

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica

PRG 2000

VARIANTE GENERALE



NORME DI ATTUAZIONE



PS 1

Progettisti

Anna Maria Biscaglia (coordinatore generale)
Marco Bonaretti
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi

Coordinatore elaborazioni cartografiche e gestione dati

Roberto Zoffoli

Collaboratori elaborazioni cartografiche e gestione dati

Daniele Minotti Barbara Maggioli
Stefano Bottari Denis Parise
Barbara Calisesi Andrea Perugini
Monica Cecchini Barbara Santarelli
Andrea Foschi
Monica Gabbarrini
Francesca Gonni

Consulenze generali

Città consolidate e da trasformare
Piergiorgio Vitto (Federico Oliva Associati)

Territorio rurale e adeguamento PTCP

Sandra Vecchietti e Tecla Mambelli (Studio Creta)

Consulenze specialistiche

Approfondimenti storico-ambientali

Carlo Lazzari (coordinatore), Monica Bonfè
Paolo Degli Angeli, Giovanni Grapppeggia,
Denis Parise

Indagine geologico-ambientale

Alberto D. Antoniazzi, Paride Antolini,
Aldo Antoniazzi

Qualità ambientale

Alberto Pistocchi e Enrica Dall'Ara (Studio di
Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio)

Rischio archeologico del centro storico

Sauro Gelichi, Antonio Alberti, Mauro Librenti

Estremi approvativi

Adottato con delibera di C.C. n. 266 del 05.10.00

Controdedotto:

- alle osservazioni con del. C.C. n. 160, 162, 164, 168, 170 del luglio 2002

- alle riserve degli Enti con del. C.C. n. del

Approvato G.P.

Il Sindaco

Giordano Conti

L'Assessore

Giorgio Andreucci

Il Dirigente

Anna Maria Biscaglia

Titolo I	Disposizioni generali	
Capo I	Generalità	
Art. 1	Principi e scopi	pag. 5
Art. 2	Contenuti delle Norme e elaborati del PRG	pag. 5
Art. 3	Principi interpretativi	pag. 6
Art. 4	Regime legale applicabile agli interventi edilizi	pag. 6
Capo II	Definizioni ed indici	
Art. 5	Indici e definizioni urbanistici-ecologici	pag. 7
Art. 6	Definizioni edilizie	pag. 10
Art. 7	Distanze, altezze e visuali libere	pag. 11
Art. 8	Lotto convenzionale residenziale	pag. 12
Capo III	La disciplina degli interventi edilizi	
Art. 9	Principi	pag. 12
Art. 10	Categorie di interventi edilizi	pag. 12
Art. 11	Manutenzione qualitativa	pag. 13
Art. 12	Ristrutturazione urbanistica	pag. 14
Art. 13	Nuova costruzione	pag. 14
Art. 14	Opere di demolizione, reinterri e scavi, pertinenze	pag. 14
Art. 15	Arredo urbano e opere minori	pag. 14
Art. 16	Norme in tema di promozione della qualità architettonica e della progettazione sostenibile	pag. 14
Capo IV	La disciplina degli interventi sull'ambiente	
Art. 17	Tutela e sviluppo del verde urbano	pag. 15
Art. 18	Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana	pag. 15
Art. 19	Compatibilità ambientale delle reti energetiche, tecnologiche e della mobilità	pag. 16
Capo V	Usi del territorio	
Art. 20	Criteri generali relativi agli Usi del territorio	pag. 18
Art. 21	Usi del territorio nei tessuti esistenti e mutamento di destinazione d'uso	pag. 19
Art. 22	Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati	pag. 19
Art. 23	Disciplina delle attività commerciali	pag. 22
Art. 24	Monetizzazione degli standard	pag. 26
Titolo II	Attuazione del PRG	
Capo I	Istituti di attuazione del PRG	
Art. 25	Attuazione del PRG	pag. 27
Art. 26	Strumenti attuativi e di programmazione	pag. 27
Art. 27	Permesso di costruire con prescrizioni	pag. 27
Titolo III	Tutela delle identità culturale e fisica del territorio. Disposizioni del PTPR e del PTCP e del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico	
Capo I	Piano di tutela paesistico e ambientale	
Art. 28	Disciplina comunale degli assetti paesaggistici-culturali e fisici	pag. 28
Capo II	Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico	
Art. 28 bis	Disciplina del Rischio Idrogeologico	pag. 28

Titolo IV	Disciplina d'uso del territorio comunale	
Capo I	Zonizzazione	
Art. 29	Suddivisione in zone	pag. 28
Art. 30	Ambiti di trasformazione urbanistica	pag. 29
Capo II	Città storica	
Art. 31	Campo di applicazione della Città storica	pag. 29
Capo III	Città consolidata	
Art. 32	Campo di applicazione della Città consolidata	pag. 29
Art. 33	Criteri generali di intervento per i Tessuti esistenti	pag. 29
Art. 34	Tessuto dell'espansione anni 60 - 70	pag. 31
Art. 35	Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale	pag. 31
Art. 36	Tessuto dei quartieri INA CASA	pag. 32
Art. 37	Tessuto di impianto unitario	pag. 32
Art. 38	Ville e giardini	pag. 33
Art.38 bis	Edifici nel verde	pag. 34
Art. 39	Tessuto produttivo polifunzionale	pag. 35
Art. 40	Tessuto produttivo polifunzionale a prevalenza commerciale	pag. 35
Capo IV	Città da trasformare	
Art. 41	Campo di applicazione della Città da trasformare	pag. 36
Art. 42	Classificazione e criteri generali di intervento	pag. 36
Art. 43	AT1 - Aree interne ai tessuti urbani	pag. 39
Art. 44	AT2 - Aree di riqualificazione urbana	pag. 39
Art. 45	AT3 - Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale	pag. 40
Art. 46	AT4 a - Aree di cintura a destinazione polifunzionale	pag. 40
Art.46bis	AT4 b - Aree di cintura a destinazione polifunzionale	
-	a prevalenza commerciale	pag 41
Art.46ter	AT4 c - Aree di cintura a servizio della viabilità	pag 42
Art. 47	AT5 - Aree di connessione dei margini urbani	pag. 42
Art. 48	AT6 - Aree di valorizzazione paesaggistica-ambientale	pag. 43
Art. 49	AT7 - Aree di riqualificazione paesaggistica-ambientale	pag. 43
Art. 50	Regole progettuali per le Aree di Trasformazione	pag. 44
Art. 51	Piani Urbanistici Attuativi vigenti e Pregresso PRG '85	pag. 46
Capo V	Città da riqualificare	
Art. 52	Campo di applicazione della Città da riqualificare	pag. 46
Art. 53	Ambiti di riqualificazione urbana	pag. 46
Art. 54	Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana	pag. 49
Art.54 bis	Rilocalizzazione di volumetrie finalizzata alla riqualificazione ambientale	pag. 49
Art. 54 ter	Ambiti per foresterie aziendali	pag. 49
Capo VI	Il sistema dei servizi e della qualità ambientale	
Art. 55	Servizi di interesse sovracomunale	pag. 50
Art. 56	Servizi di quartiere	pag. 53
Art. 57	Infrastrutture ferroviarie	pag. 55
Art. 58	Infrastrutture per la viabilità	pag. 55
Art. 59	Servizi per la mobilità	pag. 56
Art. 60	Attrezzature sportive e ricreative private	pag. 57
Art. 61	Servizi privati	pag. 57
Art. 62	Piste ciclabili	pag. 57
Capo VII	Territorio rurale	
Art. 63	Criteri generali	pag. 58
Art. 64	Classificazione del Territorio rurale	pag. 59
Art. 65	Appoderamenti, frazionamenti, regole progettuali e di tutela	pag. 59

Art. 66	Ambito rurale della Pianura Centuriata	pag. 61
Art. 67	Ambito rurale della Pianura Bonificata	pag. 64
Art. 68	Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale	pag. 66
Art. 69	Ambito rurale della Collina	pag. 68
Art. 70	Ambito di Tutela Fluviale	pag. 71
Art. 71	Aree di riequilibrio ecologico e Aree di tutela panoramica e paesaggistica	pag. 73
Art. 72	Sistema forestale e boschivo, art. 2.3, Allegato normativo A1 (art. 10 PTCP)	pag. 74
Art. 73	Zone ed elementi di interesse storico-archeologico nel Territorio rurale art. 2.10, Allegato normativo A1 (art. 21A del PTCP)	pag. 74
Art. 74	Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità art. 3.1, Allegato normativo A1 (art. 26 del PTCP) e aree a rischio di frana (artt. 12 e 13 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico)	pag. 75
Art. 75	Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: crinali e zone di crinali art. 2.9, Allegato normativo A1 (art. 20B del PTCP)	pag. 75
Art.75 bis	Aree soggette a vincolo idrogeologico	pag. 76
Art. 76	Attività pirotecniche	pag. 76
Art. 77	Piano di Riconversione e Miglioramento Aziendale (PRA)	pag. 76
Art. 78	Disciplina degli edifici in zona rurale	pag. 77
Art.78 bis	Dismissione o delocalizzazione degli allevamenti attivi	pag. 78
Art. 79	Recupero di fabbricati e interventi di nuova costruzione	pag. 79
Art. 80	Cassato	
Art. 81	Ricoveri attrezzi	pag. 80
Art. 82	Attività produttive esistenti in ambito rurale	pag. 80
Art.82 bis	Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale	pag. 81
Art. 82ter	Piano delle attività estrattive	pag. 82
Art. 82quater	Aree per la protezione civile	pag. 82

Titolo V Norme finali e transitorie

Art. 83	Rilocalizzazione ed ampliamento degli edifici residenziali interessati dalle fasce di rispetto e/o soggetti ad esproprio	pag. 82
Art. 84	Abitato da consolidare di Borello	pag. 83
Art. 86	Usi transitori delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche	pag. 83
86 bis	Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano	pag. 84
Art. 87	Revisione del Regolamento Edilizio	pag. 84

Titolo I Disposizioni generali

Capo I Generalità

Art. I Principi e scopi

- 1.01 Le presenti Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cesena si ispirano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'Art. 97 della Costituzione e nell'Art. 1 della L 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Art. 2 Contenuti delle Norme e elaborati del PRG

- 2.01 Le presenti Norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRG ai sensi della L 1150/42 e della LR 47/78, come in seguito modificate e integrate, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

- 2.02 Il PRG è costituito dai seguenti *elaborati prescrittivi*:

- PS 1 Norme di attuazione e Allegati normativi :
 - A1 Tutela e valorizzazione Paesistica, A2 città storica e Roversano, A3 Disciplina Particolareggiata dei nuclei storici di Borello, Macerone, S.Vittore, Casale, S.Carlo, S. Giorgio e Disciplina Particolareggiata di edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale in ambito rurale, A4 Progresso PRG '85, A5 Ricovero attrezzi provvisorio, indicazioni progettuali, A6 Elenco degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale in ambito urbano, A7 Elenco degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale in ambito rurale, A8 Elenco delle piante e degli arbusti, A10 ~~(sospeso) Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale~~, A11 Permesso di costruire con prescrizione (art.27), A12 ~~Ambiti per foresterie aziendali (da pubblicare)~~
- PS 2 Tavole dei Sistemi (scala 1:5.000)
- PS 3 Disciplina particolareggiata della Città storica e di Roversano (scala 1:1000)
- PS 4 Disciplina particolareggiata dei Nuclei storici (scala 1:1000)
- PS 5 Tutela e valorizzazione Paesistica e Ambientale (scala 1:25.000)
- PS 6.1 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico (scala 1:10.000)
- PS 6.2 Tutela dal rischio incidenti rilevanti
- PS 6.3 Tutela dal Rischio Idrogeologico

- 2.03 Il PRG è inoltre costituito dai seguenti *elaborati programmatici*:

- PG 1 Relazione del Piano
- PG 2 Piano dei servizi (scala 1:15.000/1:10.000/1:5.000)
- PG 3 Indagine geologica (scala 1:10.000/1:25.000)
- PG 4 Classificazione del territorio ai fini perequativi (scala 1:15.000)
- PG 5 Schede delle aree di trasformazione
- PG 6 Proposte per il sistema della viabilità (scala 1:25.000)
- PG 7 Proposte per il sistema ambientale (scala 1:25.000)
- PG 8 Le unità di paesaggio e gli ambiti rurali (scala 1:50.000)
- PG 9 Concetti spaziali per la progettazione di spazi aperti
- PG 10 Difesa del suolo e gestione delle risorse idriche
- PG 11 Tutela e valorizzazione della centuriazione cesenate (scala 1:15.000)
- PG 12 Valorizzazione della collina cesenate e del fiume Savio (scala 1:15.000/1:5.000)
- PG 13 Rischio archeologico del Centro Storico (scala 1:2.000)
- PG 14 Città storica. Le mura e l'arredo urbano (scala 1:2.000/1:1.000/1:200)
- PG 15 Piano Strutturale (scala 1:10.000)
- PG 16 Reti energetiche e ambientali nelle AT

- 2.04 Il PRG è supportato dai seguenti *studi e ricerche*:
- SR 1 Analisi urbanistiche e ambientali di base (scala 1:10.000)
 - SR 2 Schede fotografiche degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale
 - SR 3 Schede fotografiche degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano
 - SR 4 Repertorio fotografico dei nuclei storici
 - SR 5 La struttura produttiva del Comune di Cesena
 - SR 6 Aspetti del settore agroalimentare
 - SR 7 Studio preliminare per la compatibilità ambientale
 - SR 8 L'ecosistema urbano e il verde
 - SR 9 I campi elettromagnetici
 - SR 10 L'inquinamento atmosferico ed acustico
 - SR 11 I corsi d'acqua
 - SR 12 Le reti ecologiche
 - SR 13 L'insediamento
 - SR 14 Le acque
 - SR 15 Il fabbisogno idrico nella zona industriale di Pievesestina e Torre del Moro
 - SR 16 Analisi e proposte per le reti tecnologiche (scala 1:15.000)
 - SR 17 Indagine conoscitiva sulla consistenza della edificazione civile in zona rurale
 - SR 18 ~~Indagine conoscitiva delle attività polifunzionali in zona rurale (sospeso)~~

2.05 Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo; gli elaborati programmatici evidenziano gli orientamenti e le scelte che dovranno guidare la progettazione dei singoli interventi, dei progetti unitari o dei piani di settore; gli studi e le ricerche finalizzate alla redazione del Piano rappresentano il quadro conoscitivo di supporto alle scelte del PRG: sono conservati presso il Comune di Cesena.

Art. 3 Principi interpretativi

- 3.01 In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata.
- 3.02 In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.
- 3.03 Fa eccezione, rispetto al comma 3.02, l'individuazione degli Edifici con caratteristiche di bene o di interesse storico testimoniale in ambito rurale e urbano che, in caso di non corrispondenza tra la Carta storica PS 5.1, l'elenco dell'Allegato A7 e A6 e le tavole dei Sistemi, prevalgono queste ultime.

Art. 4 Regime legale applicabile agli interventi edilizi

- 4.01 L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.
- 4.02 Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a concessione edilizia; tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ed autorizzazione, a denuncia di inizio attività o ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi vigenti.
- 4.03 L'attuazione delle Aree di Trasformazione e dei Programmi di riqualificazione urbana è condizionata dalla esistenza dell'urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete fognante nera o all'impegno, da parte delle proprietà, all'ampliamento della rete esistente come urbanizzazione primaria.

Capo II Definizioni e indici

Art. 5 Indici e definizioni urbanistici-ecologici

- 5.01 *Tu territorio urbanizzato*
E' il territorio urbanizzato costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.
- 5.02 *St superficie territoriale*
E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), comprendente, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico.
- 5.03 *Sf superficie fondiaria*
E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito.
- 5.04 *Sp superficie permeabile*
E' la quota della superficie di riferimento, permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Per le parti di terreno pavimentate viene considerata la percentuale corrispondente alla permeabilità che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali.
- 5.05 *Ut indice di utilizzazione territoriale = Sul/St*
E' la massima Superficie utile lorda (Sul) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione di PUA.
- 5.06 *Uf indice di utilizzazione fondiaria = Sul/Sf*
E' la massima Superficie utile lorda (Sul) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto. L'indice specifica le superfici utili lorde edificabili su ciascun lotto.
- 5.07 *Sm Superficie minima di intervento*
Indica la superficie minima alla quale deve essere riferito il progetto preventivo e/o diretto. Può essere espressa in metri quadrati o individuata graficamente nelle tavole dei Sistemi.
- 5.08 *Ip Indice di permeabilità = Sp/Sf o St*
E' il rapporto tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
- 5.09 *Tii Trasformazione ad invarianza idraulica*
E' la trasformazione di un'area che non provoca un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, di cui all'art. 9 del Piano stralcio per il rischio idrogeologico.
- 5.10 *Capacità insediativa*
Ai fini della determinazione della capacità insediativa nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si assume il seguente parametro: 55 mq Sul = 1 abitante.
- 5.11 *Cu carico urbanistico*
E' l'impatto complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato dagli *standard* di parcheggio, pubblici e privati.

- 5.12 *Se superficie edificabile*
E' la zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nelle Aree di Trasformazione perequativa.
- 5.13 *Sv superficie di vendita*
E' la zona di un esercizio commerciale destinata alla vendita, comprensiva delle aree occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce Sv l'area di deposito, magazzini, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi ove non è previsto l'ingresso dei clienti, spazi di "avancassa" purchè non adibiti ad esposizione di merci (D.L. 114/98).
La Sv deve essere delimitata da strutture edilizie o comunque da strutture fisse, stabili e chiaramente individuabili.
Per Sv di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- 5.14 ~~*Spm Superficie poderal minima*~~ ***SAU Superficie Agricola Utilizzata***
E' la superficie **utilizzata** dell'azienda rurale costituita da terreni anche non contigui formanti una organizzazione economica e finalizzati alla coltivazione agraria.
- 5.15 *Pva Peso vivo allevato*
Quantità di bestiame allevata espressa in quintali.
- 5.16 *Apv Assetto paesaggistico vegetazionale*
E' la tipologia di verde pubblico indicata per le Aree di Trasformazione e relazionata al contesto paesaggistico di contorno (campagna coltivata, collina, ambito fluviale); si differenzia in quattro tipologie:
- | | |
|---|---|
| <i>Verde a filari
(agro-forestale)</i> | è un verde disposto a filari con specie rustiche da frutto e alberi longevi interni ai filari. A segnalazione dei tracciati del reticolo centuriato dovranno essere utilizzati prevalentemente pioppi cipressini. |
| <i>Verde ad alberi sparsi
(forestale)</i> | è un verde a piantumazione sparsa con presenza di specie autoctone e eventuale sottobosco associati secondo criteri di elevata naturalità. |
| <i>Verde naturalistico</i> | è un verde di connessione con l'ambito fluviale in parte lasciato a crescita spontanea. |
| <i>Verde a prato</i> | è un verde prevalentemente a prato di connessione con la collina con alberi e cespugli isolati lungo i fossi e i confini. |
- 5.17 *Avp Assetto del verde pertinenziale*
E' la tipologia di verde delle aree di pertinenza nella Città Consolidata e nelle Aree di Trasformazione. Il verde dovrà contribuire alla connessione con i parchi e con il sistema del verde nel suo complesso.

Tipo1 – verde stradale

deve garantire visibilità del percorso, coerenza di assetto e di essenze, contribuire alla qualità ambientale.

Tipo2 –verde giardino

va favorita la presenza di alberi con forma naturale e specie autoctone; deve essere garantita la conservazione degli assetti compositivi di pregio e di rilevanza storica.

- 5.18 *A Densità arborea*
Definisce il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
- 5.19 *Ar Densità arbustiva*
Definisce il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
- 5.20 *S Siepi*
Quantità di siepe viva da piantare, espressa in metri lineari, nel caso di costruzione di nuovi edifici nel territorio rurale con finalità di rinaturalizzazione e miglioramento dell'assetto idrogeologico.
- 5.21 *Fc Franco di coltivazione*
E' la distanza, espressa in metri lineari, da mantenere fra il ciglio della scarpata del fosso stradale o di confine e la lavorazione meccanica del terreno, che di norma deve rimanere inerbita.
- 5.22 *Vp verde privato con valenza ecologica di uso pubblico*
E' la zona destinata a verde privato di uso pubblico, attrezzata a verde o impianti sportivi all'interno delle Aree di Trasformazione perequativa. Se convenzionato, concorre alla dotazione dei servizi pubblici.
- 5.22 bis *Vm Verde di mitigazione*
E' la fascia di verde perimetrale verso i confini di zona prevista per il tessuto polifunzionale di nuova edificazione, con profondità minima di 7 ml per i lotti di dimensioni \geq di 2000 mq e di ml 5 per i lotti di superficie inferiore avente finalità di mitigazione degli impatti paesaggistici e connessi alle lavorazioni produttive.
- 5.23 *Ap Area pubblica*
E' la zona da cedere interamente al Comune per servizi e attrezzature pubbliche all'interno delle Aree di Trasformazione perequativa.
- 5.24 *Itt Indice delle tettoie*
E' il rapporto tra la superficie copribile con tettoie e la superficie destinata a parcheggio specialistico nelle specifiche zone a servizio degli insediamenti polifunzionali e commerciali.

Art. 6 Definizioni edilizie

- 6.01 *Sul Superficie utile lorda*
E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:
- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;

- dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile lorda (Sul);
- dei balconi e delle logge;
- dei sottotetti non finestrati la cui altezza media interna sia inferiore a ml. 1,50;
- delle cabine elettriche, delle centrali termiche e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;
- dei servizi e dei depositi interrati compresi nella proiezione verticale della sagoma dell'edificio;
- delle murature perimetrali di spessore superiore o uguale a 40 cm;
- delle autorimesse interrate limitatamente a 1 mq/10 mc;
- delle corsie di accesso e manovra alle autorimesse interrate;
- dei soppalchi destinati a deposito e servizi entro il 60% della Sul ammessa per le destinazioni polifunzionali.
- delle autorimesse di pertinenza, limitatamente a 1 mq/10 mc, poste al piano terra nei casi di impossibilità a realizzare locali interrati per motivi idrogeologici.

~~Al fine del reperimento dello standard di parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 si conviene una altezza massima di ml 5 per piano quando eccedente.~~

6.02 *P numero dei piani*

E' il numero dei piani abitabili e dei servizi fuori terra.

Si considerano piani interrati quelli aventi quota all'estradosso del solaio pari a cm 70 rispetto al marciapiede dell'edificio.

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

6.03 *hf altezza di ciascun fronte di fabbricato*

Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini e dalle strade e dell'applicazione dell'indice di visuale libera VI.

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'intradosso del solaio di copertura.

Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'hf va computata da quest'ultimo.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e le sagome della copertura.

6.04 *hm altezza massima del fabbricato*

E' rapportata all'altezza massima consentita dalle norme per ciascuna zona.

Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere, le celle refrigeranti in zona rurale con h massima pari a m.8, nonché le sagome della copertura.

6.05 *VI indice di visuale libera*

Esprime il rapporto minimo (mt/mt) ammissibile fra il distacco delle fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale e dai confini stradali) e di proprietà e l'altezza delle stesse fronti.

Art. 7 Distanze, altezze e visuali libere

7.01 Si applicano nei casi di nuova costruzione e di sopraelevazione e ampliamento dei fabbricati esistenti.

Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.

Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente:

D1 = dai confini di proprietà e di zona;
D2 = dagli edifici prospicienti.

7.02 *Distanze dai confini e tra edifici*

Nella *Città consolidata* e nel Territorio rurale è previsto:

- D1 = 5 mt per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, anche in presenza di pareti non finestrate;
3 mt solo per demolizione e ricostruzione con distanza preesistente inferiore a mt 3 e con lotto adiacente già utilizzato;
7 mt in tutti i casi di destinazioni polifunzionali.
Verso strada valgono comunque gli allineamenti precostituiti **salvo diverse distanze stabilite dai successivi articoli.**
D2 = norme di cui al DM 1444/68.

Nella *Città da trasformare e da riqualificare* è previsto:

- D1 = 5 mt per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, anche in presenza di pareti non finestrate;
7 mt in tutti i casi di destinazioni polifunzionali.
D2 = 10 mt

7.03 In caso di edifici esistenti nella Città consolidata con distanze dai confini comprese tra 3 e 5 mt è consentito mantenere la distanza esistente anche in caso di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione con $Vl=0,5$ e sarà consentita la sopraelevazione di un piano, senza ampliamento in pianta, di edifici a piano terra o a piano rialzato esistenti al 15 gennaio 1969 indipendentemente dall'indice di visuale libera (Vl), purchè la distanza dai confini non sia inferiore a ml 3.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, dovranno rispettare la distanza dalle pareti finestrate così come indicato dal D.M. 1444/68.

E' ammessa la costruzione in aderenza su confine edificato; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purchè l'intervento sia oggetto di concessioni rilasciate contestualmente.

E' ammessa la costruzione in aderenza in lotto appartenente al Tessuto produttivo polifunzionale ed in lotto appartenente ad Area di trasformazione polifunzionale purchè confinanti.

7.04 Per impianti tecnologici D1=1,5 mt
Per cabine di trasformazione MT/BT D1=3,15mt

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

Art. 8 Lotto convenzionale residenziale

8.01 Ai fini dell'applicazione dell'indice di edificabilità nei casi in cui il lotto edificabile risulti di profondità superiore ai 35 mt, si assume una profondità convenzionale di mt 35 indipendentemente dalla dimensione del lotto.
Gli edifici ricadenti all'esterno di tale fascia convenzionale possono attuare interventi di manutenzione qualitativa di cui al successivo art. 11.

Capo III La disciplina degli interventi edilizi

Art. 9 Principi

- 9.01 Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.
- 9.02 Solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.
- 9.03 Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
- 9.04 Qualora un'area a destinazione omogenea su cui insistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata dopo l'adozione del PRG, il rapporto fra la Superficie utile lorda (Sul) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questa rimane asservita non deve superare gli indici di Utilizzazione fondiaria (Uf) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario, detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi.
- 9.05 Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, l'area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture indotte a carattere generale, o per la quale i soggetti attuatori si assumono l'impegno convenzionale della loro attuazione, requisiti necessari per gli interventi diretti di nuova edificazione (esclusi gli ampliamenti degli edifici esistenti).
- 9.06 Il Regolamento Edilizio Comunale, dettaglierà le modalità di presentazione dei progetti e i titoli abilitativi necessari per ogni categoria di intervento.
- 9.07 Nel caso di zone urbanistiche assimilabili per gli usi è possibile intervenire tramite una progettazione unitaria convenzionata che consenta una redistribuzione delle superfici utili lorde realizzabili.

Art. 10 Categorie di interventi edilizi

- 10.01 In attuazione delle leggi vigenti le categorie unitarie di intervento riguardano edifici o gruppi di edifici e le opere o gli interventi particolari.
Le modalità di intervento si dividono in tre categorie:
a) *manutenzione qualitativa*;
b) *ristrutturazione urbanistica*;
c) *nuova costruzione*.
- Le opere o interventi particolari sono le seguenti:
d) *opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere*;
e) *arredo urbano e opere minori*;
f) *mutamento di destinazione d'uso*.

Art. 11 Manutenzione qualitativa

- 11.01 Gli interventi di *manutenzione qualitativa* dei manufatti esistenti sono articolati in differenti tipologie, sulla base delle categorie individuate dalla legislazione nazionale, nonché dalla LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

- restauro
- risanamento conservativo (di tipo A e B)
- ristrutturazione edilizia
- demolizione senza ricostruzione

- 11.02 *Manutenzione ordinaria.* Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 11.03 *Manutenzione straordinaria.* Costituiscono, ai sensi dell'Art. 31, lettera b), della L 457/78, interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 11.04 *Restauro.* Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
- 11.04 *Risanamento conservativo di tipo A.* Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo A, quelli che riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'unità edilizia, e ne permette il completo recupero.
- 11.06 *Risanamento conservativo di tipo B.* Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo B, quelli che riguardano le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale.
- 11.07 *Demolizione senza ricostruzione.* Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano prevalentemente fabbricati incongrui al tessuto del Centro storico o elementi incongrui inseriti nelle unità fabbricative, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e/o a verde pubblico.
Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono riguardare anche edifici e manufatti esterni al Centro storico.
- 11.08 *Ristrutturazione edilizia.* Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volume, area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, di contenimento energetico e per l'installazione di impianti tecnologici.

Art. 12 Ristrutturazione urbanistica

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

- Art. 13 Nuova costruzione**
- 13.01 Riguarda la realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, nonché gli ampliamenti degli edifici esistenti, e di ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale non rientrante nelle categorie precedentemente definite.
- Art. 14 Opere di demolizione, reinterri e scavi, pertinenze**
- 14.01 Consistono in opere di demolizioni, di reinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
- 14.02 Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o adornamento di un'altra cosa.
- Art. 15 Arredo urbano e opere minori**
- 15.01 Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori i seguenti interventi:
- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - lapidi e cippi commemorativi;
 - cabine di pubblici servizi;
 - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - altre opere aventi scarsa rilevanza nel quadro urbano;
 - recinzioni;
 - tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - arredi (tettoie, chioschi, ecc.);
 - muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
 - sistemazione di aree libere;
 - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - deposito di materiali a cielo aperto;
 - edilizia funeraria;
 - abbattimento alberi.
- Art. 16 Norme in tema di promozione della qualità architettonica e della progettazione sostenibile**
- 16.01 Le domande del titolo abilitativo dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che illustri le scelte di carattere progettuale con riferimento al tessuto morfologico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce. Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel "Regolamento Edilizio Comunale".
- 16.02 Il piano promuove inoltre lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura e all'autocostruzione, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.
- 16.03 Il "Regolamento Edilizio Comunale" dettaglierà e disciplinerà le tecniche e le tecnologie di sostenibilità ambientale in rapporto alle caratteristiche degli interventi e individuerà le forme di incentivazione atte a favorire una progettazione eco-compatibile.

- 16.04 L'Amministrazione Comunale costituisce a questi fini un apposito gruppo di lavoro intersettoriale (urbanistica, edilizia privata, sportello unico delle imprese, infrastrutture e ambiente), coordinato dal settore programmazione urbanistica, con il compito di:
- promuovere e indirizzare gli interventi e le politiche attive di implementazione del piano, con particolare riferimento agli interventi e alle opere pubbliche;
 - promuovere buone pratiche di progettazione integrata (urbanistica, ambientale, infrastrutturale), anche attraverso la redazione di apposite linee guida e la promozione di concorsi di progettazione;
 - monitorare le attuazioni, pubbliche e private, del piano, anche al fine di indirizzare le politiche gestionali e di intervento nel loro complesso.
- L'Amministrazione Comunale definisce le modalità di partecipazione ai lavori del gruppo dei rappresentanti degli ordini professionali.

Capo IV La disciplina degli interventi sull'ambiente

Art. 17 Tutela e sviluppo del verde urbano

- 17.01 Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche dovranno seguire le indicazioni e le prescrizioni contenute nel "Regolamento Comunale per opere di verde pubblico", con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arboree e arbustive) utilizzabili. Per la sistemazione a verde delle aree private, i progetti dovranno seguire le indicazioni di cui all'elaborato PG 9.

Art. 18 Riqualficazione e alberatura della viabilità urbana

- 18.01 Nelle tavole dei Sistemi sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualficazione.
- 18.02 Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel "Regolamento Comunale per opere di verde pubblico" e nell'elaborato PG 9.
- 18.03 I progetti di riqualficazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

Art. 19 Compatibilità ambientale, reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità

- 19.01 *Elettrodotti e impianti per radio e telefonia*
Per elettrodotto si intende l'insieme delle linee elettriche, cabine, stazioni e sottostazioni di trasformazione.
La costruzione o modifica di elettrodotti e la realizzazione di nuovi insediamenti in zone interessate dalla presenza di elettrodotti esistenti, è subordinata al rispetto dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magneti e delle distanze minime stabilite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
- L'elaborato PS6.1 riporta le fasce di rispetto al fine di perseguire l'obiettivo di qualità pari a 0,2 microtesla esternamente al perimetro del territorio urbanizzato e 0,5 microtesla per le zone all'interno del territorio urbanizzato.
Nelle fasce di rispetto sono esclusi gli usi che comportano l'esposizione di persone per un periodo di tempo superiore a quattro ore giornaliere.

Stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, impianti fissi per telefonia mobile, impianti fissi per radiodiffusione.

L'installazione degli impianti è assoggettata alla normativa regionale e nazionale vigente in materia in termini di aree idonee per l'installazione e limiti di campo elettrico e magnetico da rispettare.

19.02 *Approvvigionamento e risparmio idrico*

Le reti pubbliche e private destinate all'approvvigionamento e distribuzione delle risorse idriche, dovranno essere realizzate in conformità con i principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi sanciti dalla normativa vigente in materia (delib. CM 04/07/77; L. 05/01/94 n.36; D.lgs 11/05/99 n.152). Ogni intervento di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione o ampliamento di un edificio esistente, dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

All'interno degli interventi previsti nelle zone di trasformazione, la realizzazione di opere e impianti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili (es. acque piovane, acque di scarico opportunamente trattate, ecc.), potrà essere incentivata dall'Amministrazione Comunale con riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura da quantificare con specifici atti.

Per l'approvvigionamento idrico da pozzi a qualunque uso adibiti, si fa specifico rimando alle norme nazionali, regionali e locali in materia di ricerca ed estrazione di acque sotterranee (RD 11/12/33 n.1775; DPR 24/05/88 n.236; D.lgs 12/07/93 n.275), fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di contingentare i prelievi al fine di contenere fenomeni di subsidenza.

19.02bis *Rete di deflusso delle acque superficiali*

La realizzazione di interventi di modifica del territorio deve essere subordinata alla esecuzione di opere di regimazione delle acque superficiali da collegarsi alla rete di deflusso esistente per la quale andrà verificata l'effettiva efficienza idraulica anche in relazione ai nuovi apporti d'acqua.

19.03 *Fognature*

Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione) sulla base di progetti da concordare con gli uffici comunali e pubblici competenti.

A decorrere dall'approvazione del Piano, fino alla eliminazione degli sversamenti, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui al DLgs. 152/99 e alla L. 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:

- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previo pre-trattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo, in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

Il "Regolamento Edilizio Comunale" specificherà e detaglierà i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

19.04 *Impianti di depurazione e reti*

Nelle tavole di disciplina del territorio sono individuate, per gli impianti di depurazione, le relative fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità (di cui alla del. Comm. Interm. 04/02/77).

Ove vengano realizzati edifici in aree non servite da rete fognaria collegata a impianto di depurazione finale, si dovranno realizzare sistemi di depurazione delle acque reflue improntati ai principi di semplicità gestionale ed efficienza depurativa, come previsto dal D.lgs 152/99. Saranno comunque preferiti sistemi costituiti da fossa Imhoff con sistema di fitodepurazione.

La realizzazione di impianti di carburante con produzione di scarichi idrici diversi da quelli domestici è subordinata al collegamento all'impianto di depurazione centralizzato. Qualora ciò non fosse possibile va previsto un sistema di fitodepurazione verticale.

19.05 *Pozzi acquedottistici*

Nelle tavole dei Sistemi è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale e le zone di tutela assoluta di 10 mt. In tale zona non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 26 DL 18/08/00, n. 58, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.

Viene inoltre individuata una zona di rispetto di 200 mt nella quale sono consentite trasformazioni urbanistiche nei limiti stabiliti dall'art. 6 del decreto sopracitato, a condizione che sia escluso, con la realizzazione delle necessarie infrastrutture, qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

19.06 *Mobilità*

Le Aree di Trasformazione AT2, AT4a e AT4b (artt. 44, 46 e 46 bis delle Nda) nonché agli ambiti di riqualificazione urbana dovranno essere corredati da uno studio di impatto sulla mobilità in relazione alle zone di influenza degli effetti prodotti al fine di contenere gli impatti negativi e garantire la sicurezza agli utenti.

19.07 *Impianti di illuminazione esterna pubblici e privati*

La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento del fabbisogno energetico nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili.

Al fine di limitare l'inquinamento luminoso gli impianti dovranno essere conformi alla norma UNI n. 10819 del 16/07/98 per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso.

19.08 *Gasdotto Snam*

Ai sensi del DM 24/11/84, relativo alle norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8, è prescritta una fascia di rispetto dalla condotta Snam, individuata nelle tavole dei Sistemi, rispettivamente di:

- 30 mt per le parti del territorio pavimentate;
- 10 mt per i terreni sprovvisti di manto superficiale impermeabile.

Dovranno essere rispettate le disposizioni contenute negli articoli 2.4.3 e 3.4.3 del D.M. 24/11/84.

19.09 *Industrie a rischio di incidenti rilevanti, stabilimento "Liquigas spa"*

Le industrie a rischio di incidenti rilevanti non possono insediarsi nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei la cui localizzazione è definita dall'art. 28 del PTCP.

Lo stabilimento della ditta "Liquigas spa" che commercializza gas è localizzato lungo la via Romea ed è classificato come industria a rischio di incidenti rilevanti. In ragione di ciò, per tutte le trasformazioni del territorio limitrofe allo stabilimento suddetto nelle diverse fasce di rischio riportate nella tavola dei Sistemi valgono le limitazioni di cui all'elaborato "Rischio di incidenti rilevanti" PS 6.2.

Capo V Usi del territorio

Art. 20 Criteri generali relativi agli Usi del territorio

- 20.01 Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i tessuti urbani ed extraurbani e per le Aree di Trasformazione, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nella tabella all'art. 22, come disposto dalla normativa regionale vigente.
- 20.02 Ad ogni uso viene inoltre attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati evidenziato nel successivo art. 22.
Il Carico urbanistico Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico), A (Alto Carico urbanistico).
- 20.03 Ove si presenti la necessità di costruire edifici ed organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio in termini di Carico urbanistico (Cu).
- 20.04 Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli tessuti esistenti urbani ed extraurbani, oltre agli usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici usi (usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
- 20.05 Negli articoli successivi relativi alle Aree di Trasformazione sono indicati gli usi del territorio previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime.
- 20.06 L'integrazione con la residenza degli usi di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, scarichi di acque reflue, rifiuti, ecc.).
Per gli usi U3/8, U3/5, ove sono installati macchinari o impianti rumorosi e U3/6, limitatamente a impianti sportivi, l'esecuzione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonea documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, L. 447/97.

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

- 21.01 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
- 21.02 Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq per ogni unità immobiliare.
- 21.03 Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso nelle varie zone, connesso o meno a trasformazioni fisiche, se comporta aumento del Carico urbanistico (Cu), deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici, di cui alla legislazione regionale.
Si ha aumento di Carico urbanistico (Cu) qualora vi sia incremento di Sul e/o il passaggio tra usi con Carico urbanistico maggiore, e/o aumento del numero di alloggi.
Il mutamento di destinazione di uso degli edifici, non connesso a trasformazioni fisiche, è assoggettato a provvedimento autorizzatorio nei seguenti casi:
- nel caso di passaggio ad usi con Cu maggiore;

- nel caso di usi regolati;
 - nel caso di passaggio ad usi con Cu uguale ma con standard di P2 maggiori.
- Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà assoggettato alle procedure previste per quel tipo di intervento.

- 21.04 Nelle zone polifunzionali della città consolidata è consentita la nuova localizzazione dell'uso U3/2 sulla base di un idoneo studio degli effetti indotti dall'aumento di Carico urbanistico delle trasformazioni e delle relative sostenibilità.
- 21.05 I nidi d'infanzia previsti nell'uso U1/1 devono rispettare i requisiti di cui alla LR 1/2000 e garantire adeguata accessibilità.
- 21.06 L'uso U5/4 Allevamenti zootecnici non intensivi è definito dall'art. 2.4.5, Allegato normativo A1

Art. 22 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

- 22.01 I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono in due categorie:
P1 = parcheggi e autorimesse privati
P2 = parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico
- 22.02 *Parcheggi privati*
I parcheggi P1 sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse oppure in aree di pertinenza dell'edificio o promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite agli alloggi con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.
I parcheggi P1, siano ricavati al coperto come autorimesse, interrati, oppure risultino come posti auto scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti parcheggi privati. La sistemazione dei parcheggi P1 dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 mq di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in 2,5 mt per 5 mt).
- 22.03 A decorrere dalla data di approvazione del Piano, nel caso di usi residenziali, dovranno di minima essere realizzati 2 posti auto di P1 per ogni alloggio, uno dei quali deve essere ricavato entro la struttura dell'edificio o nei servizi annessi, ad eccezione degli alloggi inferiori ai 50 mq di Sul (per i quali vale 1 posto per alloggio, fermi restando gli standard previsti dalla legislazione vigente).
- 22.04 Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) i parcheggi P1 non devono essere inferiori ad un posto auto ogni tre posti di capacità dell'impianto.
- 22.05 In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione e di ampliamento che non creino nuove unità immobiliari nonché per le aree di riqualificazione urbana, vanno previsti spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva.
Nel caso di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, i posti auto potranno essere reperiti nell'area di pertinenza.
- 22.06 Le dotazioni di parcheggi P1 per le Attrezzature generali e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di zona.
I parcheggi P1 possono altresì essere realizzati su aree limitrofe, che non facciano parte del lotto edificabile, nel caso si tratti di interventi edilizi diretti e sempre che le aree asservite non abbiano destinazione pubblica.

- 22.07 Per gli usi U3/7, U4/1, U4/2, U5/2, U5/3, U3/2, U3/3, U3/4 **deve essere garantita la quantità di 1 mq./10 mc. di edificato (L122/89). ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali P1 si assume, come parametro di convenzione per il calcolo delle volumetrie, un'altezza teorica di 5 mt. per piano.**

22.07bis *Autorimesse in zona rurale*

Nel caso di recupero di edificio residenziale isolato privo di strutture di servizio nelle vicinanze, è ammessa la possibilità di realizzare nell'area di pertinenza, in aggiunta all'indice, un nuovo manufatto di servizio, staccato, ad uso autorimessa. **Di norma il manufatto dovrà essere realizzato in muratura, con copertura a due falde ed una altezza massima alla gronda di mt. 2,40.**

- Sul massima = 30 mq
- hm = 3 mt
- D1, D2 = 5 mt

- 22.07ter Per le nuove abitazioni rurali e per l'ampliamento di edifici di civile abitazione in zona rurale, devono essere realizzati 2 posti auto per alloggio di cui uno in struttura.

22.08 *Parcheggi pubblici*

I parcheggi P2 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La loro esistenza o previsione, in un opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della Concessione.

- 22.09 I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le cui aree vanno rese disponibili per l'uso pubblico, attrezzate ed alberate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano Urbanistico Attuativo; in tal caso, ovvero in presenza di aree di dimensioni consistenti, gli spazi di sosta dovranno risultare di norma adeguatamente attrezzati e sistemati con pavimentazioni filtranti.

- 22.10 Le aree per parcheggi P2 non sono sempre individuate graficamente negli elaborati del PRG. Esse vanno di norma localizzate a diretto servizio degli insediamenti purchè non distino più di 200 mt dall'edificio.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche su più piani interrati o fuori terra, in base alle determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

- 22.11 Le quantità e le qualità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

- 22.12 Conformemente alle misure di organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee (pubbliche e/o private) su aree di proprietà comunale (quali piazze, strade, aree libere incolte, ecc.).

- 22.14 La disciplina di cui al presente articolo e al precedente art. 21 vale per tutto il territorio comunale ad eccezione del sistema della Città storica di Cesena e Roversano.

- 22.15 Si considerano industrie insalubri o pericolose di I° classe (U4/3) quelle di cui all'elenco del DM della Sanità 5 settembre 1994 **e le aziende a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 17/08/99 n.334), tali attività hanno l'obbligo di valutazione di impatto ambientale.**

USI	- Caric o urban istico	POSTI AUTO	
		P1	P2
Funzione abitativa			

U1/1	Abitazioni singole e collettive, pensioni e affittacamere, residence, nidi d'infanzia			Cu B	1 mq /10 mc	1 mq / 5,5 mq Sul
Funzioni alberghiere e congressuali						
U2/1	Alberghi, motel, centri congressi, centri benessere			Cu M	1 mq /10 mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul
Funzioni terziarie						
U3/1	Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di Sv)			Cu B	1 mq /10 mc	1 mq / 5,5 mq Sul
U3/2	Medio-piccole strutture di vendita (da 250 mq a 1500 mq di Sv)	U3/2 alimentare	Sv < 400 mq	Cu M	1 p.auto / 30mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
			400 mq < Sv < 800 mq	Cu M	1 p.auto / 18mq Sv	
			800 mq < Sv < 1500 mq	Cu A	1 p.auto / 13mq Sv	
		U3/2 non alimentare	Sv < 400 mq	Cu B	1 p.auto / 40mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
			400 mq < Sv < 800 mq	Cu M	1 p.auto / 25mq Sv	
			800 mq < Sv < 1500 mq	Cu M	1 p.auto / 20mq Sv	
U3/3	Medio-grandi strutture di vendita (da 1500mq a 2500 mq di Sv)	U3/3 alimentare	1500mq < Sv < 2500 mq	Cu A	1 p.auto / 8mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
		U3/3 non alimentare		Cu M	1 p.auto / 16mq Sv	
U3/4	Grandi strutture di vendita (> 2500 mq di Sv)	U3/4 alimentare	Sv > 2500 mq	Cu A	1 p.auto / 8mq Sv	2,5 mq / 2,5 mq Sul
		U3/4 non alimentare		Cu M	1 p.auto / 16mq Sv	
U3/5	Pubblici esercizi attrezzature culturali e sedi istituzionali, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago			Cu M	1 mq / 10mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul
U3/6	Terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio;(uffici e studi professionali, sportelli bancari, servizi alla persona, servizi all'industria, e sedi rappresentative di quartiere, ricerca, ecc.)			Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul
U3/7	Commercio all'ingrosso			Cu M	1 mq / 10mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul
U3/8	Discoteche, attrezzature per lo spettacolo e per la musica			Cu A	1 mq / 10mc	5,5 mq / 5,5 mq Sul
U3/9	Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie (edifici pubblici e privati prevalentemente destinati a tali attività)			Cu A	1 mq / 10mc	5,5 mq / 5,5 mq Sul
Funzioni produttive e manifatturiere						
U4/1	Industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale			Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul
U4/2	Depositi e magazzini			Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul
U4/3	Industria insalubre o pericolosa di I° classe, industria a rischio di incidente rilevante			Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul
Funzioni agricole						
U5/1	Abitazioni rurali			-	1 mq / 10mc	
U5/2	Annessi agricoli, impianti e attrezzature per la produzione e la ricerca agricola, serre fisse di			Cu B	1 mq / 10mc Solo per	

	tipo industriale, agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale come definita dall'art.2.4.5, All.A1		agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale	
U5/3	Impianti zootecnici intensivi	Cu B	1 mq / 10mc	
U5/4	Impianti zootecnici non intensivi come definiti dall'art.2.4.5, All.A1	Cu B	1 mq / 10mc	

Art. 23 Disciplina delle attività commerciali

- 23.01 Per i tessuti della città consolidata, da riqualificare e trasformare, nonché per i PUA e il progresso PRG '85, valgono le seguenti prescrizioni per le attività commerciali.
- 23.02 E' ammesso l'insediamento dell'uso U3/2, medio-piccole strutture di vendita, sia alimentari che non alimentari:
- nelle unità edilizie ove tali sottocategorie d'uso siano già legittimamente in essere con autorizzazione antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme;
 - nella zona PEEP di S.Mauro nella forma di un centro commerciale di vicinato;
 - nei PUA di cui all'Allegato normativo A4, Progresso PRG '85, ove previsto;
 - nelle zone della città consolidata e nei PUA ricadenti nelle aree del perimetro urbanizzato di Pievesestina, S.Giorgio, Calabrina, Calisese, S.Carlo o S.Vittore;
 - qualora siano previste nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale approvato, ai sensi dell'art.8 della LR 14/99.
- 23.03 E' ammesso l'insediamento dell'uso U3/2, medio-piccole strutture di vendita, non alimentari, nel tessuto produttivo polifunzionale a prevalenza commerciale.
- 23.04 Le previsioni insediative di attività commerciali sono da considerarsi strutture isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate.
- 23.05 Fatto salvo il caso degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita di rango medio inferiore, è consentito il passaggio della categoria merceologica alimentare a quella non alimentare nel rispetto dei parametri relativi agli standard urbanistici ed alle dotazioni pertinenziali.
- 23.06 Nella Città consolidata, la trasformazione verso l'uso U3/2 dovrà essere assoggettata a preventivo studio di valutazione degli impatti sul sistema viabilistico e attuata tramite concessione con prescrizione o PUA al fine di garantire la realizzazione delle opere necessarie a migliorare la funzionalità dei flussi di mobilità.
- 23.07 Le strutture di vendita di rango medio inferiore frontistanti la via Emilia, dovranno garantire caratteristiche di innesto fra la via pubblica e quella privata uguali o equivalenti a quelle di cui al punto c3 del paragrafo 5.3.4 dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal CR dell'Emilia-Romagna il 23/09/99 (innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita).
- 23.07bis Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, si procede per analogia, assimilando i predetti usi a quelli previsti nel presente capo, aventi effetti analoghi sul territorio, sulla domanda dei servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 23.07ter E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purchè previsti dalle norme di zona.
- 23.07quater Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali non ricompresi nei PUA, viene fissata una dotazione di verde pubblico alberato ed attrezzato pari a 60 mq su **100** mq di Sul. Per i nuovi insediamenti commerciali valgono le norme di settore.

23.08 *Centri commerciali*

Ai sensi dei Criteri regionali, 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 di 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:

- *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;
- *Centri commerciali d'attrazione* gli altri, suddivisi in:
 - 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;
 - attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4500 mq di Sul per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ha.

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

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda i requisiti urbanistici. Pertanto, ai fini delle categorie delle destinazioni d'uso, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito delle sottocategorie d'uso di cui ai precedenti Usi U3/2, U3/3, U3/4 in relazione all'entità della loro Sv complessiva.

Gli esercizi commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nella sottocategoria d'uso relativa agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della Sv complessiva.

23.09 *Usi commerciali in essere*

Per quanto riguarda le unità immobiliari a destinazione commerciale nelle quali siano insediate attività commerciali autorizzate in data antecedente l'adozione delle presenti norme, si considera in atto l'uno o l'altro degli usi U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 in relazione al settore merceologico e all'ampiezza della Superficie di vendita risultanti dall'autorizzazione commerciale rilasciata. Per quanto riguarda le unità immobiliari per le quali, in data antecedente all'adozione delle presenti norme, sia stata rilasciata concessione o autorizzazione edilizia per uso commerciale, ma non vi sia una autorizzazione commerciale in atto, gli usi ammissibili sono solo quelli conformi alle Norme del PRG relativi alla specifica zona urbanistica e per i quali risultino soddisfatte o soddisfacibili le dotazioni prescritte ai commi seguenti in materia di parcheggi pertinenziali.

- 23.10 In tutti i casi di nuovo insediamento di medie e grandi strutture di vendita, anche per cambio d'uso di edifici preesistenti con diversa destinazione, nonché nei casi di aumento della Sv di medie o grandi strutture di vendita preesistenti, deve essere realizzata e ceduta al Comune la quantità di aree per standard di urbanizzazione relativi agli insediamenti commerciali nella misura minima stabilita dalla legislazione regionale vigente, di cui almeno 1 mq di parcheggi pubblici (P2) ogni 2.5 mq di Sul. Nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati, in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il Comune può stabilire

attraverso una concezione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

Le aree per standard possono essere reperite e realizzate:

nell'ambito della medesima zona urbanistica in cui l'intervento ricade;

ovvero nell'ambito delle aree espressamente destinate dalle planimetrie del PRG a zone per parcheggi pubblici o verde pubblico e non ancora acquisite dal Comune ed attuate.

Le aree per standard devono comunque trovarsi nei pressi della struttura di vendita:

entro un raggio di 300 mt dalla struttura di vendita per quanto riguarda le aree per parcheggi pubblici;

entro un raggio di 1 Km per quanto riguarda le aree a verde pubblico attrezzato.

Nel caso di medie o grandi strutture di vendita la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte di aree per standard è ammessa, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla LR 20/2000 e dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della LR n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni minime di aree per standard sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della Superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune tramite l'istituzione di apposito capitolato dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

23.11 *Parcheggi pertinenziali di uso comune*

- Definizione e misure

I parcheggi privati inerenti le costruzioni, o parcheggi pertinenziali, sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5x4,8. Ai fini del rispetto della L. 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

- Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di una struttura di vendita

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o Centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (non superiore a 200 mt), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e senza barriere architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di urbanizzazione, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro nell'ambito dei parcheggi pertinenziali deve essere individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 50 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

- Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG.

- Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per medie e grandi strutture di vendita è articolata in relazione alla Sv e alla merceologia, secondo la tabella degli usi.

Nel caso dei Centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi della tabella degli usi.

- Casi di possibile riduzione delle dotazioni

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, sono ammesse dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui alla precedente tabella nei soli seguenti casi: a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della LR n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli a due ruote, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui alla tabella precedente sono comunque necessarie nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o Centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della Superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

c) nel caso di formazione di Centri commerciali di vicinato o complessi di vicinato nell'ambito del Centro storico e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti. Nei suddetti casi il Comune può richiedere, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli a due ruote.

- Posti per motocicli e biciclette

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, deve essere realizzato un congruo numero di posti di parcheggio per motocicli e per biciclette.

- Aree per il carico e lo scarico delle merci

Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese e delimitata rispetto ai parcheggi per la clientela in modo da non interferire con la loro fruibilità. Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

- 23.12 *Previsioni di Centri commerciali medio grandi e grandi strutture di vendita.*
I Centri commerciali, le grandi strutture di vendita, le medio grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari sono localizzate nelle tavole dei Sistemi.

Art. 24 Monetizzazione degli standard

- 24.01 Nella Città consolidata è possibile la monetizzazione degli standard di P2 e del verde a favore di un apposito fondo comunale vincolato all'attuazione del Piano dei Servizi. Gli introiti dovranno essere utilizzati nell'ambito delle Unità di vicinato dove è localizzato l'intervento o in quelle adiacenti. Il fondo sarà prioritariamente utilizzato per il potenziamento e la messa in sicurezza della rete ciclo-pedonale e viabilistica nonché per la realizzazione di spazi di sosta di cicli e motocicli che favoriscano l'accessibilità ai servizi. Con apposita deliberazione, tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, verranno disciplinate le modalità ed i limiti alla monetizzazione degli standard, fermo restando i contenuti della normativa regionale per le attività commerciali.
- 24.02 E' consentita, in alternativa alla realizzazione dei P2, la parziale monetizzazione fino al limite del 50% della dotazione nei seguenti casi:
- nell'ambito dei Progetti di Valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della LR n. 14/99, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni;
 - ristrutturazione edilizia o ampliamento di strutture commerciali e **residenziali** preesistenti entro il limite massimo del 20 %, nel caso di formazione di Centri commerciali di vicinato o complessi di vicinato nell'ambito del Centro storico.

Titolo II Attuazione del PRG

Capo I Istituti di attuazione del PRG

Art. 25 Attuazione del PRG

- 25.01 Il PRG si attua attraverso gli strumenti attuativi indicati al successivo art. 26 e attraverso Permesso di costruire, Autorizzazioni edilizie e Denuncia di inizio attività (Dia).
- 25.02 Le Dia dovranno comunque essere accompagnate da una relazione, redatta da professionista abilitato, che certifichi la conformità degli interventi alle Norme di Piano.
- 25.03 L'indice ecologico di permeabilità (Ip), l'indice di densità arborea (A), l'indice di densità arbustiva (Ar) e il criterio di trasformazione ad invarianza idraulica (Tii) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa. Gli stessi indici potranno, a causa di documentata impossibilità, essere motivatamente ridotti, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici-idrogeologici e botanico-vegetazionali.

Art. 26 Strumenti attuativi e di programmazione

- 26.01 Il PRG si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) previsti dalla legislazione statale e regionale. Ai sensi della legislazione vigente, l'elaborato PG 5 (Schede delle aree di trasformazione) costituisce Programma Pluriennale di Attuazione ai sensi dell'art. 13 della L 10/77.
- 26.02 Ai sensi della legislazione vigente e delle Norme di Piano, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:

- il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (LR 47/78 e LR 23/80);
- il Piano particolareggiato di iniziativa privata (LR 47/78 e LR 23/80);
- il Piano per l'edilizia economica e popolare (LR 47/78 e LR 23/80);
- il Piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (LR 47/78 e LR 23/80);
- il Piano di recupero di iniziativa pubblica (L 457/78);
- il Piano di recupero di iniziativa privata (L 457/78);
- il Programma di riqualificazione urbana (L 19/98);
- i Programmi integrati di intervento (179/92).

Art. 27 Permesso di costruire con prescrizioni

- 27.01 Il provvedimento abilitativo potrà contenere specifiche prescrizioni, previe adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.
- 27.02 In via generale, il provvedimento abilitativo con prescrizioni sarà corredato da apposita convenzione che conterrà le opportune indicazioni finalizzate alla realizzazione diretta e alla eventuale manutenzione da parte dei concessionari, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o delle misure di ambientazione o mitigazione degli interventi, nonché gli impegni per l'uso foresteria aziendale.
- 27.03 Nelle tavole PS 2 sono individuati gli ambiti che per specificità e/o localizzazione sono da attuare attraverso concessioni edilizie con prescrizioni. Per il territorio rurale, sono individuati, con apposita perimetrazione, gli ambiti di recupero delle attività polifunzionali (art.82.bis) e gli ambiti per foresterie aziendali (art. 54 ter).

Titolo III Tutela delle identità culturale e fisica del territorio. Disposizioni del PTPR e del PTCP e del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

Capo I Piano di tutela paesistico ambientale

Art. 28 Disciplina comunale degli assetti paesaggistici-culturali e fisici

- 28.01 Le norme di disciplina del PTPR e del PTCP relative alla tutela dell'identità culturale, dell'integrità fisica nonché degli ambiti di valorizzazione del fiume Savio, della collina centrale cesenate e della centuriazione, sono contenute nell'Allegato normativo A 1.

Capo II Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

Art. 28bis Disciplina del Rischio Idrogeologico

- 28.01bis Il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico adottato dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli il 3/10/02 con delibera n. 3/2, prescrive i diversi livelli di tutela idrogeologica connessi alle trasformazioni del territorio. Si riporta sinteticamente alcuni degli argomenti trattati dal Piano Stralcio, rinviando alle norme e alla cartografia specifica per un maggiore dettaglio: aree ad elevata probabilità di esondazione, aree a moderata probabilità di esondazione, aree di potenziale allagamento, invarianza idraulica, distanza di rispetto dai corpi arginati, aree a rischio di frana. Le prescrizioni contenute nell'elaborato PG5 (Schede delle Aree di Trasformazione) riportano i riferimenti e le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. La tavola PS 6.3, Tutela dal Rischio Idrogeologico, contiene la perimetrazione delle aree di rischio.

Titolo IV Disciplina d'uso del territorio comunale

Capo I Zonizzazione

Art. 29 Suddivisione in zone

- 29.01** Ai fini delle previsioni del presente PRG, le zone territoriali omogenee corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti unità urbanistiche:
- Zone A: Città storica
 - Zone B e D: Città consolidata
 - Zone C e D: Città da trasformare e Città da riqualificare
 - Zone F e G: Sistema dei servizi
 - Zone E: Territorio rurale

Art. 30 Ambiti di trasformazione urbanistica

- 30.01** Il PRG individua nelle tavole di disciplina del territorio gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica; tali ambiti corrispondono alle Aree di Trasformazione Perequativa, sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree adiacenti o collegate funzionalmente; in questo caso queste sono definite come "arcipelago" e considerate dal PRG in modo solidale, come se si trattasse di un'unica area, e individuate con apposita simbologia negli elaborati di Piano.
- 30.02** Gli ambiti della perequazione urbanistica riguardano classi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto.
- 30.03** Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, le presenti norme definiscono le regole della perequazione urbanistica e in particolare la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previsti dal PRG. La trasformazione urbanistica avverrà in base alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, nelle tavole di disciplina del territorio e nelle Schede di impianto urbanistico.

Capo II Città storica

Art. 31 Campo di applicazione della Città storica

- 31.01** Le zone A (Centri Storici e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico e/o documentario) sono delimitate nelle tavole dei Sistemi.
- 31.02** Le norme di disciplina della Città storica di cui alla variante al PRG adottata con Delibera di CC n° 543 del 21/03/90 e successive integrazioni sono contenute negli Allegati normativi inerenti il Centro storico di Cesena e Roversano (PS 3); attengono alla Città storica anche i Nuclei storici (PS 4) e gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano (Allegato A6) e in ambito rurale (Allegato A7).

Capo III Città consolidata

Art. 32 Campo di applicazione della Città consolidata

- 32.01 La Città consolidata comprende tutte le parti urbane esistenti del capoluogo, delle frazioni e dei nuclei esterni, comprensive dei servizi pubblici e privati, con l'esclusione della Città storica e dei Nuclei storici di cui al precedente art. 31. Essa è articolata in "Tessuti esistenti", vale a dire in parti di città omogenee per quanto riguarda i caratteri del sistema insediativo, quelli morfo-tipologici, quelli funzionali e relativi alla capacità di incremento insediativo.
- 32.02 Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti esistenti.
Le norme di disciplina della Città consolidata sono definite nei successivi articoli.

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

- 33.01 Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, la Città consolidata è suddivisa in zone denominate "Tessuti esistenti", come risulta dalle tavole dei Sistemi.
- 33.02 Per Tessuto esistente si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del completamento del ciclo di crescita, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 33.03 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite (oltre ad eventuali prescrizioni specifiche):
- le modalità di attuazione;
- la normativa funzionale;
- gli indici e i parametri urbanistici, edilizi, ambientali e le modalità di intervento.
- 33.04 Per tutti i Tessuti esistenti, le istanze di Concessione e Autorizzazione edilizia presentate entro quattro mesi dalla data di adozione della presente Variante generale, vengono esaminate e licenziate in conformità alle norme stabilite dal PRG '85 e successive varianti.
- 33.05 *Modalità di attuazione*
Il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto applicando gli indici paesaggistico-ecologici specificati per ciascun tessuto.
Nei Tessuti esistenti, per i lotti già edificati, sono generalmente ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia.
Nei Tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, dal 34 al 40, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione è subordinato, sulla base di un progetto specifico, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove ritenuto possibile sulla base delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali e/o di falda.
- 33.06 *Normativa funzionale*
Nella normativa funzionale oltre agli *Usi previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, oppure destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Superficie utile lorda (Sul) realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.
Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio interessato dall'intervento edilizio.
- 33.07 *Riuso della Città consolidata*

- 34.05 Nel caso di trasformazione d'uso da produttivo-terziario a residenziale dovrà essere applicata la monetizzazione degli oneri ai sensi dell'art. 35 della LR 47/78 per finalità legate alla mobilità ciclabile e pedonale.

Art. 35 Tessuto di impianto di prima espansione di valore ambientale

- 35.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale caratterizzato per la maggior parte da tipologia a villa e a casa isolata con ampi spazi di verde attrezzato a parco e giardino. Sono comprese le zone di inizio secolo di Madonna delle Rose e quelle risalenti agli anni '60 del Monte e dell'Osservanza.

Questi ambiti hanno una valenza storico-ambientale ed ecologica che si intende tutelare. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere salvaguardata.

35.02 *Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa di cui all'art. 11
- nuove costruzioni su lotto libero: $U_f = 0,35$ ~~35~~ **40**mq/mq
- ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,35$ mq/mq
- demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,35$ mq/mq oppure pari alla U_f esistente se superiore a $U_f = 0,35$ mq/mq

Le distanze dai confini sono prescritte dall'art.7.

- 35.03 Gli edifici individuati nelle tavole dei Sistemi presentano particolare pregio architettonico e ambientale per cui sono assoggettati agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, come risulta dall'Allegato normativo A 6.

Per tali edifici si rimanda alla disciplina di cui all' art. 11.

35.04 *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6

35.05 *Indici paesaggistico-ecologici*

- $I_p = 30\%$
- A_{vp} = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- $A = 1$ albero/ 120 mq Sf
- $A_r = 1$ arbusto/80 mq Sf
- $h_m = h$ esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con $h > 7$ mt.
- $h_m = 7$ mt su lotto libero o ampliamenti
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 36 Tessuto dei quartieri INA CASA

- 36.01 Tessuto che individua due zone di insediamento storico degli anni '50 e '60 INA CASA-Gescal della Fiorita e delle Vigne. In tali ambiti dovranno essere salvaguardati e valorizzati gli spazi aperti e di uso pubblico, con particolare riferimento al sistema e alla rete del verde, nonché gli elementi di arredo e di separazione tra spazi pubblici e privati.

- 36.02 Valgono anche le disposizioni di cui al comma 37.01.

36.03 *Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa ad eccezione della ristrutturazione edilizia.

36.04 *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6

36.05 *Indici paesaggistico-ecologici*

- $I_p = 30\%$

- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 120 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/80 mq Sf
- hm = h esistente
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 37 Tessuto di impianto unitario

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

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

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

37.02 *Tessuti di impianto unitario a prevalente destinazione residenziale
Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11
- nuove costruzioni su lotto libero o ampliamento

37.03 *Normativa funzionale*

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

37.04 *Indici paesaggistico-ecologici*

- Ip = 30%
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/120 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/80 mq Sf
- hm = h esistente
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

37.05 *Tessuti di impianto unitario a prevalente destinazione produttiva
Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa di cui all'art.11
- demolizione e ricostruzione fermo restando la Sul esistente
- nuove costruzioni su lotto libero o ampliamento

37.06 *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23), U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% della Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva
U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale.

37.07 *Indici paesaggistico-ecologici*

- Ip = 20%
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 150 mq Sf
- Ar = 1 arbusto/100 mq Sf

- hm = h esistente

Art. 38 Ville e giardini

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

38.02 *Interventi edilizi*

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

Le aree ricadenti entro la fascia di rischio dello stabilimento Liquigas devono rispettare il limite di Uf pari a 1,5 mc/mq.

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

38.03 *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1 U3/1, U3/5, U3/6

38.04 *Indici paesaggistico-ecologici*

- Ip = 40%
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 100 mq Sf
- Ar = 2 arbusti/ 150 mq Sf
- hm = h esistente
- Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 38 bis Edifici nel verde

38.01bis Si tratta di aree con tipologia edilizia a bassa densità immerse nel verde, finalizzate al miglioramento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche (verde privato con funzioni ecologiche).

38.02bis *Interventi edilizi*

- manutenzione qualitativa di cui all'art. 11
- nuove costruzioni su lotto libero
- ampliamento degli edifici esistenti
- demolizione e ricostruzione

Le distanze dai confini sono prescritte dall'art. 7.

38.03bis *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U3/1, U3/5, U3/6

38.04bis *Indici paesaggistici-ecologici*

- Uf = 0,3 mq/mq
- Ip = 50%

- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG9
- A = 1 albero/ 100 mq di Se
- Ar = 2 arbusti/ 100 mq di Se
- Hm = h esistente in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con $h > 7$ mt
- Hm = 7 mt su lotto libero o ampliamenti
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

38.05bis In caso di demolizione e ricostruzione è consentita mantenere la Sul esistente.

Art. 39 Tessuto produttivo polifunzionale

39.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva polifunzionale, caratterizzato dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie, sportivo-ricreative e di servizio e da una bassa permeabilità del suolo.

39.02 *Interventi edilizi*

- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,6$ mq/mq
- demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,6$ mq/mq ovvero pari alla Sul esistente se superiore a $U_f = 0,6$ mq/mq

39.03 Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1) con un ampliamento del 20% della Sul esistente.

39.04 *Normativa funzionale:*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23) U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% della Sul, e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva
 U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale
 U4/3 = limitatamente ai lotti posti a 500 mt dal tessuto residenziale e dai servizi

39.05 *Indici paesaggistico-ecologici*

- $I_p = 20\%$
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/200 mq Sf
- Ar = 2 arbusti/200 mq Sf
- hm = 13 mt
- Vm = 7 mt
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 40 Tessuto produttivo polifunzionale a prevalenza commerciale

40.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione polifunzionale per il quale il piano promuove politiche di valorizzazione commerciale e definisce l'insediamento delle medio-grandi e grandi strutture di vendita.

Interventi edilizi

- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,6$ mq/mq
- demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,6$ mq/mq ovvero pari alla Sul esistente se superiore a $U_f = 0,6$ mq/mq

40.02 Per gli edifici residenziali esistenti ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1) con un ampliamento del 20% della Sul esistente.

- 40.03 *Normativa funzionale*
 Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2
 Usi regolati: U1/1 = massimo il 20% della Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva
 U3/2 = una attrezzatura per ogni unità produttiva con le limitazioni di cui all'art. 23
 U3/3, U3/4 alimentare e non, ove indicato nelle tavole dei Sistemi
 U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale
- 40.04 *Indici paesaggistico-ecologici*
 - Ip = 20%
 - Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
 - A = 1 albero/200 mq Sf
 - Ar = 2 arbusti/200 mq Sf
 - hm = 13 mt

Capo IV Città da trasformare

Art. 41 Campo di applicazione della Città da trasformare

- 41.01 La Città da trasformare coinvolge le aree interessate da interventi di riuso e recupero di aree già edificate e nuovi insediamenti su aree libere comprensive dei servizi. Per la Città da trasformare il piano garantisce la sostenibilità dei nuovi interventi e persegue il raggiungimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi relativi agli standard urbanistici mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica.
- 41.02 All'interno delle Aree di Trasformazione il piano prevede la completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, ad interventi di riuso e ad eventuali interventi di edilizia convenzionata residenziale e produttiva.

Art. 42 Classificazione e criteri generali di intervento

- 42.01 La Città da trasformare è caratterizzata da 2 tipi di aree, quelle di trasformazione del territorio urbano e periurbano e quelle di trasformazione del territorio rurale.

Aree di trasformazione del territorio urbano e periurbano

AT1 Aree interne ai tessuti urbani	Ut = 2500 mq/ha
AT2 Aree di riqualificazione urbana	Ut = 5000 mq/ha
AT3 Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale	Ut = 1500 mq/ha
AT4a Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale	Ut = 4000 mq/ha
AT4b Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale	Ut = 4000 mq/ha
AT4c Aree di cintura a servizio della viabilità	Ut = 1000mq/ha
AT5 Aree di connessione dei margini urbani	Ut = 1500 mq/ha
AT6 Aree di valorizzazione paesaggistico-ambientale	Ut = 400 mq/ha

Aree di trasformazione del territorio rurale

AT7 Aree di riqualificazione paesaggistico-ambientale	Ut = 1000 mq/ha
---	-----------------

- 42.02 I singoli proprietari delle aree comprese negli Ambiti di trasformazione partecipano pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute e alla classe perequativa di appartenenza, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale dovrà essere applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di uso pubblico.

Qualora all'interno del comparto siano localizzati diversi tipi di Aree di Trasformazione la Sul si calcola applicando l'indice di ciascuna tipologia di area.

- 42.03 *Modalità attuative.* Tutte le Aree di Trasformazione sono di norma soggette a pianificazione attuativa di iniziativa privata. ~~con le seguenti eccezioni. Le Aree di Trasformazione inferiori ad un ettaro sono soggette a intervento diretto convenzionato; le Aree di Trasformazione superiori ad un ettaro,~~ Qualora i soggetti attuatori assumano i contenuti dello schema di impianto urbanistico (elaborato PG 5), possono ricorrere all'intervento edilizio diretto convenzionato. Le Aree di Trasformazione, qualora si attuino con permesso di costruire convenzionato, devono contenere gli elaborati di cui all'art. 49 della LR 47/78 e acquisire il parere del SPDS e dell'AUSL. L'Amministrazione Comunale in seguito all'inattività delle proprietà private, **tenuto conto della programmazione infrastrutturale può fissare fissa** la data di **presentazione dei progetti di Piano Particolareggiato inizio lavori** per le AT tenuto conto della programmazione infrastrutturale. Perdurando l'inattività della proprietà privata l'Amministrazione può fare ricorso a strumenti attuativi di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 21 della LR 47/78. A tal fine l'Amministrazione Comunale verifica ogni tre anni lo stato di attuazione delle AT e ne riferisce al Consiglio Comunale.
- 42.04 **In caso di accertata assenza, da parte dell'Amministrazione comunale, dell'Qualora non esista** l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'Area di Trasformazione, il Piano Attuativo o il progetto planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata potranno essere promossi anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% della St complessiva dell'Area di Trasformazione. In questo caso, dovrà essere garantito il rispetto pro-quota da parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. La progettazione del comparto, articolata in subcomparti, dovrà rimanere complessiva e sarà a carico delle proprietà di maggioranza.
- 42.05 Nelle Aree di Trasformazione residenziali è di norma garantita la presenza degli usi appartenenti alla funzione abitativa e di alcuni usi appartenenti alle funzioni terziarie/commerciali. Tale compresenza è definita *Mix funzionale*. Nelle Aree di Trasformazione del territorio urbano e periurbano a prevalenza residenziale deve essere di norma riservata una presenza massima del 25% di funzioni terziarie/commerciali.
- 42.06 Le Aree di Trasformazione sono di norma ripartite nelle seguenti 2 zone funzionali:
- Se, Superficie edificabile;
- Ap, Area pubblica.
- 42.07 La *Superficie edificabile* è la porzione di area sulla quale deve essere concentrata l'edificazione privata. Per ogni classe di aree è prescritta una percentuale minima della Superficie edificabile che deve essere conservata permeabile e quindi priva di manufatti edilizi anche interrati. Per le Aree a prevalente destinazione polifunzionale è prescritto un parametro di Trasformazione ad Invarianza idraulica (Tii) al fine di non creare aumento delle portate di piena.
- 42.08 L'*Area pubblica* comprende le aree a standard urbanistici obbligatori relativi a verde pubblico e parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente **e/o asservire all'uso pubblico** contestualmente all'attuazione degli interventi. **Nelle AT residenziali devono essere realizzati e ceduti o asserviti all'uso pubblico, in relazione alla Sul residenziale, 30 mq./ab. Di aree pubbliche così suddivise:**
- **10 mq./ab. di parcheggio pubblico (art.22)**
- **16mq./ab. di verde pubblico**
- **4mq./ab. di aree per altri servizi provvisoriamente sistemate a verde.**
~~Per le funzioni residenziali, il verde pubblico va ceduto in quantità pari a 16/55 mq di Sul (verde pubblico residenziale) mentre p~~ Per le funzioni alberghiere, terziarie e

produttive, dovrà essere previsto lo standard di verde pubblico pari a 60/100 mq di Sul. La quantità di P1 e P2 sono definite all'art.22. In ogni caso è dovuto il contributo per le urbanizzazioni secondarie secondo i parametri tabellari stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Le superfici di cessione aggiuntive rappresentano le aree di compensazione urbanistica e ambientale da cedere a prezzo convenzionale come definito all'interno della convenzione del piano attuativo o della Concessione convenzionata di cui al precedente art. 25 e potranno essere destinate al verde pubblico, oppure alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, edilizia convenzionata, edilizia in auto costruzione, attrezzature pubbliche, verde privato di uso pubblico (Vp).

Le Aree di trasformazione residenziali, anche per le parti di residenza pubblica, dovranno assicurare 30 mq/ab di standards. Nei casi in cui la cessione della quota di standards per attrezzature comuni e istruzione non sia prevista all'interno della singola AT, il reperimento di tale quota, ai sensi del comma 9, art.26 LR 47/78, va assicurato nelle aree individuate dal piano dei servizi.

42.08bis *Modalità attuative delle quote riservate al Comune nelle Aree di Trasformazione polifunzionali.* Nelle Aree di Trasformazione AT4a e AT4b una quota di Ut pari a 0,1 mq/mq, da comprendere nella Se, è riservata al Comune per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico.

La realizzazione delle quote può essere attuata:

- mediante cessione della Se al prezzo convenzionato ai soggetti assegnatari individuati dal Comune in base al regolamento di assegnazione delle aree produttive con procedure di evidenza pubblica; gli assegnatari sono tenuti a partecipare alle spese di urbanizzazione del comparto;
- mediante la cessione della Sul edificata a prezzo convenzionato ai soggetti assegnatari individuati come sopra.

~~L'Amministrazione Comunale può in ogni caso assegnare tramite convenzionamento la quota di Ut pari a 0,1 mq/mq ad aziende titolari del diritto edificatorio nella restante porzione del comparto, qualora rientrino nei criteri di assegnazione definiti dal Regolamento comunale di assegnazione delle aree produttive. Riformulare e pubblicare.~~

42.09 Il Verde privato di uso pubblico è destinato a parco attrezzato o ad attrezzature sportive ricreative e può essere realizzato in alternativa alla cessione **sia dello standard che** dell'area di compensazione per una superficie massima pari alla metà dell'area di cessione aggiuntiva agli standard.

A questo scopo, al verde privato di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio pari a 0,05 mq/mq di Vp per servizi e attrezzature coperte. La realizzazione e la gestione delle attrezzature è a carico del privato.

Deve essere garantito l'uso pubblico tramite apposita convenzione.

42.10 Qualora l'Amministrazione Comunale volesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree pubbliche e alla viabilità interna alle Aree di Trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione tali aree, con relativa cessione a prezzo convenzionale, rimarranno titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

Qualora all'interno dell'Area di Trasformazione (ad eccezione delle Aree di Trasformazione ambientale) ricadano vincoli ambientali e/o tecnologici (vincolo cimiteriale e fasce di rispetto degli elettrodotti), l'edificabilità relativa alle aree vincolate è ridotta al 30%.

Qualora all'interno delle Aree di Trasformazione siano localizzati edifici per i quali è prevista la demolizione, la Sul esistente viene aggiunta alla Sul realizzabile per l'80% nel caso di edifici produttivi e per il 100% nel caso di edifici residenziali. **Dovrà essere garantito il reperimento dei P1 e P2.**

42.11 Gli edifici interni alle Aree di Trasformazione, classificati Ville e giardini, sono esclusi dalla trasformazione urbanistica.

- 42.12 Nelle aree polifunzionali e nelle aree di riqualificazione paesaggistico-ambientale (AT7), le quote di Ap di compensazione aggiuntive rispetto agli standard, possono essere ricomprese nella Se previa monetizzazione qualora non siano necessarie per specifici obiettivi pubblici. Tali superfici possono essere utilizzate a P1 e P2 entrambi permeabili e a verde privato.
- 42.13 Nelle Aree di Trasformazione polifunzionali localizzate a nord della via Emilia non possono essere realizzati locali interrati per motivi idrogeologici.
- 42.14 Le Aree di Trasformazione sono individuate con apposito perimetro nelle tavole dei Sistemi (PS 2).
Lo schema di suddivisione del suolo riportato nelle AT e riproposto nelle schede di cui all'elaborato PG5, è vincolante per i limiti massimi di localizzazione della Se indicata con tratteggio, gli accessi veicolari, la viabilità principale, la localizzazione ed estensione delle aree a servizi, le piazze e i luoghi centrali.
Nelle schede PG5 sono altresì individuate, di massima, le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica.

Art. 43 AT1 - Aree interne ai tessuti urbani

- 43.01 Si tratta di Aree di Trasformazione interne ai tessuti urbani, costruite e/o libere, già destinate ad insediamenti dal PRG '85 e che non hanno trovato attuazione. Il nuovo piano le destina a insediamenti integrati. Le Aree di Trasformazione urbana sono finalizzate alla riqualificazione urbanistica e ambientale nonché all'accrescimento qualitativo dei tessuti urbani all'interno dei quali sono localizzate.
- 43.02 *Ripartizione funzionale nell'area urbana*
- Se = 50% St
- Ap = 50% St
- 43.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*
- Ut = 0,25 mq/mq
- Ip (Se) > 40%
- Ip (St) > 50%
- hm = 13 mt
- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5
- A = 100 alberi/ha Se
- Ar = 50 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
- 43.04 *Mix funzionale*
Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

Art. 44 AT2 - Aree di riqualificazione urbana

- 44.01 Si tratta di aree edificate (le aree produttive di primo impianto, dismesse e/o sottoutilizzate), finalizzate alla riqualificazione della Città consolidata e delle frazioni e alla realizzazione di servizi e di un sistema di percorsi pubblici.
- 44.02 *Ripartizione funzionale*
- Ap = 40% e comunque secondo le indicazioni delle Schede di impianto urbanistico di cui all'elaborato PG 5.

- 44.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*
- Ut = 0,5 mq/mq
- Ip (Se) > 30%
- Ip (St) > 30 %
- hm = 13 mt
- Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5
- A = 80 alberi/ha Se
- Ar = 150 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

- 44.04 *Mix funzionale*
Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, **U3/2** U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

Art. 45 AT3 - Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale

- 45.01 Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse (reti e corridoi ecologici, verde naturale e attrezzato, ecc.), fra territorio extraurbano e Città consolidata. Si intende privilegiare un'edilizia prevalentemente residenziale, e per usi assimilabili alla residenza a bassa densità con ampia presenza di verde privato.

- 45.02 *Ripartizione funzionale*
- Se = 40% St
- Ap = 60% St

- 45.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*
- Ut = 0,15 mq/mq
- Ip (Se) > 50%
- Ip (St) > 40%
- hm = 13 mt
- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5
- A = 120 alberi/ha Se
- Ar = 300 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

- 45.04 *Mix funzionale*
Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1, U2/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

Art. 46 AT4 a - Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale

- 46.01 Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della città regionale. Si intende privilegiare un'edilizia prevalentemente polifunzionale a medio impatto ambientale con forte presenza di fasce di mitigazione verde.

- 46.02 *Ripartizione funzionale*
- Se = 50% St
- Ap = 50% St

- 46.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

Ut = 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per edilizia convenzionata in riferimento all'art. 42.08 bis.

- Ip (Se) > 10 %

- Ip (St) > 30 %

- hm = 13 mt

- Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5

- A = 30 alberi/ha Se

- Ar = 40 arbusti/ha Se

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

46.04 *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva.

U2/1, U3/1, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2 = minimo 80% Sul.

U3/2 non alimentare = una struttura di vendita per ogni comparto di trasformazione.

U3/3 nei casi previsti dalle tavole dei Sistemi

U3/2 alimentare con le limitazioni di cui all'art. 23.02

U4/1 per foresteria aziendale = massimo 500 mq di Sul e comunque per aziende con almeno 50 dipendenti; e è di norma aggregata alla parte direzionale e subordinata alla verifica delle condizioni di inquinamento ambientale, di accessibilità ai servizi e all'assunzione di specifici obblighi per l'utilizzo.

U4/3 = limitatamente ai casi previsti dalle schede (PG5) nella parte prescrittiva.

Art. 46 bis AT4 b - Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale

46.01bis Si tratta di aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della Città regionale. Si intende privilegiare un'edilizia di tipo commerciale terziario che può essere sviluppata in altezza con ridotta occupazione di suolo e forte presenza di fasce di mitigazione verde.

46.02bis *Ripartizione funzionale*

- Se = 40% St

- Ap = 60% St

46.03bis *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

Ut = 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq riservato al Comune per edilizia convenzionata in riferimento all'art. 42.08 bis

- Ip (Se) > 10 %

- Ip (St) > 30 %

- hm = 30 mt

- Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5

- A = 30 alberi/ha Se

- Ar = 60 arbusti/ha Se

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

46.04bis *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2

Usi regolati: U1/1 = massimo 20% Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva.

U2/1, U3/1, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2 = minimo 80% Sul.

~~U3/2 non alimentare = una struttura di vendita per ogni comparto di trasformazione.~~

U3/2 alimentare con le limitazioni di cui all'art. 23.02

U3/3 nei casi previsti dalle tavole dei Sistemi

U4/1 per foresteria aziendale massimo 500 mq di Sul per aziende con almeno 50 dipendenti; è di norma aggregata alla parte direzionale e subordinata alla verifica delle condizioni di inquinamento ambientale, di accessibilità ai servizi e all'assunzione di specifici obblighi per l'utilizzo.

U4/2 esclusi depositi a cielo aperto

Art. 46ter AT4 c - Aree di cintura a servizio della viabilità

46.01ter Si tratta di aree a servizio della viabilità lungo i principali assi viari, immerse nel verde, sulle quali è prevista la realizzazione di servizi quali distributori carburanti, bar, ristoranti, motel, officine, ecc.

46.02ter *Ripartizione funzionale*

- Se = 50%St

- Ap = 50%St

- 46.03ter Indici urbanistico-ecologici e altezze

- Ut = 0,1 mq/mq

- Ip(St) > 30%

- hm = 2 piani 13 mt

- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG5

- A = 30 alberi/ha Se

- Ar = 40 arbusti/ha Se

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

46.04ter *Mix funzionale*

Usi previsti: U2/1, U3/5, U3/6

Usi regolati: U3/6 limitatamente all'artigianato di servizio legato alla viabilità, quali officine meccaniche, gommisti, ecc.

Art. 47 AT5 – Aree di connessione dei margini urbani

47.01 Si tratta di aree libere interne ai tessuti urbani o incuneate nel territorio urbanizzato, la cui trasformazione risulta finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse, fra territorio periurbano e città consolidata.

47.02 *Ripartizione funzionale nell'area urbana*

- Se = 25% St

- Ap = 75% St

47.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,15 mq/mq

- Ip (Se) > 30 %

- Ip (St) > 60 %

- hm = 13 mt

- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5

- A = 60 alberi/ha Se

- Ar = 120 arbusti/ha Se

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

47.04 *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul
U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

Art. 48 AT6 - Aree di valorizzazione paesaggistica-ambientale

48.01 Si tratta di aree a preminente vocazione ambientale e paesaggistica, all'interno delle quali ricadono alcuni vincoli del PTCP, finalizzate ad una trasformazione a bassissimo impatto ambientale e alla costituzione di un sistema di reti ambientali e fruttive interconnesse.

48.02 *Ripartizione funzionale*

- Se = 15% St
- Ap = 85% St

48.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,04 mq/mq
- Ip (Se) > 50 %
- Ip (St) > 75 %
- hm = 7 mt
- Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5
- A = 100 alberi/ha Se
- Ar = 200 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

48.04 *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U3/6 = massimo 25% Sul

Art. 49 AT7 - Aree di riqualificazione paesaggistica ambientale

49.01 Si tratta di Aree di Trasformazione relative ad allevamenti esistenti degradati e dequalificati, finalizzate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di ~~due~~ **alcune** zone rurali di particolare valore e fragilità (ambito fluviale e collinare), da destinare a insediamenti residenziali a basso impatto ambientale.

49.02 *Ripartizione funzionale*

- Se = 40 St
- Ap = 60 St

49.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

- Ut = 0,1 mq/mq
- Ip (Se) > 50%
- Ip (St) > 70 %
- hm = 7 mt
- Apv = indicazioni di cui all' elaborato PG 5
- A = 80 alberi/ha Se
- Ar = 120 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

49.04 *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U3/6
Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul
U3/6 = massimo 25% Sul

Art. 50 Regole progettuali per le Aree di Trasformazione

50.01 Nell'elaborato PG 5 "Schede delle Aree di Trasformazione" sono contenute le schede grafiche (in scala 1:5.000) relative ad ogni area, che riportano le regole programmatiche e prestazionali da verificare nella redazione degli strumenti attuativi, o della concessione convenzionata, come specificate nei punti successivi. Sono contenute anche indicazioni prescrittive facenti capo a particolari tematiche territoriali, idrogeologiche e sanitarie. La scheda di ogni Area di Trasformazione è articolata come di seguito specificato.

50.02 Lo *Schema di suddivisione del suolo* (scala 1:5000) definisce gli ambiti di possibile localizzazione della superficie edificabile, la viabilità principale, l'accessibilità, le tipologie dei servizi e del verde, gli spazi aggregativi. Tali elementi costituiscono invarianti progettuali.

Le *Regole della trasformazione* riportano gli indici urbanistici e le quantità (St, Ut, Sul), la ripartizione del comparto (Se, Ap), gli indici paesaggistici-ecologici (Ip, Sf, Apv, Tii), la normativa funzionale (usi previsti, usi regolati).

La *Superficie territoriale* (St) indicata deriva dal calcolo operato tramite il Sistema Informativo Territoriale.

50.03 *Ambiti di possibile localizzazione della Superficie edificabile (Se)*: oltre alla Superficie fondiaria (Sf) può comprendere la viabilità a servizio degli insediamenti, il verde privato, i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici; potranno inoltre essere previste aree destinate a standard (ed in modo particolare verde e parcheggi).

50.04 *Aree pubbliche (Ap)*: aree da cedere interamente al Comune; tali zone possono comprendere tutte le attrezzature relative agli standard urbanistici ed in particolare i servizi di quartiere. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida la realizzazione di attrezzature e/o di viabilità primaria, nonché di Edilizia Residenziale Pubblica, convenzionata, in autocostruzione l'indice di permeabilità relativo alla St potrà essere derogato.

50.05 *Infrastrutture*:

- *Viabilità primaria*: riguarda i tracciati di tipo primario individuati nelle tavole dei Sistemi da realizzare nell'ambito dell'intervento.

~~- *Alberature della viabilità*: evidenzia le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito degli interventi.~~

~~- *Rete dei principali percorsi ciclo-pedonali*: riguarda il tracciato di massima dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento; si tratta di una rete modificabile in sede di strumentazione attuativa a condizione che vengano garantiti la funzionalità del percorso e i suoi rapporti con il tessuto circostante e la rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti.~~

- *Accessibilità pedonale*: riguarda il sistema di massima dell'accessibilità pedonale da realizzare nell'ambito dell'intervento, anch'essa modificabile in sede di attuazione degli interventi.

- *Accessi veicolari*: riguarda il posizionamento di massima dell'accesso dalla viabilità esterna a quella interna agli insediamenti: si tratta di una indicazione da verificare in sede di strumentazione attuativa, rispettando e garantendo la funzionalità e la sicurezza del tracciato e l'obiettivo del "riammagliamento" con la rete della viabilità esistente.

- *Inaccessibilità*: riguarda il divieto di accesso carrabile da alcuni assi viari per garantire un adeguato livello di sicurezza.

- *Piazze e luoghi centrali*: evidenzia la localizzazione di massima di una nuova piazza o di uno spazio pubblico da realizzare nell'ambito dell'intervento: si tratta di una localizzazione di massima. Va garantita la presenza di uno spazio di uso pubblico caratterizzante lo spazio urbano.

50.06 *Ambiente*:

- *Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico*: riguarda la localizzazione di massima delle attrezzature naturali e/o artificiali da realizzare a protezione degli insediamenti dalla viabilità esistente e di nuova realizzazione e da elettrodotti con finalità ~~case~~ di tutela della salute.
- *Corridoi verdi e ambientali*: hanno funzione di passaggio graduale tra edificato e campagna (ecotone) e di collegamento circolare esterno alla città per la messa in rete dei parchi e con funzione di percorso per il tempo libero nel verde.

Lo schema di impianto urbanistico rappresenta una delle possibili soluzioni progettuali di attuazione degli interventi previsti.

Sono dettagliate le infrastrutture e le Aree pubbliche, nonché l'ambiente e la morfologia.

- 50.07 - *Corridoi verdi e ambientali*: il verde assume diverse tipologie in relazione al contatto del comparto di trasformazione con i diversi contesti agricoli o ambientali:
- 1) comparto-campagna centuriata: *verde con alberature a filari*;
 - 2) comparto-campagna non centuriata: *verde a macchia*;
 - 3) comparto-ambito fluviale: *verde naturale o spontaneo*;
 - 4) comparto-collina: *verde con macchie sparse e prato*.

- 50.08 - *Superficie edificabile*: rappresenta una delle possibili localizzazioni dei lotti edificabili.

- 50.09 - *Giacitura prevalente degli edifici*: riguarda gli assi di riferimento principali per la collocazione al suolo degli edifici.

- 50.10 - *Allineamento prevalente degli edifici*: riguarda, esclusivamente per l'edificazione compatta, il filo su cui posizionare il fronte principale degli edifici.

50.10bis- *Alberature della viabilità*: evidenzia le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito degli interventi.

- *Rete dei principali percorsi ciclo-pedonali*: riguarda il tracciato di massima dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento; si tratta di una rete modificabile in sede di strumentazione attuativa a condizione che vengano garantiti la funzionalità del percorso e i suoi rapporti con il tessuto circostante e la rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti.

- 50.11 - *Prescrizioni geologiche*: in fase attuativa dovranno essere rispettate le prescrizioni espresse nelle relazioni geologico-tecniche. In presenza di scarpate morfologiche (~~terrazzi alluvionali o rocciosi~~) è prescritta una fascia di rispetto dal ciglio superiore la cui larghezza deve essere rapportata alle caratteristiche geomeccaniche dei terrazzi e comunque non deve essere inferiore all'altezza della scarpata. Tale fascia non può essere utilizzata a fini edificatori, comprese le infrastrutture. **Deve essere prodotto uno studio di dettaglio che definisca le variazioni litologiche laterali e verticali del terreno, con valutazione dei cedimenti differenziali e della possibilità di liquefazione dei terreni con relativo coefficiente di fondazione.**

- 51.01 Nelle tavole dei Sistemi sono individuate, con apposita simbologia grafica le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi vigenti, già approvati e convenzionati alla data di adozione del PRG. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata agli strumenti attuativi.
Alla decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti e delle relative convenzioni, varranno le prescrizioni di disciplina del territorio previste dal PRG o le prescrizioni di zona stabilite dal Piano Attuativo.
Le aree comprese nel Piano Attuativo di Via Violetti (Area Rottamai) restano soggette alle prescrizioni del Piano Attuativo anche successivamente alla sua scadenza.
- 51.02 Nelle tavole dei Sistemi sono inoltre individuate, con apposita simbologia grafica, e numerazione progressiva le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi Pregressi previsti dal PRG '85 non ancora convenzionati e le Aree di Ristrutturazione Urbanistica Pregresse, aree assoggettate ad Accordi di Programma e a Programmi Integrati. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nell'Allegato normativo A4 "Pregresso PRG '85" alle presenti norme.
- 51.03 Ferme restando le superfici e le volumetrie previste, i Piani Urbanistici Attuativi potranno essere modificati anche per adeguarsi o avvicinarsi ai parametri e agli indici paesaggistici-ecologici previsti per le Aree di Trasformazione.

Capo V Città da riqualificare

Art. 52 Campo di applicazione della Città da riqualificare

- 52.01 La Città da riqualificare comprende gli *Ambiti di riqualificazione urbana* (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico e ambientale) e gli *Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana* (viali urbani da ridefinire, morfologicamente e funzionalmente).
- 52.02 Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Art. 53 Ambiti di riqualificazione urbana

- 53.01 Ai fini della riqualificazione di parti dei tessuti urbani degradati dal punto di vista urbanistico e ambientale, sottoutilizzati e/o irrisolti funzionalmente, nelle tavole dei Sistemi sono individuati con specifico perimetro gli Ambiti di riqualificazione urbana e gli Ambiti da sottoporre ai Programmi la cui attivazione avverrà in tempi brevi. Tale perimetro potrà essere modificato nella fase di proposta dei "Programmi di riqualificazione urbana", ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia e, in particolare, della LR 19/98 che definisce obiettivi e contenuti degli stessi Programmi.
- 53.02 Nei successivi commi del presente articolo sono specificati, per ognuno di questi ambiti, le indicazioni programmatiche da rispettare nell'attuazione degli interventi.
- 53.03 Il Programma di riqualificazione urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici-ecologici da utilizzare negli Ambiti di riqualificazione urbana.
Fino alla predisposizione degli specifici Programmi di riqualificazione urbana, in tali ambiti valgono le regole del tessuto di appartenenza.
- 53.04 Gli ambiti da sottoporre ai Programmi sono:

Ambito di Via Europa

Indicazioni programmatiche.

Si tratta di un'area attestata tra Via Europa, la via Emilia e l'asse ferroviario che presenta una commistione di usi e risulta sottoutilizzata e dequalificata soprattutto in rapporto al valore strategico e di localizzazione dell'area.

Sono necessari interventi di riuso e di riqualificazione sia funzionale prevalentemente verso funzioni residenziali e di servizio alla città, sia morfologica con l'obiettivo di valorizzare il sistema della viabilità al contorno e ridefinire l'affaccio urbano verso la ferrovia e in rapporto alla stazione, nonché di riammagliare il sistema dei percorsi e dell'accessibilità alla limitrofa zona universitaria.

Ambito Via Cavalcavia

Indicazioni programmatiche.

Si tratta dell'area a cavallo della via Cavalcavia, adiacente all'ex Zuccherificio e limitata a nord dalla linea ferroviaria. E' caratterizzata dalla presenza di capannoni di grandi dimensioni nati per il commercio ortofrutticolo e oggi variamente riutilizzati. L'obiettivo della riqualificazione è la riorganizzazione formale e funzionale del comparto, la ricucitura del tessuto in particolare con il nuovo complesso dello zuccherificio, la sostituzione dei manufatti obsoleti anche al fine di costituire un significativo affaccio sulla via Cavalcavia.

Ambito della stazione e dell'ex Mercato ortofrutticolo

Indicazioni programmatiche

Il comparto si estende ampiamente a nord della linea ferroviaria comprendendo l'ex mercato ortofrutticolo e il percorso della secante nel tratto interrato, fino alla stazione ferroviaria.

Interessa per lo più aree dismesse (ex mercato) e marginali (aree ferroviarie in disuso) ed anche utilizzate per attività produttive in posizione rilevante ai fini della ricucitura fra la città a sud e a nord della ferrovia. Il nodo della stazione dovrà essere riorganizzato prevedendo un doppio affaccio, con l'accesso anche da nord e con uno spazio di sosta significativo.

L'isolato dell'ex mercato dovrà costituire l'ingresso a Cesena dalla secante ospitando funzioni terziarie rappresentative, sia pubbliche che private; il soprassuolo della secante potrà essere utilizzato per la realizzazione di un parco verde di tipo lineare, a costituire un percorso con occasioni puntuali di sosta. Nella porzione più vicina al quartiere Vigne è opportuno prevedere il completamento del tessuto residenziale.

Per quel che riguarda la porzione di area lungo il fiume Savio, annessa a questo comparto, si pone l'obiettivo del recupero ad argine fluviale con il trasferimento di parte delle attività insediate nell'area ex mercato **nonché la riqualificazione dell'ingresso antistante Ponte Nuovo con particolare attenzione all'edificio posto in angolo tra via Battisti e via Pisacane.**

Ambito di via Cattaneo

Indicazioni programmatiche

L'area è attualmente occupata da un'industria metalmeccanica importante e di antico impianto, la Sacim, che ha necessità di trasferirsi perché l'attuale area non consente la razionalizzazione e l'ampliamento del ciclo produttivo.

Accanto alla Sacim si trovano un'area dismessa e attività artigianali e commerciali miste ad edilizia residenziale.

Gli obiettivi della trasformazione sono:

- il riuso dell'area dismessa;
- la ricucitura e la razionalizzazione del tessuto urbano esistente con un impianto viario adeguato, un percorso verde ed uno spazio centrale pubblico;
- l'adeguamento della viabilità principale che dovrà reggere un aumento significativo del traffico quando si aprirà il nuovo ponte sul fiume Savio;
- il trasferimento di una scuola in posizione non adeguata a questa funzione.

Ambito della via Emilia

Nell'esigenza più generale di una programmazione di riqualificazione che interessi l'intero asse urbano della via Emilia (anche con riferimento al sistema degli spazi

pubblici e del relativo progetto di suolo) il Piano individua particolari ambiti specifici che dovranno in ogni caso essere ricompresi nell'organico disegno generale tramite la qualificazione e riorganizzazione degli spazi della mobilità, l'addensamento edilizio e l'integrazione funzionale.

1. Via Emilia-via Dismano

Indicazioni programmatiche

Si tratta dell'area posta all'angolo (Nord-Ovest) dell'incrocio fra la via Emilia e la via Dismano in posizione strategica per l'ingresso alla città in parte in stato di degrado per la presenza di attività dismesse e incongrue. L'obiettivo è la riqualificazione con ristrutturazione urbanistica del comparto da destinare ad insediamento terziario-commerciale-residenziale previo trasferimento dell'istituto scolastico superiore. L'intervento dovrà garantire la qualificazione della Porta ovest di ingresso alla città e dell'incrocio stradale.

2. Via Emilia-via Europa

Indicazioni programmatiche.

L'angolo posto allo snodo della via Cavalcavia con la via Emilia costituisce un ingresso privilegiato dalla zona commerciale delle concessionarie e da Martorano-Pievesestina. Costituisce altresì una criticità per i consistenti flussi automobilistici e una occasione di qualificazione anche in relazione alla prossimità e alle relazioni spaziali e funzionali con il nuovo quartiere dello Zuccherificio e con l'area ex mercato ortofrutticolo.

3. Viale Marconi-via del Mare

Indicazioni programmatiche

Il nuovo accesso dalla secante verso la zona urbana attraverso l'area dello stadio, dovrà diventare occasione di qualificazione dei fronti edilizi e della rete stradale circostante con obiettivi di:

- qualificazione degli spazi della mobilità e della cartellonistica;
- addensamento edilizio e integrazione funzionale;
- armonizzazione del fronte della via Emilia e del cuneo tra via Marconi e via del Mare.

Ambito di via Magellano

Indicazioni programmatiche

Il comparto comprende due ambiti adiacenti, separati da via Magellano e utilizzati a deposito/commercio per casalinghi con il fronte principale attestato su Via Fiorenzuola, rotatoria di ingresso al complesso ospedaliero.

Gli obiettivi della trasformazione sono:

- diminuzione degli impatti dovuti alla movimentazione delle merci tra i due insediamenti posti su via Magellano tramite sistemi di collegamento aerei o alternativi;
- razionalizzazione delle funzioni interne;
- miglioramento del fronte su via Fiorenzuola e via Verazzano da adibire a parcheggio e verde con esclusione di depositi merci all'aperto e aumento della permeabilità nelle aree a parcheggio.
- riqualificazione degli assi stradali contigui.

Art. 54 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana

- 54.01 Nelle tavole dei Sistemi sono individuati con specifico segno grafico gli Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana.
- 54.02 Il PRG si attua tramite un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione Comunale relativo:
- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
 - alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;

- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica.

Art. 54 bis Rilocalizzazione di volumetrie finalizzata alla riqualificazione ambientale

54.01bis Nelle tavole dei Sistemi sono individuati con apposita simbologia ambiti inclusi o adiacenti al perimetro della Città consolidata sui quali insistono attività produttive che costituiscono criticità ambientale e paesaggistica. Per tali ambiti l'Amministrazione favorirà la delocalizzazione e l'assetto delle aree da dismettere con specifici Accordi di Programma.

Art. 54 ter ~~Ambiti per foresterie aziendali (da pubblicare)~~

~~54.01ter~~ Nel Territorio rurale e nella Città consolidata sono, o possono essere individuati specifici ambiti da destinare a foresterie per lavoratori in mobilità disciplinati nell'Allegato normativo A 12. Gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 27 e devono garantire condizioni di compatibilità in relazione alla accessibilità, ai servizi, all'inquinamento ambientale. La convenzione disciplina le condizioni di utilizzo.

~~Ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, nel Piano sono individuati specifici ambiti da destinare ad alloggi a rotazione per lavoratori in mobilità da sottoporre agli accordi con le finalità e modalità di cui al citato articolo. In tali ambiti gli accordi dovranno in particolare contenere le caratteristiche quantitative e qualitative degli interventi (manutenzione qualitativa degli edifici esistenti ed eventuali ampliamenti, sistemazione degli spazi cortilizi, allacciamento alle reti o sistemi alternativi di depurazione, connessione ciclo pedonali con le frazioni, mitigazione verde).~~

Capo VI Il sistema dei servizi e della qualità ambientale

Art. 55 Servizi di interesse sovracomunale

55.01 Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello sovracomunale di cui all'art. 41 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

Tali aree sono preordinate all'esproprio.

55.02 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.

In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio pubblici esercizi, sportelli bancari, alloggi di custodi, ecc.). La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole dei Sistemi può essere modificata con delibera consiliare.

La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati.

55.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura.

Polo ospedaliero

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario. Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,80$ mq/mq
- $I_p = 50\%$
- $P_1 = 10$ mq per ogni posto letto
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature per l'istruzione superiore

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,80$ mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15$ mq/ 150 mc
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature universitarie

Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,50$ mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15$ mq/50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature sportive

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,30$ mq/mq
- $I_p = 20\%$
- $P_1 = 1$ posto auto ogni 3 persone di capacità di impianto
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Parchi territoriali

Le aree così classificate sono destinate a parchi di interesse sovracomunale sia in ambito urbano che rurale.

I Parchi territoriali assolvono una funzione di tutela storico culturale e ambientale di aree naturalistiche di valenza territoriale e di particolari aree di valenza storico-sociale e testimoniale.

Le modalità di intervento verranno definite tramite un Programma unitario approvato dal Consiglio Comunale che definisca le aree sottoposte ad intervento edilizio diretto e quelle sottoposte a PUA. Prima dell'approvazione del programma unitario, si applica la normativa del Territorio rurale. All'interno delle aree è prescritta la tutela delle presenze arboree e della vegetazione spontanea caratteristica (LR 40/92).

Sono previsti gli usi integrativi ai parchi quali ristoro, tempo libero, spazi culturali, da ricavarsi prioritariamente da manufatti esistenti, fino ad un massimo di 1000 mq di Sul

Indici urbanistico-ecologici:

- $U_t = 0,01$ mq/mq
- $A = 40$ alberi/ha
- $A_r = 80$ arbusti/ha

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature religiose

Le aree così classificate sono destinate agli edifici per il culto di interesse territoriale. Sono consentiti usi complementari quali attrezzature sportive e ricreative. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,6$ mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$ mq/50mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,70$ mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$ mq/50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature tecnologiche

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse sovracomunale quali il mercato ortofrutticolo, le sedi, i depositi e gli impianti di HERA e dell'ATR nonché gli impianti elettrici (Cabine Primarie) di interesse comunale o sovracomunale.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,80$ mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$ mq/ 50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Parcheggi attrezzati (scambiatori e di attestamento)

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici di interscambio con il sistema della mobilità e di attestamento a servizio della pedonalità nella Città storica.

I parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale e possono essere integrati da stazioni di rifornimento carburante, officine per la manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, con i relativi servizi commerciali.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,2$ mq/mq
- $A = 2$ alberi/100 mq Sf
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza

Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$ mq/50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Edifici militari

Sono aree destinate ad attrezzature militari e relativi servizi.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $V_1 = 15$ mq/50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Aree per spettacoli viaggianti

Sono aree destinate ad ospitare circhi, concerti e manifestazioni all'aperto dotate di ampi parcheggi ed attrezzature quali biglietterie, servizi igienici ed uffici.

Il PRG si attua per intervento diretto applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,10$ mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$ mq/50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Cimiteri

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole dei Sistemi con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

Il PRG si attua per intervento diretto.

(Modificare e pubblicare)

Area per la discarica RSU (rifiuti solidi urbani)

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

Art. 56 Servizi di quartiere

- 56.01 Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle tavole dei Sistemi con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo. Tali aree sono classificate come zone G ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Nelle Aree di Trasformazione residenziali la quantificazione degli standard urbanistici di verde o di attrezzature collettive va verificata al di fuori delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali, ferroviarie e degli elettrodotti.
- 56.02 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati

dal Comune, con concessione dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle attrezzature

- 56.03 Nelle zone G il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
- 56.04 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici di seguito specificata e riportata nelle tavole dei Sistemi può essere modificata in sede attuativa, purché siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale.
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio pubblici esercizi, sportelli bancari, alloggi di custodi, ecc.).

Istruzione dell'obbligo

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 15$ mq/ 50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature di interesse comune

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti, lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio.

Nelle nuove costruzioni di applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15$ mq/ 50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Attrezzature religiose

Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Nelle nuove costruzioni di applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- $U_f = 0,60$ mq/mq
- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 15$ mq/ 50 mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Verde pubblico

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e il tempo libero degli adulti. In queste aree possono

essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, nonché le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse.

Nel parco di Villa Silvia non sono consentite edificazioni sull'area di frana.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,05$ mq/mq
- $I_p = 70\%$
- $A = 40$ alberi/ha
- $A_r = 80$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Verde attrezzato

Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/5.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,40$ mq/mq
- $I_p = 50\%$
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Parcheggi pubblici, ~~e/o~~ di uso pubblico e specialistici

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, nonché piste ciclo - pedonali. Possono essere realizzati parcheggi in struttura.

Il Piano individua nelle tavole progettuali, con apposita simbologia grafica, **i piazzali e i parcheggi specialistici** a servizio degli insediamenti polifunzionali e commerciali, privati e/o di uso pubblico.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $I_p = 40\%$; 20% per parcheggi in struttura
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Nei parcheggi privati è consentita la realizzazione di tettoie per la protezione dei veicoli in sosta.

$I_{tt} = \max 30\%$ Sf

I piazzali e i parcheggi specialistici a confine con aree ad attrezzature pubbliche, residenziali o agricole dovranno essere realizzati con una fascia di verde di mitigazione (Vm) della profondità di 7 mt verso detti confini.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea di 2 alberi ogni 100 mq di Sf.

Art. 57 Infrastrutture ferroviarie

57.01 Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e alle relative fasce di rispetto, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio circostante; comprende inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario.

54.02 Le distanze di rispetto dalla ferrovia sono definite dall'art. 45 della LR 47/78. In tali aree non è ammessa alcuna nuova edificazione, ma solo interventi di manutenzione qualitativa e demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Art. 58 Infrastrutture per la viabilità

- 58.01 Comprendono le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, i parcheggi specialistici al servizio di aziende e le fasce di rispetto di cui al nuovo Codice della strada, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio circostante. In sede di progettazione esecutiva delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che siano contenuti all'interno delle zone di cui si tratta.
- 58.01bis Le fasce di rispetto sono cartografate per gli assi principali; **le tavole dei sistemi riportano in alcuni casi fasce di rispetto più ampie rispetto a quelle classificate ai sensi del Codice della Strada al fine di tutelare la salute e garantire maggiore sicurezza**; per le rimanenti strade locali si applicano le fasce di rispetto di 20 mt e di 10 mt per le vicinali.
- 58.02 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione o l'ampliamento di parcheggi a esclusivo servizio dell'infrastruttura viaria, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, di ambientazione, parcheggi, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere anti-rumore. In sede di progettazione esecutiva vanno ricercate soluzioni che rendano il più possibile permeabili le infrastrutture viarie nei confronti della fauna.
- 58.03 Ove il PRG preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
- 58.04 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definito dalla legislazione regionale vigente e riportato nelle tavole dei Sistemi, ad eccezione degli Ambiti rurali della centuriazione e della collina, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori. Lungo gli assi stradali della via Cervese, della via Ravennate e della via Dismano che attraversano l'Ambito della pianura centuriata è consentito localizzare impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.
- 58.05 Gli impianti di distribuzione carburante ed i relativi servizi accessori dovranno inoltre rispettare i criteri generali approvati dalla Regione Emilia Romagna in materia di rilascio delle autorizzazioni alla installazione di distributori di carburanti ai sensi della legislazione vigente, nonché le seguenti prescrizioni:
 Indici paesaggistico-ecologici
 - $I_p = 20\%$
 - $A = 1$ albero/200 mq Sf
 - $Ar = 2$ arbusti/200 mq Sf
 - $V_m = 7,00$ mt
 - $h_m = 6,00$ mt
 - $U_f = 0,10$ mq/mq
 - $D_l = 10$ mt
 - Sul massima complessiva mq 500.
 - T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
 La realizzazione di tali impianti è condizionata alla esecuzione di opere di ambientazione che dovranno essere realizzate in adiacenza a tali aree (ove possibile e preferibilmente sul perimetro degli impianti) mitigando e compensando gli impatti ambientali.
- 58.06 Al di fuori del territorio urbanizzato, lungo la via Romea, la E45, la via Emilia, la via Cervese, la via Ravennate, la Secante, laddove compatibile con le disposizioni e prescrizioni degli enti gestori della viabilità e le norme in materia di impianti per la distribuzione di carburanti, sia per gli impianti esistenti e confermati che per i nuovi impianti, fra le funzioni insediabili a servizio della mobilità è compreso l'uso U2/1, con le limitazioni e le prescrizioni di cui al precedente comma; in tali casi la U_f si applica

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

58.06bis La realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante ai sensi dei precedenti articoli 58.04 e 58.06, con produzione di scarichi idrici diversi da quelli domestici, è subordinata al collegamento ad un impianto di depurazione centralizzato. Qualora la rete fognante nera non sia raggiungibile dovrà essere previsto un sistema di fitodepurazione verticale degli scarichi idrici.

58.07 Gli impianti di distribuzione esistenti (interni ed esterni al territorio urbanizzato) che vengono confermati dal Piano, risultano individuati con apposita simbologia grafica all'interno delle tavole dei Sistemi.

All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a 300 e 200 mt.

Art. 59 Servizi per la mobilità

59.01 Comprendono alcune aree destinate a servizi e attrezzature che hanno una funzione strategica per l'accessibilità delle persone e delle merci alla città.

Si tratta in particolare degli ambiti dell'Autoporto e della Motorizzazione Civile, la cui disciplina è definita dagli strumenti attuativi approvati.

Per gli immobili ricompresi all'interno di tali ambiti sono consentite le modalità di intervento della manutenzione qualitativa, nonché la demolizione e ricostruzione.

Art. 60 Attrezzature sportive e ricreative private

60.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/5.

60.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici e la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,20$ mq/mq
- $I_p = 50\%$
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- $P_1 = 1$ posto auto ogni 3 persone di capacità di impianto
- $P_2 = 1$ posto auto ogni 3 persone di capacità di impianto
- $U_{3/5} = \max 250$ mq Sul
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 61 Servizi privati

61.01 Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, ecc. che hanno una funzione di pubblica utilità. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/5

61.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici paesaggistici-ecologici e la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,6$ mq/mq
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 1$ mq/5 mq Sul
- $P_2 = 15$ mq/50 mq Sul

- A = 20 alberi/ha
- Ar = 40 arbusti/ha
- U3/5 max 250 mq
- Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 62 Piste ciclabili

- 62.01 Nelle tavole del Piano dei Servizi PG 2.8.1, PG 2.9.1, PG 2.10.1/2.10.4 è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che il PRG prevede per la città e il Territorio rurale.
- 62.02 I percorsi ciclabili saranno di norma separati dalla carreggiata stradale alberati e posti, ove possibile, in area verde. Nell'area urbana e in particolare nella Città consolidata, le nuove piste ciclabili dovranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi.
Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno invece essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto.
- 62.03 Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra queste e la città, dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica e/o di uso pubblico minore.

Capo VII Territorio rurale

Art. 63 Criteri generali

- 63.01 Il Territorio rurale comprende le parti del territorio comunale esterne al limite dell'edificato destinate in prevalenza all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica nonché alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico presente.
- 63.02 La normativa del Territorio rurale, in particolare, si pone l'obiettivo di *regolamentare*:
 - il recupero del patrimonio edilizio;
 - la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole;
 - la tutela degli elementi paesaggistico-naturalistici del territorio.
- nonché di *tutelare e promuovere*:
 - le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole associate;
 - la salvaguardia dei delicati equilibri idro-geomorfologici della collina e della pianura;
 - il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del patrimonio rurale;
 - politiche di contenimento della edificazione diffusa, favorendo l'accorpamento aziendale;
 - l'individuazione e la regolamentazione dello spazio di percorsi pubblici, di punti di sosta attrezzati e di aree di riequilibrio ecologico-ambientale al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche.
- 63.03 Le zone del Territorio rurale corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo E integrate con zone a parchi territoriali e con zone omogenee di tipo F.
- 63.04 *Soggetti abilitati a intervenire in zona rurale*
Costruzione di edifici residenziali rurali
 Nel caso di nuova costruzione e ampliamento di edifici residenziali possono intervenire solo gli Operatori Agricoli Qualificati, di seguito così definiti:

- coltivatori diretti: proprietari, affittuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario, usufruttuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario così come definiti all'art. 48 della L 454/61 e successive modifiche ed integrazioni; all'atto della presentazione della domanda di Concessione, il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.
- coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (IATP): proprietari, affittuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario, usufruttuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario così come definiti all'art. 12 della L 153/75; all'atto della presentazione della domanda di Concessione, il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.
- consorzi, cooperative e altre forme societarie proprietarie dei terreni e costituite tra imprenditori agricoli o coltivatori diretti che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio. Il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.

Costruzioni di edifici a servizio della produzione agricola

Hanno titolo a richiedere la costruzione di edifici a servizio della produzione anche i titolari di aziende agricole proprietari **ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n.378 del 24 luglio 1996.**

- 63.05 Per il Territorio rurale, le istanze di Concessione e Autorizzazione edilizia presentate entro quattro mesi dalla data di adozione della presente Variante generale, vengono esaminate e licenziate in conformità alle norme stabilite dal PRG '85 e successive varianti.

Art. 64 Classificazione del Territorio rurale

- 64.01 Il Territorio rurale è classificato in riferimento a tre diversi elementi:
- 1 una suddivisione in *Ambiti* effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali ed alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti;
 - 2 una individuazione sintetica di *Vincoli territoriali* prescrittivi posti su alcune aree per effetto di leggi, regolamenti, strumenti urbanistici sovraordinati al PRG, in particolare il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che limitano gli interventi e gli usi del Territorio rurale al fine di tutelare i sistemi territoriali.
I vincoli di maggior estensione areale hanno assunto valenza di *Ambiti* (Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale – art. 32 del PTCP – Ambito della Pianura Centuriata – art. 21b del PTCP -); quelli puntuali o frammentati (frane, boschi, zone archeologiche, ecc.) mantengono valenza di vincolo puntuale; altri vincoli sono stati inseriti nella normativa di piano (Sistema collinare, art. 9 del PTCP, Fascia di rispetto visivo verso la collina, ecc.)
 - 3 una classificazione degli *edifici esistenti* per finalità di recupero secondo quanto previsto dalla LR 47/78 e successive integrazioni e modifiche.
- 64.02 La classificazione degli *Ambiti* rurali è la seguente:
- Pianura Centuriata
 - Pianura Bonificata
 - Collina di Valore Ambientale
 - Collina
 - Tutela Fluviale
- 64.03 Le prescrizioni del PTCP operanti sul territorio e non ricomprese in sintesi negli *Ambiti* rurali, nonché le tutele di livello comunale introdotte riguardano le seguenti aree ed elementi:
- il sistema forestale e boschivo, art. 2.3, Allegato normativo A1 (art. 10 del PTCP);

- le zone ed elementi di interesse storico-archeologico nel territorio rurale, art. 2.10, Allegato normativo A1 (art. 21A PTCP);
- le zone e gli elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità e le aree calanchive, artt. 3.1 e 2.8, Allegato normativo A1 (artt. 26 e 20A del PTCP);
- le zone di tutela dei crinali e dei fondovalle, art. 2.9, Allegato normativo A1 (art. 20B del PTCP);
- le zone di Riequilibrio ambientale.

64.04 Gli edifici esistenti di valore storico-testimoniale risultano classificati per tipologia edilizia e modalità di intervento nell'Allegato normativo A 7 e sono individuati nelle tavole di piano con apposita simbologia.

Art. 65 Appoderamenti, frazionamenti, regole progettuali e di tutela

65.01 Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del PRG 2000, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti Norme salvo quanto stabilito per i fabbricati di cui al successivo comma 65.06.

65.02 In tutti gli Ambiti rurali, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita anche dai terreni non contigui formanti una organizzazione fondiaria e finalizzati alla coltivazione agraria.

65.03 Al fine del calcolo della SAU ~~Superficie podereale minima di intervento (Spm)~~, non sono computate le zone agricole interessate da fenomeni di dissesto e instabilità e le aree calanchive di cui agli artt. 3.1 e 2.8 dell'Allegato normativo A1 (artt. 26 e 20A del PTCP).

65.04 L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione anche ai fini dell'introduzione nella mappa del Catasto comunale dei terreni utilizzati.
Il Catasto comunale dei terreni utilizzati è curato dal Settore Edilizia Privata ed aggiornato per ogni provvedimento autorizzativo rilasciato nel Territorio rurale.

65.05 La realizzazione di ricoveri attrezzi **provvisori** di servizio all'attività agricola complementare di cui all'art. 81 è subordinata alla stipula di garanzia fidejussoria che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica e ambientale esistente prima dell'intervento in oggetto.

65.06 I terreni asserviti ai fabbricati residenziali rurali esistenti ~~al~~ **fin dal** 17/03/69, indipendentemente dai successivi appoderamenti non possono concorrere alla edificazione di nuovi edifici residenziali. Sui terreni di tali aziende è consentito l'ampliamento dei fabbricati residenziali nei limiti stabiliti dai successivi articoli.

65.06bis I terreni dell'azienda agricola, la cui superficie sia stata computata ai fini della costruzione di altri fabbricati di servizio fin dalla data del 17/03/69 anche se successivamente frazionati, non saranno computati al fine della costruzione di nuovi fabbricati di servizio nella misura prevista dalle presenti norme.

65.08 E' consentito, il recupero per altri usi di edifici rurali esistenti alla data di adozione del PRG 2000 (5/10/2000) con originaria funzione diversa da quella abitativa compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici, ai sensi dell'art. 40 della LR 47/78 e successive integrazioni. Il recupero è consentito per gli usi e con le modalità stabilite dal successivo art. 78.10. Tale recupero preclude per 10 anni la possibilità di realizzare nuovi servizi agricoli.

65.08bis I limiti alla capacità edificatoria delle aziende rurali previsti dai precedenti commi sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri

immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale negli edifici non più connessi all'agricoltura.

- 65.09 La possibilità edificatoria relativa all'abitazione rurale può essere utilizzata da ciascun soggetto avente i requisiti ed è utilizzabile una sola volta e per un solo edificio con non più di due alloggi **purchè entrambi destinati ad operatori agricoli qualificati.**
- 65.10 Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in continuità ed integrazione con il complesso esistente nella corte aziendale, al fine di garantire un corretto uso del Territorio rurale e un corretto inserimento paesaggistico-ambientale.
- 65.11 Tutti gli interventi edilizi sul Territorio rurale dovranno documentare, con adeguati studi, le opere di tutela e di ricostituzione degli equilibri naturali con particolare attenzione alla rete scolante superficiale, alla creazione di siepi e macchie arboree al fine di mitigare gli impatti e perseguire un adeguato riequilibrio ambientale.
- 65.12 Nel caso di aziende agricole ricadenti in differenti ambiti rurali, per la determinazione della ~~Spm~~ SAU dovrà essere effettuato un calcolo di equivalenza fra le diverse ~~Spm~~ SAU prescritte.
- 65.13 La superficie aziendale ricadente in ambiti o zone nei quali è preclusa l'edificabilità, può essere computata in aggregazione a quella eventualmente esistente in altro ambito della stessa azienda.
- 65.14 Per edificio esistente si intende un fabbricato identificato come indipendente alla data del 17/03/69. In caso di fabbricati aggregati, dovrà essere dimostrato quanto sopra sulla base di idonea documentazione. (**modificare e pubblicare**)
- 65.15 Le costruzioni rurali di servizio non possono essere accorpate alla sagoma del fabbricato residenziale.
- 65.16 *Foresteria aziendale*
E' consentito l'uso di foresteria mediante il recupero di edifici esistenti, come precisato negli ambiti rurali. Gli interventi che esulano dal recupero sono regolamentati all'art. 54 delle Nda e nelle schede dell'Allegato normativo A 12, Ambiti per foresterie aziendali.
- 65.17 Tutte le trasformazioni territoriali che provocano un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente sono soggette al rispetto dell'indice di Trasformazione ad invarianza idraulica Tii.
- 65.18 **E' ammessa la formazione di nuove aziende agricole purchè aventi superficie minima pari a:**
- **5 ettari di Superficie Agraria Utile in pianura,**
- **10 ettari di Superficie Agraria Utile in collina (limite collinare definito dalla tavola 2 del PTCP).**
Eventuali processi di frazionamento, ai fini edificatori, non dovranno dar luogo ad aziende agricole inferiori ai minimi sopra indicati. Valori di Superficie Agraria Utile (SAU) fissati all'interno delle presenti norme, sono da intendersi riferiti ad aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.
Le nuove aziende, come definite nella dimensione, devono comprendere i terreni inutilizzati di cui al punto 65.06.

Art. 66 Ambito rurale della Pianura Centuriata

- 66.01 E' la parte del Territorio rurale che mantiene la memoria fisica della bonifica del periodo romano. La conservazione di questo complesso sistema di bonifica è importante

per il mantenimento dell'elevata capacità produttiva agricola e per il valore storico. L'impegno per la salvaguardia funzionale e storica di questo sistema è l'utilizzo ad uso agricolo che salvaguardi gli scoli principali e secondari dei campi e i corpi idrici superficiali e sotterranei.

Il Piano individua inoltre all'interno dell'Ambito rurale della Pianura centuriata l'area museale della centuriazione cesenate che rappresenta una opportunità di conoscenza, educazione e promozione sociale e culturale.

66.02 *Usi consentiti e regolati*

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti

U3/5, limitatamente agli edifici **di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7, esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standard urbanistici;**

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero;

U5/1, abitazioni rurali;

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, serre;

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti;

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi.

66.03 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare la dimensione dei tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali fatto salvo per i tracciati di via S. Giorgio e via Montaletto. E' possibile lo spostamento degli scoli parallelamente agli assi stradali da ristrutturare;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione evidenziati nelle tavole dei Sistemi; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare le esigenze di attraversamento;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages, ecc.). La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- manufatti, pilastri, cellette individuate con apposita simbologia nella tavola PS 5.1 (art. 2.12 Allegato normativo A1, art.21.B PTCP);
- filari, piantate, alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica;
- le falde superficiali e sotterranee limitando la dispersione di nutrienti e fitofarmaci.

66.04 *Indici urbanistico-ecologici*

Abitazioni civili (U1/1)

~~E' consentita la manutenzione qualitativa e l'ampliamento per adeguamento funzionale "una tantum" alle condizioni stabilite agli artt. 78 e 79. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.~~

Pubblici esercizi, banche e sportelli bancari (U3/5)

Manutenzione qualitativa limitatamente agli edifici **esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.**

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed il tempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristoranti, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con $U_f = 0.0025$ mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tale funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con $U_f = 0.075$ mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- **Spm SAU = 5 Ha**
- Sul = ~~320~~ mq per ciascun intervento di nuova costruzione, aumentati di 30 mq per ogni ettaro successivo alla Spm e con un massimo di 400 mq per azienda agricola. **280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola.** Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- hm = ~~6,5~~ 7 mt
- D1 > 10 mt
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- **Spm SAU > 2,5 Ha**
- $U_f = 60$ mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt.
- D1 > 10 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, serre (U5/2)

E' consentito il recupero degli edifici esistenti.

~~Solo per le attività agrituristiche insediate alla data del 05/10/2000 è consentito l'ampliamento fino ad un massimo di 500 mq complessivi.~~

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizioni (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. **Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.**

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- **Spm SAU > 1 Ha**
- $U_f = 3000$ mq/ha
- V1 = 1 con D1 \geq 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada.

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78 bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile

(Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessaria all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento.

Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 4 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

Art. 67 Ambito rurale della Pianura Bonificata

67.01 Comprende due porzioni distinte della pianura a ridosso della zona collinare e del fiume Savio. Si tratta di aree coltivate in maniera intensiva e caratterizzate da fragilità idrologiche (difficoltà di scolo delle acque presso i rii Pisciatello e Donegallia, aree di ricarica degli acquiferi e corpi idrici superficiali, fenomeni di subsidenza nelle zone industriali di Torre del Moro e Pievesestina e nella frazione di Macerone).

67.02 In quest'ambito è necessario attuare politiche di salvaguardia attiva dell'assetto morfologico attraverso il corretto utilizzo delle sistemazioni idraulico-agrarie, la limitazione dell'emungimento idrico dei pozzi rurali e industriali e la salvaguardia dei corpi idrici attraverso la limitazione e la regolamentazione di attività a rischio di sversamento di sostanze nocive.

67.03 *Usi consentiti e regolati*

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti

U3/5, limitatamente agli edifici **di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7, esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standard urbanistici;**

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero

U5/1, abitazioni rurali

~~U5/4~~ U5/2, annessi agricoli, agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, serre

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

67.04 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare la dimensione dei tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali limitatamente alla Zona di tutela della struttura centuriata individuata nelle tavole dei Sistemi;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione, limitatamente alla Zona di tutela della struttura centuriata; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare le esigenze di attraversamento;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages ecc.) limitatamente alle parti del territorio poste a nord della via Emilia. La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- manufatti, pilastri, cellette individuate con apposita simbologia nelle tavole PS 5.1 (art. 2.12 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP);
- i tracciati stradali e i canali di scolo nella Zona di tutela degli elementi della centuriazione (art. 2.12.10 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP) individuati nella tavola dei Sistemi;
- filari, piantate, alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica;
- le falde superficiali e sotterranee limitando la dispersione di inquinanti, nutrienti e fitofarmaci.

67.05 *Indici urbanistico-ecologici*

Abitazioni civili (U1/1)

~~E' consentita la manutenzione qualitativa e l'ampliamento per adeguamento funzionale "una tantum" alle condizioni stabilite agli artt. 78 e 79. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.~~

Pubblici esercizi, banche e sportelli bancari (U3/5)

Manutenzione qualitativa limitatamente agli edifici ~~esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola~~ di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed il tempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristori, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con $U_f = 0.0025$ mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tale funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con $U_f = 0.075$ mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- ~~Spm SAU = 5 Ha~~
- Sul = ~~320 mq per ciascun intervento di nuova costruzione, aumentati di 30 mq per ogni ettaro successivo alla Spm e con un massimo di 400 mq per azienda agricola.~~ 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- hm = ~~6,5~~ 7 mt
- D1 > 10 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- ~~Spm SAU > 2,5 Ha~~
- $U_f = 60$ mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq
Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt
- D1 > 10 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, serre (U5/2)

E' consentito il recupero degli edifici esistenti.

Solo per le attività agrituristiche insediate alla data del 05/10/2000 è consentito l'ampliamento fino ad un massimo di 500 mq complessivi.

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. **Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.**

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- ~~Spm~~ SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- V1 = 1 con D1 ≥ 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione o la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessario all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 4 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

Art. 68 Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale

- 68.01 Comprende la zona agricola collinare che in destra orografica del fiume Savio si incunea fino a lambire la Città storica. L'Ambito ricomprende in gran parte la zona di interesse paesaggistico-ambientale e quella dell'area studio definite agli artt. 2.7 e 4.2 dell'Allegato normativo A1 (artt. 19 e 32 PTCP) con finalità di tutela e valorizzazione delle caratteristiche di pregio ambientale.
- 68.02 In quest'ambito vanno perseguite politiche di salvaguardia del paesaggio agrario collinare e naturale, incentivate nuove possibilità fruttive ed economiche anche attraverso la valorizzazione di percorsi per il tempo libero. Non sono consentiti nuovi insediamenti residenziali e va promosso il recupero del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale. Vanno favoriti l'agricoltura biologica, l'agriturismo e il turismo rurale. Non potranno essere apportate modifiche alle pendenze dei terreni.
- 68.03 *Usi consentiti e regolati*
U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti
U3/5, limitatamente agli edifici **di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7, esistenti non più funzionali all'esercizio**

~~dell'attività agricola~~ dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenti e degli standard urbanistici;

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero

U5/1, limitatamente alle abitazioni rurali esistenti

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, **serre**

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

68.05 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare strade poderali e interpoderali esistenti;
- qualsiasi intervento di trasformazione del territorio avente interferenza visiva con i crinali o che ne alteri le linee;
- costruire nuove edificazioni nelle fasce di tutela dei crinali o della viabilità panoramica di rango comunale come individuate nelle tavole dei Sistemi;
- realizzare nuove strade che alterino l'equilibrio idrogeologico e paesaggistico (art. 2.2 dell'Allegato normativo A1, art.9 del PTCP).
- costruire locali interrati o seminterrati; solo in situazioni di pendio è ammessa la costruzione in seminterrato.
- realizzare sbancamenti di altezza superiore a 3 metri rispetto alla morfologia naturale del terreno.

Sono tutelati:

- i crinali di connotazione paesistica locale per una fascia di 30 mt per lato o con estensione areale individuati con apposita simbologia nelle tavole dei Sistemi;
- manufatti, pilastri, cellette individuate con apposita simbologia nelle tavole PS 5.1 (art. 2.12 dell'Allegato normativo A1, art. 21B del PTCP);
- filari, piantate, alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;
- le formazioni forestali e boschive individuate sinteticamente nelle tavole dei Sistemi e nel dettaglio nella Carta dell'uso reale del suolo PS 5.4.

68.06 *Indici urbanistico-ecologici*

Abitazioni civili (U1/1)

~~E' consentita la manutenzione qualitativa e l'ampliamento per adeguamento funzionale "una tantum" alle condizioni stabilite agli artt. 78 e 79. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.~~

Pubblici esercizi, banche e sportelli bancari (U3/5)

Manutenzione qualitativa limitatamente agli edifici ~~esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola~~ di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7;

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed il tempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e ristori, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con $U_f = 0.0025$ mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tale funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con $U_f = 0.075$ mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. E' consentito l'ampliamento alle condizioni stabilite agli artt. 75, 78 e 79.
- hm = 6,5 mt

- D1 > 10 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada
- **Spm SAU** : per l'uso U5/1 di nuova costruzione i terreni compresi nel presente ambito sono computabili solo nel caso in cui l'azienda ricada anche in altro ambito ove è consentita l'edificazione.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- **Spm SAU** > 2,5 Ha
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt.
- D1 > 10 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, serre (U5/2)

E' consentito il recupero degli edifici esistenti.

~~Solo per le attività agrituristiche insediate alla data del 05/10/2000 è consentito l'ampliamento fino ad un massimo di 500 mq complessivi.~~

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. **Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.**

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione all'esterno del presente ambito e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessaria all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 4 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada.

Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

Art. 69 Ambito rurale della Collina

- 69.01 Comprende le unità di paesaggio della collina marnoso-arenacea nella zona bassa e della collina argillosa nella zona alta. La prima è caratterizzata da una alta produttività frutticola e viticola e da consistenti formazioni boschive e la seconda da fenomeni di dissesto (frane e calanchi) con colture estensive e pascoli.

L'obiettivo che lo strumento urbanistico si pone è quello della compatibilità della utilizzazione agronomica dei suoli nel rispetto dell'assetto idrogeologico e ambientale. Nell'ambito è localizzato il parco della ex miniera di zolfo di Formignano con finalità di valorizzazione della storia locale e di promozione turistica nonché diverse aree di riequilibrio ecologico. Non potranno essere apportate modifiche alle pendenze dei terreni.

69.02 *Usi consentiti e regolati:*

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti

U3/5, limitatamente agli edifici **di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7, esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standard urbanistici;**

U3/6, limitatamente alle attrezzature per lo sport e il tempo libero

U5/1, abitazioni rurali

U5/2 annessi agricoli, agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, **serre**

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti.

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

69.03 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi.

E' vietato:

- sopprimere e modificare la dimensione dei tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali;
- eliminare i canali di scolo;
- costruire nuove abitazioni all'interno delle fasce di rispetto dei crinali;
- costruire locali interrati o seminterrati; solo in situazioni di pendio è ammessa la costruzione in seminterrato;
- realizzare sbancamenti di altezza superiore a 3 metri rispetto alla morfologia naturale del terreno.

Sono tutelati:

- i crinali di connotazione paesistica locale per una fascia di 30 mt per lato;
- filari, piantate e alberi secolari individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4 PG 11.4;
- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica;
- le formazioni forestali e boschive individuate sinteticamente nelle tavole dei Sistemi e nel dettaglio nelle tavole PS 5.4.

69.04 *Indici urbanistico-ecologici:*

Abitazioni civili (U1/1)

~~E' consentita la manutenzione qualitativa e l'ampliamento per adeguamento funzionale "una tantum" alle condizioni stabilite agli artt. 78 e 79. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.~~

Pubblici esercizi, banche e sportelli bancari (U3/5)

Manutenzione qualitativa limitatamente agli edifici **esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A7; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.**

Attrezzature per lo sport e il tempo libero (U3/6)

E' consentita la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva ed il tempo libero (spogliatoi, superfici per attrezzature sportive all'aperto, punti di ritrovo e

ristori, ecc.) complementari alle attività agrituristiche o di turismo rurale, con $U_f = 0.0025$ mq/mq per un massimo di Sul di 100 mq. Per tali funzioni è richiesta una superficie contigua minima di 2 Ha. E' ammessa l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte che non costituiscono Sul con $U_f = 0.075$ mq/mq per un massimo di 5.000 mq.

Abitazioni rurali (U5/1)

- ~~Spm~~ SAU = 10 Ha
- Sul = ~~320 mq per ciascun intervento di nuova costruzione, aumentati di 30 mq per ogni ettaro successivo alla Spm e con un massimo di 400 mq per azienda agricola.~~ 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- hm = 6,5 mt
- D1 > 10 mt
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanze dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- ~~Spm~~ SAU > 2,5 Ha
- $U_f = 60$ mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq.
Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt.
- D1 > 10 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, serre (U5/2)

E' consentito il recupero degli edifici esistenti.

~~Solo per le attività agrituristiche insediate alla data del 05/10/2000 è consentito l'ampliamento fino ad un massimo di 500 mq complessivi.~~

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27.02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. **Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.**

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessaria all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > mt 100
- hm = 4 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

Art. 70 Ambito di Tutela Fluviale

70.01 Comprende le aree di tutela fluviale del fiume Savio, dei torrenti Borello, Cesuola, Pisciatello e delle aree a rischio di esondazione. Coincide in massima parte con le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 2.5 dell'Allegato normativo A1 (art. 17 del PTCP).

70.02 Vanno tutelati i caratteri propri dell'ecosistema dei corsi d'acqua e promosso il riequilibrio ecologico. Nelle aree a rischio di esondazione va migliorato il deflusso delle acque anche attraverso la creazione di aree di laminazione. Il Parco del fiume Savio valorizza le potenzialità ecologiche, naturalistiche e di corridoio ecologico del fiume anche attraverso la realizzazione di percorsi per il tempo libero. Non è consentita la nuova edificazione salvo per gli ambiti di trasformazione previsti nel Piano; in tali ambiti e in quelli adiacenti vengono fissate regole insediative adeguate a superare le criticità presenti.

70.03 *Usi consentiti e regolati*

U1/1, limitatamente alle case di civile abitazione esistenti

U3/5, limitatamente agli edifici **di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7, esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standard urbanistici;**

U3/6, limitatamente alle attrezzature sportive per lo sport e il tempo libero previste all'interno delle aree a parco

U5/1, abitazioni rurali limitatamente a quelle esistenti

U5/2, annessi agricoli, agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, **serre**

U5/3, limitatamente agli allevamenti esistenti

U5/4, allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi

70.05 *Vincoli e tutele territoriali*

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'Allegato normativo A 1.

A titolo riassuntivo si riporta la seguente sintesi relativa ai soli ambiti fluviali del PTCP; alcune porzioni dell'ambito ricadono nella Zona di tutela della struttura centuriata del PTCP.

E' vietato:

- intervenire con opere che comportino una riduzione apprezzabile della capacità di invaso;
- aprire discariche, depositare sostanze pericolose e materiali a cielo aperto, lagunare i liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo;
- intervenire con opere che possano compromettere la stabilità degli argini;
- eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione;
- costruire locali interrati o seminterrati (cantine, garages ecc.). La quota di estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere compresa tra 0,20 mt e 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale o del piano di campagna circostante se inferiore a quello stradale.

Sono tutelati:

- le formazioni boschive igrofile individuate nelle tavole dei Sistemi;
- filari, piantate, alberi secolari protetti individuati con apposita simbologia nella tavola PS 5.4;

- le aree di concentrazione di materiale archeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, nelle quali gli interventi sono subordinati a ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica.

70.06 *Indici urbanistico-ecologici:*

Abitazioni civili (U1/1)

~~E' consentita la manutenzione qualitativa e l'ampliamento per adeguamento funzionale "una tantum" alle condizioni stabilite agli artt. 78 e 79. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 78 e 79.~~

Pubblici esercizi, banche e sportelli bancari (U3/5)

Manutenzione qualitativa limitatamente agli edifici ~~esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola~~ di valore storico-ambientale di cui all'Allegato normativo A 7; dovrà essere garantito il recupero degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici.

Abitazioni rurali (U5/1)

- Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. E' consentito l'ampliamento alle condizioni stabilite agli artt. 78 e 79.

- ~~Spm~~ SAU : per gli usi U5/1, U5/2, U5/4 i terreni compresi nel presente ambito sono computabili solo nel caso in cui l'azienda ricada anche in altro ambito ove è consentita l'edificazione.

Agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale, serre (U5/2)

E' consentito il recupero degli edifici esistenti.

~~Solo per le attività agrituristiche insediate alla data del 05/10/2000 è consentito l'ampliamento fino ad un massimo di 500 mq complessivi.~~

E' consentita la realizzazione di foresteria aziendale mediante Permesso di costruire con prescrizione (art. 27,02) tramite il recupero degli edifici esistenti, compatibilmente con le loro caratteristiche tipologiche per un max di 300 mq. **Il recupero dovrà prioritariamente riguardare gli edifici non più funzionali all'uso agricolo alla data di entrata in vigore della presente variante generale. Qualora il recupero riguardasse edifici ancora funzionali alla conduzione del fondo, al quota di SUL destinata a foresteria aziendale è inclusa nella capacità edificatoria complessiva dell'azienda.**

E' ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi, limitatamente agli Operatori Agricoli Qualificati, con i seguenti indici:

- ~~Spm~~ SAU > 1 Ha
- Uf= 3000 mq/ha
- V1 = 1 con D1 ^{es} 5 mt
- distanza dalle strade come da Codice della Strada

Impianti zootecnici intensivi (U5/3)

Non sono consentiti nuovi allevamenti intensivi. E' consentita la delocalizzazione e la dismissione degli allevamenti attivi secondo le modalità di cui all'art. 78 bis.

E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario attraverso il Piano di riconversione e miglioramento aziendale (Pra) con esclusione di incremento di Peso vivo allevabile (Pva) ed è consentito l'aumento della Sul strettamente necessaria all'adeguamento sanitario e al miglioramento delle tecniche di allevamento. Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

- distanza da fabbricati residenziali > 100 mt
- hm = 4 mt

- distanza dalle strade come da Codice della strada

Il Pra dovrà prevedere il miglioramento della situazione ambientale.

Impianto di siepi

- S = 10 ml/Ha con un minimo di 30 mt

Franco di coltivazione

- Fc = 2 mt

Art. 71 Aree di Riequilibrio Ecologico e Aree di tutela panoramica e paesaggistica

71.01 *Aree di riequilibrio ecologico.*

Le Aree di riequilibrio ecologico (LR 11/88) sono le aree naturali o in corso di naturalizzazione, inserite in sistemi territoriali che, per la funzione di rifugio per specie vegetali ed animali sono organizzate in modo da garantirne la conservazione, il ripristino, la ricostituzione. Nel territorio cesenate sono state individuate le seguenti zone: il parco naturale del fiume Savio (Cà Bianchi, parco Belvedere, ex bacino dello Zuccherificio), l'area di rio Mattero, l'area di rio Mulinelli, i boschi di Carpineta, l'area di Montereale e Cesuola, la rupe del Garampo, l'area umida dell'ex cava di Torre del Moro, la miniera di zolfo di Formignano e l'area di Monteaguzzo.

Le modalità di intervento sulle suddette aree verranno definite attraverso appositi piani attuativi e/o progetti da parte del C.C.

In assenza valgono le seguenti prescrizioni.

E' vietato:

- realizzare nuove costruzioni.

Sono ammessi, nel rispetto dell'indice di Trasformazione ad invarianza idraulica Tii:

- interventi mirati alla costituzione di riserve naturali nonché attività di studio e ricerca;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
- il recupero dei fabbricati edilizi ~~mediante intervento edilizio diretto~~ e senza aumenti di Sul;
- la ricostruzione degli edifici posti in zone di dissesto;
- ~~- la realizzazione di manufatti in legno finalizzati agli scopi di studi e ricerche, secondo le indicazioni tipologiche dell'Allegato normativo A5.~~

71.02 *Aree di Tutela panoramica e paesaggistica.*

Le Aree di tutela panoramica e paesaggistica individuate con apposito perimetro, sono zone agricole che per la loro particolare collocazione hanno la funzione di preservare il paesaggio ed il panorama. Di norma sono contigue alla città e garantiscono il contatto e la compenetrazione fra l'ambiente rurale e la città consolidata in presenza di particolari emergenze architettoniche e/o paesaggistiche.

Le modalità d'intervento verranno definite attraverso appositi piani attuativi e/o progetti da parte del C.C.

In assenza valgono le seguenti prescrizioni:

- è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e va mantenuto il regime di sistemazione agraria vigente e curato particolarmente l'assetto idrogeologico;
- sono vietate nuove costruzioni;
- sui manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui all'art. 11;
- e' vietata l'apertura di nuove strade pubbliche e private.

E' ammesso il solo recupero dei fabbricati edilizi senza aumento di Sul.

In tutte le aree è prescritta la tutela delle presenze arboree e della vegetazione spontanea caratteristica (LR 2/77)

71.03 *Zona agricola con funzione di parco didattico*

Riguarda un ambito definito da apposito perimetro, posto nella collina in sinistra orografica del fiume Savio tra la località di Formignano e S. Carlo, caratterizzato da elementi significativi dal punto di vista ambientale e scarsamente antropizzato. Comprende il bacino idrografico del Rio della Busca e dei suoi affluenti, la discarica della Busca e il parco territoriale delle miniere di Formignano. La vocazione del parco didattico è quella di contribuire a fornire, attraverso un sistema di percorsi fruitivi ippo-

ciclo-pedonali e di conoscenze (cartellonistica, aule all'aperto, ecc.), la coscienza ambientale e di tutela del territorio.

In tali aree è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e va mantenuto il regime di sistemazione agraria vigente e curato particolarmente l'assetto idrogeologico.

Va promossa con appositi progetti, la valorizzazione e il ripristino dei percorsi storici, la corretta utilizzazione del suolo.

E' ammessa la costruzione di piccole strutture adibite a servizio dell'attività didattica e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo, ecc.), secondo gli indici riportati:

- $U_f = 0,002 \text{ mq/mq}$, per un massimo di Sul di mq 100

- $I_p = 75\%$

- $A = 100 \text{ alberi/ha}$

- $Ar = 200 \text{ arbusti/ha}$

- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 72 Sistema forestale e boschivo, art. 2.3, Allegato normativo A1 (art. 10 PTCP)

72.01 Le formazioni forestali e boschive comunali sono individuate nella tavola dell'Uso reale del suolo PS 5.4 e sottoposte alle normative di tutela di cui all'art. 2.3 dell' Allegato normativo A1.

72.02 Riguarda la tutela di quelle parti di territorio interessate da copertura di vegetazione forestale o boschiva collocate prevalentemente in collina e lungo il corso del fiume Savio e individuate nelle tavole dei Sistemi.

Rientrano in questa categoria anche gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari, meritevoli di tutela e presenti prevalentemente nella pianura centuriata (Tavola PS 5.4).

Gli elementi individuati hanno funzione prioritaria di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, fruizione climatica e turistico ricettiva, produttiva e di valenza testimoniale storico-naturalistica.

E' ammesso il solo recupero dei fabbricati edilizi senza aumenti di Sul.

~~E' consentita, ove si dimostri l'esistenza delle urbanizzazioni a rete e venga acquisito il N.O. dell'autorità forestale riguardo alla preesistenza di radure, la realizzazione di edifici rurali secondo i parametri degli ambiti agricoli.~~

Art. 73 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico nel territorio rurale art. 2.10, Allegato normativo A1 (art. 21A PTCP)

73.01 Le Zone ed elementi di interesse storico-archeologico nel territorio comunale sono individuate nella Carta storica PS 5.1 e sottoposte alle normative di tutela di cui all'art. 2.10 dell'Allegato normativo A1.

73.02 Nelle tavole dei Sistemi vengono riportati i siti archeologici appartenenti alla categoria b2 "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti" indicati nelle tavole del PTCP.

I tre siti di maggiore dimensione sono localizzati a S. Egidio, in località Torre del Moro-Pievesestina e presso Case Missiroli. Quelli puntuali, ai quali è associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 mt, trovano una maggiore concentrazione in area centuriata e lungo le principali e più antiche vie di comunicazione.

73.03 In queste aree, sono consentiti gli interventi definiti dagli ambiti e dalle norme rurali, a condizione che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi siano subordinate a "Controllo archeologico preventivo", in accordo con la Soprintendenza Archeologica

- Art. 74 Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità art. 3.1, Allegato normativo A1 (art. 26 PTCP) e aree a rischio di frana (artt. 12 e 13 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico)**
- 74.01 Le zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità del territorio comunale sono individuate nella Carta del dissesto PS 5.3 e sottoposte alle normative di tutela di cui agli artt. 3.1 e 3.2 dell'Allegato normativo A1 nonché all'indice di Tii.
- 74.02 Il PTCP suddivide il territorio collinare in Unità Idromorfologiche Elementari (UIE) a differente Indice di Franosità. Per qualsiasi trasformazione del territorio su aree che presentano fenomeni di dissesto (UIE) dovrà essere compilata la Scheda di rilevamento dei movimenti franosi di cui all'Appendice1 dell'Allegato normativo A1 (Allegato B del PTCP) a dimostrazione della fattibilità dell'intervento.
- 74.03 Le tavole dei Sistemi individuano:
~~- Calanchi e Frane attive, dove non è consentito alcun intervento di nuova edificazione;~~
~~- Frane quiescenti, dove è possibile ampliare i fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20% della Sul previa compilazione della Scheda di rilevamento dei movimenti franosi (Allegato B del PTCP) che dimostri la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.~~
 - *Calanchi, frane attive e quiescenti, dove non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, né ampliamento delle costruzioni esistenti.*
- 74.04 Il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico definisce agli artt. 12 e 13 e nei relativi allegati cartografici le aree a rischio di frana e regola le UIE (Unità Idromorfologiche Elementari) a rischio idrogeologico.
- ~~74.05 Gli eventuali interventi di trasformazione in zona collinare devono verificare la presenza di frane attive nell'intorno e stabilire la distanza di rispetto dell'intervento in base ad uno specifico studio di dettaglio sulle loro possibili evoluzioni, da sottoporre ad approvazione da parte degli uffici competenti.~~
- Art. 75 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: crinali, e zone di crinale e di fondovalle art. 2.9, Allegato normativo A1 (art. 20B PTCP)**
- 75.01 Le disposizioni di tutela dei crinali comunali sono individuate nella Carta del dissesto PS 5.3 e sottoposte alle normative di tutela di cui all'art. 2.9 dell'Allegato normativo A1.
- 75.02 Il PTCP individua, per il territorio cesenate, i crinali minori che rappresentano le dorsali di connotazione paesistica locale al fine di salvaguardarne il profilo, i coni di visuali ed i punti di vista. **Tale vincolo interessa il territorio rurale.**
 I rispetti dei crinali e delle strade di fondovalle sono riconducibili a due diverse categorie e individuati nelle tavole dei Sistemi:
 - *Area di rispetto inedificabile della viabilità panoramica e dei crinali e dei fondovalle.*
 Entro l'Ambito della Collina di Valore Ambientale è stata definita, in rapporto al parametro altimetrico e in rapporto visivo con l'intorno e il fondovalle, un'area di rispetto inedificabile. In tale ambito permane la linea morfologica di crinale del PTCP che ha valore di vincolo per una fascia di 30 mt per lato all'esterno delle suddette aree di rispetto e comunque per una fascia minima di 30 mt per lato se l'area di rispetto indicata nella cartografia è inferiore.
 - *Fascia inedificabile di rispetto dei crinali*
 Entro l'Ambito della Collina è definita una fascia di rispetto inedificabile per una profondità di 30 mt per parte dalla linea di crinale stabilita dal PTCP.

75.03 Per gli edifici rurali esistenti e per gli edifici di civile abitazione con caratteristiche di bene culturale e storico testimoniale posti nell'area di rispetto e nella fascia inedificabile di cui al precedente comma è consentito l'ampliamento ~~una tantum del 20% con un minimo sempre garantito di 40 mq. Non potrà in ogni caso essere superata la Sul complessiva di mq 270.~~ secondo quanto stabilito nei rispettivi ambiti rurali e negli articoli 78 e 79. L'ampliamento non dovrà interferire visivamente con la linea di crinale e fondovalle.

Art. 75bis Aree soggette a vincolo idrogeologico

75.01bis Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico individuate nelle tavole dei Sistemi, ovvero le aree in cui i terreni, per effetto di utilizzazioni non idonee possono, con danno pubblico, perdere stabilità o turbare il regime delle acque, ogni attività di movimentazione dei terreni, o modifica del regime delle acque è soggetta alle procedure autorizzative previste dalla LR del 21/04/99, n. 3 (artt. 148, 149, 150 e 151) e dalla direttiva regionale di attuazione (delibera di G.R. dell'11/07/2000 n. 1117). Il Regolamento Comunale disciplina le "Procedure amministrative e le Norme tecniche per la gestione del vincolo idrogeologico". Dovrà essere rispettato l'indice di Tii

Art. 76 Attività pirotecniche

76.01 Le attività di lavorazione, deposito e commercializzazione all'ingrosso di materiali pirotecnici richiede particolari misure di sicurezza che non consentono l'insediamento nelle aree polifunzionali. Tali attività non determinano di norma forti impatti ambientali in termini di volume costruito e la localizzazione isolata nel Territorio agricolo può essere correttamente inserita nel rispetto dell'ambiente e delle normative di sicurezza.

76.02 E' ammesso il Permesso di costruire con prescrizioni di cui all'art. 27 su presentazione di progetto unitario dell'intera area.

76.03 *Indici urbanistico-ecologici*

- Ut = 0.035 mq/mq Sul
- D1 = 10 mt
- hm = 6,5 mt
- U1/1 = massimo 150 mq di Sul
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

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

77.01 Gli interventi in zona rurale si attuano di norma con Concessione edilizia diretta. E' possibile derogare agli indici urbanistici di cui agli artt. 66, 67, 68, 69, limitatamente all'uso ~~U5/1 per una Sul massima aggiuntiva di 100 mq, e~~ U5/2 fino ad una Sul massima aggiuntiva di 900 mq per aziende fino a 15 ha, di 1200 mq per aziende > 15 ha e ≤ 30 ha, di mq 1500 per aziende > 30 ha e ≤ 50 ha e di 2000 mq per aziende > di 50 ha e U5/3 nei limiti specificati nei singoli ambiti agricoli, per progetti di riconversione, ammodernamento e miglioramento aziendale, ricorrendo al Piano di Riconversione Aziendale (Pra) che viene attuato secondo le procedure di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (art. 25 LR 47/78) in analogia a quanto previsto dall'art. 40, comma 9, LR 47/78 modificata. Vanno rispettati gli indici urbanistico-ecologici (Fc, Tii, S). Hanno titolo a presentare il Pra gli imprenditori agricoli a titolo principale (IATP) ed i soggetti ad essi assimilati per legge di cui all'art. 63.04 relativa a Costruzioni di edifici residenziali rurali.

Per la presentazione del Pra è richiesta la ~~Spm~~ SAU esistente alla data del 05/10/00 di 3,5 Ha in pianura e 6 Ha in collina. Per evitare processi di incentivazione al frazionamento delle unità poderali, tali superfici devono risultare formate alla data del

5/10/2002; tale termine non ha rilievo per le superfici risultanti da processi di accorpamento.

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

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

Art. 78 Disciplina degli edifici in zona rurale

78.01 Il Piano classifica gli edifici posti in ambito rurale al fine di favorirne il recupero. A tale scopo è stato eseguito il censimento degli edifici con valore di bene culturale e di interesse storico testimoniale elencati nell'Allegato normativo A 7.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto di tipologie, materiali e caratteristiche costruttive dell'area, secondo quanto indicato nell'Allegato normativo A 3.

Per gli usi valgono le disposizioni del presente articolo.

Gli interventi di ampliamento, se consentiti, dovranno rispettare la distanza $D1 = 5$ mt dai confini di proprietà.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare l'indice di Tii.

78.01bis Gli usi consentiti sono regolamentati nei rispettivi Ambiti rurali e nei successivi commi. Per ciascun uso vanno rispettate le quote di parcheggio previste dall'art. 22 e **di standards urbanistici relativi alla tipologia d'uso da insediare.**

78.02 Edifici rurali con caratteristiche di bene culturale e di interesse storico testimoniale

Sono individuati nelle tavole dei Sistemi con apposita simbologia. Il censimento costituisce disciplina particolareggiata di zona A.

Le categorie di intervento sono definite nell'Allegato normativo A 7 e nell'Appendice del medesimo. Le categorie di intervento previste sono: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, ristrutturazione edilizia. E' consentito l'ampliamento **~~“una tantum” per gli edifici di cui all'art. 79 fino alla~~ Sul massima di 320 mq per le aziende inferiori alla superficie poderale minima; per le aziende con superficie uguale o maggiore alla superficie poderale minima valgono gli indici dei rispettivi ambiti. tipologico per le tipologie individuate all'art. 79 nel rispetto degli indici per l'abitazione rurale indicati nei rispettivi ambiti.**

78.05 Edifici rurali non vincolati

Per questi valgono le categorie di intervento della manutenzione qualitativa di cui all'art. 11 delle presenti norme, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento **nel rispetto degli indici per l'abitazione rurale indicati nei rispettivi ambiti.**

~~Ove consentito nelle diverse aree o sistemi rurali è previsto l'ampliamento “una tantum” degli edifici residenziali fino alla~~ Sul massima di 320 mq per le aziende inferiori alla superficie poderale minima; per le aziende con superfici poderali uguali o maggiori a quella minima valgono gli indici dei rispettivi ambiti.

78.07 Edifici di civile abitazione con caratteristiche di bene culturale e di interesse storico testimoniale e non

Per questi valgono le categorie di intervento della manutenzione qualitativa di cui all'art. 11 delle presenti norme. **~~E' consentito l'ampliamento una tantum fino a una superficie massima di 270 mq.~~** Per gli edifici di civile abitazione privi di caratteristiche di bene culturale e di interesse storico testimoniale è consentita anche la demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici di valore storico testimoniale è ammesso, nei limiti indicati all'art. 79, l'ampliamento fino ad un massimo di mq. 270 di Sul.

78.08 **Cassato**

78.09 Gli edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa a seguito di realizzazione di nuovo edificio residenziale o utilizzati per altre funzioni, possono essere recuperati agli usi U1/1, U3/5 **limitatamente agli edifici di valore storico ambientale di cui all'Allegato normativo A7**, U5/1, U5/2 limitatamente a turismo rurale e agriturismo. Il recupero è consentito nel limite massimo della Sul esistente anche con demolizione e ricostruzione. Non è consentito il recupero degli edifici previsti in demolizione da specifici atti autorizzativi.

78.10 Gli edifici **aventi valore storico ambientale di cui all'Allegato normativo A7** con originaria funzione diversa da quella abitativa e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperati, purchè l'utilizzazione risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi con l'esclusione di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario nonché dei proservizi con altezza inferiore a mt 2,50. Usi ammessi: U3/1, U3/5, U3/6, U4/2. E' escluso il recupero per usi residenziali. Per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa. Per ciascun uso vanno rispettate le quote di parcheggio previste dall'art. 22. Per l'uso U4/2 il recupero è consentito per un massimo di 1000 mq di Sul ed è subordinato alla presentazione di PUA che dimostri la sostenibilità degli impatti relativi alla accessibilità e preveda interventi di ambientazione. Gli usi U3/1, U3/5, U3/6 sono limitati al recupero di una Sul massima di 200 mq.

78.11 Le trasformazioni degli allevamenti esistenti già parzialmente in fase di attuazione, potranno essere completate applicando le specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nell'art. 80 bis delle NTA del PRG '85.

~~78.12 Per gli edifici residenziali valgono le disposizioni dell'art. 33.08~~

Art. 78bis Dismissione o delocalizzazione degli allevamenti attivi.

78bis.01 ~~bis~~ Al fine di riqualificare il territorio rurale è consentita la dismissione degli allevamenti suinicoli o la delocalizzazione degli allevamenti attivi posti in aree di particolare pregio. ~~ambientale o in contesti di forte impatto per gli aspetti igienico sanitari, alle seguenti condizioni:~~

Dismissione degli allevamenti suinicoli

Sono consentiti interventi di recupero **per le attività inserite nelle seguenti zone:**

- **Ambito di tutela Fluviale**
- **fascia di 500 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato**
- **Ambito della Collina di Valore Ambientale**

L'ammissibilità dell'intervento è connessa alla sua localizzazione in aree non pregiudizievoli dal punto di vista idrogeologico (fasce di espansione inondabili, aree di dissesto) e di vincoli ambientali ed infrastrutturali che ne impediscano l'edificazione o le possibilità di uso.

Dovrà essere garantito il recepimento e la realizzazione degli standards urbanistici.

In tali ambiti è consentito il recupero parziale della Sul esistente secondo i seguenti parametri:

- recupero del 100% della Sul fino a 1500 mq;
- recupero del 60% della Sul da 1501 mq a 5000 mq;
- recupero del 30% della Sul oltre i 5000 mq.

Usi ammessi: U3/1, U3/5, U3/6, U4/2.

hm = 5 mt; distanze sono richiamate nei singoli ambiti; Vm = 7mt.

Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Nel recupero è consentita la realizzazione di un edificio residenziale fino ad un massimo di 250 mq di Sul in aggiunta all'indice.

Il recupero di superfici superiori a 1000 mq è subordinato alla presentazione di PUA che dimostri la sostenibilità degli impatti relativi alla accessibilità, e preveda interventi di ambientazione.

Delocalizzazione

E' consentita, tramite PUA, la delocalizzazione degli allevamenti posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e di quelli posti in condizioni di particolare criticità idrogeologica, purchè venga prodotto uno studio riguardante gli interventi sul territorio che dimostri il miglioramento degli impatti relativi al sistema di accessibilità, verifichi l'andamento dei venti dominanti e disciplini le azioni di mitigazione che si intendono attuare. Dovrà essere rispettato l'indice di Tii.

78.02bis Non è ammesso il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi aventi altezza media inferiore a mt 2,50.

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

79.00 *Numero di alloggi*

I fabbricati residenziali in zona rurale non potranno superare i due alloggi salvo che per superfici esistenti alla data del 5/10/00 superiori a mq 350.

79.01 *Recupero di fabbricati*

Gli interventi in zona rurale dovranno essere realizzati nel rispetto del contesto ambientale e delle caratteristiche tipologiche costruttive locali.

Gli edifici residenziali e quelli aziendali di servizio dovranno essere realizzati, compatibilmente alle condizioni morfologiche e di assetto idrogeologico nell'ambito della corte aziendale.

Gli interventi di recupero dovranno essere realizzati nel rispetto di tipologie, materiali e caratteristiche costruttive dell'area secondo quanto indicato nell'Allegato normativo A3.

79.02 La realizzazione dei balconi deve essere adeguatamente motivata.

Sono vietati:

- intonaci plastici, spatolati o graffiati;
- modifiche alla morfologia dei terreni.

79.03 L'ampliamento degli edifici, di cui all'Allegato normativo A3, Appendice 1 è consentito per le sole tipologie:

- tipo 1 casa su pendio;
 - tipo 2 casa con scala esterna;
 - tipo 3 casa cesenate riminese;
- secondo gli schemi riportati.

79.04 Gli edifici classificati alle tipologie:

- tipo 4 forlivese;
 - tipo 5 casa con portico interno;
- non possono essere ampliati.

79.05 *Nuova costruzione*

Negli interventi di nuova costruzione deve essere studiato il corretto inserimento paesaggistico-ambientale degli edifici, limitandone il loro impatto visivo, il rapporto fra edifici residenziali e annessi agricoli, fra edifici e corte e fra le parti che compongono l'edificio (casa, portico, servizi).

I servizi agricoli, con esclusione dei silos e dei serbatoi, avranno coperture a due falde.

E' favorito l'uso di materiali tradizionali.

79.06 I fabbricati dovranno essere progettati con criteri compositivi di semplicità, linearità e funzionalità riconducibili alla tradizione processuale che si è storicamente determinata nell'ambito cesenate.

Le coperture degli edifici residenziali dovranno evitare geometrie complesse e utilizzare, per quanto possibile la soluzione a due falde con linea di gronda costante e manto di copertura in laterizio.

79.07 Le recinzioni, in particolare quelle sul fronte stradale, dovranno essere realizzate utilizzando preferibilmente siepi vive di essenze autoctone scelte fra quelle incluse nell'Allegato normativo A 8 (Elenco delle piante e degli arbusti).

Negli Ambiti di Collina e di Collina di valore ambientale sono ammesse anche staccionate realizzate con pali di legno.

La sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere attuata utilizzando esclusivamente le essenze incluse nell'Allegato normativo A 8 (Elenco delle piante e degli arbusti).

79.07bis *Ricostruzione di edifici crollati per eventi naturali*

E' possibile la ricostruzione di edifici in caso di crollo dell'immobile per cause accidentali (esplosione, franamento, ecc.) o soggetti ad obbligo di demolizione adeguatamente documentato e non antecedente cinque anni dal 05/10/2000 per gli edifici precedentemente crollati e un anno per il periodo successivo. Qualora alla ricostruzione in loco ostino vincoli idrogeologici o di tutela ambientale-urbanistica, sarà possibile lo spostamento in un raggio di 500 metri.

Art. 80 Cassato

Art. 81 Ricovero attrezzi

81.01 Negli appezzamenti di superficie superiore a 0,5 Ha, dove è praticata l'attività agricola complementare, purchè privi di edifici rurali **di servizio**, è consentita la costruzione di piccoli capanni per esclusivo ricovero attrezzi di ~~30~~ **20** mq. Tali ricoveri, **a carattere provvisorio**, potranno essere costruiti anche da soggetti non abilitati **saranno autorizzati per una durata di anni 3 rinnovabili, previo rilascio di fidejussione a garanzia dell'impegno formale di rimozione alla cessazione dell'attività**, secondo le indicazioni dell' Allegato normativo A 5.

Tali interventi non possono essere realizzati nell'Ambito di Tutela Fluviale e nell'Ambito della Collina di valore Ambientale (artt. 68 e 70 delle NdA).

Art. 82 Attività produttive esistenti in ambito rurale

82.01 Per le attività produttive e polifunzionali regolarmente insediate o cononate nell'ambito rurale **sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa, conservativi, fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL. Sono previsti i soli usi già esistenti alla data di approvazione della presente variante generale, o usi appartenenti alla medesima classificazione funzionale e di pari carico urbanistico e di impatto. è consentita la manutenzione qualitativa nonché l'adeguamento igienico-sanitario (per un massimo del 10% della Sul esistente).**

~~Per particolari esigenze di razionalizzazione e rifunzionalizzazione aziendali e del contesto territoriale di contorno è possibile ricorrere ad un PUA e realizzare ampliamenti dell'attività, entro il limite del 20% della Sul esistente. Il PUA dovrà garantire la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti paesaggistici e di adeguamento della accessibilità.~~

~~82.02 **Interventi edilizi**
- manutenzione qualitativa;~~

~~– ampliamento degli edifici esistenti: massimo del 10% della Sul e del 20% in caso di PUA; la Sul non potrà essere superiore all'indice di $U_f = 0,6$ mq/mq~~

~~82.03 Normativa funzionale~~

~~Usi previsti: U2/1, U3/1, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U5/2~~

~~Usi regolati: U1/1 = max 20% della Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva~~

~~82.04 Indici paesaggistico-ecologici~~

~~– $I_p = 20\%$~~

~~– A_{vp} = indirizzi di cui all'elaborato PG-9~~

~~– $h_m = 7$ mt~~

~~– $A = 20$ alberi/ha Sf~~

~~– $A_r = 40$ arbusti/ha Sf~~

~~– T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)~~

~~Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno comunque prevedere una adeguata mitigazione dell'impatto indotto attraverso l'uso di alberature e siepi per una fascia di profondità minima di 10 mt.~~

Art. 82 bis—Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale-Cassato

~~82.01bis Riguarda il recupero di aree in ambito rurale, censite in seguito ad indagine conoscitiva, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole dei Sistemi e classificate nelle schede dell'Allegato normativo A10, in cui sono insediate attività produttive che utilizzano prevalentemente aree scoperte per lo stoccaggio o la lavorazione delle merci o mezzi. Il recupero è finalizzato, alla riduzione dell'impatto paesaggistico ed ambientale rispetto alla campagna circostante (impatto visivo, rumore, polveri) al miglioramento della viabilità di accesso in rapporto alla movimentazione delle merci, al riordino dei manufatti esistenti.~~

~~Le schede contengono le regole insediative per ogni ambito di recupero, individuano il perimetro dell'ambito, le fasce di rispetto, gli indici insediativi, l'area di localizzazione dell'edificato, l'area per opere di mitigazione, gli impegni convenzionali per le infrastrutture.~~

~~Gli ambiti di recupero si attuano attraverso Permesso di costruire con prescrizione corredata da apposita convenzione tra Comune e proprietari delle aziende nel di rispetto dello schema di ripartizione della scheda. In caso di modifica della ripartizione dell'uso del suolo indicato nella scheda, fermo restando i parametri, gli interventi sono attuati attraverso PUA.~~

~~Gli interventi sono condizionati alla preventiva demolizione degli edifici sovrastanti la fascia a Verde di mitigazione.~~

~~L'ampliamento degli edifici esistenti è consentito solo se collocati all'interno dell'area di localizzazione dell'edificato.~~

~~Interventi edilizi~~

~~– manutenzione qualitativa;~~

~~– demolizione e ricostruzione;~~

~~– ampliamento degli edifici esistenti solo se collocati interamente entro l'area di localizzazione dell'edificato;~~

~~– nuova costruzione.~~

~~82.03bis Normativa funzionale~~

~~Usi previsti: U4/1, U4/2~~

~~Usi regolati: U1/1 = max 20% della Sul e comunque per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva, esclusivamente per attività di autotrasporto.~~

~~82.04bis Indici paesaggistico-ecologici~~

~~– $I_f = 0,15-0,20$ mq/mq secondo le indicazioni della scheda~~

~~– $h_m = 10$ mt~~

~~– $A = 50$ alberi/ha Ambito di recupero~~

- Ar = 380 arbusti/ha ~~Ambito di recupero~~
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)
- Vm = quantità e localizzazione definite nelle schede dall'Allegato normativo A10.

Art. 82ter Piano delle attività estrattive

82.01ter Le attività di estrazione di materiali inerti sono regolamentate dal Piano delle Attività Estrattive (PAE) ai sensi della LR 17/91 e successive modifiche.

Art. 82quater Aree per la protezione civile

82.08quater Le aree così classificate, con destinazione agricola, sono destinate ad ospitare, nel caso di evento calamitoso, le abitazioni temporanee per la popolazione che si trovi in condizione di non poter utilizzare la propria abitazione. Non comportando vincolo urbanistico, sono individuate nelle tavole del Piano dei Servizi PG 2.

Titolo V Norme finali e transitorie

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

83.01 E' consentita la ~~ricollocazione demolizione~~ e l'ampliamento fino a 320 mq di Sul degli edifici ~~posti- situati in ambito rurale zona agricola~~ e interessati da fasce di rispetto stradale, ~~ferroviario~~, cimiteriale e degli elettrodotti. **Gli spostamenti potranno avvenire** in terreni adiacenti entro un raggio di 500 mt. **non interessati da tutela così come definito all'interno delle tavole del Piano Regolatore.** Tale facoltà è prevista anche per i fabbricati soggetti a esproprio nonché per quelli compresi nella fascia di rispetto della via Emilia (art. 2.15 Allegato normativo A1).
Gli spostamenti riguardanti il tratto di via Emilia fronteggiante la quinta collinare, dovranno essere conformi a quanto specificato dal comma 5 punto b) dell'art.24B delle norme del PTCP.
 I fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale possono essere ampliati nei limiti delle norme del Territorio Rurale.

83.02 Per gli edifici da espropriare per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche si applicano le norme di cui alla LR 38/98. E' consentita una superficie massima di 320 mq di Sul. Dovrà essere rispettato l'indice di Tii.

Art. 84 Abitato da consolidare di Borello

84.01 Per la frana di Borello, perimetrata nella tavola dei Sistemi PS 2.1.17, valgono le disposizioni dell'art.12 bis, Appendice A del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. **Per quanto non compreso specificatamente all'art, 12 bis "appendice A" del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, tutte le previsioni urbanistiche sono sospese in attesa della definitiva approvazione della perimetrazione dell'abitato da consolidare e relativa normativa tecnica, ai sensi della legge 445/1908.**

Art. 86 Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

86.01 In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti Norme all'atto della loro adozione, il PRG stabilisce che, in via transitoria, sentita la Commissione Edilizia, il Sindaco può autorizzare eventuali

utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo, in conformità a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 41 della LR 47/78 e successive modifiche.

- 86.02 Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di concessioni edilizie.
- 86.03 Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario, e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di Piano urbanistico attuativo, rilascio di concessione, ecc.), con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del PRG nella zona di cui trattasi.
- 86.04 L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.
- 86.05 In ogni caso il Sindaco, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del PRG, produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
- 86.06 Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.
- 86.07 Gli usi che possono essere autorizzati sono:
- il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ed eventuali edifici o impianti esistenti, purchè ciò non comporti il rilascio di concessione;
 - il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante;
 - la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purchè di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, di altezza massima non superiore a 5 mt, e nel rispetto dei minimi di distanza previsti dalle presenti norme, con esclusione di qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario alla residenza;
 - la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
 - la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti: in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purchè venga mantenuta una pavimentazione permeabile.
- 86.08 In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

Art 86bis Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano

- 86.01bis Per particolari e documentate esigenze possono essere insediate attività specialistiche temporanee (quali piste di atterraggio di ultraleggeri, ecc.). Il Comune può rilasciare a titolo precario una autorizzazione convenzionata con scadenza quinquennale per l'utilizzo temporaneo dei terreni. Dovrà essere garantita:
- l'armonizzazione e l'inserimento nel paesaggio circostante dei manufatti precari da realizzare che dovranno risultare strettamente funzionali allo svolgimento della attività, e che non potranno avere una altezza superiore ad 1 piano, sulla base di una apposita relazione tecnica dimostrativa ed esplicativa;
 - il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade;

- gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari.
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

86.02bis L'autorizzazione sarà condizionata dal nulla osta delle autorità competenti e previa verifica dei servizi ARPA e AUSL. Non potrà essere rilasciata su aree classificate ad Ambito rurale della Pianura Centuriata (art. 66), Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale (art. 68), Ambito rurale della Collina (art. 69), Ambito di Tutela Fluviale (art. 70), Aree di Riequilibrio Ecologico e di tutela panoramica e paesaggistica (art. 71)

Art. 87 Revisione del Regolamento Edilizio

87.01 La revisione del Regolamento Edilizio, al fine di renderlo coerente al Piano, dovrà essere completata contestualmente alla sua approvazione. Al fine di promuovere la revisione del Regolamento Edilizio e per assicurare la coerente applicazione degli indirizzi e delle norme tecniche del PRG 2000 alle domande di permesso di costruire definendo criteri interpretativi uniformi, l'Amministrazione Comunale costituisce un apposito gruppo di lavoro intersettoriale (Attuazione Urbanistica, Programmazione Urbanistica, Sportello Unico) coordinato dal settore Attuazione Urbanistica. La proposta di interpretazione autentica delle NdA spetta al Settore Programmazione Urbanistica.