizioni indicate dal presente Piano.
  4. Per impianti adibiti o da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale, il R.U.E., anche in coerenza con la pianificazione e programmazione settoriale, indica i criteri, i limiti e le condizioni per la collocazione di detti impianti nell'ambito aziendale o interaziendale, ovvero per la loro collocazione in ambiti per attività produttive, al fine di limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta della azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.
  5. Al fine di favorire l'integrazione ed il rafforzamento delle produzioni nella filiera agroalimentare ed aumentare il livello di competitività delle aziende vanno sostenuti, prioritariamente, interventi connessi alla lavorazione e valorizzazione delle produzioni tipiche e/o di qualità.
  6. Negli ambiti agricoli periurbani è consentito l'insediamento di eventuali impianti esclusivamente di tipo aziendale; tale insediamento è comunque subordinato ad una verifica degli impatti sul sistema urbano ed ambientale.
  7. Ai fini di garantire l'armonico insediamento nel contesto paesaggistico, nella realizzazione degli impianti di trasformazione dei prodotti e nelle strutture di servizio alla produzione agricola, il R.U.E si uniforma ai seguenti criteri:
    - a) la tipologia architettonica, coerente con le caratteristiche costruttive locali, dovrà essere specificamente appropriata all'uso proposto e, quindi configurarsi quale tipologia produttiva specialistica escludendo soluzioni tipologiche che abbiano i caratteri o simulino quelle di tipo abitativo;
    - b) qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o appropriatamente contenuti entro corpi edilizi coerenti con l'edificio principale in quanto a forma, tipo di paramento, materiali e colori;
    - c) qualora gli interventi si collochino in aree preferenziali per l'applicazione delle misure agro – ambientali, come definite dal presente piano, gli stessi interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento agro - ambientale della stessa azienda, specificatamente rivolte al miglioramento delle produzioni, dei suoli e del paesaggio.

**Art. 3.45 - Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico**

1. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, il presente Piano incentiva processi di ricollocazione degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità, individuati alla tavola contrassegnata dalla sigla B4:
  - ambito agricolo periurbano;
  - ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile indicato nella tavola C;
  - fasce di espansione inondabili di cui all'articolo 2.7, comma 2 lett. a), del presente Piano.Tali ambiti sono pertanto indisponibili al nuovo insediamento di attività zootecnica. IL R.U.E. verifica gli insediamenti zootecnici presenti negli ambiti di incompatibilità sopra indicati al fine di stabilire, in funzione degli effettivi impatti, la loro ricollocazione.
2. L'intervento di delocalizzazione è da attuarsi 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.
3. 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.
4. Sempre per le finalità di cui al primo comma del presente articolo e, in particolare, per la tutela del sistema ambientale è comunque vietato lo spandimento dei liquami zootecnici nei seguenti ambiti di fragilità:
  - zone di tutela fluviale, di cui all'articolo 2.7 comma 2, lettere a, b e c del presente Piano.
  - ambito agricolo periurbano, di cui all'articolo 3.41 del presente Piano.

**Art. 3.46 - Interventi edilizi non connessi all'attività agricola**

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, eccettuati quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo 3.7 comma 2d delle Norme del presente Piano e dallo stesso regolamentati, è disciplinato dal R.U.E., nel rispetto delle modalità di intervento definite sulla base della schedatura o, in mancanza di essa, dalle direttive dei commi seguenti.
2. Il R.U.E., tramite la ricognizione e l'analisi del patrimonio edilizio esistente, elabora una disciplina avente le seguenti finalità:
  - riduzione progressiva del numero di manufatti precari e/o ruderi;
  - attivazione di processi di riqualificazione edilizia e di riuso.In particolare le condizioni di recupero e di riuso sono puntualmente identificate per i singoli manufatti e complessi insediativi e dovranno scaturire, preminentemente ed in modo coerente, assumendo la valutazione dei seguenti fattori di riferimento:
  - a) tipologia;
  - b) idoneità funzionale e capacità dimensionale;
  - c) contesto ambientale – paesaggistico - rurale;

- d) vincoli ambientali e urbanistici;
  - e) dotazione di reti, infrastrutture viarie, servizi.
- Il R.U.E. inoltre, individua le dimensioni minime delle aree pertinenziali agli edifici in territorio rurale.
- 2 bis Il R.U.E. disciplina le attività extraagricole in territorio rurale consentendo interventi volti al recupero dei manufatti edilizi esistenti. Interventi di carattere trasformativo in ampliamento sono ammessi, in modesta entità, qualora specificatamente funzionali alle esigenze di attività strettamente compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela e valorizzazione dell'ambito rurale in cui sono collocate e nel rispetto della normativa vigente sull'agriturismo ed il turismo rurale.
3. Di norma non è ammessa la riconversione in loco degli allevamenti zootecnici, dismessi o da dismettere, ad altra categoria di funzione extra agricola. La riconversione in loco ad usi extra agricoli non abitativi con limitati interventi di recupero edilizio è ammessa dal R.U.E. sulla base della ricognizione puntuale del patrimonio edilizio esistente e limitatamente alle seguenti condizioni e dimostrazioni:
- a) il sito sia limitrofo al sistema insediativo o prossimo alle nuove previsioni insediative e sia già servito dalla rete infrastrutturale esistente;
  - b) il nuovo intervento dovrà essere di limitata entità volumetrica e l'operazione di riconversione estesa all'intero complesso da dismettere dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi atti a conservarne la funzionalità in rapporto all'uso ammesso previa le bonifiche ambientali necessarie;
  - c) sia garantito il reperimento degli standard e spazi pertinenziali connessi all'uso cui viene destinato;
  - d) gli usi ammessi devono essere compatibili con le norme di tutela derivanti dalla pianificazione sovraordinata, dai vincoli paesaggistici, ambientali e urbanistici.
4. Le previsioni urbanistiche del P.R.G. in territorio rurale, riportate nelle Tavole B.4 del presente Piano, sono disciplinate dal R.U.E. in continuità col P.R.G. medesimo ed in coerenza alla disciplina degli ambiti rurali e ai sistemi paesistico-ambientali interessati e a quanto indicato ai commi precedenti.

## TITOLO XIV

### Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali

#### **Art. 3.47 - Il ruolo dei centri urbani nella gerarchia territoriale e gli ambiti ottimali per la pianificazione territoriale e urbanistica**

1. Il presente Piano assume l'individuazione del ruolo dei centri nel sistema insediativo provinciale del P.T.C.P. che assegna all'aggregato urbano di Cesenatico il ruolo di Centro integrativo monopolare di livello superiore e alle frazioni di Celle-Sala e Bagnarola-Villalta il ruolo di centri di base inferiori.
2. Per ognuno dei centri indicati al comma 1 il presente Piano assume l'obiettivo di mantenere e/o raggiungere il livello prestazionale di tipo "superiore" assegnato dal P.T.C.P. sulla base dell'analisi del ruolo dei centri urbani contenuta nell'allegato di Quadro conoscitivo C.1.1., come condizioni per accedere alla riarticolazione delle dotazioni territoriali di cui al successivo art. 3.48. Tale obiettivo va verificato in fase di predisposizione del P.O.C. sulla base di una ricognizione delle dotazioni territoriali elencate, definite e misurate nell'allegato C.1.1.
3. Per ciascun centro, in relazione al ruolo assegnato nel sistema insediativo, viene perseguito il consolidamento e la razionalizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi, capace di sostenere i trend attuali e/o di riavviare i processi di sviluppo economico-sociale.

4. Sono definiti "Ambiti ottimali per la pianificazione territoriale e urbanistica" i settori del territorio e/o le aggregazioni di Comuni che, per contiguità spaziale, per efficienza dei servizi e per vocazione economica costituiscono una realtà territoriale omogenea e possiedono una identità distinguibile dalle altre parti del territorio provinciale.
5. Il presente Piano recepisce la definizione dell'Ambito ottimale per la pianificazione individuato nelle tavole contrassegnate dal numero 5 del P.T.C.P., in base al quale il Comune appartiene all'ambito integrativo della costa, come illustrato nel cap. 1 della Relazione del presente Piano.
6. Al fine di consolidare e razionalizzare la rete infrastrutturale e dei servizi, capaci di sostenere i trend attuali e/o di riavviare i processi di sviluppo economico-sociale, il presente Piano assume per l'ambito ottimale integrativo della costa l'obiettivo di migliorare l'accessibilità all'armatura territoriale principale e da qui ai sistemi territoriali più ampi.
7. Al fine di rafforzare il sistema turistico costiero a scala regionale e provinciale, di partecipare alla costituzione dell'euro-regione adriatica attraverso la realizzazione di grandi interventi infrastrutturali, il presente Piano acquisisce i seguenti obiettivi:
  - potenziamento e completamento della direttrice adriatica attraverso l'ampliamento della SS16 Adriatica in continuità con la realizzazione della E55 Ravenna-Mestre;
  - realizzazione della Metropolitana leggera Rimini-Ravenna;
  - realizzazione del casello del Rubicone, per il miglioramento dell'accessibilità a tutti gli insediamenti costieri.
8. Le modalità attuative che il presente Piano assume dal P.T.C.P. sono:
  - gli accordi territoriali con Provincia, Regione e gli altri soggetti pubblici e/o privati proprietari o gestori di reti per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi esplicitamente indicati dal Piano Territoriale Regionale e dal P.T.C.P.;
  - gli accordi territoriali e/o di programma su specifiche previsioni e progetti.
9. Il P.T.C.P. individua Cesenatico come centro specializzati nel turismo marittimo e balneare e definisce i seguenti obiettivi, in sintonia con le linee guida del Progetto regionale Gestione Integrata Zone Costiere (GIZC):
  - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del sistema costiero, mitigando i principali impatti negativi sulle risorse idriche, energetiche, suolo, rifiuti, aria, rumore, anche attraverso la promozione dei sistemi di gestione ambientale nel comparto turistico;
  - incentivare la riqualificazione edilizia ed urbanistica degli insediamenti di ricettività collettiva tramite la qualificazione territoriale degli insediamenti turistici intesi come sistema integrato;
  - ridurre la congestione a favore di una mobilità sostenibile ed efficiente, attraverso politiche mirate sui sistemi di trasporto pubblico ferroviario, su gomma e ciclabile e la realizzazione della metropolitana leggera di superficie;
  - recuperare la continuità tra l'entroterra e il mare attraverso la riduzione di aree occupate, la valorizzazione delle aree libere, la diversificazione degli usi e delle funzioni, la realizzazione di servizi necessari alle funzioni insediate, la realizzazione di spazi e percorsi pedonali in continuità tra l'arenile e l'entroterra.

#### **Art. 3.48 - Articolazione e quantificazione delle dotazioni territoriali e delle attrezzature sovracomunali**

1. Il presente Piano definisce attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale i seguenti impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo:
  - 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 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, marittime 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 diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

2. Il presente Piano stabilisce le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale:

- a) per l'insieme degli insediamenti residenziali relativamente ai centri integrativi indicati al comma 1 dell'art.3.47, 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune determinato ai sensi del successivo sesto comma, dei quali:
  - 18 mq/abitante ripartiti ai sensi del D.M. 1444/1968:
    - mq 4,5 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido e scuole materne;
    - mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune;
    - mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di cui al punto f del comma precedente;
    - mq 2,5 di aree per parcheggi ai sensi del punto g del comma precedente;
  - 12 mq/abitante di cui:
    - mq 2 di aree per parcheggi ai sensi del punto g del comma precedente;
    - mq 10 ripartiti tra i punti a), b), c), d), f), h) del precedente comma in ragione della struttura (giovane, adulta o anziana) della popolazione residente.

Per le tipologie di centri menzionate vanno inoltre aggiunti, tra la dotazione di minima di standard di qualità urbana, 3 ml/abitante di piste ciclabili, da garantire per i 2/3 entro il centro abitato così come definito dal Codice della Strada; tale dotazione potrà essere ridistribuita fra i diversi comuni del medesimo ambito ottimale di pianificazione, tramite la progettazione unitaria dell'ambito stesso;

- b) per l'insieme degli insediamenti residenziali relativamente ai centri di base indicati al comma 1 dell'art. 3.47., 25 mq per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune determinato ai sensi del successivo sesto comma, dei quali:
  - 18 mq/abitante ripartiti ai sensi del D.M. n. 1444/1968:
    - mq 4,5 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido e scuole materne;
    - mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune;
    - mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di cui al punto f del comma precedente;
    - mq 2,5 di aree per parcheggi ai sensi del punto h) del comma precedente.
  - 7 mq/abitante di cui:
    - mq 2 di aree per parcheggi ai sensi del punto h) del comma precedente;
    - mq 5 ripartiti tra i punti a), b), c), d), f), h) del precedente comma in ragione della struttura (giovane, adulta o anziana) della popolazione residente;
- c) per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali vanno fissate le seguenti dotazioni minime: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq 40 destinati a parcheggi pubblici e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato;

- d) per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso vanno fissate le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie destinata a tali insediamenti, di cui il 5% per parcheggi e il restante 10% a verde pubblico e attività collettive.
3. Lo standard relativo all'istruzione dell'obbligo, commisurato alla popolazione scolastica effettivamente presente ed attesa, potrà essere ridotto fino ai 4,5 mq/abitante richiesti dal D.M. n. 1444/68, garantendo per ciascuna attrezzatura il pieno rispetto della normativa di settore; l'eventuale scarto quantitativo potrà essere recuperato a favore di servizi socio-assistenziali (popolazione anziana, servizi integrativi per la prima infanzia, ecc) e di spazi pubblici collettivi.
4. In specificazione dell'art. A-24 della L.R. n. 20/2000, il presente Piano definisce attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale, in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che esubera dai confini amministrativi del Comune:
- a) tra le attrezzature sanitarie: gli ospedali, i servizi sanitari di pronto soccorso, i country hospital;
  - b) tra i servizi socio-assistenziali: le strutture per anziani, le strutture per disabili, le strutture per minori, le strutture per immigrati;
  - c) tra le attrezzature per l'istruzione e la formazione: le scuole per l'istruzione superiore all'obbligo, i centri di formazione professionale, le strutture per l'istruzione universitaria e le specializzazioni post-laurea;
  - d) tra le attrezzature culturali, per l'associazionismo e il tempo libero: cinema teatri e arene, sale da ballo e discoteche, gallerie d'arte e pinacoteche, musei, biblioteche, centri di documentazione;
  - e) tra gli spazi aperti ad uso collettivo e le attrezzature sportive: parchi urbani e territoriali; impianti per attività sportive non di base e ad elevata frequenza di pubblico.
5. La dotazione di attrezzature sovracomunali atta a raggiungere il livello minimo previsto dal P.T.C.P. per l'Ambito ottimale per la pianificazione in cui ricade il Comune, individuato nelle tavole contrassegnate dal numero 5 del P.T.C.P. e disciplinato all'art. 62 dello stesso, è stabilita nella Relazione del presente Piano.
6. La popolazione effettiva del Comune all'atto di elaborazione del Piano è quella costituita dai cittadini residenti e dalla popolazione temporanea che gravita stabilmente sul Comune per motivi di studio, lavoro o turismo, ovvero per fruire dei servizi pubblici e collettivi ivi disponibili. La popolazione temporanea viene calcolata dal Piano in ragione dell'effettivo bacino d'utenza della popolazione che gravita sui singoli servizi collettivi. La popolazione potenziale è costituita dall'incremento della popolazione effettiva che è prevedibile che si realizzi a seguito dell'attuazione delle previsioni di piano ed è stimata pari a 1 abitante insediabile ogni 50 mq di Superficie Utile Lorda.

#### **Art. 3.49 - Dotazioni di qualità urbana: modalità attuative**

1. Le principali dotazioni territoriali di qualità urbana di scala urbana e territoriale esistenti e di nuova previsione, entro ambiti territoriali già insediati o da insediare destinati a funzioni di servizio strategiche per l'assetto del territorio sono individuate nella tav. C del presente Piano e classificate rispettivamente "principali dotazioni territoriali di qualità urbana (art. A-22)" e "nuove dotazioni territoriali di qualità urbana (art. A-22)". Sono definite principali dotazioni di scala urbana e territoriale sia le attrezzature sovracomunali per l'infrastrutturazione del territorio e le aree per attrezzature e spazi collettivi di interesse sovracomunale di cui al comma 4 del precedente art. 3.48, sia le aree per attrezzature di carattere comunale di cui al comma 1 del medesimo articolo, purchè aggregate a formare una polarità di servizi collettivi e con un bacino di utenza comunale e non di frazione. Tali dotazioni territoriali vanno comunque più propriamente

individuare dal P.O.C., anche in difformità dalle localizzazioni indicate nel presente Piano, purchè nel rispetto delle dotazioni minime individuate al precedente art. 3.48.

2. Le dotazioni di qualità urbana esistenti di carattere comunale sono individuate cartograficamente dal R.U.E. e disciplinate dal medesimo.
3. La previsione e la realizzazione di attrezzature sovracomunali, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni delle Norme del P.T.C.P., dovrà avvenire attraverso accordi territoriali stipulati ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. n. 20/2000, con i Comuni dell'ambito ottimale di appartenenza.
4. Le dotazioni previste dal presente Piano possono essere attuate:
  - direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati nei limiti consentiti dal vigente ordinamento;
  - attraverso il P.O.C., entro gli Ambiti di nuovo insediamento (A12 e A13) e gli ambiti da riqualificare (A11), sulla base delle indicazioni del P.S.C., secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal P.O.C.;
  - attraverso il P.O.C., entro gli ambiti consolidati A10, qualora si ritenga in quella sede di promuovere sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti nelle aree sopra citate.
5. Il P.O.C. dovrà prevedere il reperimento, anche al di fuori degli ambiti, delle dotazioni necessarie a superare il fabbisogno pregresso, in coerenza con l'organizzazione territoriale delle funzioni insediate.
6. È obiettivo primario del P.S.C. corrispondere in misura adeguata, nell'arco dei prossimi venti anni, in primo luogo all'intera domanda dei futuri residenti ipotizzati dal P.S.C.. A tal fine l'offerta attuale andrà progressivamente integrata:
  - nei casi in cui la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme degli strumenti urbanistici comunali;
  - nella realizzazione dei nuovi insediamenti, sono poste a carico dei soggetti attuatori tutte le opere e misure di mitigazione eventualmente individuate nelle schede d'ambito; tali opere sono da prevedersi nel piano attuativo del comparto nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 3.50 - Dotazioni ecologico - ambientali e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Ai sensi dell'articolo A-25 della Legge Regionale 24/03/2000 n.20, le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.
2. Sono definite infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.
3. Il presente Piano individua, ai successivi artt. 3.51, 3.52, 3.53 e 3.54 per i diversi ambiti del territorio comunale, le dotazioni ecologiche e ambientali e di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti funzionali alla tutela delle singole risorse.



4. E' compito del P.O.C. garantire che l'attuazione degli interventi programmati, negli ambiti per i nuovi insediamenti e in quelli da riqualificare, avvenga previa verifica di adeguatezza delle reti esistenti, ovvero di contestuale realizzazione delle infrastrutture necessarie, così come definite in tale sede, accertando le caratteristiche e l'efficienza delle reti esistenti e definendo i nuovi interventi necessari.
5. Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 4, attraverso le specifiche modalità di sistemazione delle aree pertinenziali stabilite dal Comune ai sensi della lettera b) del comma 4 dell'art. A-6 della L.R. n. 20/00.

**Art. 3.51 - Criteri per il risanamento dell'aria e la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico**

1. Il P.S.C. assume come obiettivo la riduzione dell'inquinamento atmosferico attraverso il contenimento e la riduzione delle emissioni inquinanti provenienti da fonti sia puntuali che diffuse.  
,In tal senso, le trasformazioni nel territorio comunale dovranno avvenire sulla base di valutazioni integrate, riferite ai differenti tipi di emissione, finalizzate ad individuare quali dotazioni e prestazioni infrastrutturali ed ecologiche permettano di conseguire complessivamente l'obiettivo del contenimento e/o della riduzione dell'inquinamento.
- 1bis. In sede di redazione del P.O.C. il Comune dovrà esprimere valutazioni sulla sostenibilità delle previsioni insediative rispetto alla qualità dell'aria, ovvero che il bilancio complessivo dell'intervento di progetto non è in contrasto con gli obiettivi di miglioramento e/o mantenimento della qualità dell'aria, in coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del Piano di gestione della qualità dell'aria approvato con Delibera di C.P. n. 84071/175 del 24/09/2007.
2. Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico, il R.U.E. deve specificare i seguenti indirizzi:
  - nella progettazione degli insediamenti vanno utilizzate barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
  - la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici tenendo altresì presente la disposizione dei manufatti preesistenti;
  - negli impianti di riscaldamento/raffrescamento degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera;
  - nella costruzione degli edifici e dei relativi impianti tecnologici deve essere privilegiato l'uso di materiali che minimizzino le emissioni di gas e sostanze inquinanti.
3. Il P.S.C. assume come obiettivo la riduzione dell'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenza comprese fra 0 Hz e 300 GHz attraverso:
  - la puntuale individuazione delle fasce di rispetto ed il sistematico rispetto degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti;
  - il risanamento delle aree particolarmente sensibili.Inoltre, nei nuovi insediamenti gli elettrodotti di norma vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico, ai sensi della L.R. 30/2000.
4. Il P.S.C. assume come obiettivo il miglioramento delle condizioni del clima acustico, riducendo le situazioni in cui la popolazione è esposta ad elevati livelli di rumore ambientale, conseguente alla vicinanza con attività produttive particolarmente rumorose o con assi viabilistici ad intenso traffico.

In fase di pianificazione attuativa deve pertanto essere verificato il rispetto dei limiti di esposizione al rumore ambientale ed il raggiungimento dei valori di qualità fissati dalla Zonizzazione acustica comunale. In tal senso, i nuovi interventi edificatori dovranno rispettare i limiti sonori di immissione e di emissione della classe acustica in cui sono ricompresi, attraverso l'impiego di tutte le misure di mitigazione che si rendano necessarie.

5. La pianificazione attuativa degli ambiti da trasformare e riqualificare deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo. Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici. Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico-paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.  
Per garantire la minimizzazione degli impatti acustici sulla popolazione, in fase di localizzazione degli insediamenti all'interno degli ambiti, il P.O.C. deve assicurare che i nuovi insediamenti produttivi comunali si collochino ad una distanza minima di 50 m dalle zone residenziali o destinate a servizi alla persona appartenenti ai centri urbani e dalle zone residenziali sparse.
6. All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la Valsat o la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 50 m di prossimità alle funzioni incompatibili.

#### **Art. 3.52 - Criteri per il risanamento e la gestione integrata della risorsa idrica**

1. Il P.S.C. persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche, con la finalità del raggiungimento e del mantenimento degli obiettivi di qualità ambientale dei corpi idrici superficiali definiti dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dal Piano regionale di tutela delle acque. Il P.S.C. persegue altresì la tutela quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee con l'obiettivo di limitarne gli sprechi, e gli usi impropri ed incentivandone il riutilizzo per usi compatibili.  
Tali finalità sono perseguite attraverso il sistematico collettamento e trattamento degli scarichi sia industriali che domestici e attraverso la separazione, l'accumulo ed il trattamento eventuale delle acque meteoriche, nonché mediante l'applicazione di sistemi di risparmio e di riutilizzo delle acque, oltre al rispetto del Deflusso minimo Vitale nei corsi d'acqua.
- 1bis. La caratterizzazione dei centri/nuclei abitati come "agglomerati" ovvero "insediamenti/nuclei isolati" costituisce la classificazione di riferimento ai sensi del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni ed alla deliberazione 9 giugno 2003 n. 1053 "Direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 come modificato dal D.Lgs 18 agosto 2002 n. 258 recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento". Gli agglomerati esistenti e gli agglomerati di progetto sono individuati nella Tavola B5 del presente Piano.
2. Al fine della definizione degli agglomerati di progetto si è tenuto conto delle nuove previsioni insediative definite dal presente Piano e delle aree di espansione previste nel P.R.G. previgente e confermate riportate nella tav. C, assumendo per il dimensionamento i seguenti parametri:
  - 1 abitante teorico insediabile, corrispondente a 50 mq di SUL residenziale, equivale ad 1 abitante equivalente (AE);
  - 1 addetto teorico insediabile, corrispondente a 168 mq di SUL produttiva, equivale a 2 abitanti equivalenti (AE).

3. In fase di pianificazione attuativa, la progettazione degli insediamenti e la realizzazione degli interventi deve essere subordinata alle verifiche di seguito indicate avendo a riferimento l'agglomerato d'appartenenza di cui al precedente comma 2 e le dotazioni fognanti e depurative così come previste ai successivi commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10:
  - deve essere verificata l'adeguatezza dei recettori (reti fognanti, corpi idrici) di recapito della rete dell'insediamento, in termini quantitativi e qualitativi e di efficienza funzionale;
  - deve essere verificata in termini quantitativi la capacità di smaltimento delle reti fognanti principali (recettori) e in termini quali-quantitativi la capacità degli impianti di smaltimento finali;
  - devono essere predisposti impianti separati di canalizzazione delle acque meteoriche e delle reti di fognatura;
  - in coerenza con gli indirizzi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 286 del 14/02/2005 nelle aree a destinazione residenziale, per le quali non è configurabile un'apprezzabile contaminazione delle acque meteoriche, si dovrà prevedere, ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo o in subordine della rete idrografica, il completo smaltimento in loco delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabilizzate non suscettibili di dilavamento da sostanze pericolose; In caso di smaltimento di tali acque nella rete idrografica deve essere assicurato il rispetto delle prescrizioni in materia di controllo degli apporti meteorici alla rete scolante e verificata l'ufficiosità dei corpi idrici ricettori finali adeguata alla portata di piena delle acque di pioggia, anche in rapporto all'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste;
  - laddove non si verificano le condizioni di cui al precedente punto d), lo smaltimento delle portate meteoriche nella rete fognaria dovrà essere subordinato all'adozione di vasche volano onde evitare il sovraccarico del sistema di smaltimento;
  - nel caso di nuovi insediamenti o di riqualificazione di insediamenti esistenti comportanti un significativo incremento di carico idraulico e inquinante sulle reti artificiali e naturali di smaltimento delle acque bianche e nere e/o sugli impianti di depurazione, si deve verificare la sostenibilità di tali previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.
4. L'adozione degli interventi di cui al precedente comma 4 dovrà essere integrata, per quanto possibile, con interventi di tipo diffuso, distribuiti sulle aree urbanizzate che privilegino l'adozione di sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche non contaminate, quali pavimentazioni drenanti o tubi drenanti.
5. In fase di pianificazione attuativa, degli ambiti da riqualificare e degli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione e la realizzazione degli interventi dovrà prevedere la dotazione della rete fognaria e di adeguato trattamento di depurazione secondo quanto disposto dal D.Lgs 152/2006 per gli agglomerati di consistenza uguale o superiore a 2.000 AE e secondo quanto disposto dalla Direttiva regionale 1053/2003 per gli agglomerati di consistenza inferiore a 2.000 AE.
6. La pianificazione attuativa dei nuovi insediamenti che, non essendo contigui a nessun agglomerato esistente, dia origine ad un nucleo distinto, necessiterà della qualificazione come nuovo agglomerato se di consistenza uguale o superiore a 2.000 AE, o di nuovo agglomerato o nucleo isolato se inferiore a 2.000 AE a seguito della valutazione sulla fattibilità tecnico economica della rete fognaria pubblica e del relativo impianto di depurazione in relazione ai benefici ambientali conseguibili ed alla presa in carico da parte del Servizio Idrico Integrato. Ai fini della classificazione si avrà a riferimento quanto disposto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003, privilegiando l'estensione del servizio idrico integrato. A tale scopo costituisce riferimento la tavola B.5 del presente Piano in merito all'individuazione degli agglomerati di progetto. La valutazione di fattibilità tecnico ed economica che comporta la mancata qualificazione del nuovo nucleo abitato come agglomerato è soggetta a parere dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dei punti 4.6 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003

che demanda la competenza alla Provincia sull'identificazione degli agglomerati e la valutazione dei P.O.C.

7. I nuovi insediamenti classificati come "insediamento/nucleo isolato" dovranno prevedere trattamenti depurativi di efficienza equivalente a quanto disposto per gli agglomerati di uguale dimensione così come regolato dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.1053/2003.
8. In fase di pianificazione attuativa, la progettazione degli insediamenti e la realizzazione degli interventi dovranno prevedere, secondo quanto disposto dal D.Lgs 152/2006 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.1053/2003, l'allacciamento ad un impianto di depurazione adeguato alle dimensioni dell'agglomerato o, qualora questo non sia possibile, la sua nuova costruzione secondo le seguenti indicazioni:
  - i trattamenti depurativi da applicarsi prima dello scarico di acque reflue urbane per gli agglomerati di consistenza uguale o superiore a 2.000 abitanti equivalenti devono essere di tipo secondario o di tipo equivalente in conformità con le indicazioni dell'Allegato 5 del D.Lgs n. 152/2006;
  - i trattamenti depurativi per scarichi provenienti da agglomerati di consistenza superiore a 200 e inferiore a 2.000 abitanti equivalenti devono essere del tipo a filtri percolatori, biodischi, impianti ad ossidazione totale o tecnologie naturali quali lagunaggio e fitodepurazione;
  - i trattamenti depurativi per scarichi provenienti da agglomerati di consistenza superiore a 50 e inferiore a 200 abitanti equivalenti devono essere quelli della classe immediatamente superiore (200-2.000 AE) per i nuovi scarichi e quelli indicati all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 per scarichi esistenti prima dell'entrata in vigore della direttiva di cui alla Deliberazione Regionale n. 1053/2003;
  - i trattamenti depurativi per scarichi provenienti da agglomerati di consistenza inferiore a 50 abitanti equivalenti devono essere quelli indicati all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977.
9. Qualora l'urbanizzazione di nuove aree determini un incremento in termini di abitanti equivalenti di un agglomerato esistente, ovvero la riunificazione per contiguità di due agglomerati già esistenti, configurando un agglomerato di classe superiore, la pianificazione attuativa dovrà prevedere l'adeguamento impiantistico di tutti gli scarichi alla nuova classe così come regolamentato dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003 e sintetizzato al precedente comma 9. In tale caso gli scarichi, conseguenti alla nuova edificazione, dovranno essere progettati secondo quanto previsto per la nuova classe di appartenenza mentre gli scarichi esistenti dovranno essere adeguati secondo la tempistica stabilita dall'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione allo scarico.
10. La progettazione dei nuovi insediamenti e la riqualificazione dei tessuti esistenti devono valutare la possibilità di realizzare reti duali di adduzione per l'utilizzo di acque meno pregiate.  
Gli interventi di trasformazione o riqualificazione funzionale dovranno essere subordinati, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione di settore, all'utilizzo, laddove tecnicamente possibile di acque piovane e di acque reflue recuperate per usi compatibili e comunque non potabili, nonché all'impiego di tecnologie per il risparmio idrico alla scala edilizia.

#### **Art. 3.53 - Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi**

1. In materia di energia il P.S.C. assume i seguenti obiettivi:
  - l'incentivazione dell'uso razionale dell'energia;
  - la produzione e la distribuzione di energia da fonti rinnovabili, riducendo quindi l'impiego di combustibili fossili e conseguentemente le emissioni in atmosfera,

anche nell'ottica di contribuire al conseguimento degli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas ad effetto serra posti dal protocollo di Kyoto;

- la riduzione dei consumi energetici attraverso politiche di risparmio sia strutturali che volte a migliorare le prestazioni energetiche dei processi, dei prodotti e dei manufatti che trasformano ed utilizzano energia;
- il miglioramento delle prestazioni energetiche del sistema urbano, di edifici ed impianti.

In quest'ottica, le trasformazioni del territorio urbano dovranno basarsi su una valutazione integrata delle prestazioni energetiche in relazione ai consumi previsti, alla normativa vigente ed alla pianificazione di settore.

2. Il presente Piano prevede che in sede di programmazione degli interventi (P.O.C.) siano soggetti a studio di fattibilità per l'impiego di sistemi energetici alternativi ai combustibili fossili, con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi ed all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante, gli interventi urbanistici compresi tra i seguenti:
  - Ambiti di riqualificazione
  - Ambiti di nuovo insediamento.
3. Il P.O.C. ed R.U.E. definiscono, in merito alle rispettive competenze ed in coerenza con la pianificazione di settore, nonché in relazione alle peculiarità locali del territorio comunale, alle differenti destinazioni d'uso dei suoli, i contenuti minimi e gli obiettivi di qualità relativi alle condizioni di adeguatezza dei sistemi di produzione di calore ed energia elettrica - ed eventualmente le loro caratteristiche tecniche e prestazionali - nel rispetto dei seguenti indirizzi e direttive:
  - diffusione dei sistemi di produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento da fonti rinnovabili, con particolare riferimento all'apporto energetico solare;
  - incentivazione del teleriscaldamento e della cogenerazione;
  - adozione delle migliori tecniche disponibili.
4. Il R.U.E. definisce, in relazione alle peculiarità locali del territorio comunale, alle differenti destinazioni d'uso dei suoli ed ai differenti ambiti territoriali, nonché in coerenza con la pianificazione di settore, i contenuti minimi e gli obiettivi di qualità relativi alle condizioni di adeguatezza dei sistemi di risparmio dell'energia - ed eventualmente le loro caratteristiche tecniche e prestazionali - volti al recupero in forma "passiva" significative frazioni dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali, privilegiando l'attenta integrazione tra sito ed involucro, nel rispetto dei seguenti indirizzi e direttive:
  - orientamento degli edifici in grado di garantire le migliori condizioni del microclima interno;
  - definizione di caratteristiche minime dell'involucro esterno degli edifici al fine di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale e gli apporti di calore in quella estiva;
  - definizione dei requisiti energetici minimi per le superfici trasparenti dell'involucro edilizio (serramenti);
  - definizione di adeguate condizioni di ventilazione ed illuminazione in relazione alle differenti tipologie d'uso degli spazi, in modo da ridurre i consumi energetici.

#### **Art. 3.54 - Smaltimento e gestione dei rifiuti**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi vanno individuati spazi ed impianti d'area per, prioritariamente, il recupero e il riuso dei rifiuti, o per lo smaltimento dei rifiuti.
2. Il R.U.E. negli ambiti consolidati e il P.O.C. negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, favoriscono il potenziamento di stazioni ecologiche comunali e/o intercomunali, intese come elementi di integrazione del sistema di raccolta tradizionale diffuso sul territorio, atte, in particolare, a favorire la raccolta di frazioni merceologiche di rifiuti urbani, quali i rifiuti ingombranti, beni durevoli in disuso, rifiuti pericolosi, ecc,

attraverso la previsione di centri di raccolta, sia pubblici (isole, stazioni ecologiche, ecc.) che privati, dei rifiuti da costruzione e demolizione e dei rifiuti agricoli.

## **PARTE IV MODALITA' VALUTATIVE E CONCERTATIVE NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE**

### **TITOLO XV**

#### **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e monitoraggio dei piani**

##### **Art. 4.1 - ValSAT e requisiti di sostenibilità per gli insediamenti**

1. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., la valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) degli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute nel presente Piano, individua i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, ridurli o compensarli, selezionando tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi di sostenibilità definiti dai piani generali e di settore e dalle disposizioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale, nonché alle caratteristiche del territorio comunale.
2. La ValSAT contiene l'individuazione delle condizioni per la sostenibilità del presente Piano sia alla scala dei singoli Ambiti, valutati ciascuno sulla base della propria capacità insediativa potenziale, sia alla scala comunale, con riferimento al bilancio complessivo degli effetti della realizzazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali del Piano. Gli esiti della ValSAT sono parte integrante del presente Piano e costituiscono altresì la prima fase di un processo di valutazione che prosegue con il monitoraggio di cui al successivo art. 4.2 degli effetti indotti dalle trasformazioni previste dal P.S.C. stesso e con la valutazione della pianificazione operativa e attuativa, finalizzata al perseguimento dell'obiettivo della contestuale realizzazione delle previsioni in essa contenute e degli interventi necessari ad assicurarne la sostenibilità ambientale e territoriale.
3. Qualora la ValSAT evidenzi situazioni di forte criticità, l'attuazione degli interventi di trasformazione deve essere subordinata alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche ed ambientali, di infrastrutture per la mobilità, adeguati allo scopo.
4. Nei casi di cui al comma precedente o per i quali la ValSAT evidenzi criticità ambientali, urbanistiche o di altra natura che necessitano di maggiori approfondimenti al fine di una più corretta progettazione attuativa, sono demandate al P.O.C. ulteriori valutazioni, verifiche ed analisi finalizzate alla definizione di più precise condizioni di sostenibilità degli interventi preordinati all'attuazione delle trasformazioni previste.
5. In relazione alle problematiche ambientali evidenziate dalla ValSAT e riportate nelle Schede d'ambito, la verifica delle condizioni di fattibilità degli interventi e le modalità di attuazione di tali prescrizioni sono affidate:
  - al P.O.C. per gli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento;
  - al R.U.E. per gli interventi diffusi nel territorio consolidato e nel territorio rurale;
  - al P.O.C. per il programma delle opere pubbliche anche in applicazione del Piano di risanamento acustico per interventi specifici entro gli ambiti consolidati.
6. Nei casi di cui al precedente art. 3.2, comma 7, il P.O.C. accompagna tale previsione con una specifica V.A.S. (verifica di assoggettabilità e/o valutazione ambientale strategica in base al D.lgs. 152/2006 e s.m.i.) che ne evidenzi il bilancio di impatto sui

sistemi socio-economico, ambientale, naturale, insediativo, infrastrutturale tecnologico e della mobilità seguendo la metodologia riportata al comma successivo.

7. La metodologia per la predisposizione della V.A.S. (verifica di assoggettabilità e/o valutazione ambientale strategica in base al D.lgs. 152/2006 e s.m.i.) dei P.O.C, in coerenza con il metodo seguito dal presente Piano, deve sviluppare almeno le seguenti fasi valutative:
  - fase 1: valutazione cartografica e normativa, che attesti la conformità delle previsioni con i vincoli, assoluti e parziali, derivanti da Piani sovraordinati o dalla legislazione vigente;
  - fase 2: valutazione preventiva degli impatti generati dalla nuova previsione di progetto sui sistemi ambientali e territoriali attraverso l'elaborazione degli indicatori di cui al successivo comma 8, anche con l'eventuale ausilio di strumenti simulativi e previsionali, ed il contestuale aggiornamento ed approfondimento delle matrici di impatto riportate nella Relazione di ValSAT del presente Piano per definire le criticità derivanti dall'attuazione del progetto previsto dal P.O.C.;
  - fase 3: definizione delle condizioni e delle misure progettuali necessarie per la mitigazione degli impatti derivanti dall'attuazione della nuova previsione, nel rispetto di quanto stabilito al successivo comma 9.
  
8. Il set minimo ed obbligatorio di indicatori da utilizzare per la quantificazione degli impatti è riportato nella tabella 4.1 della Relazione di ValSAT del presente Piano. In tale tabella gli indicatori da misurare sono suddivisi per sistemi e settori sensibili, utilizzando per il calcolo la definizione operativa riportata nell'Allegato A di ValSAT del presente Piano e i coefficienti/parametri forniti, fino alla loro revisione/aggiornamento, dal P.T.C.P.
  
9. Le condizioni di sostenibilità derivanti dagli esiti della V.A.S. dovranno riguardare almeno i seguenti aspetti:
  - tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, nonché sicurezza rispetto ad eventuali fenomeni di dissesto idrogeologico e di vulnerabilità sismica;
  - accessibilità al sistema della mobilità (trasporto pubblico e privato), con l'indicazione delle pre-condizioni all'insediamento in termini di adeguamento, potenziamento o nuove infrastrutturazioni di collegamento al sistema viario principale ed ai tessuti urbani limitrofi, traguardando l'obiettivo della riduzione del traffico di attraversamento dei centri abitati, della riduzione della congestione degli assi viari principali e la sicurezza da incidentalità stradale;
  - capacità del sistema infrastrutturale tecnologico, con l'indicazione degli adeguamenti, potenziamenti o nuove infrastrutturazioni, a rete e puntuali, necessarie per servire adeguatamente l'ambito da parte del sistema energetico, acquedottistico e fognario-depurativo; deve essere altresì ridefinita la capacità depurativa in termini di abitanti equivalenti gravitanti sull'agglomerato esistente ai sensi della Direttiva regionale n. 1053/2003, ovvero si deve provvedere all'individuazione del nuovo agglomerato ed ai conseguenti adempimenti in materia di scarichi in fognatura;
  - tutela da inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico qualora la ValSAT evidenzi la elementi di criticità dell'ambito di trasformazione proposto e/o del più ampio contesto territoriale nel quale è inserito rispetto ad alcuni o tutti questi aspetti, indicando le misure di mitigazione-compensazione degli impatti negativi stimati;
  - individuazione delle zone da destinare a parco urbano, fluviale o territoriale, o ad altra dotazione ecologica ambientale;
  - quantificazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi per la collettività necessari all'insediamento di nuovi abitanti ed attività, nonché l'eventuale localizzazione di tali attrezzature all'interno dell'ambito o in altro, per l'applicazione della perequazione urbanistica.

**Art. 4.2 - Monitoraggio di efficacia delle previsioni degli strumenti di pianificazione**

1. Il monitoraggio consiste nella verifica dello stato di attuazione dei Piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali, quale valutazione intermedia e periodica della ValSAT, che porti alla misurazione degli effettivi impatti generati dalle scelte del Piano e dello scostamento o del raggiungimento delle soglie da essa indicate.
2. L'accertamento di significativi scostamenti negativi dalle condizioni di sostenibilità indicate dalla ValSAT del presente Piano, implica la necessità di un'adeguata ed organica revisione dello strumento di pianificazione cui compete la soluzione dei problemi posti dalla verifica negativa.
3. Il monitoraggio di cui al precedente comma 1 deve essere fatto con cadenza quinquennale, quale attività propedeutica alla formazione del successivo P.O.C. utilizzando il set minimo di indicatori riportato in tab. 4.1 della relazione di ValSAT del presente Piano.
4. Per effettuare il monitoraggio del presente Piano, potranno essere attivate le collaborazioni istituzionali di cui all'articolo 17 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e potranno essere stipulate convenzioni tra Comuni, Comunità montane e la Provincia per l'utilizzazione e/o l'aggiornamento dei dati informativi contenuti nel Sistema informativo territoriale dei medesimi enti.



## **PARTE V DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI**

### **TITOLO XVI Disposizioni finali**

#### **Art. 5.1 - Carta unica del Territorio**

1. Il presente Piano recepisce le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse e i vincoli territoriali, paesistici ed ambientali, che interessano il territorio comunale.
2. Gli elaborati cartografici di cui all'art 1.3 costituiscono nel loro insieme un primo riferimento per la definizione della carta unica del territorio di cui all'art. 19 della L.R. n. 20/00.

#### **Art. 5.2 - Norme transitorie**

1. Fino all'approvazione del presente Piano, il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente P.R.G., fatte salve le norme di salvaguardia di cui al successivo secondo comma.
2. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, a decorrere dalla data di adozione del presente Piano, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:
  - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del presente Piano o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le previsioni del presente Piano.
3. A decorrere dall'approvazione del presente P.S.C., non trovano più applicazione le disposizioni del P.R.G. previgente, fatto salvo quanto specificato ai successivi commi 4, 5, 6, 7 e 8.
4. Le previsioni del P.R.G. previgente, non ancora attuate e confermate dal presente Piano ed individuate nelle tavole contrassegnate dalla lettera C, devono essere attuate entro la data di validità del primo POC; fino alla scadenza di tale termine tali previsioni non sono soggette alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 2.7, 2.9 e 2.11.
5. Nel caso in cui le previsioni di cui al precedente comma 4 non vengano attuate nel termine ivi indicato, le stesse dovranno essere assoggettate ad una nuova disciplina, disposta, per gli ambiti di rispettiva competenza, dal P.O.C. e dal R.U.E., in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P. e recepite dal presente Piano.
6. Fino all'approvazione del R.U.E., negli ambiti esistenti individuati nelle Tavole B.4.a e classificati come ambiti urbani consolidati (A10) e ambiti specializzati per attività produttive (A13), si applicano le disposizioni del P.R.G. previgente che non siano in contrasto con le previsioni del presente Piano.
7. Fino all'approvazione del R.U.E., alle previsioni urbanistiche del PRG che ricadono negli ambiti rurali individuati nelle Tavole B.4.a, si applicano le disposizioni del P.R.G. previgente, che non siano in contrasto con le previsioni del presente Piano.
8. Fino all'approvazione del R.U.E., alle previsioni urbanistiche del PRG riclassificate nelle Tavole B.4.a come "Territorio pianificato non compreso negli ambiti consolidati" si

applicano le disposizioni del P.R.G. previgente, che non siano in contrasto con le previsioni del presente Piano, fatto salvo quanto precisato ai precedenti commi 4 e 5.

## **ALLEGATO 1**

### **Definizioni varie e Classificazione tipologica degli edifici**



1. Il presente Allegato 1 alle Norme del P.S.C. è costituito da:
  - 1) Definizioni
  - 2) Classificazione tipologica degli edifici
2. Contenuti del presente Allegato sono pertanto specifici oggetti di R.U.E., sono stati transitoriamente allegati alle Norme del P.S.C. al fine di renderlo operativo. Conserveranno la loro validità sino all'approvazione del R.U.E., dove saranno più propriamente inclusi.

## 1. Definizioni:

### A) Definizione di superficie

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR);

#### a.1 Superficie utile abitabile (SU)

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto:

- dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri,
- delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre,
- delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali - SNR),
- dei cavedi per impianti tecnici.

#### a.2 Superficie non residenziale (SNR)

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali:

- androni di ingresso,
- logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato,
- scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta),
- rimesse o posti macchina coperti,
- cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo,
- centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

- porticati pubblici o di uso pubblico,
- vani ascensore, cavedi per impianti tecnici,
- volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie,
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte,
- i pergolati con copertura discontinua o permeabile,
- le zone dei sottotetti aventi altezza inferiore a m.1,60.

#### a.3 Superficie complessiva (SC)

E' data da  $SC = SU + 60\% SNR$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Utile (SN) e Superficie Accessoria (SA);

#### a.4 Superficie utile (SN)

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

#### a.5 Superficie accessoria (SA)

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali

- tettoie e porticati,
- scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta),
- logge, balconi e terrazzi,

- vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:

- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

#### **a.6 Superficie totale (STo)**

E' data da  $STo = SN + 60\% SA$ .

#### **B) Superficie utile lorda (SUL)**

E' costituita dalla somma delle superfici lorde in tutti i piani fuori ed entro terra, comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni; del 50% dei balconi aggettanti, delle logge e delle terrazze scoperte con esclusione di:

- porticati di uso pubblico,
- sottotetti con altezza inferiore a m 1,60,
- pensiline.

#### **C) Superficie coperta (SQ)**

E' data dalla proiezione orizzontale dei profili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

#### **D) Rapporto di copertura (Q)**

E' il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) riferito a tutte le opere edificate (SF: superficie fondiaria).

#### **E) Definizione di sagoma**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

#### **F) Definizione di piano di un edificio**

##### **f.1 Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

##### **f.2 Posizione del piano rispetto al terreno**

Per definizione la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultano separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

##### **f.3 Piano fuori terra o piano terra**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

##### **f.4 Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 1,00 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

##### **f.5 Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m. 1,00.

## **G) Definizioni di altezze**

### **g.1 Altezza utile degli spazi locali (HU)**

è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con i soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $VU/SU$  dove  $VU$  è il volume utile dello spazio interessato e  $SU$  la relativa superficie utile.

### **g.2 Altezza utile lorda dei piani (HP)**

è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

### **g.3 Altezza delle fronti (HF)**

E' data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici e delle rampe:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina  $SU$  o  $SN$  o  $SUL$ ;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a  $45^\circ$ );
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di  $45^\circ$ );
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

### **g.4 Altezza massima (HM)**

è la massima fra le  $HF$  del fabbricato.

## **H) Definizione di distanze e di indice di visuale libera**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti aventi una larghezza superiore a m. 1,50.

### **h.1 Distanza dai confini di proprietà (DC)**

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

### **h.2 Distanza dai confini stradali (DS)**

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale, comprensivo di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

### **h.3 Distanza tra edifici (DF)**

è la distanza minima intercorrente tra le fronti prospicienti di uno stesso edificio, se finestrate, o di edifici diversi.

### **h.4 Indice di visuale libera (IVL)**

è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dalle sedi stradali e l'altezza delle fronti stesse ( $D/HF$ ) in corrispondenza degli angoli del fabbricato, le distanze di visuale libera che non devono sovrapporsi relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

## **I) Definizione di volumi**

### **i.1 Volume Utile (VU)**

definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

### **i.2 Volume Utile Lordo (VUL)**

è il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte la parti costruite fuori terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.

**i.3 Volume Totale (VT)**

è il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori ed entro terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.

**i.4 Volume tecnico (VC)**

è il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso.

**L) Definizione dei parametri urbanistici****L.1 Carico urbanistico (CU)**

esprime l'impegno complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di parcheggio pubblici e privati.

**M) Definizione di tipo Edilizio**

Idea o concetto di casa vigente in un determinato periodo storico, rappresenta la sintesi delle esperienze edilizie dell'abitare codificate nella successione delle fasi storiche in una determinata area culturale.

Si intende quindi per tipo edilizio una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti.

I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono:

- l'accesso - androne
- la scala
- la corte
- il corpo principale
- i corpi secondari
- gli elementi di collegamento
- gli ambienti interni

Le Classi Tipologiche sono l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotti i tipi edilizi che presentano origini e impianti distributivi-organizzativi simili o omogenei.

Le unità edilizie appartenenti alla stessa classe possono tuttavia distinguersi per alcuni degli elementi tipologici o per diversi livelli delle alterazioni subite nel tempo.

**N) Definizione di edifici esistenti**

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici:

- costruiti con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonati a sensi della legislazione vigente.

**O) Definizione di area d'intervento**

E' la superficie relativa dell'intervento urbanistico e/o edilizio.

**P) Definizioni per gli interventi nel territorio rurale****p.1 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

si intende la superficie fondiaria dell'azienda agricola, depurata dalle tare improduttive.

**p.2 Azienda agricola**

Per azienda agricola si definisce quell'unità tecnico-economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui oppure contigui ma situati in comuni diversi, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o affitto ed organizzata alla coltivazione per la produzione agraria. Nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, il comodato, l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti Pubblici, Istituti Religiosi, Consorzi e simili.

Tale azienda può essere condotta in forma familiare o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.



Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sito nel territorio comunale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, solamente al fine della costruzione del Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola.

**p.3 Coltivatore diretto**

Si definisce coltivatore diretto chi direttamente e abitualmente si dedica alla coltivazione dei fondi sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo, (legge 26 maggio 1965, n. 590 art. 31; codice civile artt. 1647 e 2083).

**p.4 Imprenditore agricolo professionale (D.Lgs 99/2004)**

Si definisce **imprenditore agricolo professionale (IAP)** colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il venticinque per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il venticinque per cento del proprio reddito globale da lavoro, essendo il comune di Dovadola incluso nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999.

Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'

2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
- b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

**p.5 Attività agrituristica**

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli operatori agrituristiche (p.6).

Costituisce, in particolare, attività agrituristica:

- a) dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola;
- b) ospitare in spazi aperti, perché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico - sanitarie;
- c) somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio;
- d) vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari ed artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda;
- e) allevare cavalli, a scopi di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico;
- f) organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/ o ristorazione dell'azienda;

e comunque essere conforme a quanto disposto dalla LR 28 giugno 1994, n. 26 e relativi regolamenti di attuazione.

L'attività agrituristica è inoltre consentita secondo i volumi di seguito indicati:

- 1) l'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo fino ad un massimo di 15 camere;
- 2) l'ospitalità in spazi aperti è ammessa fino ad un massimo di 15 piazzole.

**p.6 Operatori agrituristici**

Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola da almeno un biennio, mediante l'utilizzazione della propria azienda.

Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230 bis del codice civile e di propri dipendenti.

I soggetti interessati all'esercizio dell'agriturismo devono essere in possesso, alla data di presentazione della richiesta di iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristici di cui all'art. 12 della LR n. 26/1994, della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia.

**p.7 Turismo rurale**

Per turismo rurale si intende una specifica articolazione dell'offerta turistica regionale composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.

In particolare, l'attività di turismo rurale deve essere esercitata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) offerta di ricettività e/o ristorazione esercitata in immobili già esistenti, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato (tale attività può essere altresì esercitata in frazioni delimitate dal P.S.C., purché in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona);
- b) ristorazione basata su un'offerta gastronomica tipica della zona in cui l'edificio è ubicato, preparata con l'utilizzazione di materie prime provenienti, in prevalenza, da aziende agricole locali;
- c) dotazione di arredi e servizi consoni alle tradizioni locali e, in particolare, alla cultura rurale della zona;

e comunque essere conforme a quanto disposto dalla LR 28 giugno 1994, n. 26 e relativi regolamenti di attuazione.

Nel recupero degli edifici esistenti ai fini di turismo rurale devono essere rispettati i seguenti parametri:

- 1) Per gli alberghi rurali vale il vincolo di un minimo di 7 camere e un massimo di 26, oltre alle norme di cui alla LR 30 novembre 1981, n. 42 e sm;
- 2) per gli esercizi extralberghieri di cui alla LR 25 agosto 1988 n. 34: case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze valgono i limiti di legge;
- 3) per gli esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e bevande di cui all'art. 5, lettera a) delle L n. 287/1991 e relativo regolamento, è ammesso un massimo di 120 coperti.

**Q) Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione****q.1 Centro Storico**

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica (LR n. 20/2000 art. A-8).

**q.2 Unità minima di intervento UMI**

E' l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

I perimetri delle unità di intervento sono definiti nella Tav. D.1.A, D.1.1 e D.1.2.

Modifiche, ai perimetri delle UMI, possono essere proposte sulla base del rilievo esatto e dell'analisi storica e tipologica del fabbricato ed approvato in sede d'esame del progetto e di rilascio del relativo atto abilitativo.

**q.3 Progetto unitario**

E' il progetto d'insieme di tutti gli edifici che compongono una UMI prima e dopo l'intervento. Tale progetto, redatto in scala non inferiore a 1:200, deve indicare:

- il perimetro dell'intero insediamento con la localizzazione degli edifici e dei rispettivi usi;
- l'area di pertinenza con l'individuazione delle eventuali essenze presenti;
- il tipo di intervento proposto, incluse le eventuali demolizioni e la disposizione di eventuali nuovi edifici qualora ammessi, ecc.;
- la sistemazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di intervento parziale, il progetto unitario dovrà verificare la compatibilità delle soluzioni proposte con l'assetto complessivo dell'Umi.

#### **q.4 Rudere**

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

#### **q.5 Superfetazione**

Si intende ogni manufatto che, essendo in contrasto con l'organismo originale e col suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia, e oltre a ciò, costituisce danno per la corretta utilizzazione degli spazi liberi, per il miglioramento delle condizioni igieniche e ambientali dell'edificio o per il pubblico decoro.

Le superfetazioni comprendono anche i manufatti che con carattere precario per la consistenza delle strutture e non assimilabili nelle strutture e/o nelle funzioni all'edificio originario, occupino totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

La Tav. D.1.A individua le principali superfetazioni da demolire (demolizione senza ricostruzione) mentre quelle minori, o comunque non rilevabili planimetricamente alla scala del piano, devono essere individuate in sede di progetto.

Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulati, con tamponamenti precari, ecc.).

### **R) Definizioni varie**

#### **r.0 parti esterne**

Si intendono quelle a diretto contatto con l'esterno, quindi non solo facciate o portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

#### **r.1 portico**

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno un lato, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

#### **r.2 portico interno**

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno, in genere da un lato, che nell'edilizia rurale distribuisce l'accesso dell'abitazione e del forno o della stalla e del ricovero attrezzi. Spesso di ridotte dimensioni può essere privo di colonna o pilastro.

#### **r.3 loggia**

Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

#### **r.4 balcone**

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

#### **r.5 terrazzo**

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

#### **r.6 androne**

Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

#### **r.7 tettoia**

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

**r.8 pensilina**

Struttura di copertura aggettante.

**r.9 pergolato**

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, con piante rampicanti o coperture permeabili.

**r.10 Strutture**

Si intendono le strutture murarie portanti dell'edificio o parti di esse, nonché i solai portanti.

**r.11 Copertura**

Si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture originali quali altane, torrioni, camini.

**S) Definizioni per le attività commerciali in sede fissa**

**Tipologie di esercizi** – le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a. **esercizi di vicinato**: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a mq 150;
- b. **medie strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie superiore ai 150 mq e fino a mq 1.500. Tali strutture sono, a loro volta, articolate in:
  - b.1 **medio - piccole** strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq e fino a 800 mq;
  - b.2 **medio - grandi** strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq;
- c. **grandi strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- d. **grandi strutture di vendita di livello superiore** articolate in:
  - d.1. **grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore** di almeno 4.500 mq di superficie di vendita;
  - d.2. **grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore** di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

**Settori merceologici** – i due settori merceologici sono i seguenti:

- a. vendita di prodotti alimentari;
- b. vendita di prodotti non alimentari.

**Superficie di vendita di un esercizio commerciale** - si intende, ai sensi dell'art 4 del D.Lgs. 114/98, e del punto 1.6 della Del.C.R.n.1253 del 23.9.1999 (Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa) la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non e' previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

**Centro commerciale** -Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- 1. **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio - piccola struttura;
- 2. **centri commerciali d'attrazione** suddivisi in:
  - 2.1 **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui

superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;

**2.2 attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

**Superficie di vendita di un centro commerciale si intende** quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

**Non costituisce centro commerciale** un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio - piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

**Si definisce area commerciale integrata** un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa e' configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Il livello dell'area commerciale integrata e' definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

## 2. Classificazione tipologica degli edifici

Ogni unità edilizia, individuata nella tavola D.1.1, viene classificata secondo una categoria tipologica. I caratteri fondamentali delle varie classi tipologiche costituiscono il riferimento principale per le operazioni di conservazione e di ripristino regolate dai tipi di intervento.

Detti caratteri, illustrati nel presente articolo, sono schematizzati a titolo esemplificativo negli appositi elaborati grafici allegati. La classificazione tipologica costituisce altresì riferimento principale per le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso consentite .

### **Classe A - Unità edilizie specialistiche nodali semplici e compatte.**

Si definisce "Edilizia specialistica" il sistema di edifici, presenti in ogni nucleo urbano, a destinazione diversa da quella residenziale; tali edifici si sono variamente specializzati nel tempo, per progressive modificazioni dei tipi di base, per assolvere a funzioni particolari, in genere per servizi.

La categoria A comprende:

- **Edilizia nodale semplice:** tale edilizia si manifesta in genere inidonea a formare un tessuto di edifici omogenei, prestandosi in prevalenza a qualificare le polarità di un aggregato; sono stati così classificati gli organismi che presentano una configurazione planimetrica e spaziale unitaria (esempi: torre, oratori, chiesa a pianta centrale, ecc.).
- **Edilizia nodale compatte:** tale edilizia si manifesta in genere inidonea a formare un tessuto di edifici omogenei, prestandosi in prevalenza a qualificare le polarità di un aggregato; sono stati così classificati gli organismi che presentano una configurazione planimetrica e spaziale articolata in più sistemi elementari (tipi base) (esempi: conventi, castelli, palazzi monumentali, ecc.).

### **Classe B - Unità edilizie a corte**

Si definisce "Edilizia a Corte" quella categoria tipologica che articolata nei casi sotto esposti, qualifica il rapporto fra il corpo di fabbrica e l'area scoperta:

- a) un fronte stradale di dimensioni normalmente superiori ai metri 9-10 che corrisponde ad una struttura su più campate;
- b) gli ordini delle aperture esterne e di quelle principali interne;
- c) gli elementi distributivi fondamentali quali l'androne passante e la scala;
- d) i rapporti esistenti fra i vari piani e la eventuale presenza del piano nobile.

Le varianti fondamentali di questa classe sono costituite da:

- a) la disposizione della corte, che può essere completamente inscritta nell'edificio o avere uno o più lati liberi, confinanti con la sede stradale o con altri lotti;
- b) la presenza e la disposizione dei corpi secondari organici dell'edificio principale, che originariamente costituivano fabbricati di servizio quali stalle, residenza della servitù, depositi, ecc.
- c) gli accorpamenti fra varie unità edilizie, avvenuti anche in tempi remoti, che determinano tipologie edilizie a corte o in linea di derivazione.

### **Classe C - Unità edilizie a schiera**

La categoria C (vedi elaborato grafico, Tav. D.1.1) comprende:

**Tipo 1** Unità edilizie costituite da uno o più moduli di base che hanno generalmente una profondità del corpo di fabbrica uguale o inferiore alla dimensione della facciata principale. Tali edifici possono essere costituiti anche dal solo piano terra.

**Tipo 2** unità edilizie assimilabili alla "casa a schiera" tipica nella tradizione emiliano romagnola.

Gli elementi tipologici fondamentali di questa categoria sono:

- a) lotto con fronte stradale di ridotte dimensioni (normalmente dai 3-4 ai 9-10 m.) e notevole profondità (normalmente di 15-30 m. circa);
- b) presenza di corte posteriore che determina il doppio affaccio;
- c) scala centrale con eventuale androne passante a P.T.

Le varianti fondamentali di questa classe sono costituite da:

- a) la presenza e la consistenza del corpo secondario retrostante la corte interna, che può essere collegato o meno al corpo principale da una appendice di spessore in genere limitato;
- b) lo spessore trasversale del corpo di fabbrica che può essere articolato in una o due campate, in quest'ultimo caso con muro di spina centrale.

#### **Classe D - Unità edilizia di tipologia non identificabile.**

Si definisce Unità edilizia di tipologia non identificabile, quell'organismo che pur conservando caratteristiche storiche riconoscibili, non è attribuibile a nessuna delle classi tipologiche esistenti.

Nelle classi tipologiche A, B C, D, vengono classificate tutte quelle unità fra cui sono riconoscibili totalmente o parzialmente elementi della tipologia edilizia, anche nel caso in cui vi siano stati effettuati interventi recenti di alterazione.

#### **Classe E - Unità edilizia di recente costruzione**

Nella classe E vengono classificate quelle unità edilizie in cui non è riconoscibile alcuna caratteristica storica, né dal punto di vista architettonico, né per l'impianto funzionale.

Per le finalità di cui alla disciplina particolareggiata di intervento esse vengono così classificate:

- **Edificio ristrutturato o ricostruito di recente**: sono quelle unità edilizie di recente costruzione, derivate da interventi di totale ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, non compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico in quanto alterano la consistenza planivolumetrica preesistente.
- **Nuova Costruzione**: unità edilizie di recente costruzione, realizzate su aree precedentemente inedificate, comprendenti edifici che hanno le caratteristiche di lottizzazione periferica di epoca recente.

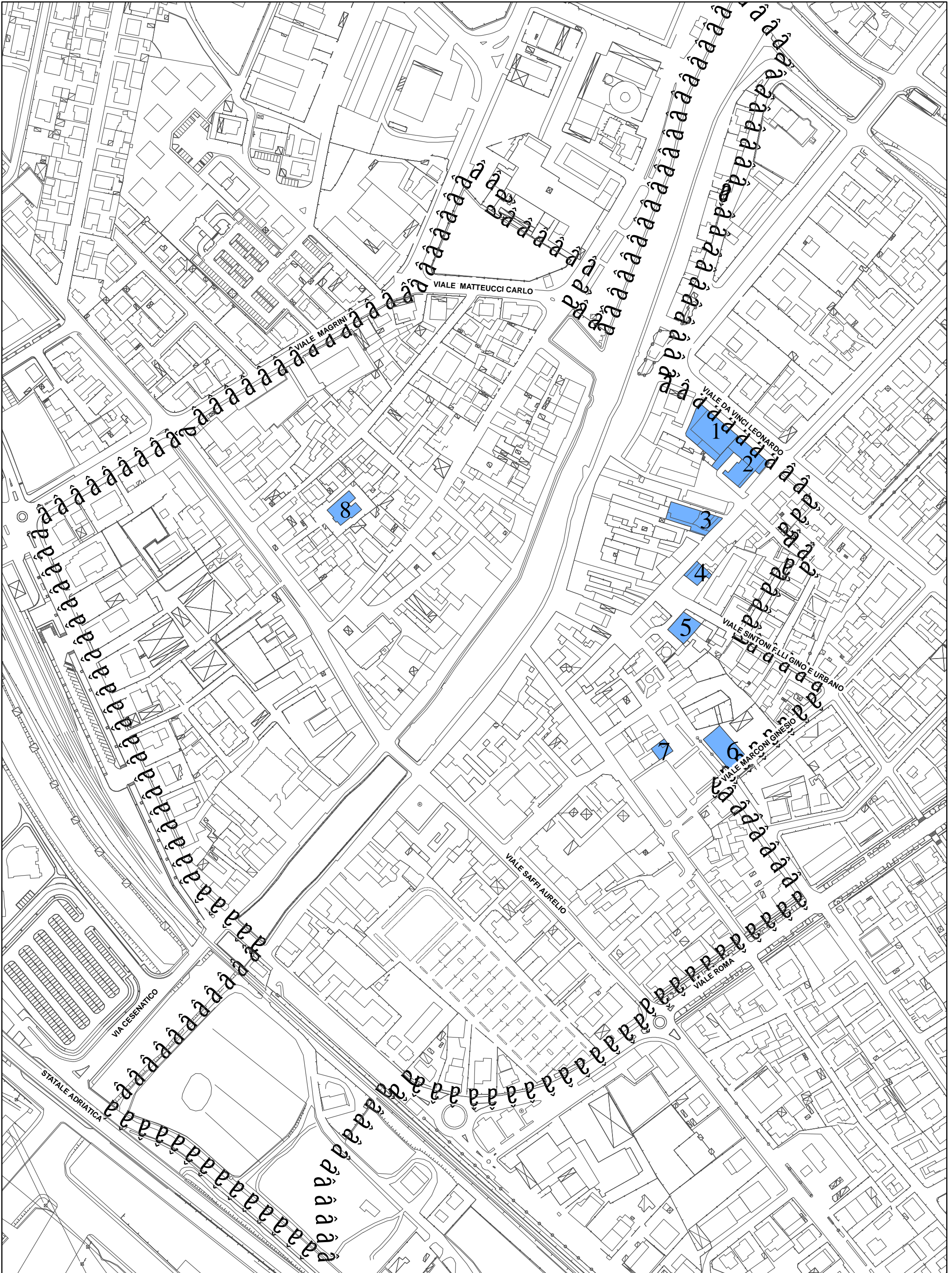




## **ALLEGATO 2**

### **Schede edifici incongrui entro il perimetro del Centro Storico**







## EDIFICI - INCONGRUI

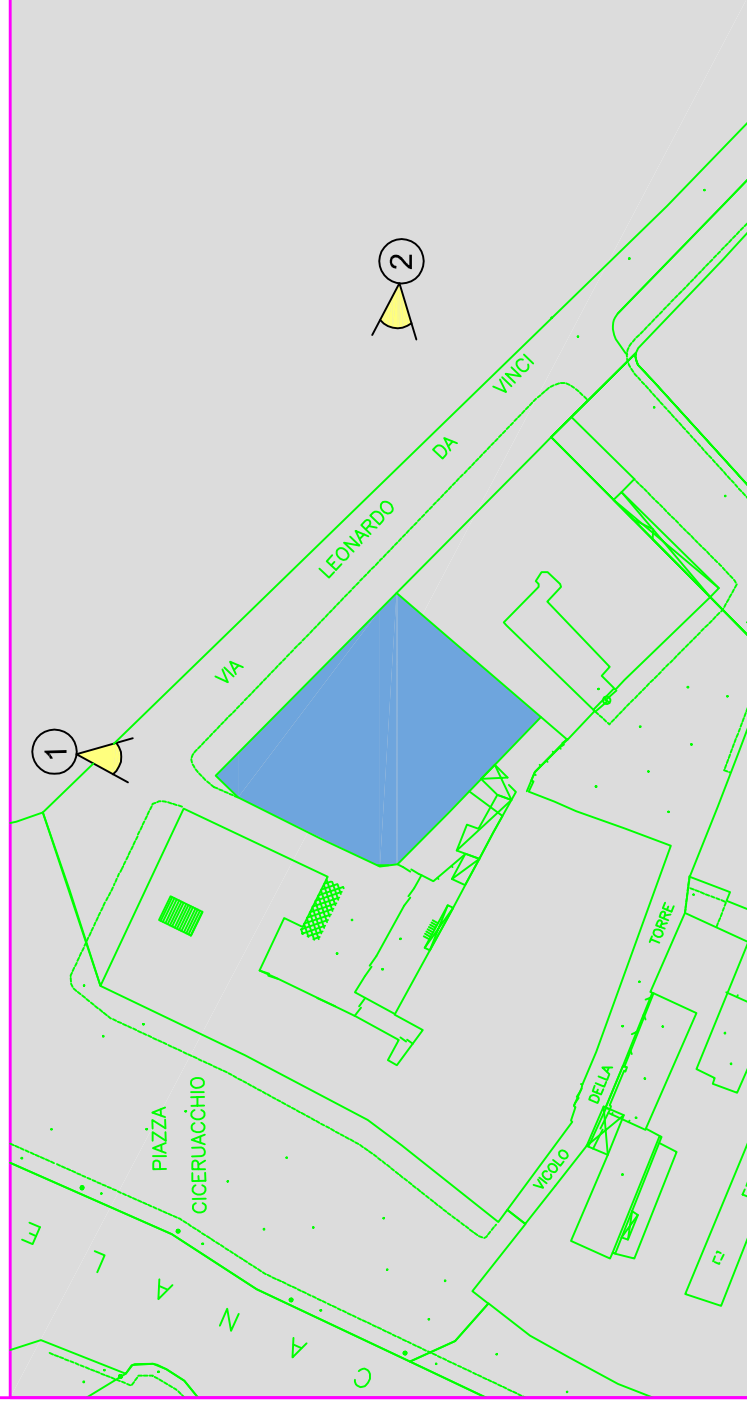
Schede N.	Volume MC.	Appartamenti N.	Proservizi N.
<b>1</b>	-----	-----	-----
<b>2</b>	7.018	15	-----
<b>3</b>	5.479	17	-----
<b>4</b>	560	2	-----
<b>5</b>	727	3	-----
<b>6</b>	6.166	-----	-----
<b>7</b>	102	-----	-----
<b>8</b>	3.346	9	16
<b>Totale</b>	<b>23.395</b>	<b>46</b>	<b>16</b>



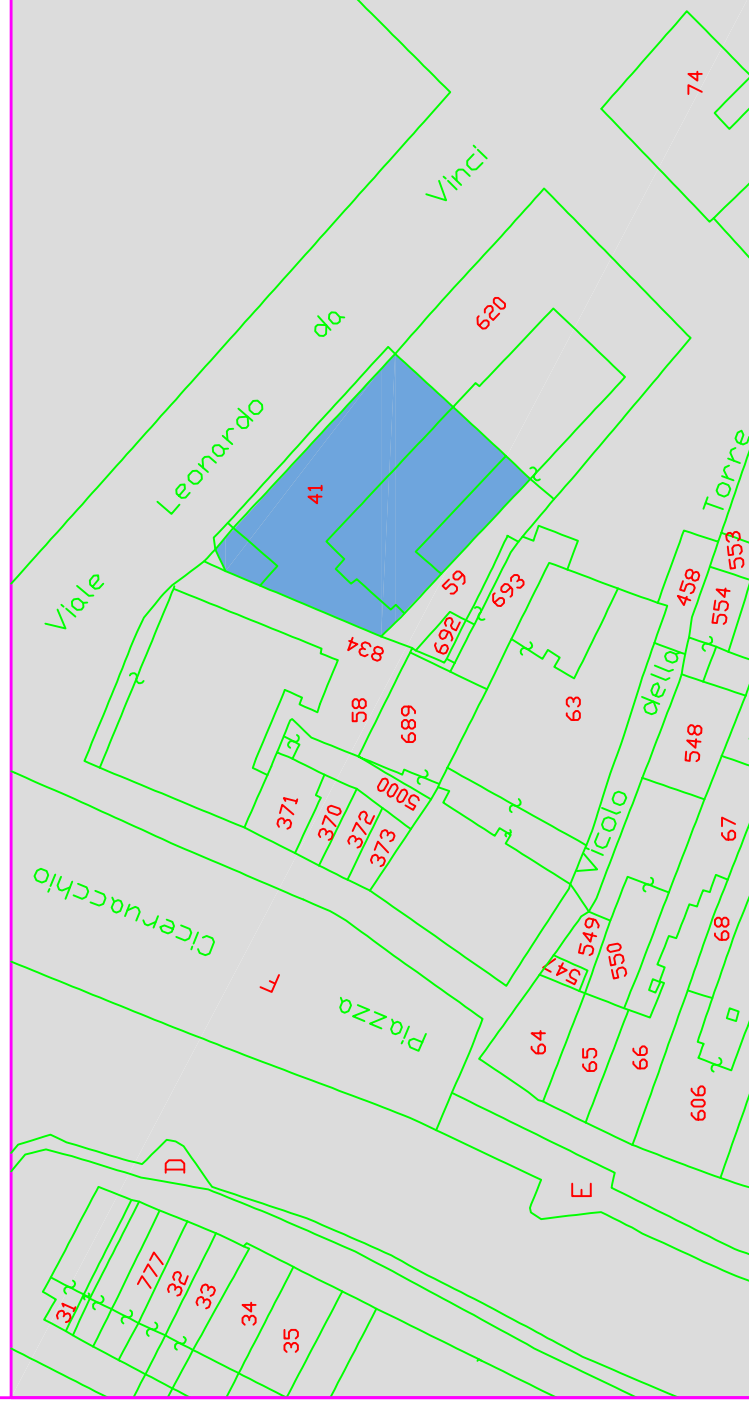
Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

Inquadramento



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

Rilievo fotografico



Foto ①

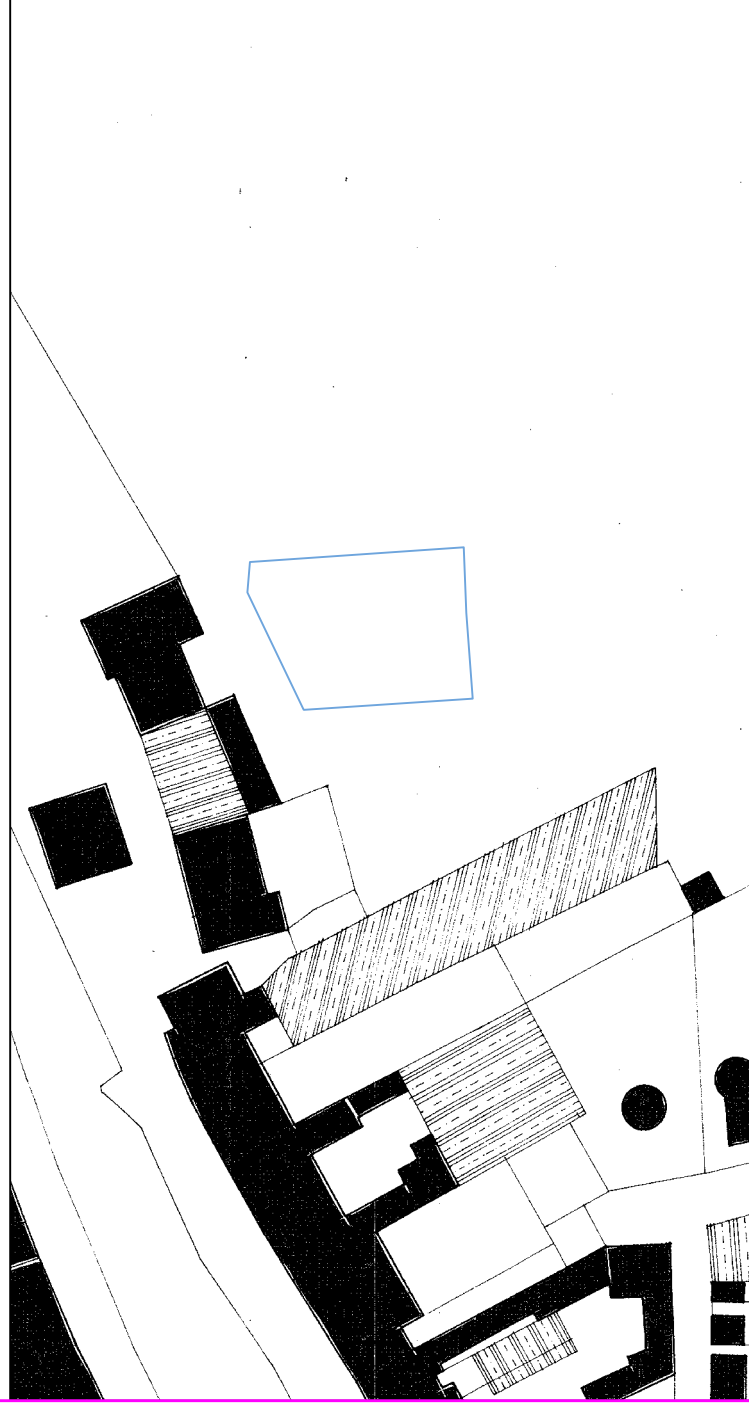


Foto ②

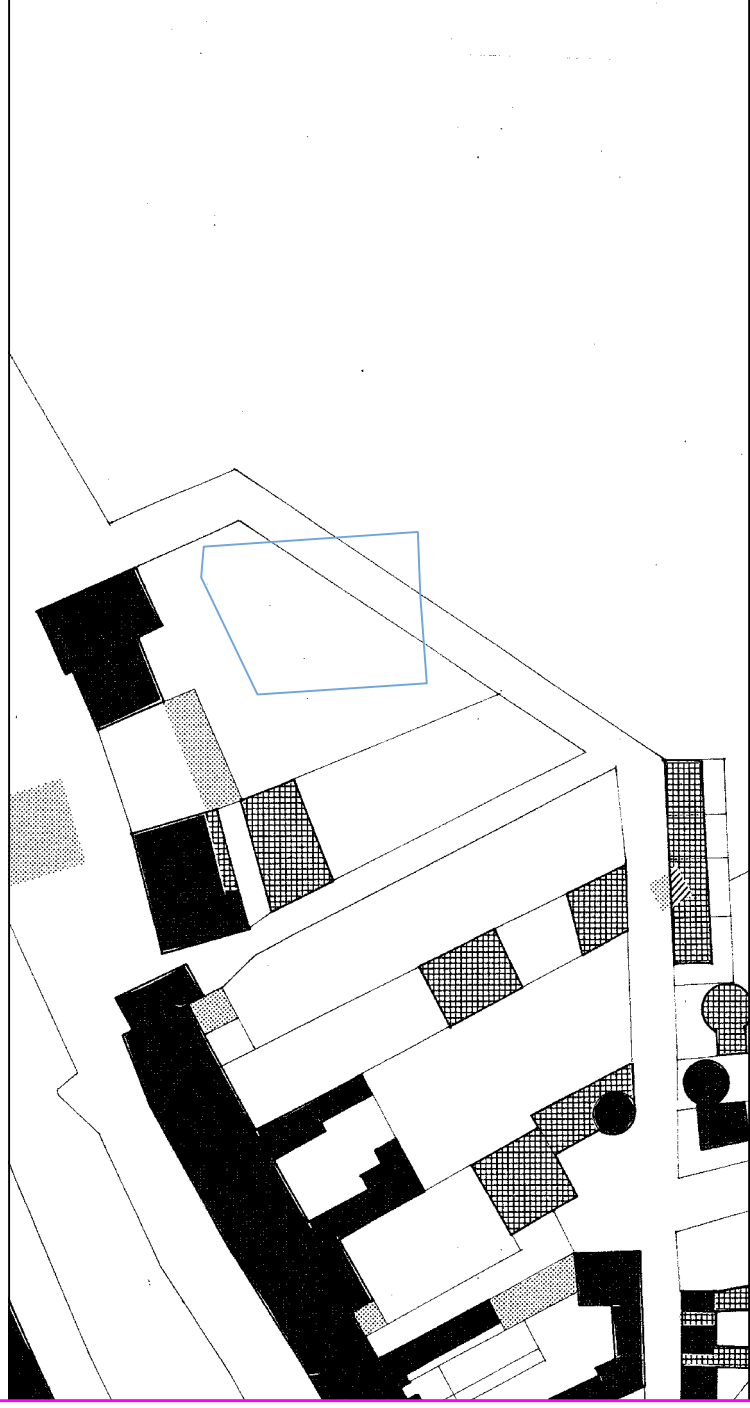
Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

Confronti catastali  
storici



Anno 1820



Anno 1881

Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

Confronti catastali  
storici



Anno 1915



Anno 1956



Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

**Confronti catastali  
storici**



Anno 1975

**PRG VIGENTE**  
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

**Dati edificio**

SUP. LOTTO	mq 800	SUP. COPERTA	mq 758	RAPP. COPERT.	0,94
PIANI F. T.	n. 3	VOLUME	mc 7040	ALTEZZA EDIFICIO	m 6,90 su strada laterale e retro
SUP. NETTA	mq 714	SUP. ACCESS.	mq 83,60	ALTEZZA EDIFICIO	m 9,80 su via L. da Vinci
IND. FABBR.	0,89				

**Precedenti  
autorizzativi**

CONCESSIONE EDILIZIA n. 392, 03/11/1962 PRATICA n. 414/1962

Descrizione: Costruzione di un edificio ad uso cinema con alloggio e servizi, di piani 3 e vani 12 in v.le L da Vinci.

INIZIO LAVORI 14/01/1963

FINE LAVORI 10/06/1963

CERTIFICATO DI COLLAUDO 03/07/1963

CONCESSIONE SANATORIA n. 679/1991

**Riferimenti  
catastali**

FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 41

PROPRIETA' Carlini Giorgio

PROGETTISTA ing. Maurizio Cumo ORD. INGEGN. FORLI' 289

CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Maurizio Cumo ORD. INGEGN. FORLI' 289

DIRETTORE DEI LAVORI ing. Maurizio Cumo ORD. INGEGN. FORLI' 289

IMPRESA COSTRUTTRICE Silvestroni Marino e F.lli, via dei Mille n. 48, Rimini

N. ABITANTI 1 residente

Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

**Destinazione edificio**

USO ATTUALE P.T. Salone cinematografo  
P.1 Vuoto sul salone - Appartamento  
P.2 Vuoto sul salone

**Analisi edificio**

#### CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE

Struttura intelaiata portante in conglomerato cementizio armato a vista, tamponatura in laterizio e copertura a volta.  
Paramento esterno: intonaco a civile e rivestimento in mattoni; serramenti e controfinestratura in alluminio con portoni di sicurezza in legno.

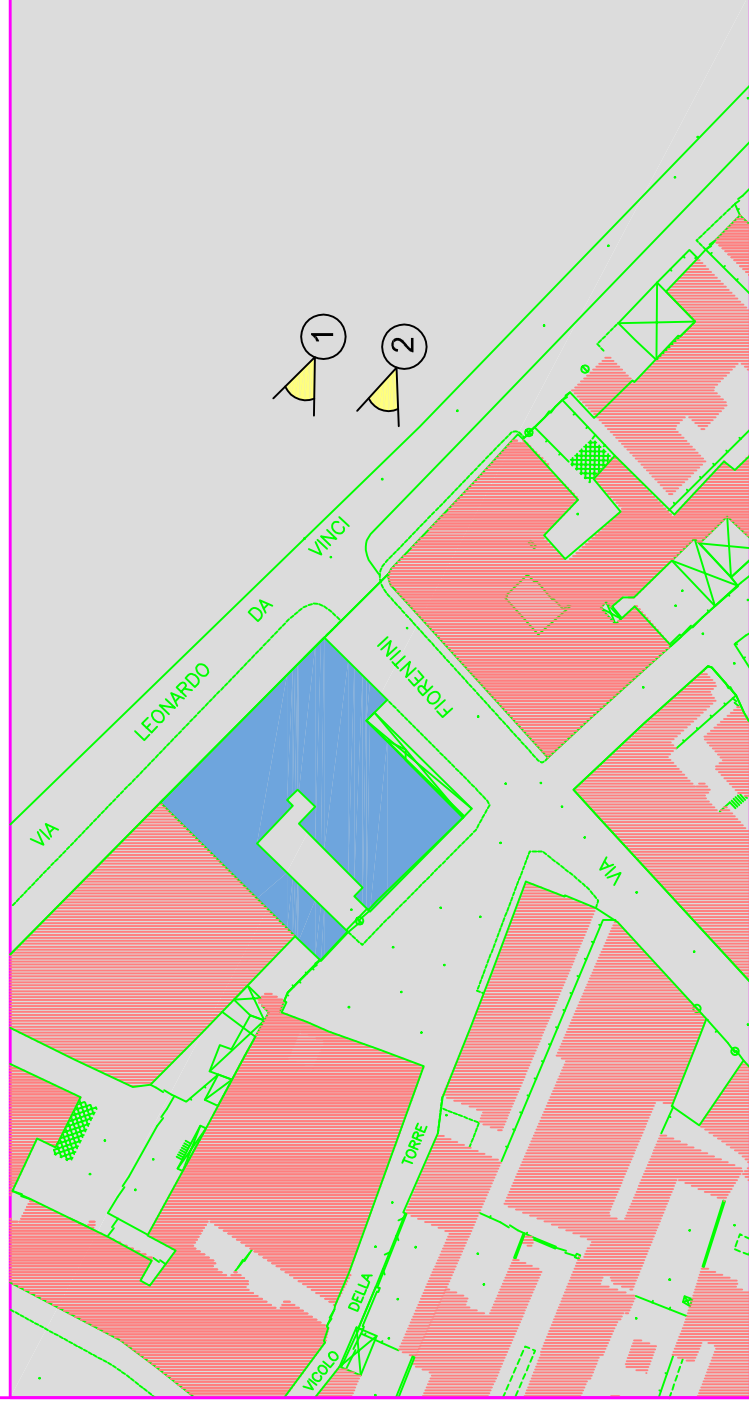
#### EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

Mantenimento destinazione d'uso e riqualifica architettonica delle facciate.

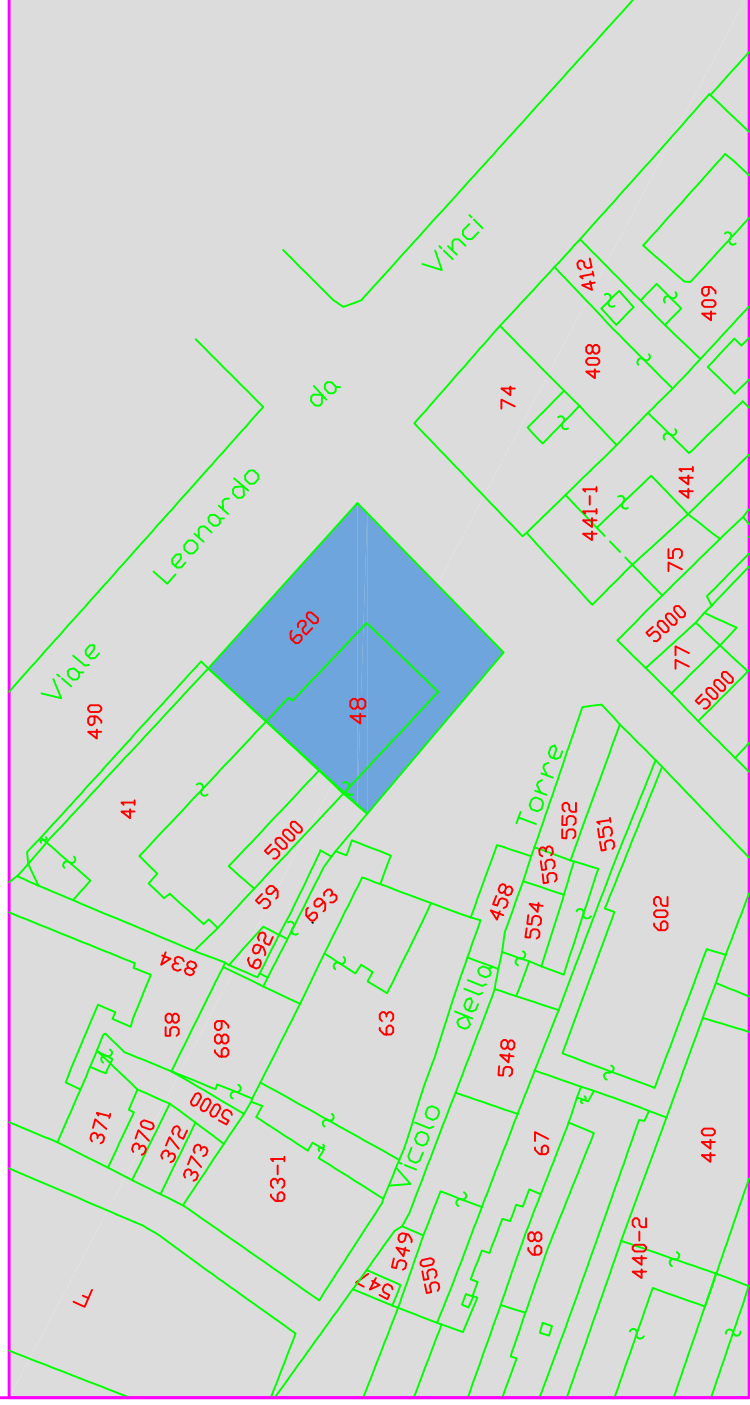
Cod. edificio 011920

Via Fiorentini n.55 - 67  
Via L. da Vinci n.10

Inquadramento



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

Cod. edificio 011920

Via Fiorentini n.55 - 67  
Via L. da Vinci n.10

Rilievo fotografico



Foto 2

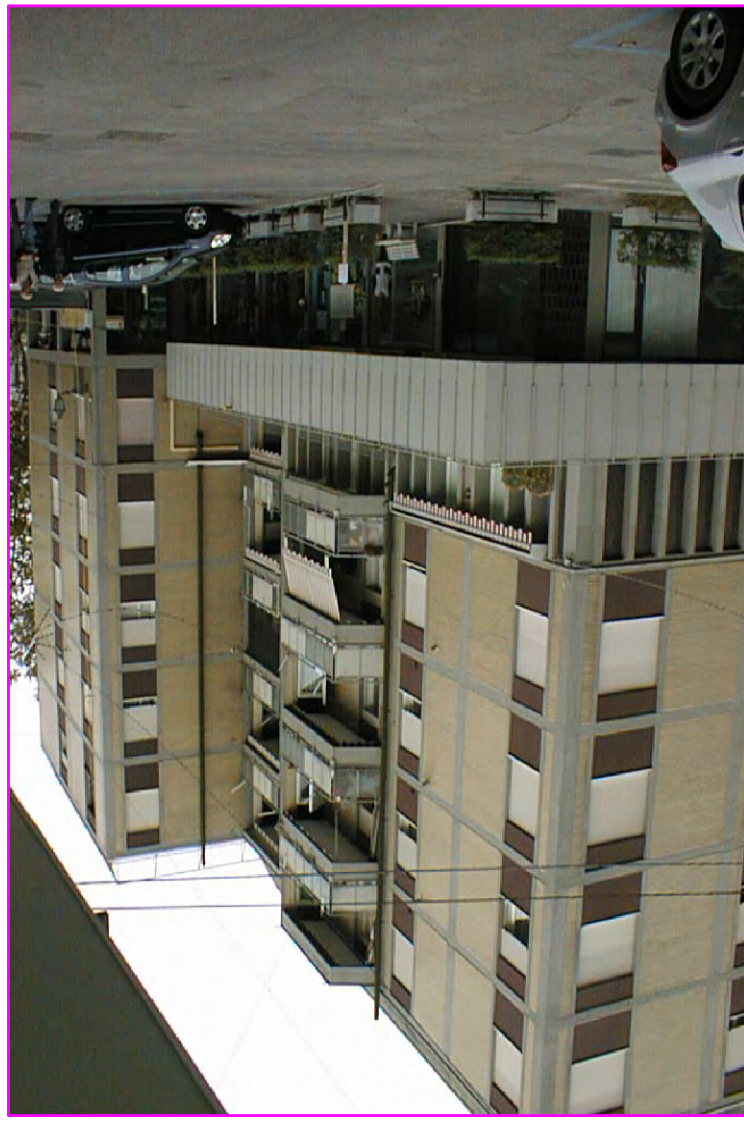
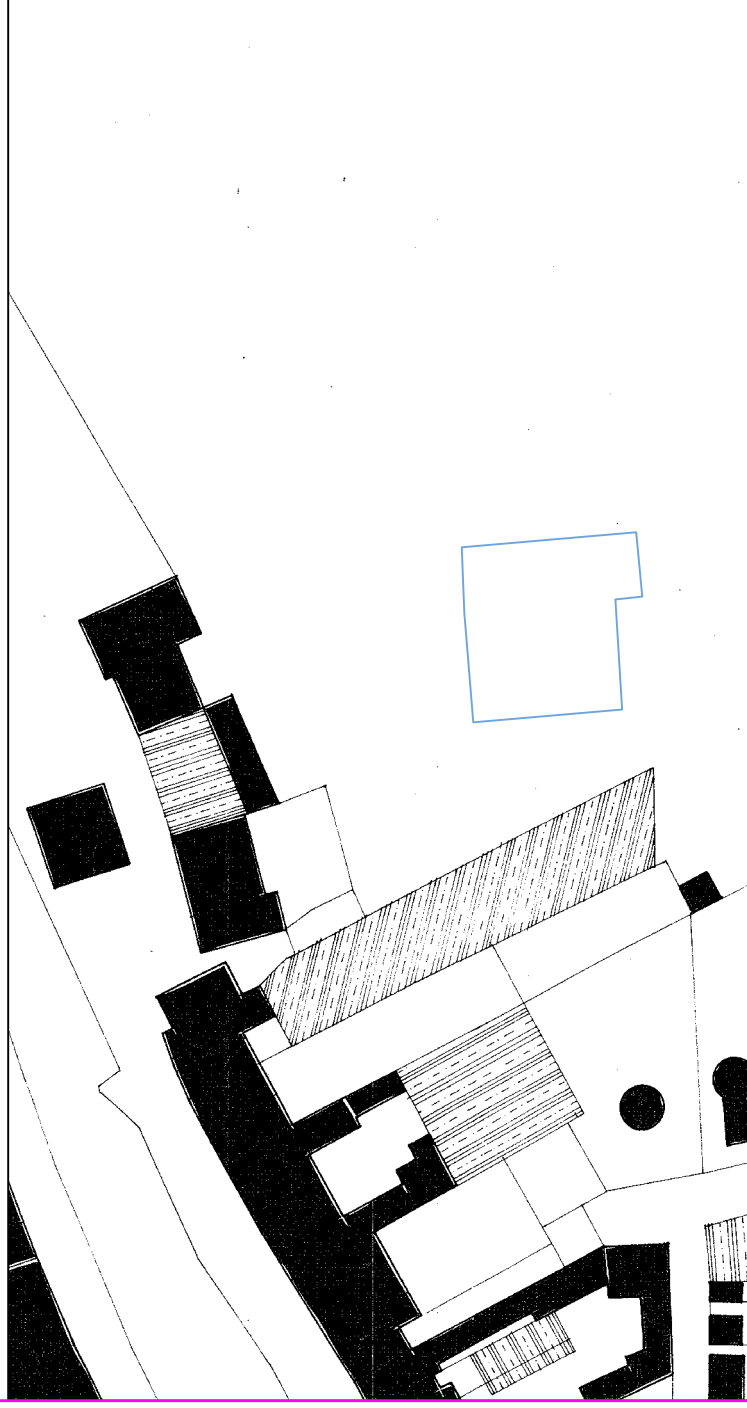


Foto 1

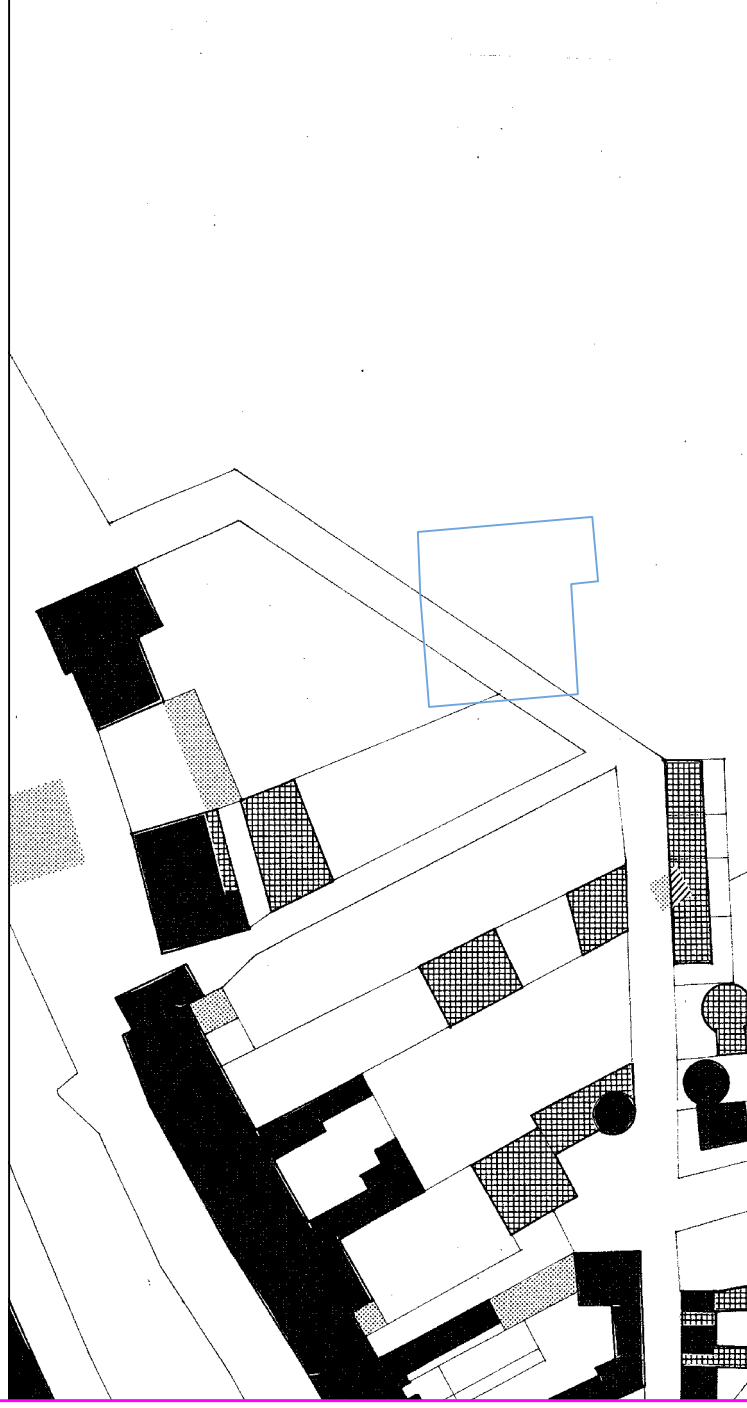
Cod. edificio 011920

Via Fiorentini n.55 - 67  
Via L. da Vinci n.10

Confronti catastali  
storici



Anno 1820



Anno 1881

Cod. edificio 011920

Via Fiorentini n.55 - 67  
Via L. da Vinci n.10

Confronti catastali  
storici



Anno 1915



Anno 1956

Cod. edificio 011920

Via Fiorentini n.55 - 67  
Via L. da Vinci n.10



**Confronti catastali  
storici**

Anno 1975

**PRG VIGENTE**  
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

Cod. edificio 011920

Via Fiorentini n.55 - 67  
Via L. da Vinci n.10

SUP. LOTTO mq 843 SUP. COPERTA mq 839 RAPP. COPERT. 0.99  
PIANI F. T. n. 6 ALTEZZA EDIFICIO m 22,5 SUP. UTILE mq 3616  
IND. FABBR. 7,78 mc/mq VOLUME mc 6563,5 SUP. ACCESS. mq 77

**Precedenti  
autorizzativi**

LICENZA EDILIZIA n. 274, 28/06/1963

AUT. n. 128, 22/09/1988

CONC. SANATORIA n. 637, 11/11/1989

CONCESSIONE EDILIZIA n. 212, 20/08/1998 PRATICA n: 164/1998

Descrizione: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da banca a negozi ed appartamenti di locali posti al piano terra e primo

VARIANTE IN CORSO D'OPERA n. 8666, 05/04/2000  
n. 11640, 16/05/2000  
n. 256, 02/01/2001

D.I.A. n. 5613, 21/03/2000

INIZIO LAVORI 11/09/1998

FINE LAVORI 04/02/2001

CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 128/2001

**Riferimenti  
catastali**

FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 48

PROPRIETA' Soc. Tema Immobiliare di G. Teodorani e L. Mazzotti, via Mazzini 75, Cesenatico

PROGETTISTA Studio Associato Agostini, v.le Carducci 21, Cesena, 0547/25869

DIRETTORE DEI LAVORI Studio Associato Agostini, v.le Carducci 21, Cesena, 0547/25869

N. FAMIGLIE 18 nuclei famigliari

N. ABITANTI 34 residenti

Cod. edificio 011920

Via Fiorentini n.55 - 67  
Via L. da Vinci n.10

**Destinazione edificio**

**USO ATTUALE** P.T n. 7 negozi, studio dentistico, n. 6 autorimesse, centrale termica  
P.1 n. 9 appartamenti  
P.2 n. 5 appartamenti  
P.3 n. 5 appartamenti  
P.4 n. 5 appartamenti  
P.5 n. 5 appartamenti  
P.6 n. 28 cantine

**Analisi edificio**

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE**

Struttura intelaiata portante in conglomerato cementizio armato a vista, tamponatura in laterizio.  
Paramento esterno: rivestimento in mattoni e finiture in cemento.

**EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Mantenimento dei tre piani fuori terra sull'area di sedime attuale e trasferimento del volume in eccedenza al di fuori del centro storico con riqualificazione architettonica dell'edificio.

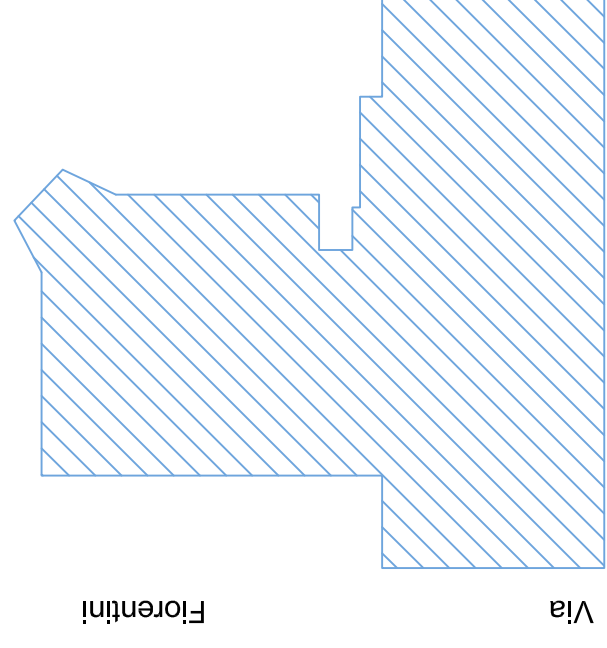
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.

Cod. edificio 011920

Via Fiorentini n.55 - 67  
Via L. da Vinci n.10

**Analisi edificio**

**VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI**



Via Leonardo Da Vinci

**PIANO 3**  
Volume Lordo (VI) mc 2092  
numero appartamenti 5

**PIANO 4**  
Volume Lordo (VI) mc 2092  
numero appartamenti 5

**PIANO 5**  
Volume Lordo (VI) mc 2092  
numero appartamenti 5

**PIANO SOTTOTETTO**  
Volume Lordo (VI) mc 628  
cantine

**PIANO COPERTURA**  
Volume Lordo (VI) mc 114,4  
locale macchine ascensore

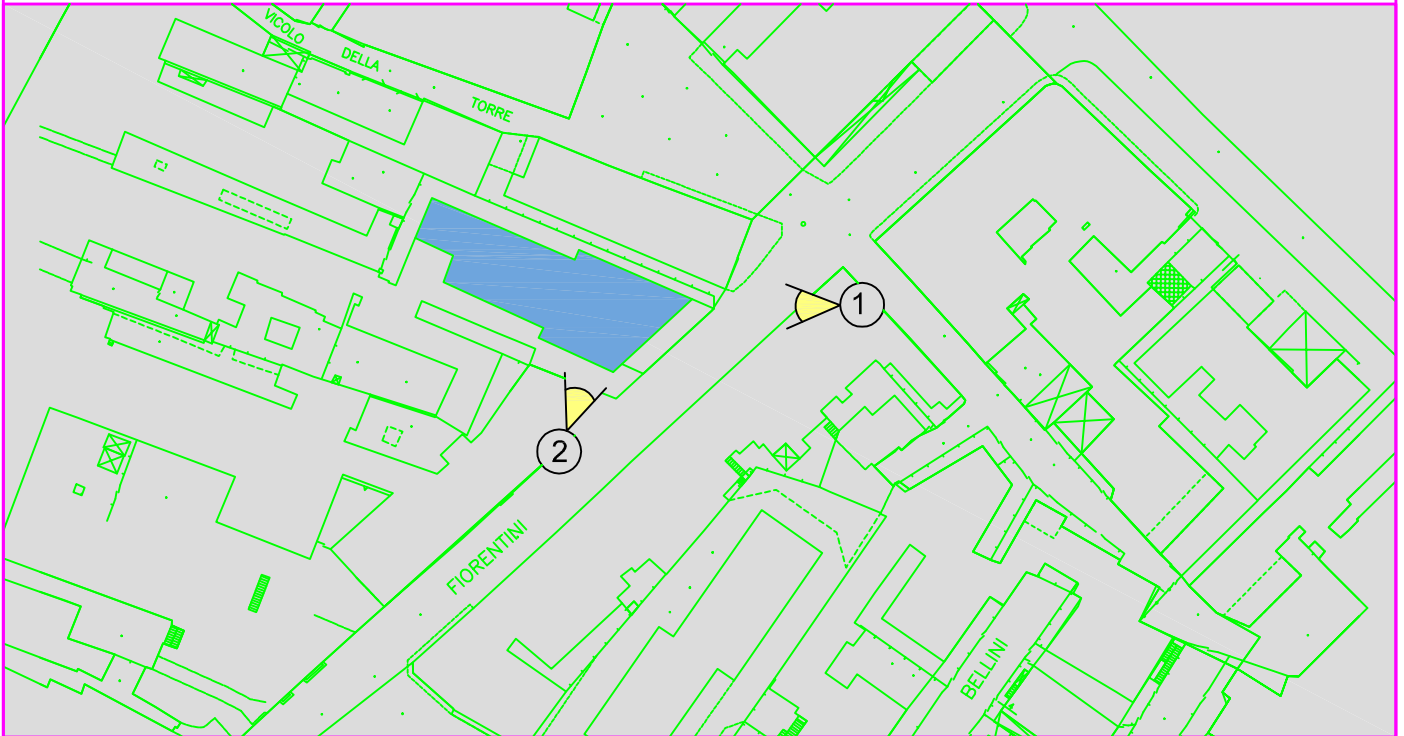
**NUMERO APPARTAMENTI**  
15

**VOLUME TOTALE**  
mc 7018,4

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Inquadramento



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Rilievo fotografico



Foto 2

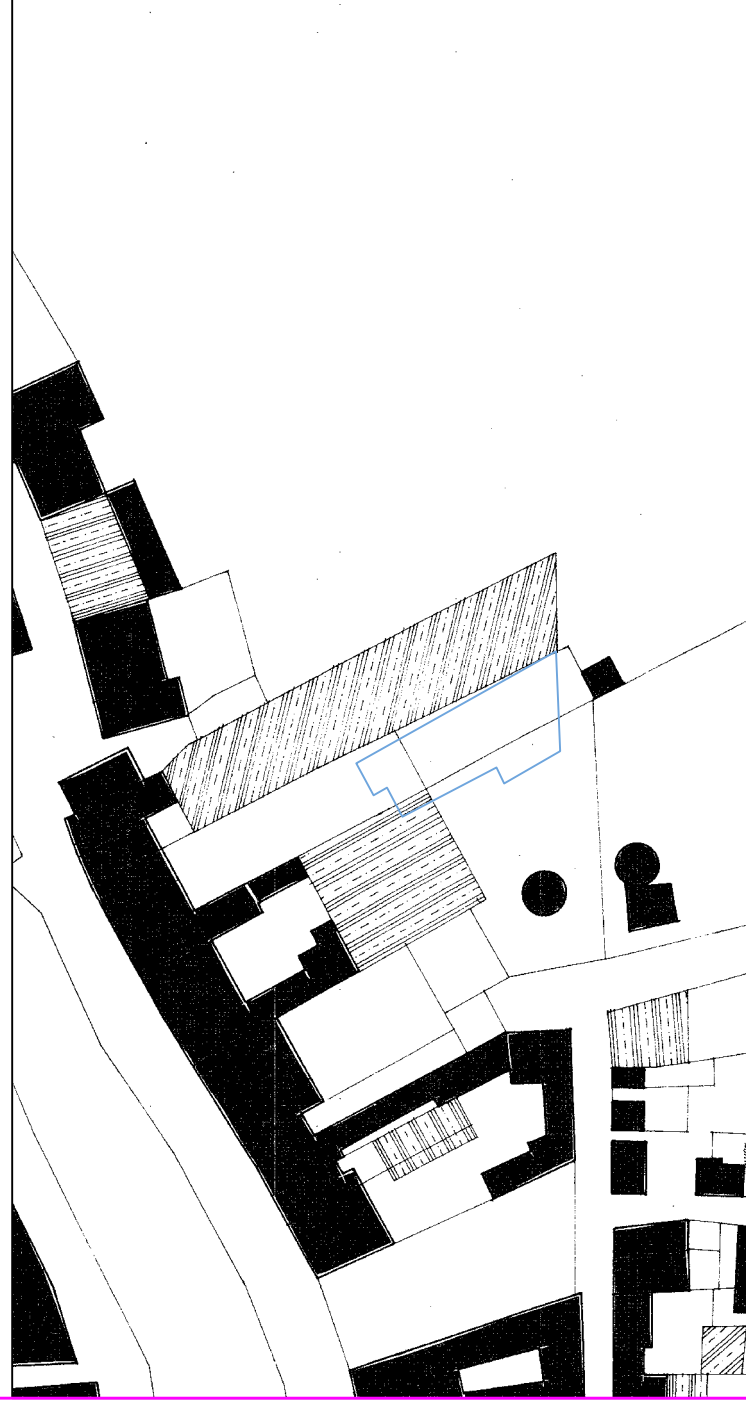


Foto 1

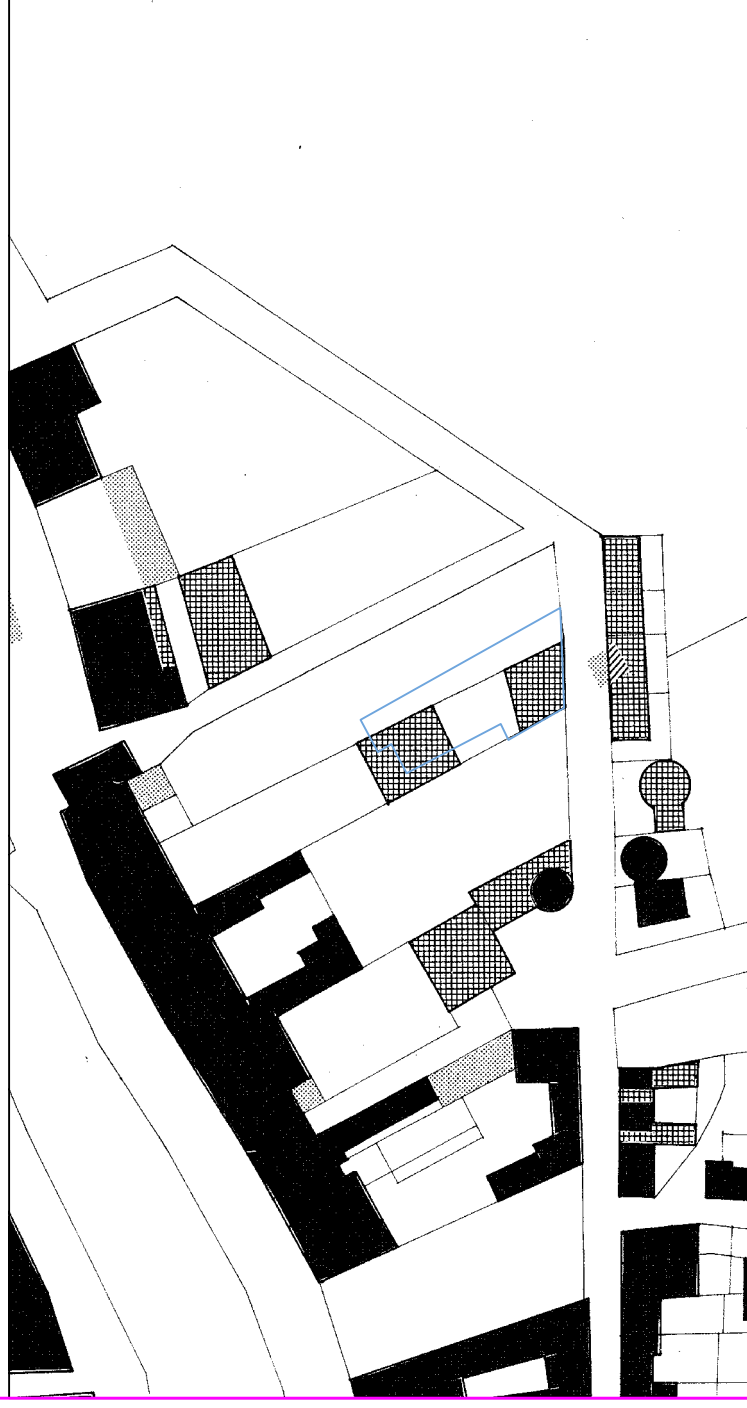
Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Confronti catastali  
storici



Anno 1820



Anno 1881



Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Confronti catastali  
storici



Anno 1915



Anno 1956

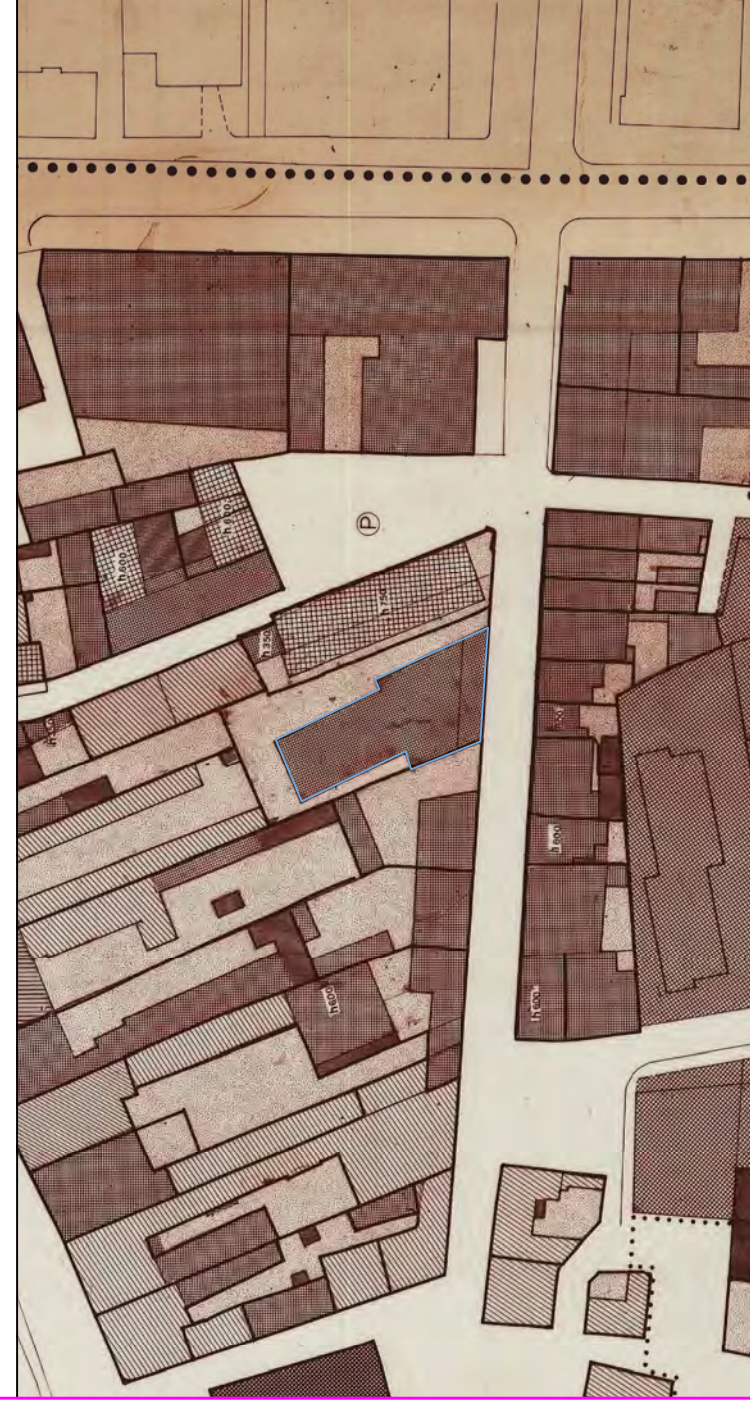
Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Confronti catastali  
storici



Anno 1975



PRG VIGENTE  
Zona "A" Centro Storico

Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Dati edificio

SUP. LOTTO mq 752,50 SUP. COPERTA mq 524 RAPP. COPERT. 0,69

PIANI F. T. n. 5 ALTEZZA EDIFICIO m 19,10 SUP. UTILE mq 2744  
sul fronte sul retro

PIANI F. T. n. 6 ALTEZZA EDIFICIO m 16,20 SUP. NON RES. mq 935  
sul fronte sul retro

IND. FABBR. 3,6 VOLUME mc 12000

**Precedenti  
autorizzativi**

LICENZA EDILIZIA n. 31, 22/02/1964 PRATICA n. 80/1964

Descrizione: Costruzione di un edificio ad uso appartamenti in condominio e negozi

CERTIFICATO DI COLLAUDO 20/12/1966

FOGLIO n. 8

MAPPALE n. 602

**Riferimenti  
catastali**

PROPRIETA' Baldoni Luigi, Baldoni Angelo, Bottazzini Mariquita, Cortesi Guido

PROGETTISTA ing. Mario Dal Monte ORD. INGEGN. FORLI'

CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Mario Dal Monte ORD. INGEGN. FORLI'

DIRETTORE DEI LAVORI ing. Mario Dal Monte ORD. INGEGN. FORLI'

IMPRESA COSTRUTTRICE Ditta I.C.E.M. via Chiaramonti, Cesena

N. FAMIGLIE 24 nuclei famigliari

N. ABITANTI 51 residenti

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Destinazione edificio

USO ATTUALE P. -1 n.30 cantine, centrale termica, autoclave

P.T n.1 appartamento, n.2 negozi, n.2 uffici, n.2 autorimesse

P.1 n.5 appartamenti

P.2 n.5 appartamenti

P.3 n.5 appartamenti

P.4 n.5 appartamenti

P.5 n.5 appartamenti

P.6 n.2 appartamenti (attico)

**Analisi edificio**

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE

Planimetria trapezoidale irregolare, lunghezza media m 37, larghezza di m 15. Struttura intelaiata portante in conglomerato cementizio armato a vista con muri di tamponamento in laterizi forati.

Paramento esterno: rivestimento in mattoni e finiture in cemento.

EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

Mantenimento dei tre piani fuori terra antistante la via Fiorentini con profondità media massima di m 16 (A1). Traslazione del volume in eccedenza al di fuori del centro storico con riqualificazione architettonica dell'edificio.

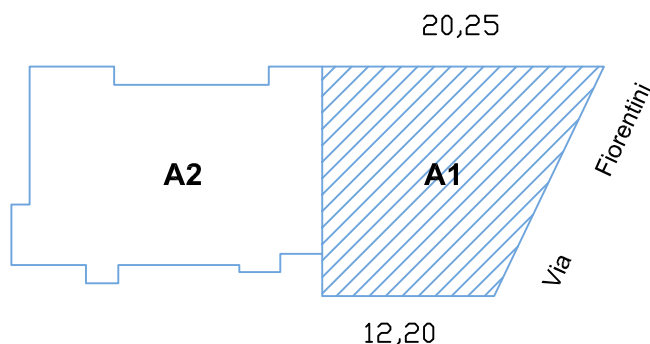
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

**Analisi edificio**

**VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI**



Mantenimento dei tre piani fuori terra del corpo edilizio su via Fiorentini con profondità media massima di m 16 (A1).

**PIANO 3**  
Volume Lordo (VI) mc 721,76  
numero appartamenti 2

**PIANO 4**  
Volume Lordo (VI) mc 721,76  
numero appartamenti 2

**PIANO 5**  
Volume Lordo (VI) mc 315  
numero appartamenti 1

**PIANO 6**  
Volume Lordo (VI) mc 546,2  
sala macchine ascensore

**TOTALE APPARTAMENTI**  
5

**VOLUME TOTALE**  
mc 2304



Traslazione dal piano di spicco di tutto il corpo edilizio retrostante (A2).

**PIANO T**  
Volume Lordo (VI) mc 828  
numero uffici 8

**PIANO 1**  
Volume Lordo (VI) mc 828  
numero appartamenti 3

**PIANO 2**  
Volume Lordo (VI) mc 828  
numero appartamenti 3

**PIANO 3**  
Volume Lordo (VI) mc 828  
numero appartamenti 3

**PIANO 4**  
Volume Lordo (VI) mc 828  
numero appartamenti 3

**PIANO 5**  
Volume Lordo (VI) mc 828  
numero appartamenti 3

**PIANO 6**  
Volume Lordo (VI) mc 784,5  
numero appartamenti 2

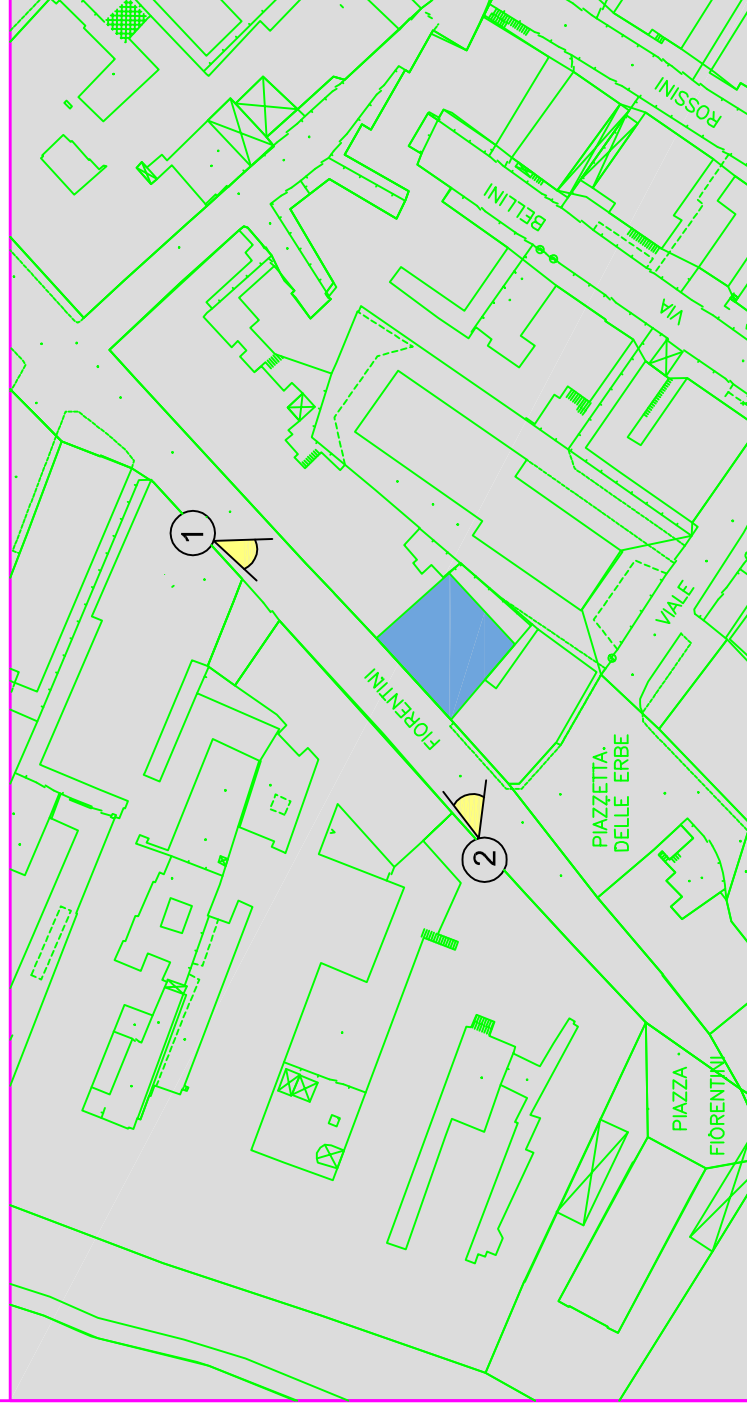
**TOTALE APPARTAMENTI**  
17

**VOLUME TOTALE**  
mc 5479

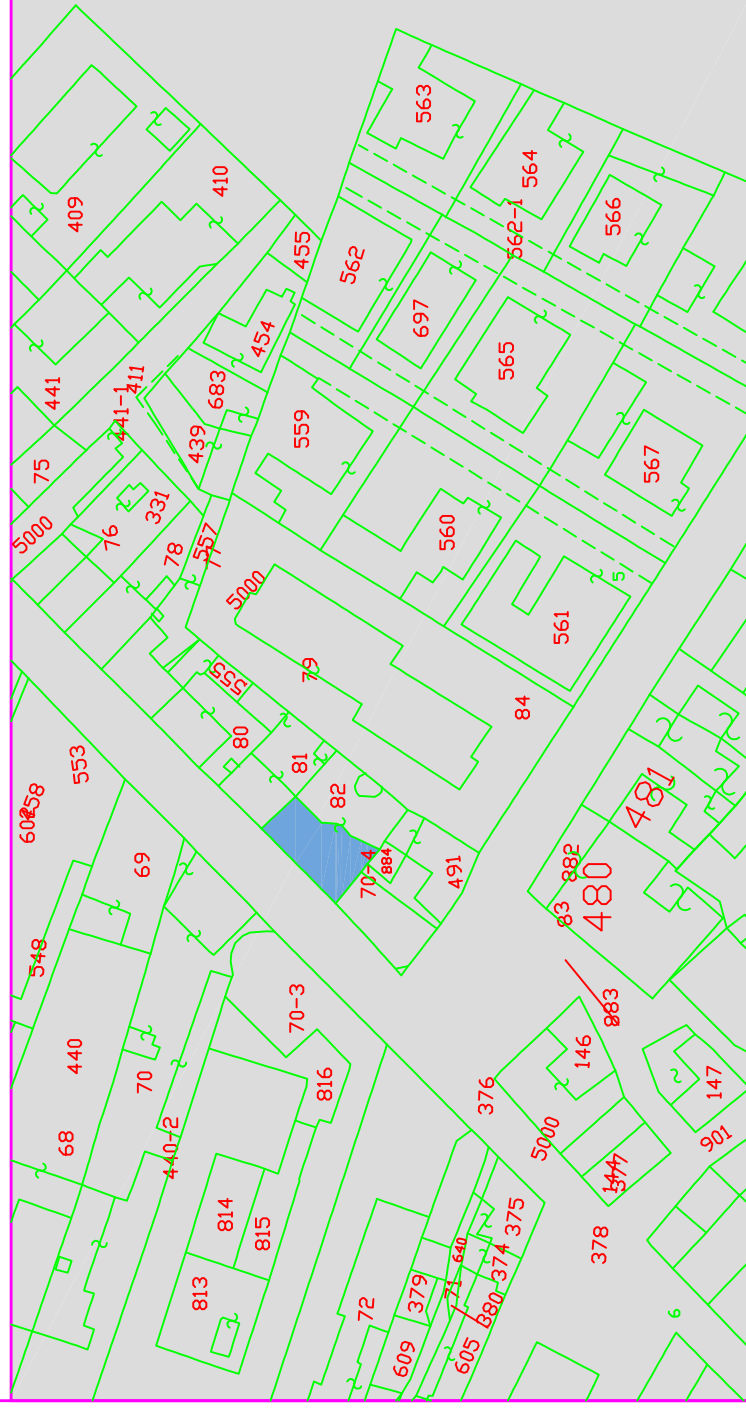
Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

Inquadramento



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

Rilievo fotografico



Foto 2

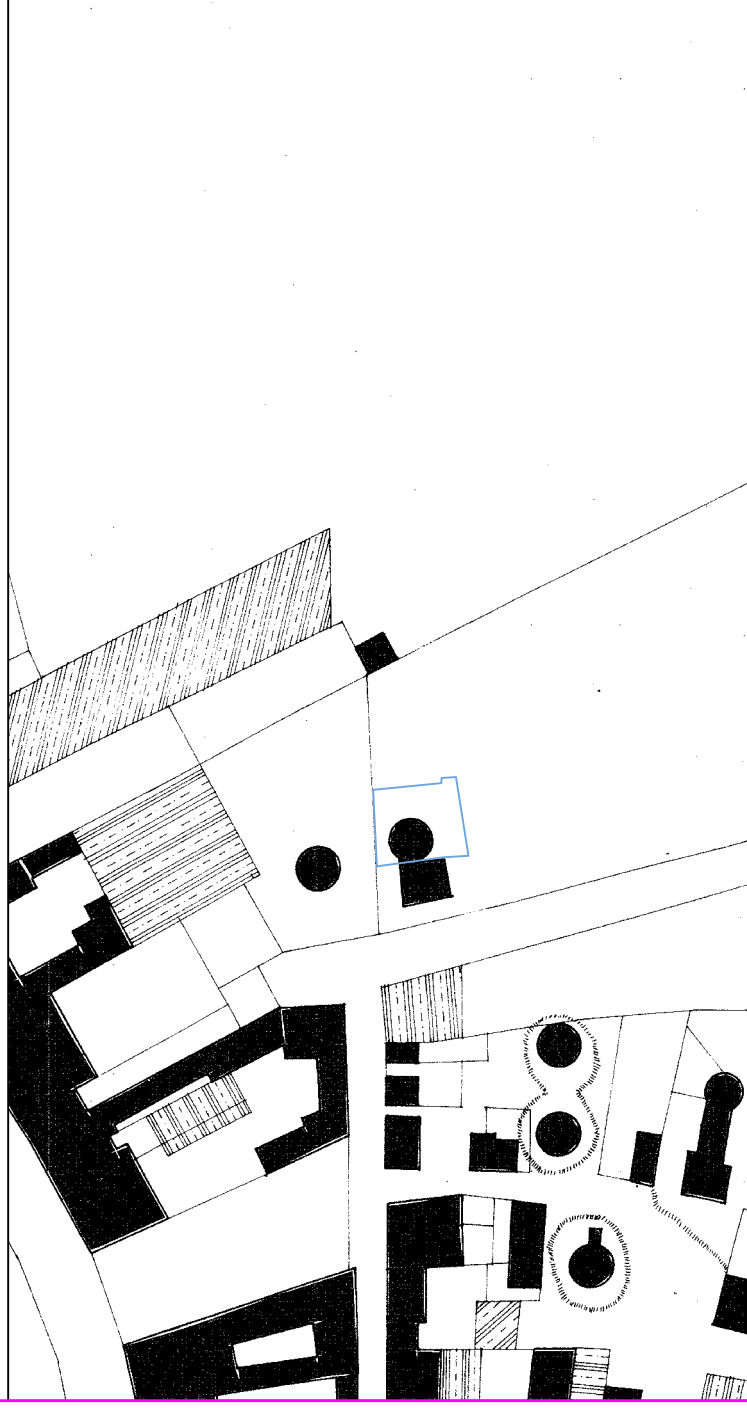


Foto 1

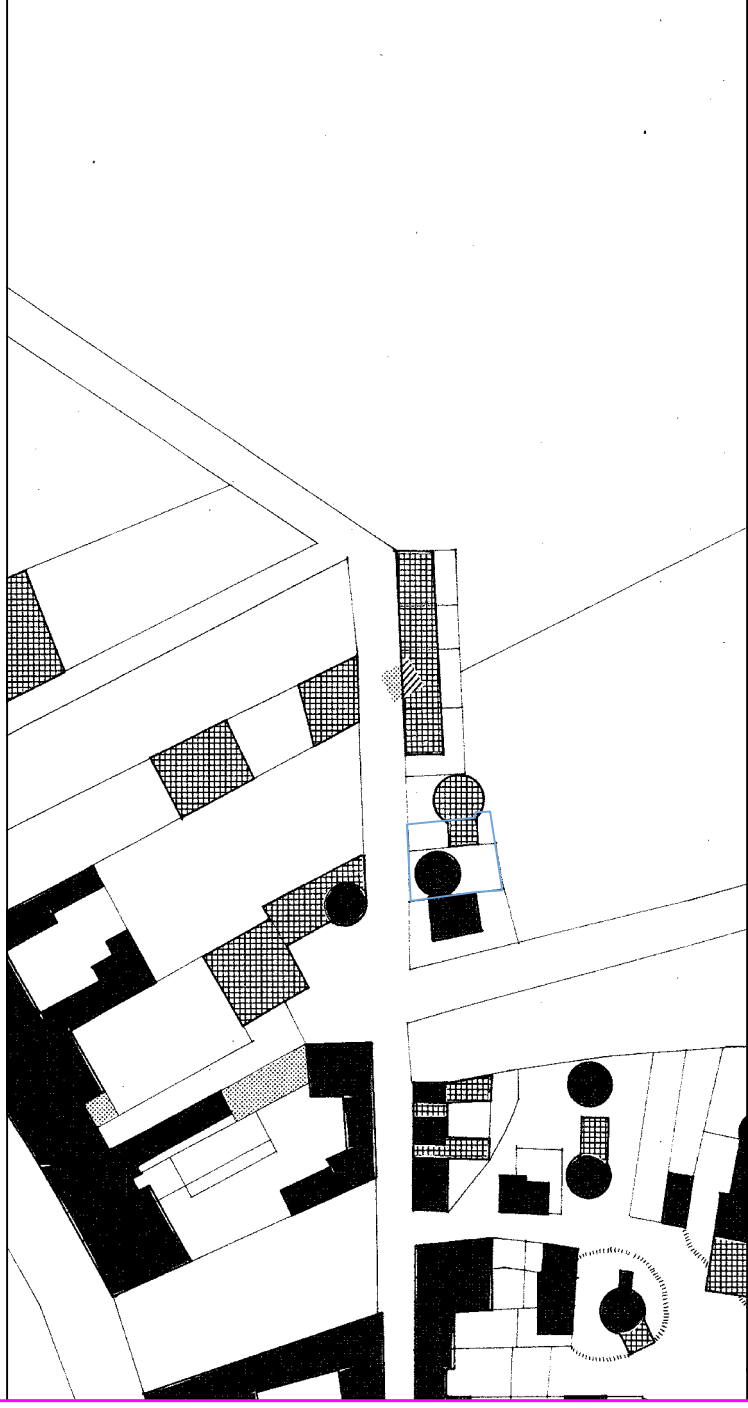
Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

Confronti catastali  
storici



Anno 1820



Anno 1881

Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

Confronti catastali  
storici



Anno 1915



Anno 1956

Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

**Confronti catastali  
storici**



Anno 1975

**PRG VIGENTE**  
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

**Dati edificio**

SUP. LOTTO mq 225	SUP. COPERTA mq 190	RAPP. COPERT. 0,84
PIANI F. T. n. 4	ALTEZZA EDIFICIO m 13,50	SUP. UTILE mq 617
IND. FABBR. 2,7	VOLUME mc 2500	SUP. NON RES. mq 244

**Precedenti  
autorizzativi**

LICENZA EDILIZIA n. 317, 18/11/1961 PRATICA n. 375/1961

Descrizione: Costruzione di un edificio ad uso abitazione con negozi di piani 4 e vani 24 più servizi

INIZIO LAVORI 01/12/1961

FINE LAVORI 21/12/1962

DECRETO DI ABITABILITA' 11/06/1963

**Riferimenti  
catastali**

FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 82

PROPRIETA' Soc. ITTIMPORT s.p.a., via Plava n.4, Lecco

PROGETTISTA arch. Augusto Savini ORD. ARCH. MILANO

CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Alder Sacchetti ORD. INGEGN. FORLI'

DIRETTORE DEI LAVORI arch. Augusto Savini ORD. ARCH. MILANO

IMPRESA COSTRUTTRICE Ditta Taioli Guerrino, via Bologna, Cesenatico

N. FAMIGLIE 3 nuclei famigliari

N. ABITANTI 4 persone

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

**Destinazione edificio**

**USO ATTUALE** P. -1 n.3 magazzini, n.6 cantine  
P.T n.3 negozi  
P.1 n.2 appartamenti  
P.2 n.2 appartamenti  
P.3 n.2 appartamenti

**Analisi edificio**

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE**

Fabbricato costituito da un blocco a quattro piani fuori terra. Rivestimento in mattoni a vista, balconcini sagomati aggettanti in cemento armato.

**EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Eliminazione del piano quarto con trasferimento del volume in eccedenza fuori dal centro storico con riqualificazione architettonica dell'edificio su via Fiorentini.

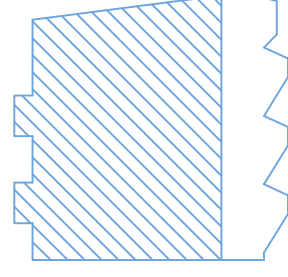
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.

Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

**Analisi edificio**

**VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI**



Via Fiorentini

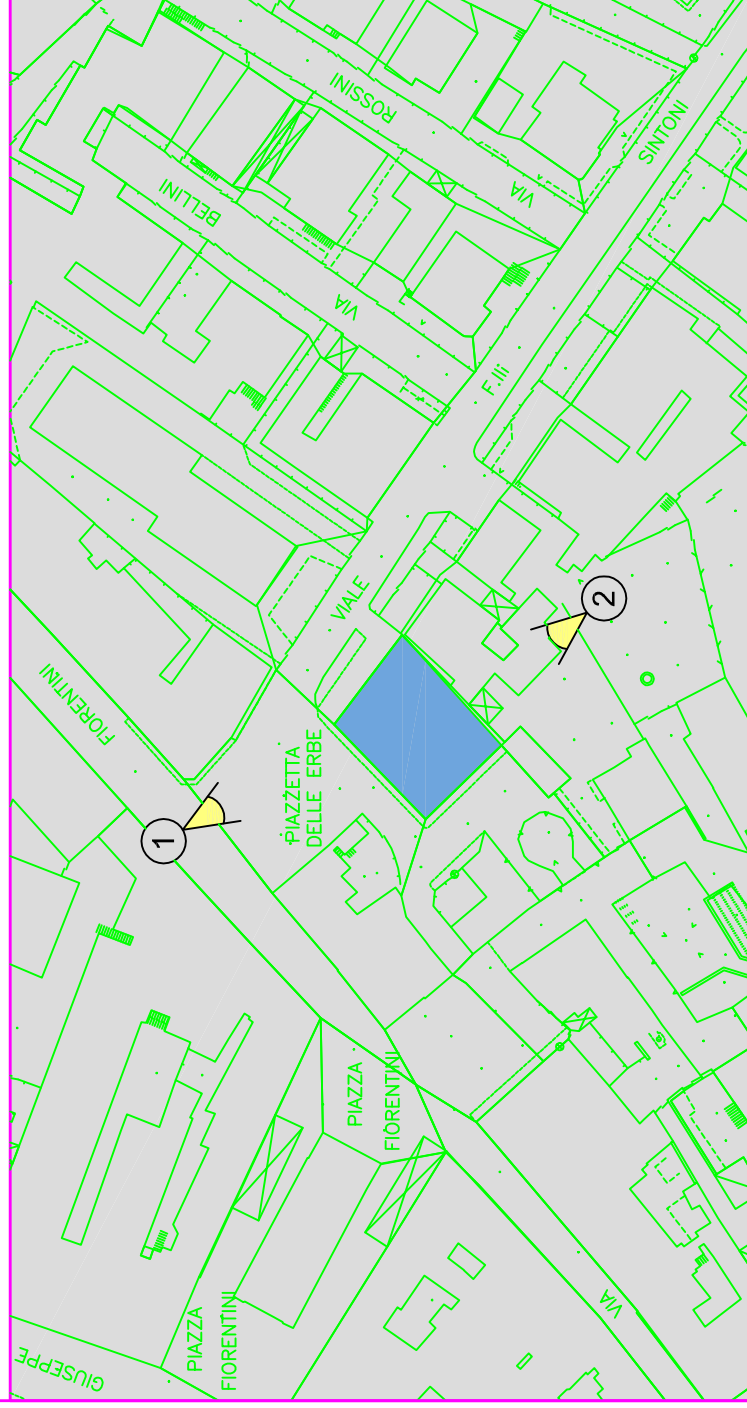
**PIANO 4 (arretrato)**  
Volume Lordo (VI) mc 560  
numero appartamenti 2

Cod. edificio 011506

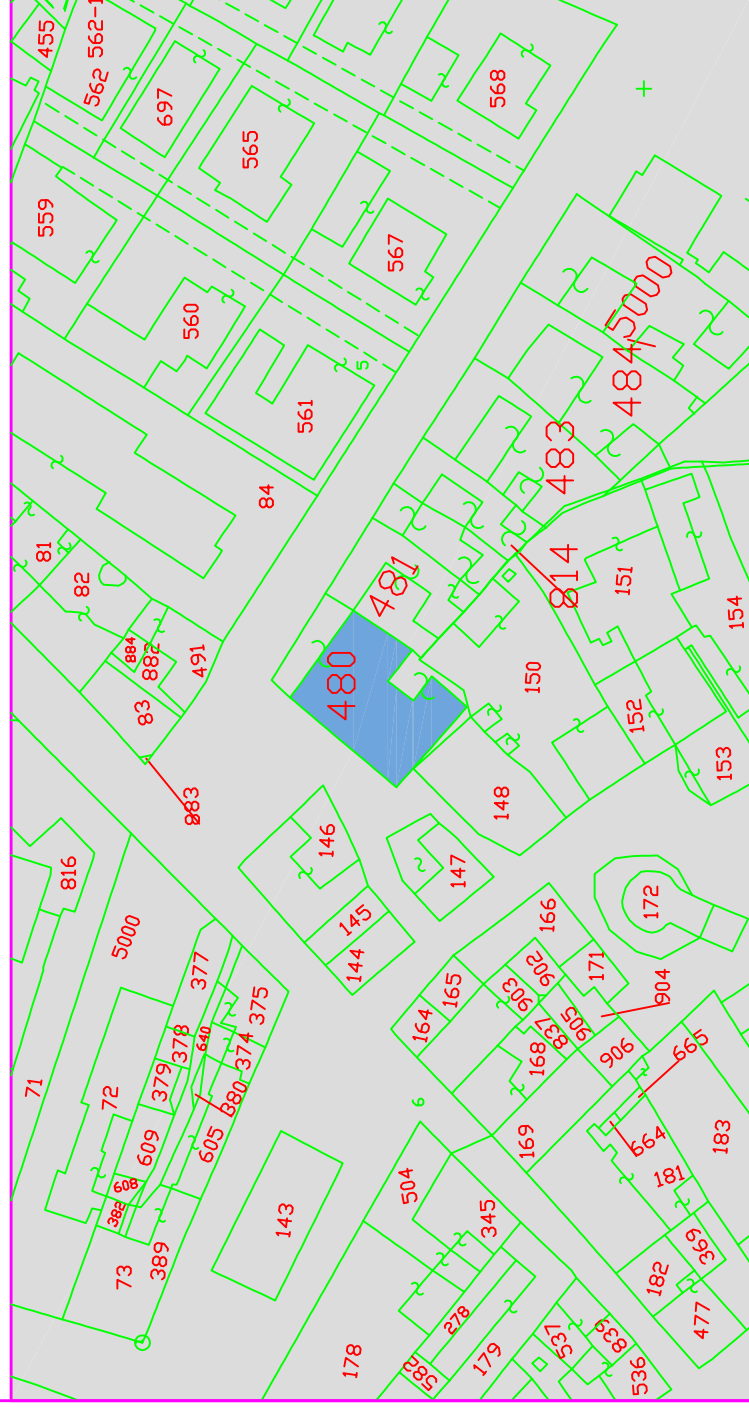
Via F.lli Sintoni n.2

Inquadramento

P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

Cod. edificio 011506

Via F.lli Sintoni n.2

Rilievo fotografico

P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9



Foto ①



Foto ②



Cod. edificio 011506

Via F.lli Sintoni n.2

P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9

**Confronti catastali  
storici**



Anno 1975

**PRG VIGENTE**  
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

Cod. edificio 011506

Via F.lli Sintoni n.2

P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9

**Dati edificio**

SUP. LOTTO mq 400 SUP. COPERTA mq 233,5 RAPP. COPERT. 0,58

PIANI F. T. n. 4 ALTEZZA EDIFICIO m 13,0 SUP. UTILE mq 890

IND. FABBR. 2,7 VOLUME mc 2700 SUP. NON RES. mq 71,8

**Precedenti  
autorizzativi**

LICENZA EDILIZIA n. 322, 28/09/1962 PRATICA n. 358/1962

Descrizione: Costruzione di un edificio ad uso appartamenti e negozi di piani 4 e vani 27 più servizi in piazzetta delle Erbe, angolo via Sintoni

INIZIO LAVORI 30/01/1963

FINE LAVORI 20/10/1963

CERTIFICATO DI COLLAUDO 22/01/1964

**Riferimenti  
catastali**

FOGLIO n. 6 MAPPALE n. 480

PROPRIETA' Abbondanza Gino, geom. Minguzzi Carlo

PROGETTISTA ing. Ercole Padovani ORD. INGEGN. FERRARA

CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Alder Sacchetti ORD. INGEGN. FORLÌ

DIRETTORE DEI LAVORI ing. Alder Sacchetti ORD. INGEGN. FORLÌ

IMPRESA COSTRUTTRICE Ditta Taioli Guerrino, via Bologna, Cesenatico

N. FAMIGLIE 7 nuclei famigliari

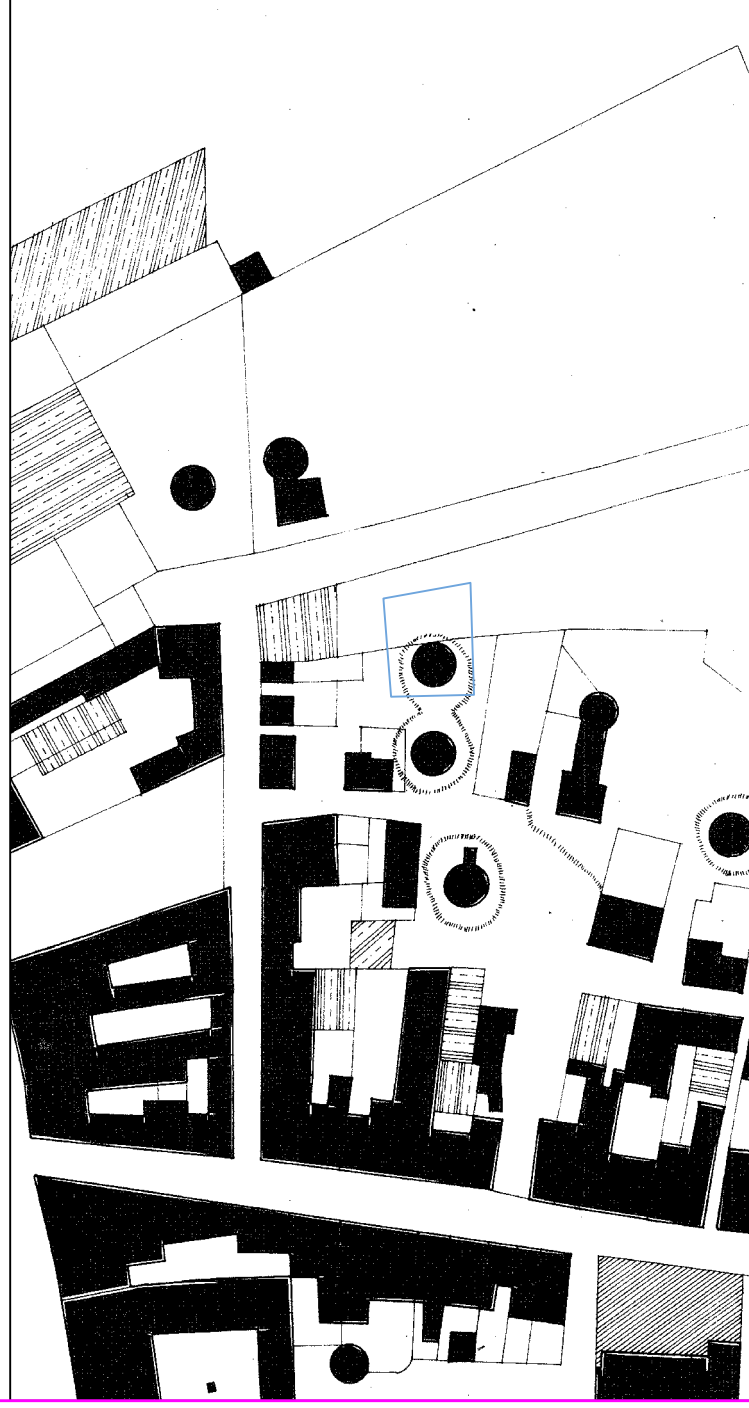
N. ABITANTI 14 residenti

Cod. edificio 011506

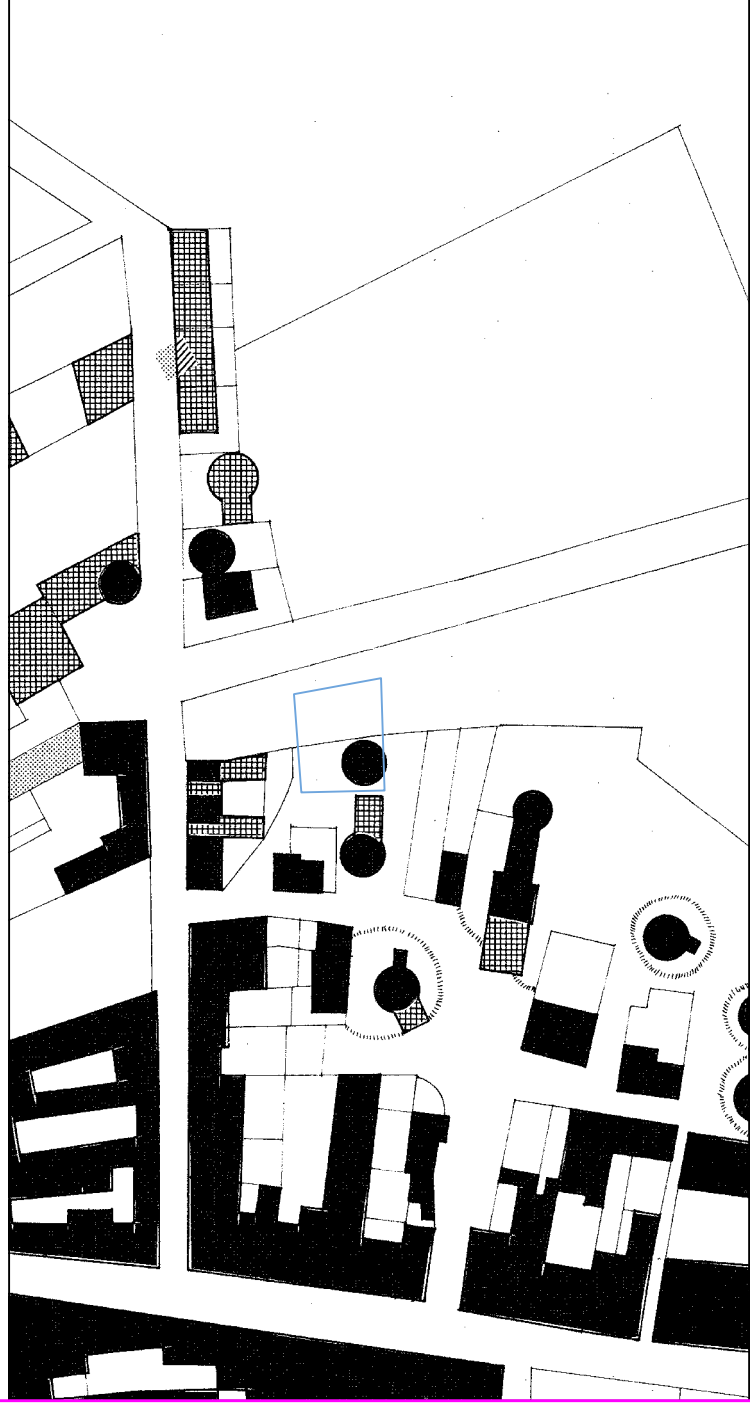
Via F.lli Sintoni n.2

Confronti catastali  
storici

P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9



Anno 1820



Anno 1881

Cod. edificio 011506

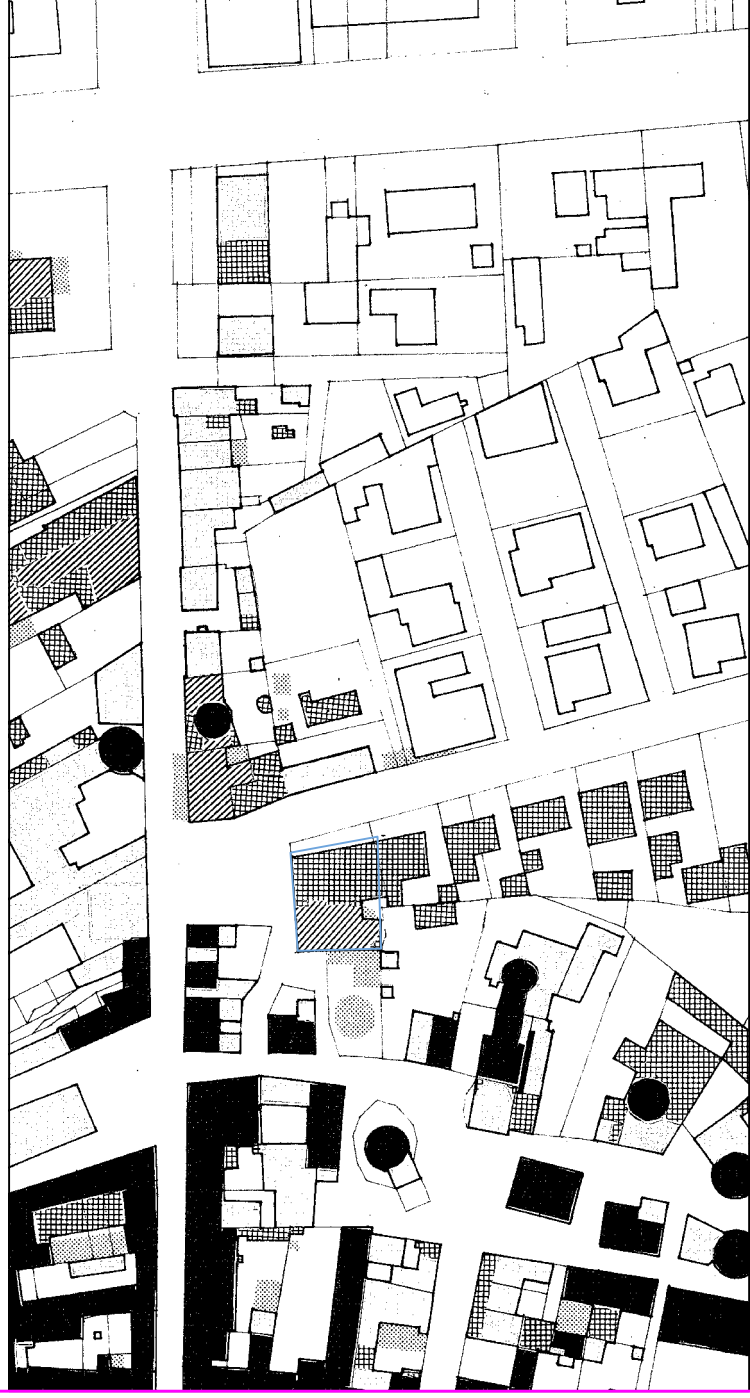
Via F.lli Sintoni n.2

Confronti catastali  
storici

P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9



Anno 1915



Anno 1956

Cod. edificio 011506

Via F.lli Sintoni n.2

**Destinazione edificio**

P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9

**USO ATTUALE** P.T n.6 negozi  
P.1 n.3 appartamenti  
P.2 n.3 appartamenti  
P.3 n.3 appartamenti

**Analisi edificio**

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE**

Fabbricato a scatola di quattro piani fuori terra con portici e copertura adibita a terrazza comune.  
Pareti di tamponamento con intonaco a civile e rivestimento in mattoni.

**EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Eliminazione del piano quarto con trasferimento del volume in eccedenza fuori dal centro storico. Riqualficazione architettonica dell'edificio.

L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.

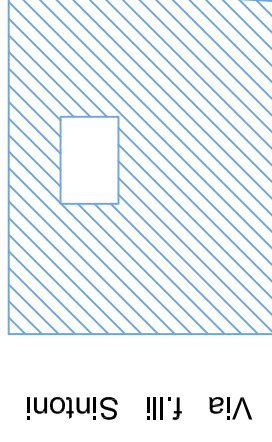
Cod. edificio 011506

Via F.lli Sintoni n.2

**Analisi edificio**

P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9

**VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI**

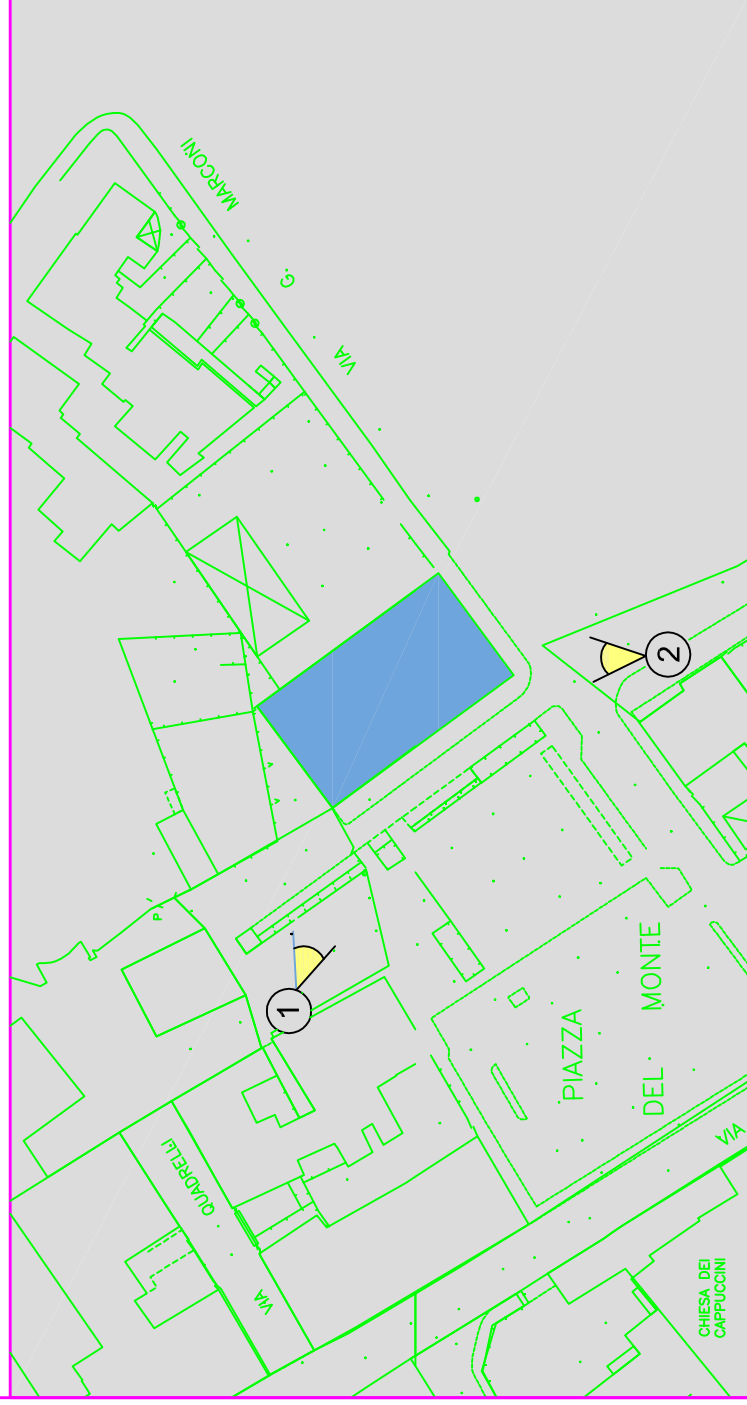


Piazzetta delle Erbe

**PIANO 4**  
Volume Lordo (VI) mc 727  
numero appartamenti 3

Cod. edificio 011157

V.le della Repubblica n.35, 35/A **Inquadramento**



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale



Foto ①



Foto ②

Cod. edificio 011157

V.le della Repubblica n.35, 35/A **Rilievo fotografico**

Cod. edificio 011157

V.le della Repubblica n.35, 35/A **Confronti catastali storici**



Anno 1975

**PRG VIGENTE**  
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

Cod. edificio 011157

V.le della Repubblica n.35, 35/A **Dati edificio**

SUP. LOTTO mq 790 SUP. COPERTA mq 517 RAPP. COPERT. 0,65  
 PIANI F. T. n. 3 ALTEZZA EDIFICIO m 13,0 SUP. NETTA mq 779  
 IND. FABBR. 7,6 mc/mq VOLUME mc 5976 SUP. ACCESS. mq 375,5

**Precedenti autorizzativi**

LICENZA EDILIZIA n. 152, 29/05/1970 PRATICA n. 195/1970

Descrizione: Costruzione di un edificio ad uso centrale telefonica di piani n.3 e vani n.18 più servizi

VARIANTE IN CORSO D'OPERA n.4828, 13/05/1981

Descrizione: Modifiche interne

INIZIO LAVORI 31/08/1970

FINE LAVORI 15/06/1981

DECRETO DI ABITABILITA' n.149/1981 29/07/1981

**Riferimenti catastali**

FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 158

PROPRIETA' S.I.P./Telecom Società Italiana per l'Esercizio Telefonico, v.le Masini 8, Bologna

PROGETTISTA ing. Morello Gianni, Ufficio Tecnico SIP, Bologna

CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Strocchi Carlo ORD. INGEGN. FORLI'

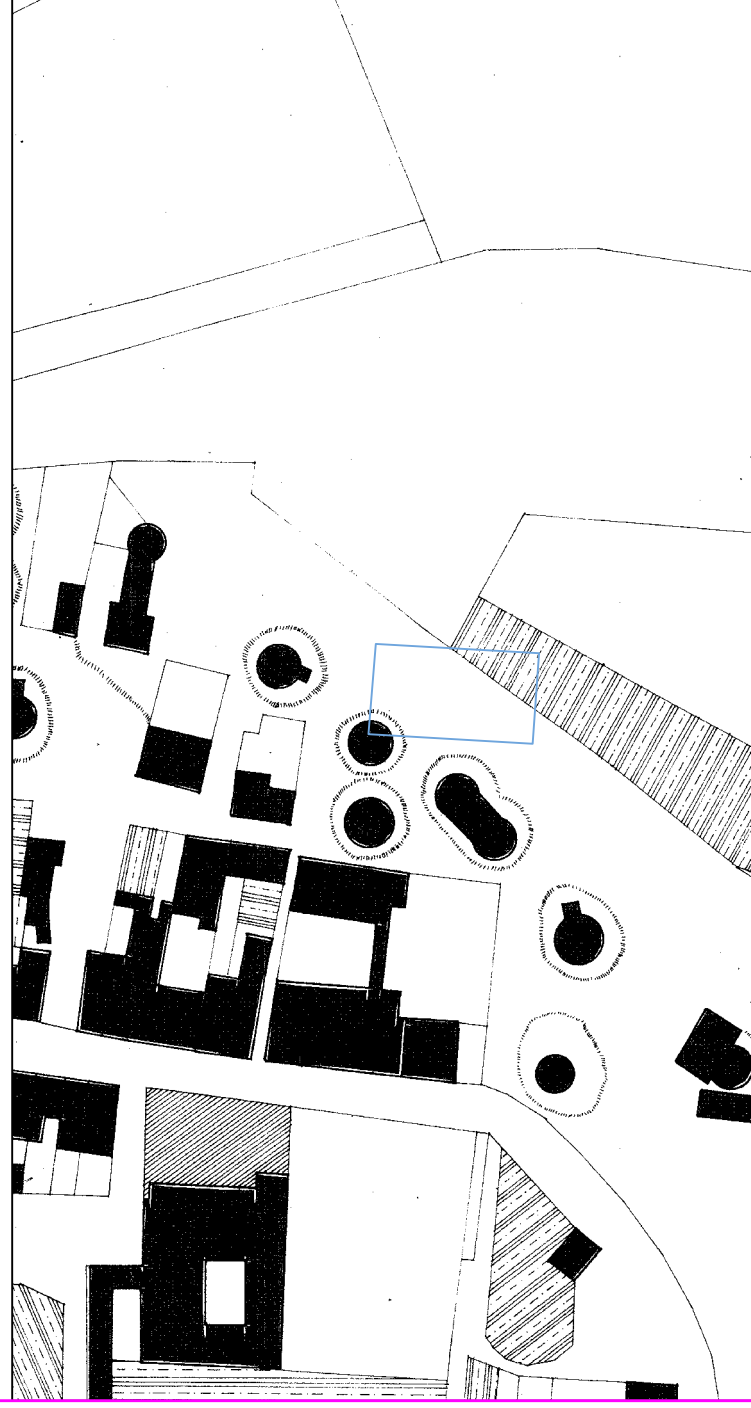
DIRETTORE DEI LAVORI ing. Morello Gianni, Ufficio Tecnico SIP, Bologna

IMPRESA COSTRUTTRICE Coop. Muratori e Affini, Via G. Di Vittorio n.24, Cervia

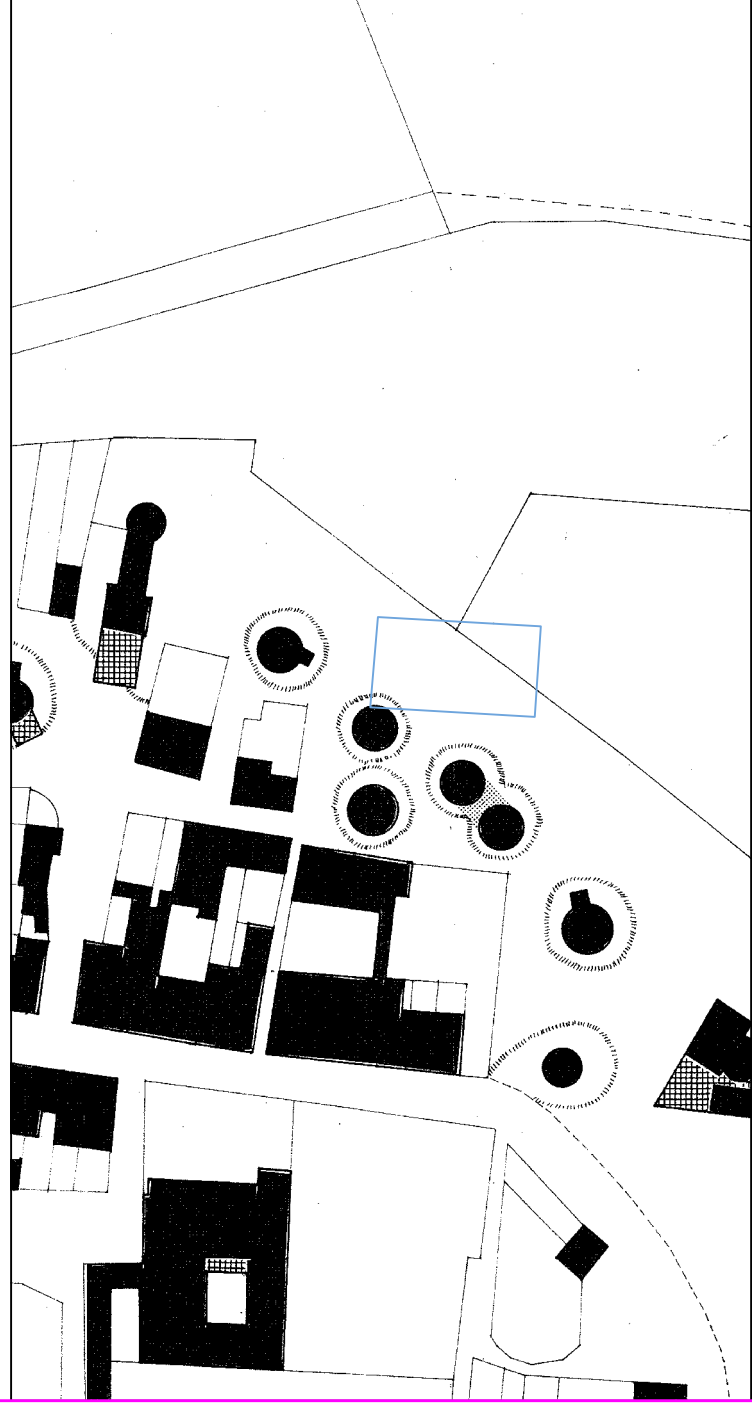
La centrale telefonica non è presentata continuativamente

Cod. edificio 011157

V.le della Repubblica n.35, 35/A  
**Confronti catastali  
storici**



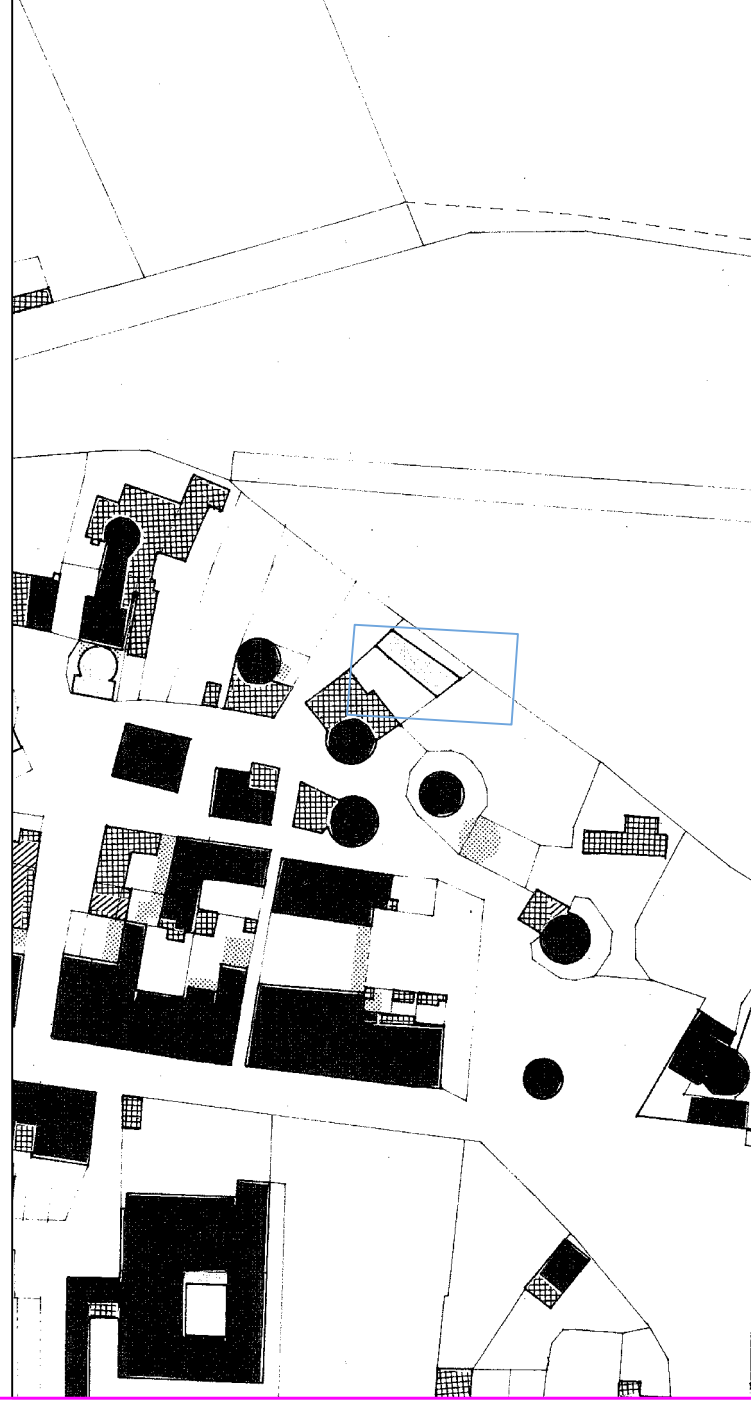
Anno 1820



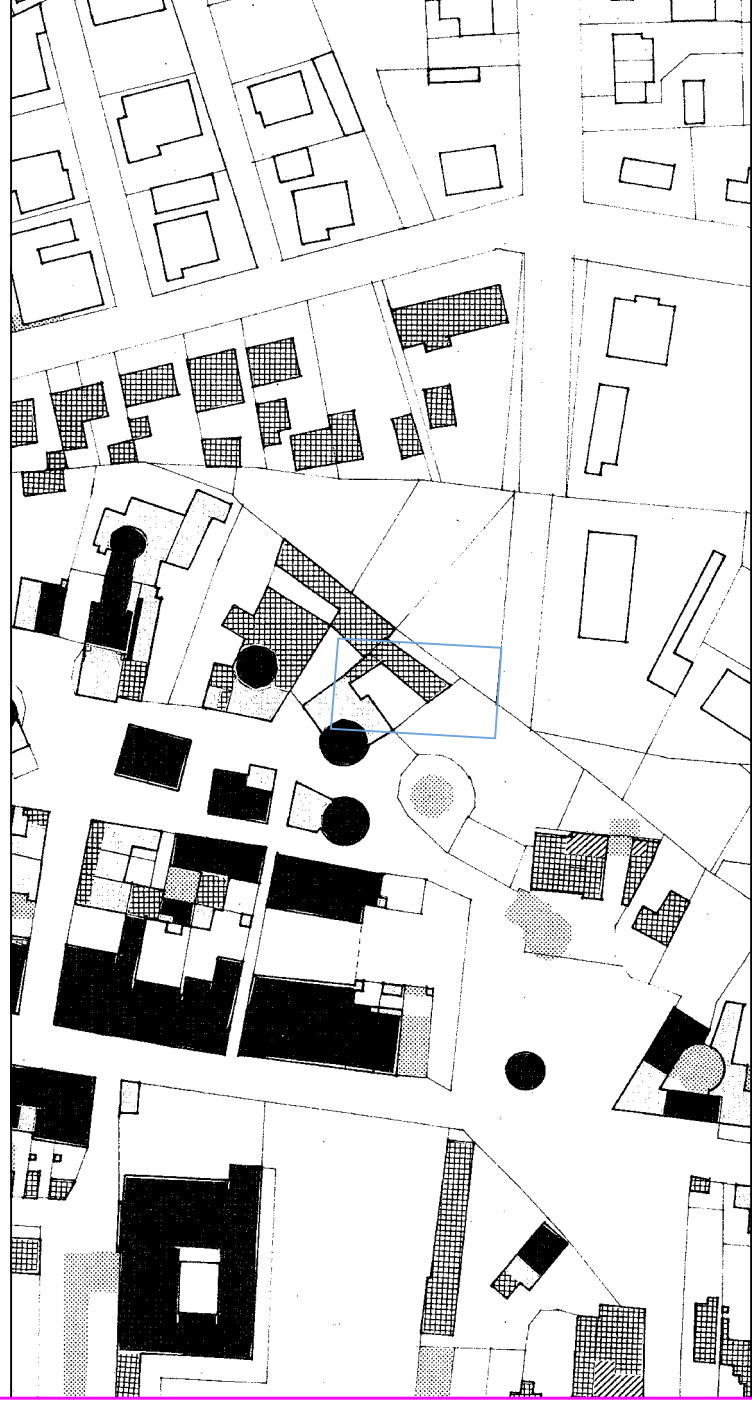
Anno 1881

Cod. edificio 011157

V.le della Repubblica n.35, 35/A  
**Confronti catastali  
storici**



Anno 1915



Anno 1956

Cod. edificio 011157

V.le della Repubblica n.35, 35/A

**Destinazione edificio**

- USO ATTUALE P.T deposito automezzi, centrale termica, batterie, uffici  
P.1 centrale telefonica, uffici  
P.2 centrale telefonica, uffici

**Analisi edificio**

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE**

Struttura verticale portante in cemento armato a vista con finiture in intonaco a civile e fasce marcapiano in mattoni a vista..

**EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Rimozione delle antenne per la telefonia con delocalizzazione in un'altro sito.  
Trasferimento totale del volume edificato al di fuori del centro storico con riqualificazione dell'area libera a servizi pubblici.

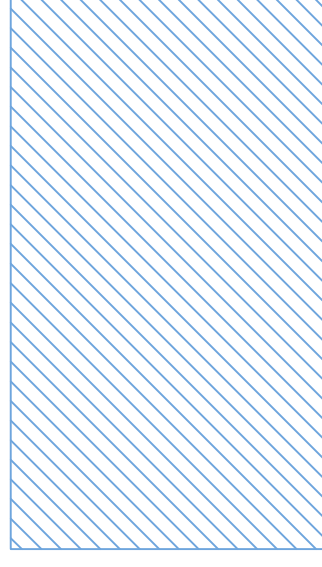
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.

Cod. edificio 011157

V.le della Repubblica n.35, 35/A

**Analisi edificio**

**VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI**



Via della Repubblica

PIANO T  
Volume Lordo (VI) mc 1834  
uffici

PIANO 1  
Volume Lordo (VI) mc 2373,6  
uffici

PIANO 2  
Volume Lordo (VI) mc1958  
uffici

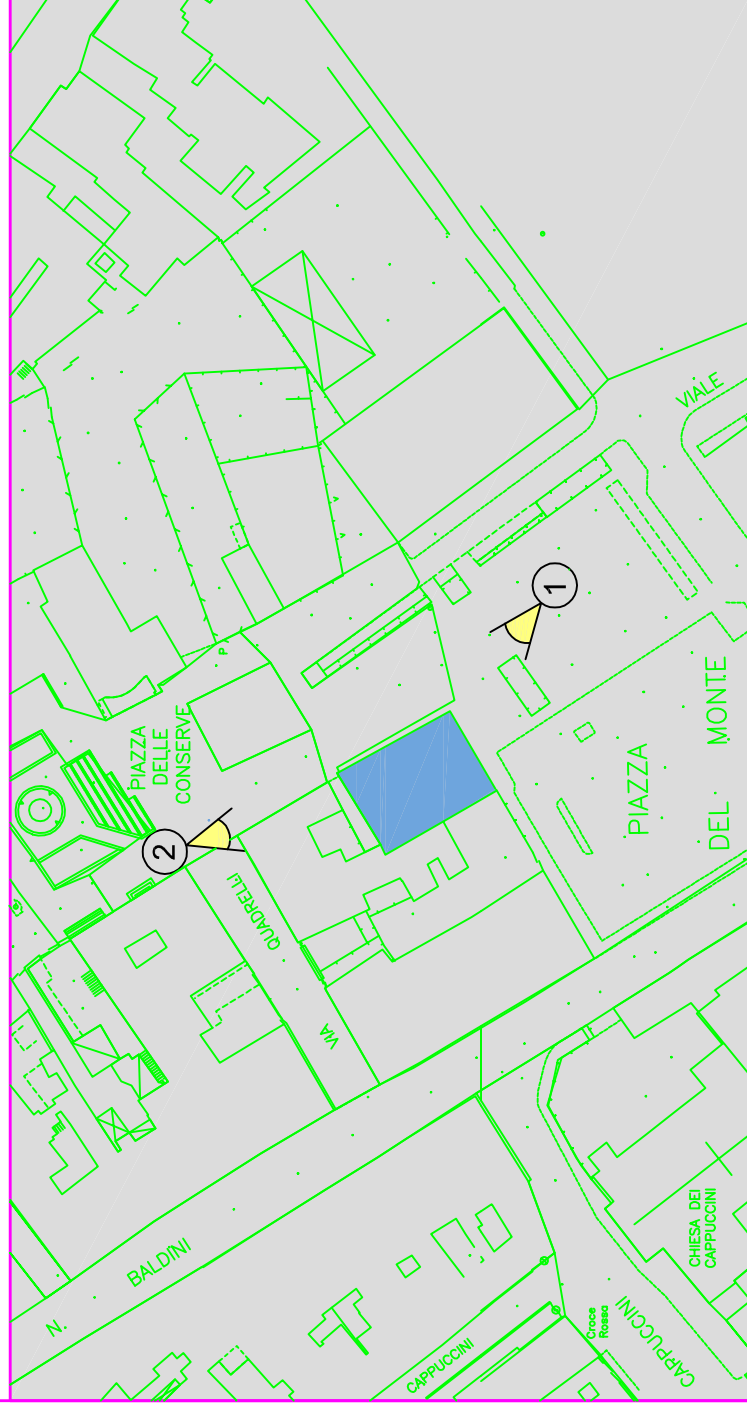
**VOLUME TOTALE**  
mc 6166

Cod. edificio 011193

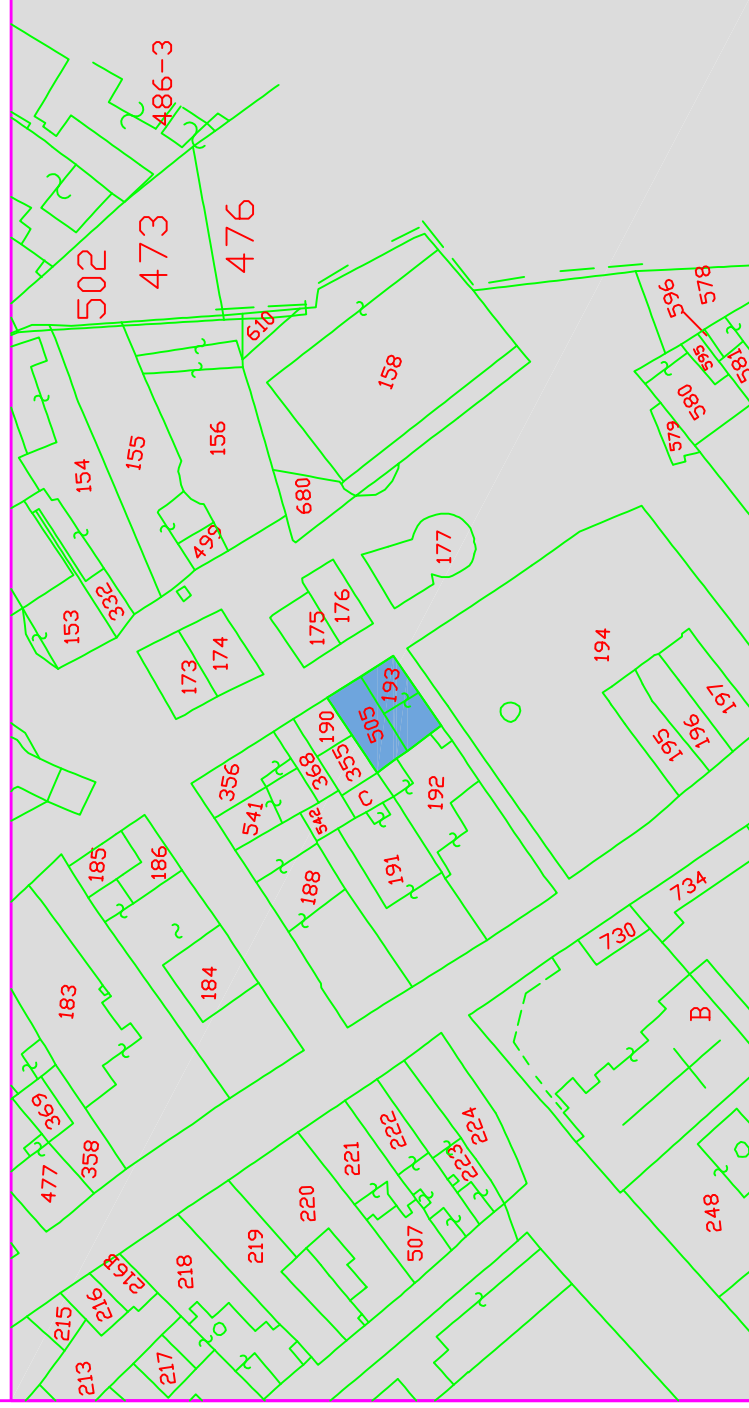
P. zza del Monte n.1

Inquadramento

P. zza delle Conserve n.9



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

Cod. edificio 011193

P. zza del Monte n.1

Rilievo fotografico

P. zza delle Conserve n.12



Foto ①



Foto ②



Cod. edificio 011193

P. zza del Monte n.1

P. zza delle Conserve n.9



Anno 1975

**PRG VIGENTE**  
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

Cod. edificio 011193

P. zza del Monte n.1

P. zza delle Conserve n.9

SUP. LOTTO	mq 105	SUP. COPERTA	mq 61,71	RAPP. COPERT.	0,58
PIANI F. T.	n. 4	ALTEZZA EDIFICIO	m 10,2	SUP. UTILE	mq 357,77
IND. FABBR.	9,2 mc/mq	VOLUME	mc 966,94	SUP. NON RESID.	mq 85,95

**Precedenti autorizzativi**

LICENZA EDILIZIA n. 12, 11/01/1962 PRATICA n. 463/1962

Descrizione: Ampliamento di un edificio ad uso civile abitazione con annesso laboratorio per mobilificio di piani n.4 e vani n.11

INIZIO LAVORI settembre 1962

FINE LAVORI marzo 1963

DECRETO DI ABITABILITA' n.3618/1969 14/04/1970

**Riferimenti catastali**

FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 193 - 505

PROPRIETA' Visani Giuseppe, via Cesenatico n.457, Cesenatico

PROGETTISTA geom. Italo Zoli di Roberto, via della Repubblica 116, Cesenatico

CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Strocchi Carlo ORD. INGEGN. FORLI'

N. FAMIGLIE 2 nuclei famigliari

N. ABITANTI 8 residenti

Cod. edificio 011193

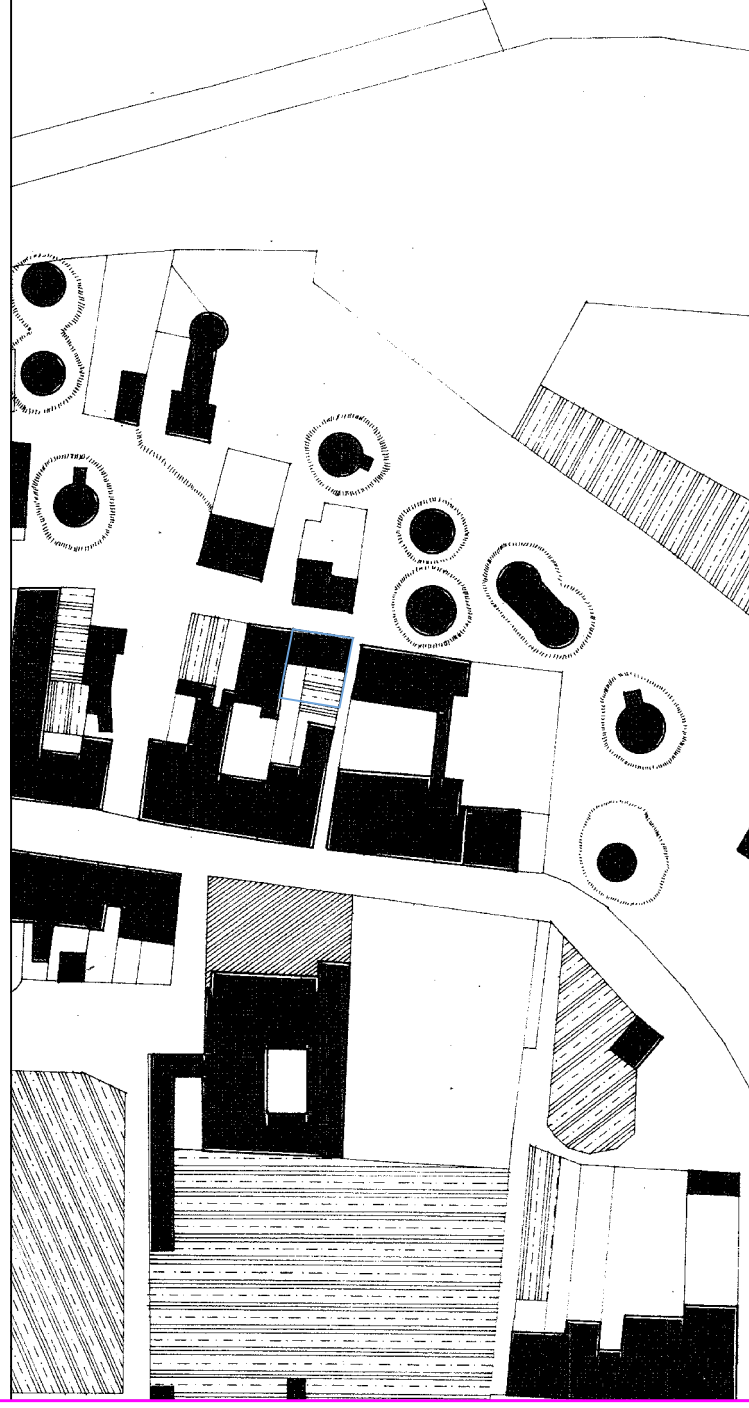
P. zza del Monte n.1

P. zza delle Conserve n.9

**Confronti catastali  
storici**



Anno 1820



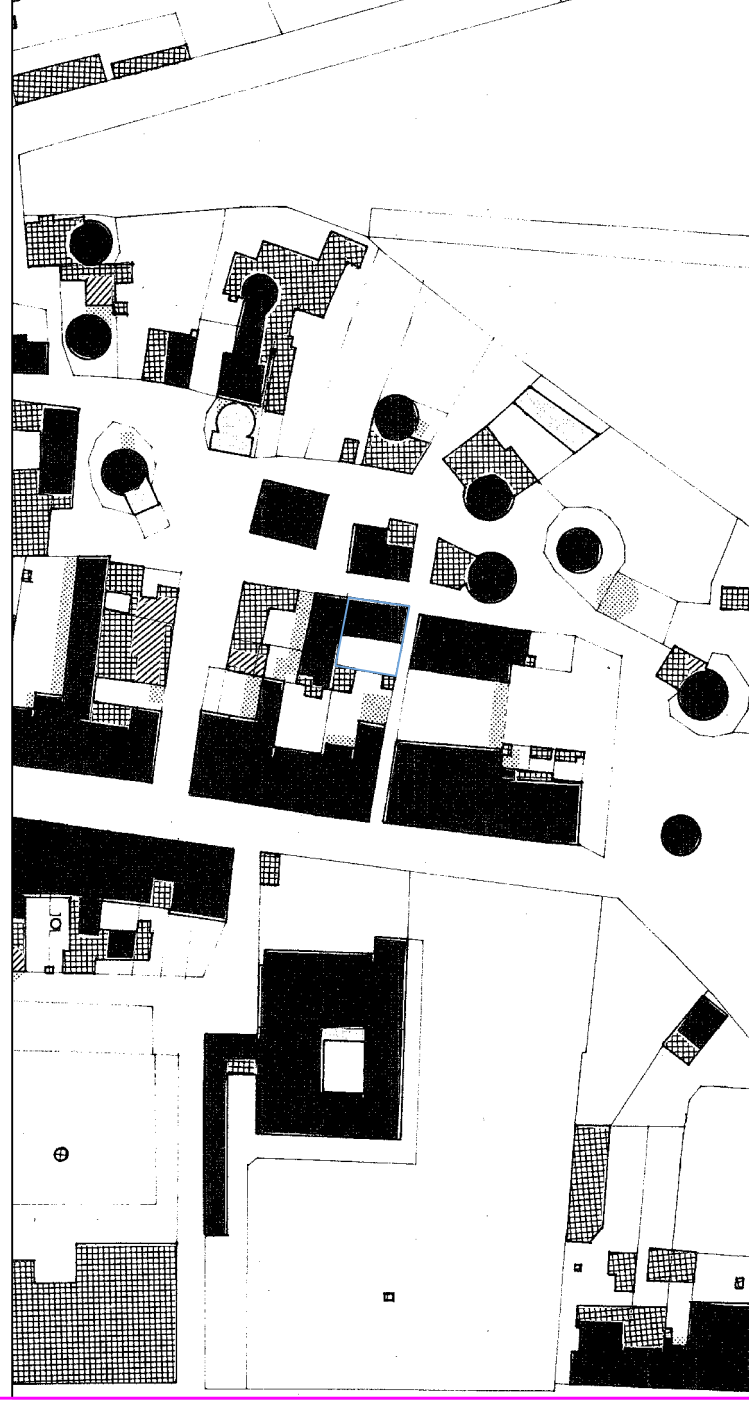
Anno 1881

Cod. edificio 011193

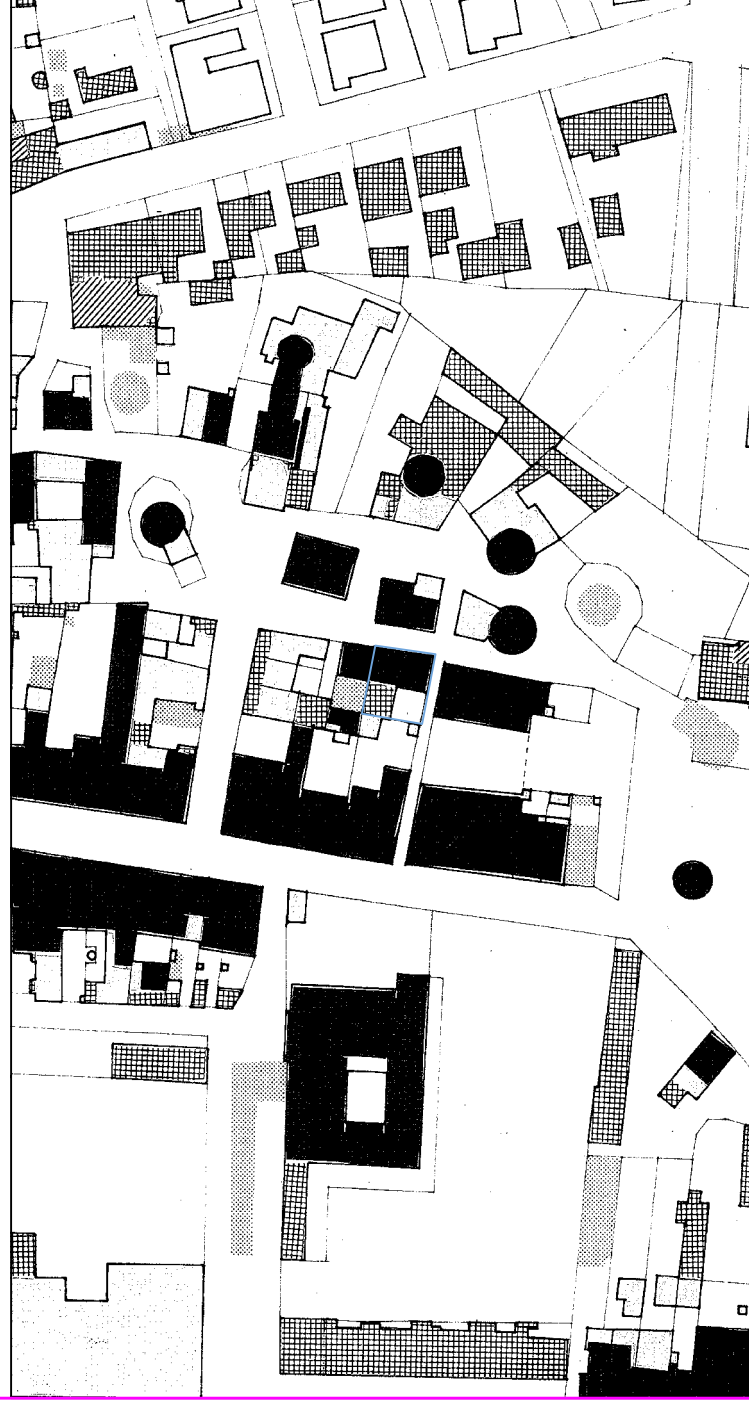
P. zza del Monte n.1

P. zza delle Conserve n.9

**Confronti catastali  
storici**



Anno 1915



Anno 1956

Cod. edificio 011193

P. zza del Monte n.1

P. zza delle Conserve n.9

**USO ATTUALE** P.T market alimentare  
P.1 n.1 appartamento  
P.2 n.1 appartamento  
P.3 lavanderia, terrazza

**Destinazione edificio**

**Analisi edificio**

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE**

Struttura in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio.  
Prospetti fortemente caratterizzati verticalmente da elementi divisorii aggettanti sui balconi.

**EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA  
RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Struttura in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio.  
Prospetti fortemente caratterizzati verticalmente da elementi divisorii aggettanti sui balconi.

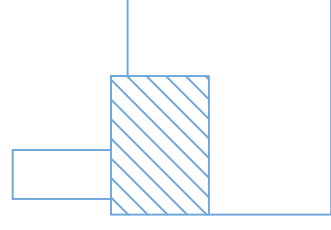
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.

Cod. edificio 011193

P. zza del Monte n.1

P. zza delle Conserve n.9

**VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI**



P.zza delle Conserve

**P.zza del Monte**

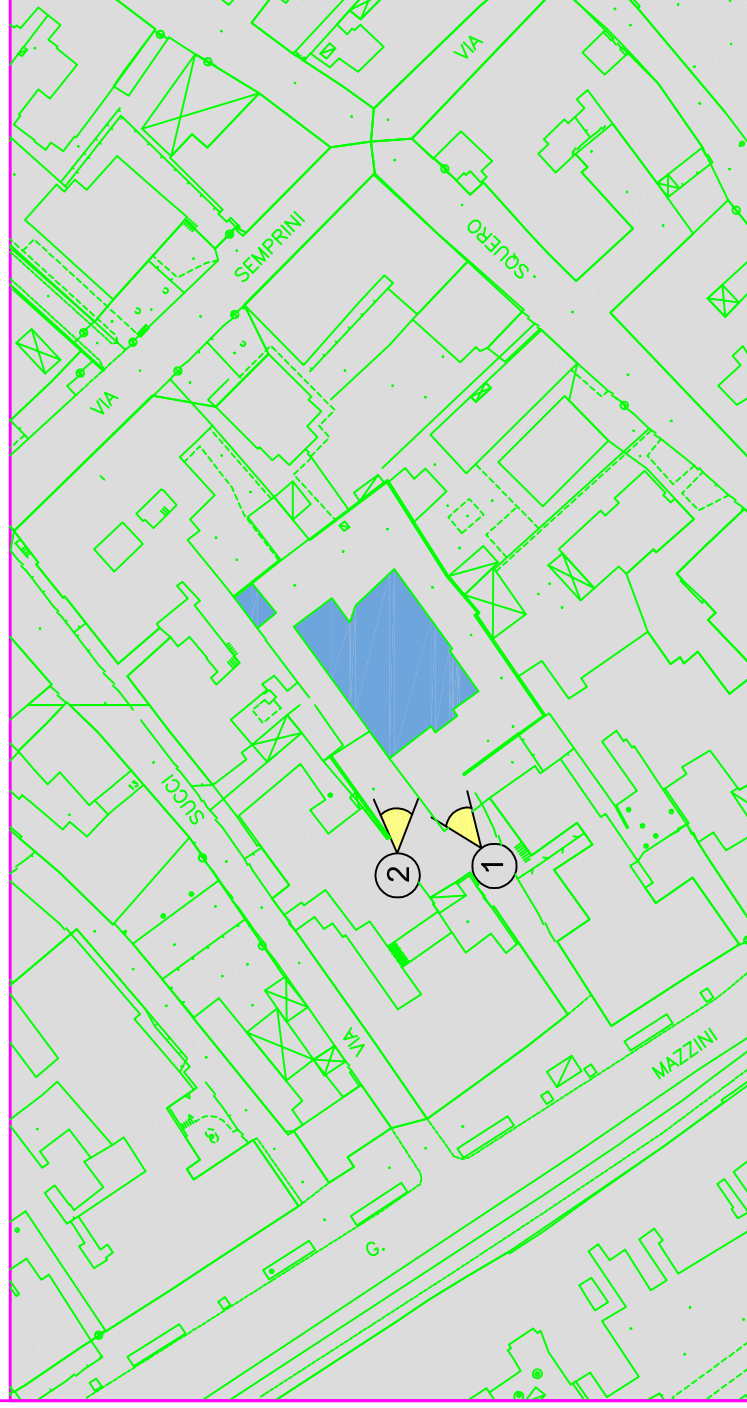
**PIANO 3**

Volume Lordo (VI) mc 102

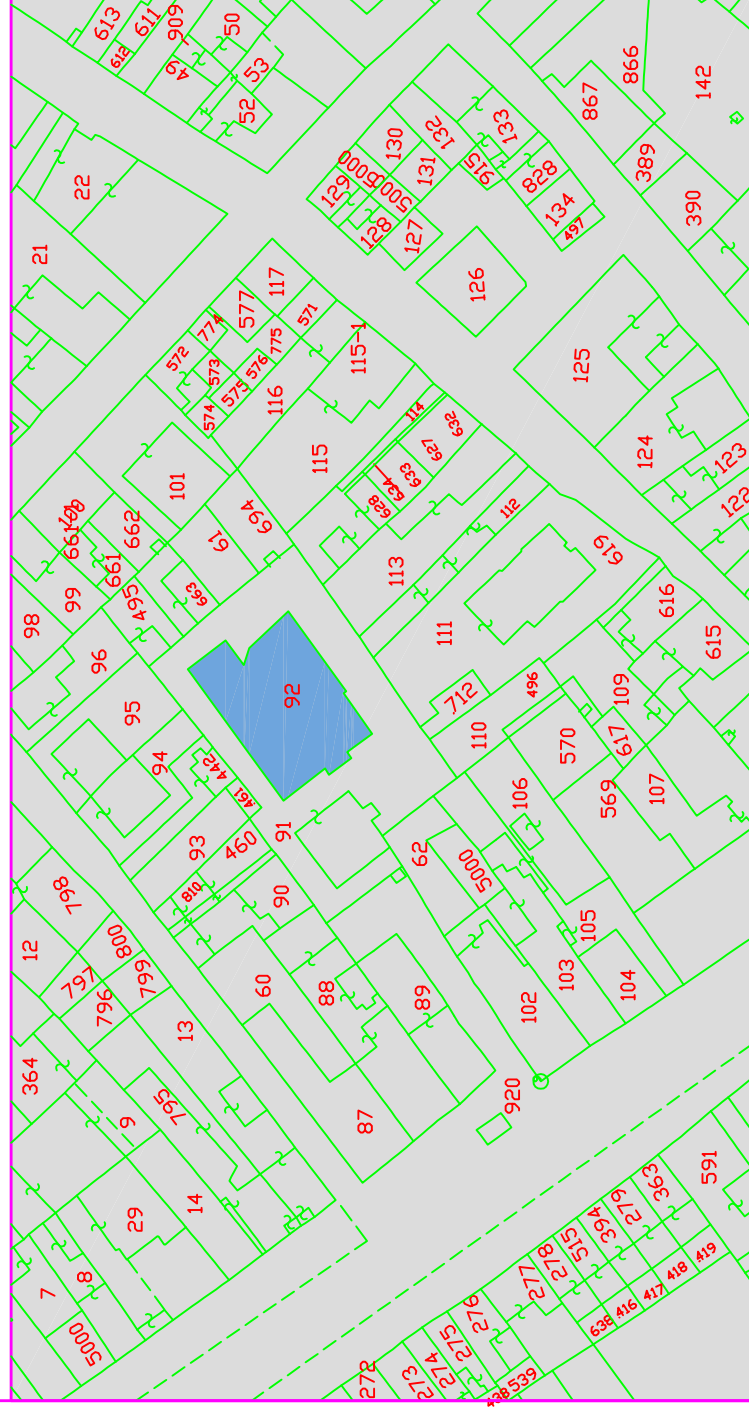
Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

Inquadramento



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

Rilievo fotografico



Foto ①



Foto ②

Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

**Confronti catastali  
storici**



Anno 1975

**PRG VIGENTE**  
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

**Dati edificio**

SUP. LOTTO mq 1117 SUP. COPERTA mq 304,83 RAPP. COPERT. 0,27

PIANI F. T. n. 3 ALTEZZA EDIFICIO m 10,15 SUP. UTILE mq 1264

IND. FABBR. 2,76 mc/mq VOLUME mc 3094 SUP. NON RESID. mq 131

**Precedenti  
autorizzativi**

LICENZA EDILIZIA n. 563, 29/08/1968 PRATICA n. 288/1968

Descrizione: Costruzione di un fabbricato di piani 3 e vani 39 più servizi ad uso civile abitazione

VARIANTE IN CORSO D'OPERA n.1436, 05/02/1969

Descrizione: Modifiche al tetto con formazione di servizi nella pendenza dello stesso

VARIANTE IN CORSO D'OPERA n.6486, 30/05/1969

Descrizione: Formazione della cantina interrata e piccole modifiche estetiche esterne

INIZIO LAVORI 10/06/1969

FINE LAVORI 31/10/1969

DECRETO DI ABITABILITA' n.919/1970 10/04/1970

**Riferimenti  
catastali**

FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 92

PROPRIETA' Bosi Nino, via Oriani 8, Cesenatico

PROGETTISTA ing. Aldo Bonoli ORD. INGEGN. FORLÌ N. 194

CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Aldo Bonoli ORD. INGEGN. FORLÌ N. 194

DIRETTORE DEI LAVORI ing. Aldo Bonoli ORD. INGEGN. FORLÌ N. 194

IMPRESA COSTRUTTRICE Ditta Albani Tino, via Fiorentini, Cesenatico

N. FAMIGLIE 13 nuclei famigliari

N. ABITANTI 25 residenti

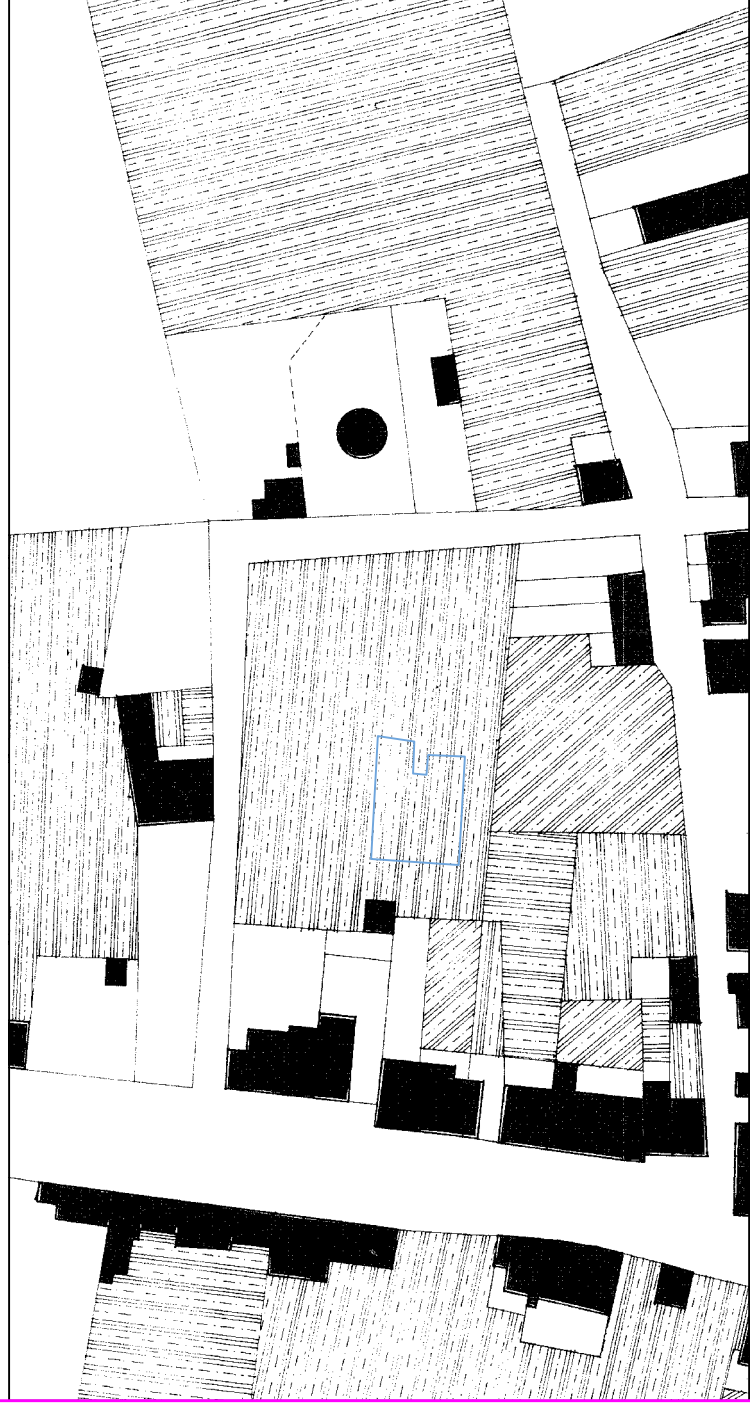
Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

Confronti catastali  
storici



Anno 1820



Anno 1881

Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

Confronti catastali  
storici



Anno 1915



Anno 1956

Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

**Destinazione edificio**

**USO ATTUALE** P.-1 n.7 box, centrale termica  
P.T n.3 appartamenti  
P.1 n.3 appartamenti  
P.2 n.3 appartamenti  
P.S. n.9 ripostigli

**Analisi edificio**

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE**

Paramento esterno in mattoni a vista con balconi e cornicione in cemento armato.

**EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Trasferimento totale del volume edificato con creazione di piazza interna.

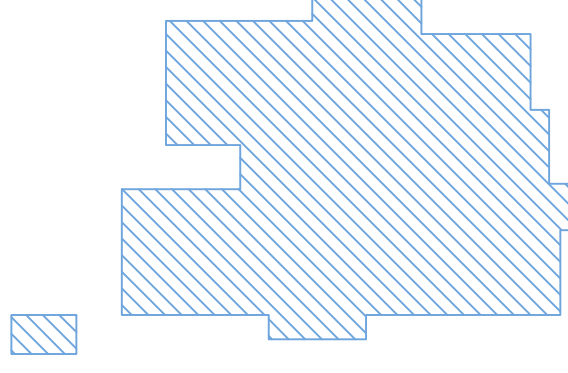
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.

Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

**Analisi edificio**

**VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI**



Via G. Mazzini

**PIANO T**  
Volume Lordo (VI) mc 1132  
numero appartamenti 3

**PIANO 1**  
Volume Lordo (VI) mc 1007,5  
numero appartamenti 3

**PIANO 2**  
Volume Lordo (VI) mc 1007,5  
numero appartamenti 3

**PIANO SOTTOTETTO**  
Volume Lordo (VI) mc 154,6

**NUMERO APPARTAMENTI**  
9

**VOLUME LORDO**  
mc 3301,6

**PIANO T**  
Volume Lordo (VI) mc 45  
garage

**VOLUME TOTALE**  
mc 3346,6





## **APPENDICE A**



## PREMESSA

Il presente Piano recepisce le Unità di Paesaggio individuate dal P.T.C.P..

La definizione delle Unità di Paesaggio operata dal P.T.C.P. deriva dall'analisi di una vasta matrice territoriale, i cui elementi rappresentano i "fattori significativi", posti a valore o a disvalore, derivanti dalla valutazione dei tematismi costruiti nella fase di redazione del Piano stesso.

Le unità sono definite dall'insieme degli aspetti morfologici, insediativi e di vulnerabilità che caratterizzano e determinano la tipicità di un ambito territoriale e si pongono come entità verso le quali è necessario produrre politiche adeguate di programmazione e di pianificazione alle varie scale; politiche in grado di favorire processi evolutivi e integrativi, in continuità con il consolidato della strutturazione antropica, individuando gli aspetti di rischio e le forme adeguate di intervento volte alla riqualificazione ambientale, attraverso un sistematico e diffuso processo di riuso dei sistemi intesi come potenziali elementi di una rinnovata e diversificata tipicità territoriale.

Come evidenziato nella Relazione Generale del P.T.C.P. (cfr. Cap. "La componente paesistica" - "Unità di paesaggio"), tale loro definizione poggia principalmente su quattro fattori, ritenuti per questo determinanti, dei quali due, essenziali, sono "... 'strutturali' di lungo periodo e/o, se si vuole, suscettibili di lentissima trasformazione: da una parte le strutture geomorfologiche che costituiscono e caratterizzano le diverse sezioni territoriali e dall'altra la trama e il sedimento delle diverse logiche insediative storiche che hanno prodotto l'assetto insediativo attuale...", e l'altra coppia, di riferimento fondamentale pur se gerarchicamente secondaria rispetto alla precedente, sono "... fattori di più breve periodo e/o, se si vuole, evolutivi: da un lato, sul versante geomorfologico, le dinamiche soggiacenti e recenti dei fenomeni di dissesto e di modificazione del reticolo idrografico, dall'altro le dinamiche di evoluzione degli usi dei suoli ...".

L'ordinamento gerarchico definito per gli elementi strutturanti il territorio, variamente espressi (e con varia evidenza) dai tematismi analizzati dal Piano è ovviamente conseguente ad ipotesi e scelte progettuali e politiche poste alla base del Piano stesso, impedisce, in questa fase, al sistema infrastrutturale di "influenzare" significativamente il processo d'individuazione delle Unità di Paesaggio. Ciò probabilmente anche a causa della mancanza di una "cultura" specifica - d'altronde ancora in embrione a tutti i livelli della pianificazione urbanistica corrente -, ossia di quella capacità di correlare i temi infrastrutturali (ad eccezione della viabilità, rappresentante da sempre l'unica "infrastruttura" presa in conto) a quelli consueti e propri della pianificazione urbanistica, ossia dei sistemi "ambientale" e "insediativo".

Ciò premesso, in questa fase del processo di pianificazione alla scala provinciale può risultare realmente privo di senso il "ritagliare" i vari sistemi infrastrutturali considerati, ossia d'acquedotto, fognatura e depurazione, raccolta e smaltimento dei rifiuti, energia, viabilità e telecomunicazioni, "sulle" otto Unità di Paesaggio individuate, descrivendoli, in riferimento a queste, con un esercizio che risulterebbe effettivamente poco più che computistico, quanto meno, senza dubbio, relativamente ai sistemi a "rete fisica" (acquedotto, fognatura - depurazione, energia).

Tuttavia, è possibile evidenziare per ciascuna Unità di Paesaggio alcuni aspetti infrastrutturali emergenti - comunque ritenuti tali più dal punto di vista relativo, nel confronto cioè con le altre Unità, piuttosto che non in assoluto - capaci di esprimere una specificità della singola Unità di Paesaggio e per questo capace di caratterizzarla in modo significativo.

Le singole unità non vanno intese come ambiti rappresentati da una pervasiva omogeneità, ma come ambiti in cui sono riscontrabili e riconoscibili problematiche convergenti, cui dovrà fare riferimento lo sviluppo di politiche specifiche, in grado di interpretare momenti ulteriori di connotazione e di singolarità all'interno delle stesse unità omogenee e in condizione di fornire una assonante e integrata capacità evolutiva alle varie forme delle strutture ambientali e insediative.

La preliminare descrizione che di seguito viene data delle unità di paesaggio individuate, si articola, nei diversi aspetti geomorfologico, ambientale, insediativo e infrastrutturale, fornendone una prima base di lettura ed evidenziandone i principali profili e problematicità. La presente

definizione delle Unità di Paesaggio provinciali rappresenta quindi un primo approccio che ha un valore essenzialmente ricognitivo, incentrato principalmente sugli aspetti fisico-ambientali. Lo sviluppo delle scelte progettuali relative alle matrici infrastrutturale ed insediativa, oggetto della seconda parte del P.T.C.P., consentirà di completare il quadro delle vulnerabilità e delle problematiche territoriali di ciascuna di esse e ne individuerà più compiutamente il quadro delle azioni programmatiche e degli indirizzi di assetto territoriale di cui esse saranno riferimento.

Vengono di seguito descritte le Unità di Paesaggio che interessano il territorio del Comune di Cesenatico, ovvero la UDP6a - Paesaggio della pianura agricola pianificata, la UDP6b - Paesaggio agricolo del retroterra costiero e la UDP7 – Paesaggio della costa.

#### **UDP6a - PAESAGGIO DELLA PIANURA AGRICOLA PIANIFICATA** **UDP6b - PAESAGGIO AGRICOLO DEL RETROTERRA COSTIERO**

##### **- CARATTERI GEOMORFOLOGICI**

L'unità di pianura è costituita da depositi alluvionali (ghiaie, sabbie, limi e argille) pleistocenici e olocenici. Gli aspetti geologici di maggior interesse relativamente a questa unità risiedono nella distribuzione e nelle caratteristiche di questi terreni nel sottosuolo. Sono infatti legati a questi caratteri aspetti quali l'utilizzo e la tutela delle risorse idriche sotterranee da un lato e il fenomeno della subsidenza dall'altro. Nella porzione a ridosso della fascia collinare (UDP5) si sviluppa infatti la estesa area di ricarica degli acquiferi di pianura in sovrapposizione, per ampie porzioni, con le fasce alluvionali dei corpi idrici superficiali mentre, proseguendo verso NE, gli acquiferi sotterranei si approfondiscono man mano andando a costituire il serbatoio di quelle risorse idriche ancor oggi ampiamente sfruttate. Ed è proprio in gran parte legato a tale sfruttamento che appare legato il fenomeno della subsidenza che si manifesta appunto, con vario grado di intensità, al di sotto della pianura e a cui sono a loro volta correlabili in larga misura i fenomeni di ristagno delle acque e di esondazione che caratterizzano periodicamente ampie porzioni di questa unità.

##### **- CARATTERI AMBIENTALI**

Dal punto di vista ambientale l'unità presenta diverse problematiche, gran parte delle quali riconducibili essenzialmente alla forte concentrazione insediativa in essa presente e alle forme di utilizzo e trasformazione del territorio connesse.

L'intenso utilizzo delle risorse idriche sotterranee rappresenta il problema che maggiormente caratterizza quest'unità.

Ad esso infatti, oltre all'aspetto dell'inquinamento delle falde, appare in gran parte legato il fenomeno della subsidenza, particolarmente intenso in corrispondenza delle maggiori concentrazioni degli emungimenti.

Il fenomeno interessa larghe porzioni dell'unità, con intensità massime di abbassamento annuo che vanno da due centimetri tra gli abitati di Forlì e Forlimpopoli, a tre centimetri nella fascia immediatamente a ridosso della linea costiera (UDP7).

Al fenomeno della subsidenza va poi affiancato un altro importante aspetto ambientale che con esso concorre a costituire la grande criticità dell'unità dal punto di vista idraulico. Questo aspetto è quello legato alla perdita di naturalità delle aste fluviali principali e alle conseguenti difficoltà di scolo del reticolo secondario.

Tutte le aste fluviali nel loro tratto di pianura risultano infatti essere fortemente arginate e rigidamente incluse entro alvei "artificiali" per lo più rettilinei mancando pressoché per intero gli elementi di naturalità che, oltreché costituire preziosi ambiti ecologici ed elementi di autodepurazione dei corsi d'acqua, svolgono importanti funzioni idrauliche. A tale situazione fa in parte eccezione il fiume Savio a valle di Cesena, che conserva ancora un andamento meandriforme tipico, pur se però anch'esso delimitato entro argini artificiali per ampi tratti del suo corso.

E' ai due aspetti sopra descritti che si legano i fenomeni di esondazione e ristagno che colpiscono ripetutamente notevoli porzioni dell'unità ed é pertanto ad essi che, affrontati a scala adeguata, si dovranno rivolgere in primo luogo le politiche di settore.

#### - CARATTERI INSEDIATIVI

L'ambito territoriale é definito dai seguenti limiti: nella zona sud dalle celle idrauliche di collina, in quella di N-E dalla fascia insediativa costiera, mentre negli altri riferimenti cardinali nei confini amministrativi con le Province di Ravenna e Rimini.

La strutturazione dell'intera unità è caratterizzata da un insieme di elementi pianificati di antico o recente impianto, sia nelle strutture insediative aggregate, che in quelle sparse.

Il diverso livello di conservatività conseguito dalle matrici originarie, attraverso il riuso delle stesse nel corso delle fasi successive dell'antropizzazione, costituiscono elemento di diversificazione e tipicità per la strutturazione dell'unità stessa.

L'organismo territoriale dell'unità risulta diversificato in tre sistemiche strutturazioni che sintetizzano il livello di consolidamento e di trasformazione delle matrici di impianto costituite dalle diverse organizzazioni centuriali.

##### *Paesaggio della pianura agricola pianificata.*

Tale sistema è strutturato in gran parte dagli elementi della matrice di impianto della quale permangono sia i limiti perimetrali, costituiti dalle strade e dai connettori del sistema scolante, e sia quelli interni, individuati dalla viabilità secondaria (quintane), e dall'insieme delle strutture rappresentate dalla griglia formata dai fossi di scolo e dalla scansione, determinata dagli stessi, che ne definisce i campi.

Inoltre i sistemi risultano pressoché confermati, nell'impianto intenzionale, anche per le parti che manifestano evidenti processi di modificazione determinati sia da aspetti naturali e sia da aspetti culturali - agronomici.

##### *Paesaggio della pianura agricola insediativa.*

Il sistema è costituito dall'insieme delle strutture derivate da un processo di stratificazione che ha coinvolto matrici di antica pianificazione (centuriazione), fortemente interessate ed integrate, nel corso delle fasi dell'antropizzazione, da fenomeni di dissesto di varia natura e ricucite gradualmente con elementi determinati da forme di spontanea assonanza con i vincoli creati dalla natura stessa del dissesto.

L'insieme diversificato degli impianti strutturali costituisce una sola apparente casualità insediativa in quanto essa rappresenta una significativa testimonianza delle diverse forme di riuso che hanno interessato parte del territorio provinciale.

##### *Paesaggio agricolo del retroterra costiero.*

Il sistema é costituito in parte da ambiti strutturati analogamente a quelli della pianura agricola insediativa, ai quali si associano vaste porzioni di territorio interessate, in un passato recente, da impianti di sistemi pianificati determinati dagli interventi di bonifica delle zone umide retrostanti la zona costiera, o da trasformazioni agronomiche e idrauliche attuate su vaste proprietà agrarie.

La tipizzazione dell'insieme evidenzia un forte recupero dell'intenzionalità nei sistemi strutturali che si sovrappone, sostituendosi, alla stratificazione antropica delle strutture antiche.

L'intera unità è pressoché caratterizzata da una diffusa presenza insediativa, sia in forma aggregata e sia in forma sparsa, che determina una sistemica logica di linearizzazione dell'insieme antropizzato.

Tale strutturazione ha determinato una sorta di polarità diffusa sull'intero ambito territoriale, creando i presupposti per una sempre minore gerarchizzazione del sistema insediativo.

Gli ambiti urbani e produttivi si sono sempre più frastagliati confondendosi con la struttura del territorio agricolo, mentre i nuclei insediativi sparsi hanno perso la capacità di polarizzazione a favore di una diffusione insediativa rarefatta che ha fortemente interessato l'intorno delle strutture lineari.

La diffusione di tale fenomeno ha consolidato sistemi lineari, pressoché continui, che tendono a fondersi lungo l'asse della via Emilia e lungo le principali radiali poste verso la fascia costiera che producono dei macrosistemi insediativi scarsamente gerarchizzati nel cui intorno è riscontrabile una diffusione di antropizzazione sparsa poco connessa con gli aspetti produttivi del territorio agricolo.

E' opportuno, a fronte di tale indiscriminato uso del territorio, ridefinire un sistema gerarchizzato delle polarità, in grado di rappresentare la nuova matrice di riferimento per le politiche insediative, che deve privilegiare il sistema delle strutture aggregate ridefinendone le polarità in rapporto all'impianto strutturale rappresentato dai sistemi consolidati e da quelli di nuova introduzione.

#### - CARATTERI INFRASTRUTTURALI

E' naturalmente l'unità nel cui territorio si sviluppano maggiormente le reti infrastrutturali dei servizi, siano esse di sotto o sopra suolo, lineare o puntuale, e della viabilità.

Geograficamente è definita da quella fascia continua di territorio provinciale delimitata a sud dalla via Emilia (quest'ultima tuttavia ricompresa al suo interno), ad est dal confine con la provincia di Rimini, ad ovest e nord da quello con la provincia di Ravenna. Relativamente alle unità di paesaggio limitrofe, si rileva che a sud confina alternativamente con le UDP5 e 8, mentre a nord si unisce all'UDP7- "Paesaggio della Costa".

Il suo territorio è composto da gran parte dei territori comunali delle città di Forlì, Cesena, Forlimpopoli, Gambettola, S. Mauro Pascoli, Savignano s. R., Gatteo (che presentano altresì i centri di capoluogo al suo interno), oltre che da una parte significativa di quelli dei comuni di Bertinoro e Cesenatico (centri urbanizzati del capoluogo esterni all'unità).

L'elevata infrastrutturazione del suo territorio discende da alcuni semplici, evidenti fattori:

- presenza delle due principali città di Forlì e Cesena, costituenti capoluogo di provincia (insieme contano circa il 55% della popolazione provinciale totale) e della città di Forlimpopoli;
- presenza dell'agglomerato dei quattro comuni formanti la cosiddetta "Città del Rubicone" (Savignano sul Rubicone, Gatteo, Gambettola, San Mauro Pascoli);
- presenza di un forte sistema insediativo sparso interessante più o meno diffusamente il territorio di tutti questi comuni;
- presenza del grande asse infrastrutturale di pianura (corridoio "Emilia"), costituito originariamente dalla via Emilia, successivamente dalla linea ferroviaria e da ultimo dall'autostrada, lungo il quale si sono sviluppate tutte le principali città sopra ricordate.

Queste grandi realtà urbanizzate, sviluppatasi sull'importante infrastruttura viaria e da questa poste in diretto collegamento fra loro e con realtà immediatamente extraprovinciali, hanno da sempre espresso le polarità più significative del sistema socioeconomico provinciale.

Tali polarità hanno dunque addensato il sistema infrastrutturale, ovvero le loro principali componenti, fungendo da un lato, prioritariamente, come "punti origine" dei sistemi stessi con diffusione poi verso il sistema insediativo della collina ovvero quello sparso di pianura, e dall'altro come "punti terminali" ossia di recapito di sistemi a rete fisica originati a monte, quali tipicamente quelli relativi ai sistemi acquedottistico e fognario-depurativo.

Il sistema energetico della rete elettrica si struttura fortemente, e presenta in questa unità otto cabine di trasformazione primaria AT-MT - delle dodici complessivamente presenti nell'ambito provinciale -, nonché tutte le sette linee di altissima tensione (AAT - 380 kv e 220 kv) interessanti la provincia e che attraversano tutti i territori dei comuni componenti l'unità, ad esclusione di quello di Forlimpopoli; a Forlì si localizza poi un importante nodo del sistema elettrico nazionale rappresentato dalla centrale di trasformazione "AAT-AT di via Oraziana".

Il sistema energetico gas presenta linee a valenza nazionale, con i relativi punti di consegna al sistema provinciale in prossimità dei centri principali, anche in "fornitura dedicata" a importanti polarità produttive.

I sistemi a rete fisica di acquedotto e fognatura si sviluppano diffusamente su tutta la matrice insediativa; sembra tuttavia rilevare una relativamente bassa densità di presenza per la zona centrale dell'unità 6, compresa fra i comuni di Forlì e Cesena.

#### **UDP7 - PAESAGGIO DELLA COSTA**

Come già ricordato in premessa, è un'unità che risulta in modo evidente diversa dalle altre, sia per l'estensione territoriale sia per le caratteristiche generali. Di fatto la sua individuazione trova giustificazione nella specificità delle problematiche che essa esprime, primariamente dovute alla forte intenzionalità che ne hanno determinato la sua strutturazione e tali da sovrastare fortemente gli aspetti legati agli elementi di naturalità preesistenti, ancora oggi riscontrabili in consimili zone limitrofe del paesaggio di costa.

Conseguentemente gli aspetti ed i fenomeni di tipo ambientale che interessano l'unità - erosione costiera, subsidenza, eutrofizzazione, ingressione marina - sono espressione di problematiche riconducibili ad una scala significativamente più ampia rispetto al solo ambito provinciale.

Il sistema è definito dall'insieme territoriale compreso tra l'insediativo di pianura e la linea di costa.

La struttura è costituita da un sistema lineare a nastro di tessuti edilizi di varia natura, che hanno progressivamente strutturato un continuo urbanizzato a saldatura delle preesistenti emergenze antiche.

La forte polarità lineare rappresentata dalla costa ha favorito un diffuso utilizzo in prossimità della stessa di processi insediativi il cui uso è legato principalmente ad un limitato arco temporale (stagionalità) e che costituisce una forte discontinuità nel livello di polarizzazione del sistema stesso. Tale discontinuità costituisce un forte vincolo per un'adeguata strutturazione organica dei vari sistemi, capace di definire un unico organismo integrato tra i tessuti delle emergenze antiche e da quelli di recente costruzione.

Le uniche polarità emergenti all'interno del sistema sono rappresentate dai tessuti insediativi più antichi e da quelli posti nelle immediate adiacenze, in quanto rappresentano le forme consolidate della stanzialità antropica; le restanti parti urbanizzate rappresentano aspetti insediativi monofunzionali che danno origine a episodici e contraddittori processi di rifunzionalizzazione determinati dalle mutazioni della richiesta turistica sul breve periodo, in assenza di un'armatura ambientale e insediativa capace di ricondurli a sistema.

Questi ultimi tessuti urbanizzati, attestandosi rigidamente sulla linea di costa e sostituendosi alla naturalità del sistema delle dune, non solo ne hanno annullato il paesaggio, ma altresì costituiscono un elemento di rigidità nei confronti di un sistema insediativo che per la sua stessa natura deve essere necessariamente dinamico.

Il contenimento e la razionalizzazione di tale fenomeno ha indotto a produrre intenzionalmente un sistema artificiale di salvaguardia, finalizzato alla ricostruzione un nuovo equilibrio attraverso il ridisegno del sistema costiero.

L'elevata densità insediativa nonché la forte compromissione della naturalità della costa, suggeriscono di riferire l'azione pianificatoria comunale alla ricostituzione di impianti di naturalità, se pur limitati, primariamente attraverso il mantenimento delle risultanze territoriali ancora disponibili e quindi tendendo alla ricostruzione delle connessioni fra ambiti propri di retroterra con quelli di costa, ricorrendo anche ad un possibile diradamento e trasferimento di realtà insediative di fatto defunzionalizzate.

