

COMUNE di CESENATICO

Variante Generale al Piano Regolatore



P.R.G. 1998

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

Al 21.09.2012

COMUNE DI CESENATICO

Variante Generale al Piano Regolatore

Norme tecniche di attuazione

Premessa

Le presenti norme sono state redatte avendo presente la vigente legislazione statale, regionale ed il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato dalla Regione Emilia Romagna con delibera del Consiglio regionale n. 1338 del 28.01.93, che qui si acquisiscono integralmente.

Le norme richiamano quindi solo alcuni dei contenuti della normativa suddetta, quando è ritenuto necessario, integrativo e rafforzativo per una migliore comprensione delle disposizioni contenute.

La modifica, integrazione, sostituzione delle norme, conseguenti la modifica delle disposizioni legislative di riferimento, sono automatiche ed effettuate dal Settore Sviluppo del Territorio nell'esclusivo interesse di facilitare la lettura dei dispositivi normativi e non costituisce variante alle norme di attuazione (N.T.A.) del P.R.G..

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo 1

FINALITÀ, OGGETTO, ELABORATI COSTITUTIVI, PARAMETRI ED EFFICACIA DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 1

Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Le presenti norme, gli elaborati grafici e gli allegati di corredo di cui all'art. 2 costituiscono i documenti che governano gli interventi edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Cesenatico.

Le norme e gli elaborati grafici sono redatti in modo coerente; tuttavia, qualora se ne presentasse la necessità, per insufficiente precisazione di contenuti o per contrasto tra previsioni urbanistiche contenute in elaborati grafici di diversa scala, prevalgono le previsioni urbanistiche redatte nella scala più dettagliata.

In ogni caso la redazione dei progetti di intervento e la loro valutazione da parte dell'Amministrazione deve essere condotta tenendo presente lo spirito costruttivo dello strumento urbanistico, la filosofia progettuale che lo ha ispirato, coerentemente esposti nella relazione e nei suoi allegati.

Art. 2

Elenco degli elaborati costituenti la Variante Generale al Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi la Variante Generale al P.R.G. le tavole cartografiche, gli elaborati descrittivi con allegati, gli studi e le analisi così elencabili:

a) Elenco delle Tavole:

- Tav. 1: inquadramento regionale e provinciale;
- Tav. 2: stato di fatto territorio comunale;
- Tav. 3: viabilità stradale extraurbana con aree di rispetto;
- Tav. 4: individuazione delle reti e servizi canalizzati ed impianti tecnologici;
- Tav. 5: delimitazione del territorio urbanizzato e lotti interclusi;
- Tav. 6: individuazione di aree ed immobili sottoposti a vincoli e tutela;
- Tav. 7: ambiti territoriali relativi alla modifica di destinazione d'uso senza opere;
- Tav. 8: zonizzazione del territorio comunale;
- Tav. 9: piano dei servizi con individuazione aree standards per quartieri e circoscrizioni;
- Tav. 10: individuazione del P.T.P.R. sul territorio comunale;
- Tav. 11: crescita storica del capoluogo e dei centri minori;
- Tav. 12: individuazione delle aree di espansione urbana;
- Tav. 13: sintesi schematica del P.R.G.;

b) Elenco degli Allegati

- 1: relazione generale;
- 2: norme tecniche di attuazione;
- 3: appoderamento territorio comunale;
- 4: schedatura edifici di valore ambientale in zona agricola;
- 5: schedatura case civile abitazione in zona agricola;
- 6: individuazione cartografica delle civili abitazioni in zona agricola;
- 7: individuazione zone contenimento emissioni sonore;
- 8: tavole P.R.G. vigente;
- 9: tavole di individuazione aree soggette a fenomeni di allagamento e inondazione;
- 10: studi, analisi e ricerche;
- 11: relazione geologica.

Art. 3 ***Tipologia delle disposizioni del Piano***

Per l'attuazione delle finalità del P.R.G. gli elaborati grafici individuano Zone Territoriali Omogenee, Zone di Tutela, Aree perimetrate o Ambiti assoggettati a particolari disposizioni.

Per l'attuazione delle finalità del presente Piano Regolatore Generale le Norme di Attuazione dettano disposizioni che costituiscono: indirizzi, direttive, prescrizioni, norme procedurali, norme transitorie.

Gli indirizzi costituiscono indicazioni di orientamento riferite alla qualità e agli elementi costitutivi della progettazione architettonica ed urbana, finalizzate a prefigurare gli esiti compositivi delle realizzazioni, la unitarietà e coerenza dei manufatti, l'uso di materiali consoni.

Le direttive costituiscono norme di orientamento della progettazione edilizia ed urbana che devono essere seguite al massimo grado possibile, compatibilmente con le condizioni del caso specifico. In caso di impossibilità ad aderire compiutamente alle direttive, la relazione allegata al progetto, renderà esplicite le ragioni per le quali le direttive non sono state seguite e la Commissione Edilizia esprimerà nel proprio parere anche una valutazione sulla coerenza delle ragioni addotte.

Le prescrizioni costituiscono norme vincolanti, l'osservanza delle quali deve essere garantita dal progettista, sia pubblico che privato, in sede di formazione di Piani Urbanistici Attuativi, di richiesta di autorizzazione o concessione edilizie ed essere certificata in sede istruttoria dall'Ufficio Tecnico.

Gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni sono costituite da espressioni scritte ma possono essere desunti anche da elaborati grafici che identificano soluzioni progettuali specifiche.

Le norme procedurali sono riferite a disposizioni legislative e sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le norme transitorie sono disposizioni la cui validità è limitata nel tempo e la cui funzione è principalmente quella di collegamento tra la normativa previgente e quella della presente variante generale.

Capitolo 2 **ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Art.4 ***Interventi edilizi***

Il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto pubblico e privato, e intervento edilizio indiretto. Gli interventi edilizi indiretti sono inseriti comunque nel Programma Pluriennale di Attuazione ai sensi della vigente normativa.

Gli interventi edilizi indiretti sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi costituiti da Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), da Piani di Espansione Urbana (P.E.U.), preordinati da Programmi di Intervento Operativi (P.I.O.), di competenza comunale.

Art.5ⁱ ***Intervento edilizio diretto***

L'intervento edilizio diretto è costituito da:

- a) denuncia di inizio attività;
- b) permesso di costruire gratuito e oneroso;
- c) permesso di costruire convenzionato;
- d) permesso di costruire in autocostruzione ;
- e) progetto unitario;
- f) permesso di costruire in deroga.

a) Denuncia di inizio attività.

Questa procedura riguarda le opere ricadenti nell'ambito dell'art. 4 - comma 7 - del Decreto Legge 05.10.1993, n. 398, convertito in legge con modificazioni dalla Legge 04.12.1993, n. 493, sostituito successivamente dall'art. 2 - comma 60 - della legge 23.12.1996, n. 662, modificata ulteriormente dall'art. 11 della Legge 23.05.1997, n. 135.

Sinteticamente le opere per le quali è possibile procedere all'esecuzione, fermo restando il termine di esecutività di dalla data di comunicazione della denuncia, sono le seguenti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate, i passi carrai e le tombature fossi;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti (con esclusione dello spostamento di finestre, porte finestre e similari) o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 06.04.1998, n. 11;
- g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 25.11.2002, n. 31;

- k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9 comma 1, della L. 24.03.89, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- l) le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla L.R. 25.11.2002, n. 31;
- m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, insegne e mezzi pubblicitari in genere;
- n) cabine o distributori automatici di pubblici servizi, vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici, pavimentazioni esterne, muri e manufatti per la sistemazione di aree esterne, manufatti esterni ed opere del sottosuolo al servizio di reti infrastrutturali di urbanizzazione;
- o) arredi esterni quali: gazebo (sup. max. mq 16,00), pergolati, verande in civili abitazioni e pensiline a sbalzo;
- p) installazione o modifiche di chioschi;
- q) edilizia funeraria;
- r) interventi di nuova costruzione qualora definiti in una pianificazione urbanistica preventiva contenente le caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e le entità planovolumetriche;
- s) demolizioni;
- t) serre agricole fisse;
- u) gli interventi di completamento lavori riferiti a permessi di costruire scaduti, nel caso in cui non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti (con esclusione dello spostamento di finestre, porte finestre e similari) e delle superfici.

b) *Permesso di costruire gratuito e oneroso .*

Con i limiti dell'art. 81 del D.P.R. 616/77, costituisce l'atto amministrativo che autorizza la fabbricazione, le trasformazioni del territorio, ivi comprese le aree del demanio pubblico, e degli edifici; il suo rilascio è subordinato ai limiti di cui alle presenti norme e alle leggi statali e regionali in materia.

La subordinazione all'una o all'altra delle forme di permesso di costruire dipende, nei limiti di cui alle presenti norme ed ai sensi della Legge 06.06.2001, n. 380 e della Legge regionale 25.11.2002 n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla destinazione d'uso dell'opera per la cui realizzazione viene richiesto il permesso di costruire , nonché dalla facoltà di opzione dei soggetti richiedenti.

c) *Permesso di costruire convenzionato.*

Nei casi di cui agli artt. 7 e 9 punto b della Legge 28.01.1977, n. 10, come modificati ed integrati dalla legge 06.06.2001 n. 380 e nei casi previsti dalla legge regionale 25.11.2002 n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni e nei casi previsti dalle presenti norme la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente il permesso di costruire .

Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o rilevante interesse, può disporre che il permesso di costruire venga subordinato anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo soggetti a trascrizione.

d) *Permesso di costruire in autocostruzione .*

Il permesso di costruire di autocostruzione è l'atto amministrativo finalizzato a consentire, in un arco di tempo massimo pari a nove anni, la realizzazione di nuova costruzione a destinazione abitativa, effettuata per stralci funzionali in tempi diversi.

Esso si rivolge di norma alle fasce sociali più giovani o economicamente meno favorite, che intendano risolvere il proprio problema, abitativo o produttivo, autonomamente, facendo ricorso

all'autocostruzione, e limitando l'intervento di imprese edili e/o specialistiche ad una parte non prevalente dell'attività costruttiva.

Il permesso di costruire di autocostruzione si riferisce ad un progetto edilizio completo la cui realizzazione viene prevista per stralci funzionali, in relazione alle possibilità finanziarie e al tempo di lavoro necessario per realizzarlo.

Ogni stralcio funzionale compiuto ha diritto di ottenere l'abitabilità.

Esso può essere rilasciato esclusivamente a persone fisiche, nuclei conviventi e familiari, associazioni o cooperative senza scopo di lucro, con esclusione di qualsiasi soggetto che abbia natura imprenditoriale.

Il permesso di costruire di autocostruzione è convenzionato, ha durata triennale ed è soggetto a rinnovo automatico su richiesta del concessionario per un numero massimo di due volte e per un periodo massimo di validità complessiva di nove anni dalla data del primo rilascio, trascorso il quale essa decade.

Il permesso di costruire di autocostruzione è rilasciato nelle aree di competenza comunale individuate dai P.E.U. nei casi di interventi edilizi aventi come obiettivo la realizzazione di una o più abitazioni il cui completamento non sia manifestamente prevedibile, a causa delle condizioni economiche e sociali del soggetto concessionario, entro il termine di tre anni di validità del permesso di costruire ordinario .

e) Progetto unitario.

L'intervento diretto proposto attraverso un progetto unitario riguarda i casi in cui la progettazione di un intervento edilizio debba coinvolgere due o più unità di intervento o debba essere compatibile con previsioni di piano relative a lotti adiacenti di aree preordinate all'uso pubblico individuate congiuntamente nella zonizzazione della variante generale del territorio.

Nel secondo caso le aree destinate all'uso pubblico comprese nel progetto unitario devono essere attrezzate con le opere di urbanizzazione primaria e cedute gratuitamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio diretto nella misura corrispondente agli standards relativi alla previsione del carico urbanistico progettato.

Il Progetto Unitario (P.U.) è uno strumento di natura eminentemente tecnica e rappresenta un momento di integrazione progettuale attraverso il quale è consentito un maggior coordinamento sulle varie zonizzazioni ed è indispensabile nei casi previsti ed evidenziati con apposita perimetrazione sulla cartografia a corredo della presente variante.

Le previsioni progettuali dovranno essere dedotte esclusivamente dalle zonizzazioni perimetrate.

Il piano pur progettato nella sua globalità può ammettere attuazione a stralci previa opportuna garanzia fideiussoria esclusivamente volta a salvaguardarne la realizzazione globale dell'intervento.

È inoltre ammesso traslare all'interno del perimetro, le destinazioni ivi previste.

L'attuazione del progetto unitario, qualora preveda la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria e la cessione di aree destinate a standards di uso pubblico, è subordinata alla stipula di una convenzione od atto unilaterale d'obbligo regolante i rapporti tra il soggetto attuatore ed il comune.

f) Permesso di costruire in deroga.

L'intervento diretto disciplinato all'art. 105 del Regolamento Edilizio comunale.

Art. 6ⁱⁱ ***Intervento Edilizio Indiretto***

L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi costituiti da Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), da Piani di Espansione Urbana (P.E.U.), previsti dai Programmi di Intervento Operativi (P.I.O.).

Rientrano nel campo dell'intervento indiretto anche lo strumento del Piano di Recupero (P.R.) ai sensi della Legge 457/78 art. 28, nonché i Programmi Integrati di Intervento (P.I.) sulla base della Legge 179/92.

A - Programmi di Intervento Operativo

I Programmi di Intervento Operativo (P.I.O.) sono strumenti preventivi comprendenti ambiti nei quali il Comune procede ad una progettazione urbanistica preliminare e di riferimento, per la definizione e la successiva attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Piani di Espansione Urbana, sia di competenza pubblica sia di competenza privata nonché per il rilascio di permessi di costruire ai singoli interventi diretti di iniziativa pubblica.

Essi individuano l'area o le aree, anche non contigue, comprendenti sia le previsioni delle zone di espansione sia quelle destinate all'intervento diretto ad esse connesse, le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria e i collegamenti ed allacciamenti generali connessi, anche in rapporto agli interventi previsti, alle caratteristiche fisiche degli edifici e degli spazi aperti, agli stralci funzionali ed ai tempi di attuazione nonché alla natura degli interventi.

Essi coordinano l'azione urbanistica individuando contestualmente, nel loro ambito di riferimento, le aree soggette ad intervento edilizio diretto e quelle sottoposte ad intervento urbanistico preventivo perimetrato dalla Variante Generale.

L'individuazione dell'ambito e la progettazione dei P.I.O. è di competenza comunale e la loro approvazione, da parte del Consiglio Comunale, costituisce una Direttiva ai sensi del precedente art. 3.

B - Piani Urbanistici Attuativi e Piani di Espansione Urbana

I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) sono quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale a cui, fatte salve le precisazioni eventualmente contenute nelle presenti norme, si fa riferimento per i loro contenuti e per le modalità operative.

I Piani Particolareggiati di Espansione Urbana (P.E.U.) sono Piani Urbanistici Attuativi che comprendono modalità operative ed interventi assimilabili contestualmente ai Piani Particolareggiati di iniziativa privata e ai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

I P.U.A. ed i P.E.U. sono finalizzati a dare attuazione agli obiettivi di espansione urbana nello sviluppo della città, così come descritti nell'art. 49.

Fino alla data di approvazione dei Programmi di Intervento Operativo (P.I.O.) gli edifici eventualmente compresi nell'ambito dei Piani di espansione Urbana (P.E.U.) o dei Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) possono essere assoggettati agli interventi di cui al successivo art. 8 lett. A, B, C, D, G ed I.

C - Piani di Recupero

Nell'ambito delle zone edificate, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può essere individuato il perimetro di zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante la redazione di un piano di recupero ai sensi della legge 05.08.78, n. 457.

Nella medesima deliberazione deve essere indicata la competenza all'iniziativa, pubblica o privata, relativa alla redazione del piano di recupero nonché gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni all'intervento; questi ultimi potranno anche discostarsi dalle previsioni generali dello strumento urbanistico, fermo restando il dimensionamento globale assegnato al Piano di Recupero.

L'obiettivo del piano di recupero è quello di assoggettare comparti edificatori in grave stato di degrado agli interventi previsti dall'art. 31 della citata Legge 457/78.

D - Programmi Integrati di Intervento e Programmi di Recupero Urbano

I programmi in oggetto fanno riferimento all'art. 16 della Legge n. 179/92 ed alle disposizioni in merito contenute nell'art. 20 della Legge regionale n. 47/78 modificata ed integrata dalla Legge regionale n. 6/95 e sono rivolti all'attuazione integrata delle previsioni, sia di carattere residenziale che di servizi infrastrutturali e di urbanizzazione del P.R.G., rivolte alla riqualificazione del tessuto urbano, edilizio ed ambientale, possono anche costituire variazione alla previsione urbanistica.

Art. 7ⁱⁱⁱ

Definizioni di parametri edilizi ed urbanistici

Il processo di intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri:

A) SUPERFICIE (S)

A.I. Per la funzione abitativa e per la residenza rurale, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (*Su*) e Superficie non Residenziale (*Snr*);

A.1.1) Superficie utile abitabile (*Su*): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (*Snr*). Sono compresi nella *Su* i vani sottotetto aventi altezza virtuale uguale o superiore a m. 2,70, accessibili con strutture stabili;

A.1.2) Superficie non residenziale (*Snr*): ^{iv}

A.1.2.1) Zone poste nell'ambito a mare delimitato dalla linea di costa, dai confini dei comuni contermini e la tratta ferroviaria Ravenna-Rimini:

si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella *Snr* i locali sottotetto accessibili, aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore o uguale a m. 1,70, i terrazzi di copertura, i corpi tecnici (di cui all'art. 39 Reg. Ed.) con altezza virtuale max pari a m. 2,40 e superficie max pari a mq 6,00. Rientrano nella *Snr* i locali sottotetto aventi altezza virtuale superiore a m. 1,70 ed h . media non superiore a m. 2,40, accessibili con strutture stabili ed illuminati o aerati da aperture verticali, nonché le scale esterne.

I locali destinati a Superficie Non Residenziale non concorrono alla determinazione della superficie minima degli alloggi residenziali.

A.1.2.2) Zone poste nell'ambito a monte delimitato dai confini dei comuni contermini e la tratta ferroviaria Ravenna-Rimini:

si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella *Snr* i locali sottotetto accessibili, aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore o uguale a m. 1,70, i terrazzi di copertura, i locali posti all'interno della proiezione della superficie coperta (*Sq*) del fabbricato, interrati o seminterrati, con intradosso del soffitto posto ad un

massimo di cm. 90 fuori terra, le autorimesse nel limite massimo di 10,00 mq. ogni 100,00 mc. di volume utile, nonché i corpi tecnici (di cui all'art. 39 Reg. Ed.) con altezza virtuale max pari a m. 2,40 e superficie max pari a mq 6,00. Rientrano nella *Snr* i locali sottotetto aventi altezza virtuale superiore o uguale a m. 1,70 ed *h.* media non superiore a m. 2,40, accessibili con strutture stabili ed illuminati o aerati da aperture verticali, nonché le scale esterne.

A.1.3) **Superficie complessiva (*Sc*)** è data da $Sc = Su + 60\% Snr$

A.2. Per le funzioni direzionali, produttive laboratoriali di servizio, commerciali e turistiche le superfici sono classificate in superficie netta (*Sn*) e superficie accessoria (*Sa*).

A.2.1) **Superficie Netta (*Sn*)**: è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

A.2.2) **Superficie accessoria (*Sa*)**: si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale (computate una sola volta), vani ascensori montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente, sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella *Sa* i locali sottotetto accessibili, aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto *V/S*) inferiore a m. 1,70, i terrazzi di copertura, i locali posti all'interno della proiezione della superficie coperta (*Sq*) del fabbricato se interrati e seminterrati con intradosso del soffitto ad un massimo di cm. 90 fuori terra, comprese le autorimesse nel limite massimo di 10,00 mq. ogni 100,00 mc. di volume utile, nonché i corpi tecnici (di cui all'art. 39 Reg. Ed.) con altezza virtuale max pari a m. 2,40 e superficie max pari a mq 6,00.

A.2.3) **Superficie totale (*St*)** è data da: $St = Sn + 60\% Sa$.

A.3. Per le funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo le superfici dei complessi edilizi sono classificate in superficie totale non residenziale (*St*) e superfici accessori (*Sa*).

A.3.1) **Superficie totale non residenziale (*St*)**: è la superficie complessiva risultante dalla sommatoria delle superfici nette di tutti i piani fuori terra funzionalmente destinate all'attività ricettiva e più precisamente costituita:

A.3.1.1) dai vani di servizio quali: bagni, antibagni comuni o di camera, servizi igienici, docce, spogliatoi e depositi anche se collegati ad impianti sportivi a diretto servizio della struttura alberghiera; cucine, anticucine, office, lavatoi, lavanderie depositi e dispense; sale da pranzo e prima colazione, sale comuni, sale ricreative, sale televisione, zone giorno nelle unità ricettive bilocale e trilocale, vani connessi alla salute del corpo e lo sport (palestre, saune ecc.) sala bar interna, ingressi, corridoi, disimpegno, bureau, e spazi di gestione quali: camere per il personale, alloggio gestore, ufficio; autorimesse coperte al piano terra, magazzini e cantine; tettoie, porticati e verande chiusi anche con materiale precario. Le unità ricettive a monolocale vanno computate al 50% come zona a servizio.

Sono esclusi dal calcolo i locali sottotetto accessibili, aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto *V/S*) inferiore a m. 1,70, i terrazzi di copertura ed i locali posti all'interno della proiezione della superficie coperta (*Sq*) del fabbricato se interrati e seminterrati con intradosso del soffitto a cm. 90 fuori terra, comprese altresì le autorimesse nel limite massimo di 10,00 mq. ogni 100,00 mc. di volume utile, nonché i corpi tecnici (di cui all'art. 39 Reg. Ed.) con altezza virtuale max pari a m. 2,40 e superficie max pari a mq 6,00.

A.3.1.2) dai vani di pernottamento costituiti dalle camere ospiti, dalle zone notte delle unità ricettive bilocale e trilocale e dal 50% della superficie in quelle monolocale; quanto altro assimilabile ed in quanto avente le caratteristiche previste dal vigente regolamento edilizio, ovvero autorizzati da licenze o concessioni edilizie ordinarie.

A.3.2) **Superficie accessori (Sa)**: è costituita dalla superficie complessiva risultante dalla sommatoria delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra destinati a: corpi tecnici quali: centrale termica, centrale idrica, di condizionamento, cabine elettriche e telefoniche, scale interne ed esterne (computate una sola volta), scale di sicurezza, e vani ascensore (entrambi computati una sola volta), sala macchine, impianti di ricircolo e filtraggio, porticati, logge, balconi, tettoie e quant'altro assimilabile ed in quanto avente le caratteristiche previste dal vigente Regolamento Edilizio, ovvero autorizzato da licenze o concessioni edilizie ordinarie.

A.3.3) **Superficie Netta non residenziale (Sn)**: è costituita dalla somma della Superficie totale non residenziale (St) con la Superficie accessori (Sa) ragguagliata al 60%.

A.4. Per le attività produttive di tipo manifatturiero, per il deposito all'ingrosso e per la funzione agricola non residenziale, si assume il parametro della superficie utile lorda.

A.4.1) **Superficie Utile Lorda (Sul)**: è la superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra; dal calcolo della Superficie Utile Lorda sono esclusi i corpi tecnici relativi agli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni vano destinato stabilmente ad impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, vendita ed esposizione, a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Sono, di contro, escluse le superfici riguardanti tettoie aperte da tre lati, di superficie inferiore a mq. 50,00 e pergolati, quali spazi d'ombra, fino ad un 10% della superficie fondiaria; tali superfici dovranno comunque essere minori od uguali al 25% della superficie scoperta (in accoglimento oss. N. 4).

A.5. Le rampe di accesso al piano interrato destinato ad autorimessa e le relative aree di manovra in edifici di qualsiasi tipo di destinazione, anche se coperte, ma non emergenti oltre cm. 50 fuori terra, non sono conteggiate nella superficie non residenziale (Snr).

A.6. I vani di servizio o accessori come indicati ai punti precedenti possono essere collocati esclusivamente al piano interrato e seminterrato ove ammissibili, al piano terra ed al piano sottotetto, intendendo per quest'ultimo lo spazio interposto tra l'ultimo piano abitabile e le falde inclinate della copertura

A.7. Sono escluse dal calcolo, della Snr e della Sa, le scale esterne che collegano: a) il piano di calpestio di piani terra sovrastanti piani interrati (o seminterrati assimilabili ad interrati), di cui all'art. 7 punto F.5) delle presenti norme; b) il piano di calpestio di piani terra, in assenza di piani interrati o seminterrati, posto ad una quota non superiore a m. 1,30 rispetto alla quota stradale di riferimento. In entrambe le ipotesi suddette gli eventuali pianerottoli di arrivo concorreranno al computo della Snr se in esubero su mq. 1,20.

B) SUPERFICIE LORDA (SL)

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

È data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli posti sostanzialmente sotto il livello del suolo e comunque non emergenti oltre cm. 50 dalla quota stradale di riferimento, compreso i volumi aggettanti chiusi.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate e valutate come al precedente punto **C**) ed in cui " Sf " rappresenta la superficie fondiaria di cui al successivo punto **L.2**).

E) DEFINIZIONE DI SAGOMA

È l'insieme delle figure piane definite: dalla proiezione, sul piano orizzontale, del contorno continuo esterno dell'edificio, compresi bow-windows e corpi a sbalzo ed esclusi sporti aggettanti, balconi; dalle proiezioni sul piano verticale della linea del marciapiede perimetrale all'edificio sino all'estradosso della linea di gronda, escluso corpi tecnici e sottotetti aventi altezza virtuale inferiore a m. 1,70.

F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

F.1) Piano di un edificio: si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

F.2) Posizione del piano rispetto al terreno: per definire la posizione di un piano rispetto alla strada di riferimento (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento/intradosso solaio copertura) rispetto alla quota della strada di riferimento.

In caso di strade con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro del lotto si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

F.3) Piano fuori terra o piano terra: si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella della strada di riferimento.

F.4) Piano seminterrato: si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a m. 0,90 rispetto alla strada di riferimento, ferme restando le eccezioni contenute nel successivo punto **F.5**).

F.5) Piano interrato: si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella della strada di riferimento. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota della strada di riferimento di una misura inferiore non superiore a m. 0,90; tale misura potrà variare da m. 0,91 a m. 1,40 qualora sia garantito un dislivello, tra linea di stacco dell'edificio (marciapiede perimetrale) e quota del soffitto del piano interrato (intradosso), pari a m. 0,90.

F.6) Soppalco: si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

G) DEFINIZIONE DI ALTEZZE

G.1) Altezza utile degli spazi locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minime e massime della parte interessata. Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

G.2) Altezze dei piani (Hp): è data dalla differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal

pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

G.3) Altezze dei fronti (H_f): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina S_u ;
- linea inferiore di gronda. (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°), al solo fine del calcolo dell'altezza, lo sporto della falda del tetto non potrà superare la lunghezza di m. 0,90 misurata dal filo esterno del muro perimetrale (quale proiezione sul piano orizzontale);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,50 (per gli edifici con copertura piana).

G.4) Altezza massima (H_m): è la massima fra le H_f del fabbricato.

H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

H.1) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D_1): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà e di zona.

H.2) Distanza tra edifici (D_2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti; qualora le pareti frontestanti siano entrambe od una soltanto dotate di vedute relative a vani di categoria "A" la distanza minima deve essere di m. 10,00, salvo diverse disposizioni riportate in particolari zone.

Al fine dell'applicazione della presente norma si considerano finestre quelle vedute su vani di categoria "A", ai sensi dell'art. 34 del vigente Regolamento edilizio, ed edifici quelli di abitazione o comunque quelli con altezza superiore a m. 3,50.

H.3) Indice di visuale libera (I_{vl}): è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/H_f).

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

H.4) Distanza dalla strada (D_s): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine con la proprietà stradale.

I) DEFINIZIONE DI VOLUMI

I.1) Volume Utile (V_u): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

I.2) Volume Lordo (V_l): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

I.3) Volume Totale (V_t): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

L) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

L.1) Superficie territoriale (S_t): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria.

L.2) Superficie fondiaria (S_f): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- L.3) **Superficie minima di intervento (*Sm*):** per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto, costituita da una o più proprietà, anche non contigue. La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.
- L.4) **Indice di fabbricabilità territoriale (*It*):** esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (*mc/ha*).
- L.5) **Indice di fabbricabilità fondiaria (*If*):** esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (*mc/mq*).
- L.6) **Indice di utilizzazione territoriale (*Ut*):** esprime la superficie complessiva, totale e netta non residenziale massima, conteggiata secondo le funzioni ed il precedente punto "A", realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (*mq/ha*).
- L.7) **Indice di utilizzazione fondiaria (*Uf*):** esprime la superficie complessiva, totale e netta non residenziale massima, conteggiata secondo le funzioni ed il precedente punto "A" realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (*mq/mq*).

Art. 8^v

Definizione degli interventi

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Come da definizione riportata all'art. 5 bis del Regolamento Edilizio.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Come da definizione riportata all'art. 5 bis del Regolamento Edilizio.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Come da definizione riportata all'art. 5 bis del Regolamento Edilizio.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Come da definizione riportata all'art. 5 bis del Regolamento Edilizio.

E) MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

E.1) Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G.

F) NUOVA COSTRUZIONE

Come da definizione riportata all'art. 5 bis del Regolamento Edilizio.

G) AMPLIAMENTO

G.1) Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 70% delle superfici complessive finali (*Su, Sn, St, Sul*) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione.

G.2) Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

H) DEMOLIZIONE

H.1) Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

H.2) Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sotto categorie:

- a) demolizione senza ricostruzione;
- b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

I) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Come da definizione riportata all'art. 5 bis del Regolamento Edilizio.

L) SISTEMAZIONE DEI TERRENI

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi, rinterrati e pavimentazioni, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

Negli interventi edificatori, fatte salve le disposizioni specifiche contenute nelle varie sottosezioni, l'area pertinenziale degli edifici deve essere mantenuta permeabile nella misura minima del 50% dell'area scoperta.

M) INTERVENTI DI OPERE MINORI E/O DI ARREDO URBANO

Rientrano in questa tipologia gli interventi privi di sostanziale valenza edilizia che possono elencarsi come segue:

- cartelloni, insegne ed altri indicatori stradali, cabine o distributori automatici di pubblici servizi;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- lapidi, cippi commemorativi ed edilizia funeraria;
- recinzioni, manufatti per accessi pedonali e carrabili, pavimentazioni esterne, muri e manufatti per la sistemazione di aree esterne;
- manufatti esterni ed opere del sottosuolo al servizio di reti infrastrutturali di urbanizzazione;
- arredi esterni quali: tralicci, gazebo (rientrano in questa tipologia, quelli aperti su tutti i lati, posti sulla corte di pertinenza dell'edificio, completamente distaccati da esso, di superficie massima di mq. 16,00, eventualmente coperti con tessuto non plastificato, arelle ed essenze arboree), voliere, installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili con superficie complessiva non superiore a mq. 5,00;
- sistemazione di aree libere, depositi di materiali a cielo aperto;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

Art.9

Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

- a) le strade e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- b) le reti fognanti e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari.

Sono opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:

- a) gli asili nido e le scuole materne;

- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civili e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Rientrano nelle opere di urbanizzazione generale tutte le strade esterne ai centri abitati classificate nelle categorie *A-B-C-D* ai sensi del D.P.R. 495/92 e del D.P.R. 610/96.

Art.10^{vi}

Condizioni per l'intervento edilizio

La realizzazione delle opere regolate dalle presenti Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. è concessa qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento rientri nelle previsioni di attuazione della variante generale al P.R.G. definite dal Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui al successivo art. 11 ovvero nella casistica di deroga a tali previsioni stabilita dalle leggi vigenti in materia;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso delle zone previste dal P.R.G.;
- che l'intervento sia compatibile con le prescrizioni e le disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.);
- che le aree di intervento siano servite dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In relazione alle opere di urbanizzazione primaria, un'area, si intende servita quando risulta accessibile in modo idoneo e dotata degli allacciamenti necessari al rilascio del certificato di Conformità edilizia e agibilità; qualora tali condizioni non esistano od esistano solo in parte, il concessionario è obbligato all'esecuzione diretta, a propria cura e spesa, delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente all'esecuzione dell'intervento edilizio sulla base di un progetto approvato dal competente organo comunale;
- che in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria il concessionario sottoscriva convenzione od atto unilaterale d'obbligo con il quale regolare i modi ed i tempi di esecuzione di dette opere e garantirne il compimento con congrua garanzia.

La definizione dei singoli lotti è effettuata sulla base della zonizzazione evidenziata nelle tavole di PRG; l'eventuale presenza, all'interno di un lotto perimetrato, di frazionamenti territoriali corrispondenti a più proprietà catastali, può essere valutata, a fini edificatori, qualora adeguatamente documentata; in ogni caso tale situazione deve essersi consolidata precedentemente alla data di adozione delle presenti norme (03.09.1998).

Art.11

Programma pluriennale di attuazione della variante generale al P.R.G.

Il Comune, per l'attuazione delle previsioni della Variante Generale al P.R.G., formula ai sensi della legge 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni, il Programma Pluriennale di attuazione riferito ad un periodo di tempo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) individua, per il periodo suddetto e nel rispetto delle prescrizioni della variante generale al P.R.G. nonché delle previsioni del Piano Poliennale degli Investimenti, gli interventi da effettuarsi nell'ambito di tutto il territorio comunale.

Sono comunque sempre ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge 457/78 esclusa la ristrutturazione urbanistica, gli interventi nelle zone di

completamento e nelle zone agricole "E", la realizzazione delle opere pubbliche che rivestono carattere di urgenza.

Fino all'adozione del Programma Pluriennale di Attuazione non possono essere resi esecutivi nuovi strumenti attuativi preventivi.

Capitolo 3

PRESCRIZIONI GENERALI PER ZONE CON DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 12

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone, e comprendono:

- ◆ le strade ed i nodi stradali;
- ◆ le aree di parcheggio pubblico;
- ◆ le aree di verde di rispetto stradale;
- ◆ le fasce di rispetto stradale.

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito, salvo le eccezioni di cui ai paragrafi successivi, il vincolo di inedificabilità assoluto.

All'interno di tali zone, l'indicazione grafica di progetto delle strade, dei nodi stradali e delle aree di parcheggio ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Art. 13

Classificazione delle strade

Le strade sono classificate secondo le loro caratteristiche nel seguente modo:

- A) autostrade;
- B) strade extraurbane principali;
- C) strade extraurbane secondarie;
- D) strade urbane di scorrimento;
- E) strade urbane di quartiere;
- F) strade locali.

Nell'ambito territoriale del comune di Cesenatico sono presenti le seguenti strade:

A) - *Autostrada*: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione. La loro funzione ha carattere nazionale e regionale.

C) - *Strada extraurbana secondaria*: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine. La loro funzione ha carattere statale, regionale e provinciale.

D) - *Strada urbana di scorrimento*: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate. Nell'ambito comunale la loro funzione riguarda la grande viabilità progettata in alternativa al traffico nelle zone urbane.

E) - *Strada urbana di quartiere*: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra esterna alla carreggiata. Nell'ambito comunale la loro funzione è quella di collegamento del traffico principale delle nuove zone di espansione urbana.

F) - *Strada locale*: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ad unica carreggiata con marciapiede o senza, con banchine non pavimentate e funzione, nell'ambito comunale, di collegamento agricolo o di smistamento del traffico nelle zone di espansione urbana; in questa categoria residuale fanno parte le strade vicinali pubbliche.

Le definizioni di cui sopra sono, in parte, mutate dal DPR 495/92 e dal DPR 610/96; ogni futura modifica della fonte normativa si intende automaticamente modificativa delle presenti definizioni.

Art.14 ***Caratteristiche delle strade***

Le strade di funzione comunale devono essere progettate o ricondotte alle seguenti caratteristiche:

- Strada urbana di scorrimento di tipo "D": sezione minima m. 20,00, intersezioni a raso semaforizzate o con nodi attrezzati, immissioni ed uscite concentrate;

- Strada urbana di quartiere di tipo "E": sezione minima m. 14,00 se provvista di marciapiedi e m. 13,00 se dotata di banchine non pavimentate; intersezioni a raso opportunamente segnalate con segnaletica orizzontale e verticale;

- Strada locale di tipo "F": sezione minima m. 11,50 se a doppio senso di marcia; m. 9,00 se a senso unico; intersezioni a raso opportunamente segnalate con segnaletica orizzontale e verticale.

In sede di redazione dei Programmi di Intervento Operativi od in fase di progettazione esecutiva possono essere proposte sezioni diverse con luci maggiorate rispetto quelle su riportate.

Art. 15^{vii} ***Vincoli derivanti dalle strade***

La presenza di strade, siano esse esistenti ovvero siano di progetto secondo la presente Variante Generale, determinano vincoli di inedificabilità e prescrizioni particolari in relazione all'attività edilizia.

In relazione a ciò la Tav. 5 individua il territorio urbanizzato ed i lotti interclusi e la Tav. 3 individua la viabilità extraurbana con le relative aree di rispetto, determinando quindi i limiti all'attività edilizia mutuati dal DPR 495/92 ed il DPR 610/96;

A) - distanze stradali delle nuove costruzioni: fuori dai centri abitati delimitati, ai sensi dei DPR 495/92 e DPR 610/96, le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici preesistenti dovranno avvenire al di fuori delle fasce di rispetto di cui al successivo punto "C". Sugli edifici preesistenti è possibile eseguire interventi di recupero di cui al precedente art. 8 lett. A, B, C, D, E, G, H, ed L; l'ampliamento, se compatibile con le previsioni di zona, potrà avvenire purché non vi sia avvicinamento al confine stradale. All'interno dei centri abitati o comunque zonizzati dalla Variante Generale al P.R.G., con esclusione delle zone "C" e di espansione "D", le nuove costruzioni dovranno rispettare un distacco minimo di m. 5,00 dal confine stradale, fatti salvi minori distacchi risultanti da allineamenti preesistenti ovvero derivanti da particolari norme di zona indicate nei successivi articoli.

Per quanto riguarda l'esecuzione delle opere minori di cui all'art. 8 lett. "M" le distanze dal confine stradale sono determinate sulla base delle disposizioni dei D.P.R. 495/92 e 610/96 in relazione al tipo di opera.

B) - parcheggi pubblici primari: quelli a servizio degli insediamenti esistenti sono indicati nelle tavole di P.R.G.. Quelli relativi a nuovi insediamenti devono essere dimensionati sulla base di quanto disposto per zone, ed avere un numero di posti macchina tale da eliminare in modo stabile la sosta dei veicoli all'interno delle sedi stradali; queste ultime non possono in alcun caso essere conteggiate come parcheggio. Qualora si verifichi, nell'ambito di nuovi insediamenti industriali, commerciali o ricreativi, la necessità di dotarsi di ulteriori spazi di parcheggio, il Comune, mediante appositi Piani Particolareggiati, ordinerà ai proprietari degli immobili nei quali si svolgono attività generatrici di traffico, di provvedere, a propria cura e spese, all'approntamento di nuovi parcheggi di dimensioni adeguate, o di sostenere le spese per l'attuazione di nuovi parcheggi su aree reperite dal Comune. Le dimensioni di "posto macchina" sono di m. 5,00 x 2,50. La larghezza minima della corsia di disimpegno è di m. 6,00, le dimensioni di un "posto autocarro" sono di m. 10,00 x 3,00. I posti autocarro devono essere accoppiati in modo da consentire anche la sosta di autotreni.

C) - aree di tutela alla viabilità: queste aree sono destinate alla tutela ed al potenziamento della viabilità esistente o prevista della variante generale al P.R.G. che le individua secondo due zonizzazioni distinte:

C1 - Verde di rispetto stradale: costituisce una zonizzazione che affianca la necessità del rispetto stradale vero e proprio con valenza di tutela ambientale principalmente rivolta alla S.S. 16 nel tratto contiguo al centro abitato della costa. Le zone destinate a verde di rispetto stradale coincidono, di norma, come profondità, con le fasce di rispetto stradale di cui al successivo punto "C2", salvo il tratto della nuova espansione produttiva di Villamarina ove sono sostituite dalla fascia di rispetto stradale, la quale costituisce una vera e propria zonizzazione, anche se non concorre alla determinazione dello standard corrispondente alle zone verdi, avendo una funzione di tutela ambientale dell'abitato esistente. Le zone verdi di rispetto stradale sono destinate a verde mediante la piantumazione di essenze arboree; in esse non è consentito il seguente uso:

- discariche e depositi di materiali edili e di rottami;
- depositi, scavi e movimentazione di altri materiali a cielo aperto;
- lavorazioni industriali od artigianali di qualsiasi tipo;
- spettacoli viaggianti, accampamenti, campeggi e rimessaggio di automezzi o natanti;
- attività comportante impermeabilizzazione del suolo.

Queste attività, se esistenti alla data di adozione della Variante Generale, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse e trasferite entro cinque anni dalla medesima data su specifica ordinanza del Sindaco.

C2 - Fascia di rispetto stradale: è costituita da una striscia di terreno esterna al confine stradale di larghezza variabile e determinata, dentro e fuori la perimetrazione del centro edificato, sulla base delle disposizioni dei DPR 495/92 e DPR 610/96.

Le fasce di rispetto stradale sono indicate nella Tav. 3, oltre che nella zonizzazione, e rappresentate nelle parti esterne alla perimetrazione del centro abitato; quando questo ricomprende la sede stradale la distanza, pari a quella della fascia di rispetto, deve essere mantenuta nel caso di nuove costruzioni in zona agricola.

La loro superficie è computabile, nel rispetto delle presenti norme, ai fini della determinazione degli indici edilizi e urbanistici delle varie zone omogenee, di cui al Titolo III, alle quali le aree stesse si sovrappongono come prescrizioni di arretramento per tutte le costruzioni permanenti. Su di esse è pertanto consentita soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio del traffico veicolare, quali stazioni di servizio e distributori di carburante. Per la realizzazione di queste strutture si utilizzano i parametri previsti per le zone "D4i". Le costruzioni permanenti esistenti all'interno di tali aree potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi, di tutti i tipi di intervento edilizio che non comportano l'avanzamento dell'edificio verso il fronte strada con l'esclusione della demolizione e successiva ricostruzione. Le aree di rispetto stradale e dovranno essere sistemate a verde e alberate, ed in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se sovrapposte a zone soggette a strumento attuativo preventivo, dovranno essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza. Se l'intervento consiste in attuazione a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, di cui al precedente art. 6 punto "B", l'area di rispetto stradale dovrà essere sistemata a cura e spese del lottizzante e ceduta al Comune nel quadro delle aree per urbanizzazione primaria.

Le indicazioni della variante Generale al P.R.G. relative al presente articolo, hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere. Fino a tale momento esse vanno considerate di massima per la definizione degli svincoli, l'esatta configurazione dei tracciati, la larghezza delle carreggiate.

Le fasce di rispetto afferenti la S.S. 16 e la ex S.S. 304, aderendo alla richiesta dell'Amministrazione Provinciale, formulata in sede di esame alla variante generale, sono state portate rispettivamente a m. 40,00 e m. 30,00 come previsto dal Piano Regionale Integrato dei Trasporti (P.R.I.T.). Graficamente l'aumento è stato inserito sulla S.S. 16 in parallelo alla sede stradale e senza soluzione di continuità per cui restano valide le riduzioni previste dai D.P.R. 495/92 e 610/96.

Art. 16^{viii}

Parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni

Ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67, modificato ed integrato dalla legge 122/89, nei casi di nuova costruzione, ricostruzione, ripristino edilizio e ristrutturazione urbanistica devono essere previsti, in misura diversa in ragione della funzione e l'uso dell'edificio interessato, adeguati spazi di parcheggio che costituiscono pertinenza degli edifici medesimi.

Limitatamente all'ambito a mare, delimitato dalla linea di costa, dai confini contermini dei comuni di Gatteo e Cervia e la tratta ferroviaria Ravenna-Rimini, le disposizioni seguenti, ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere, si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico di cui all'art. 31 lett. d) della legge 457/1978.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere ricavati prioritariamente (circa 2/3) all'interno della sagoma degli edifici al piano interrato, piano seminterrato od al piano terra; sussidiariamente (circa 1/3) possono essere ricavati nelle aree scoperte di pertinenza.

È possibile reperire per la realizzazione di parcheggi o posti auto, anche coperti, da destinare quali pertinenza di alloggi esistenti, anche aree non utilizzate da costruzioni ed esterne a quella su cui sorge l'edificio o gli edifici che si intendono fornire delle pertinenze ad uso parcheggio o posto auto; in questo caso si dovrà provvedere attraverso un atto unilaterale d'obbligo, ovvero una convenzione, a sancire il rapporto pertinenziale tra lo spazio parcheggio o posto auto realizzando e l'unità abitativa principale.

La quantità di parcheggio privato pertinenziale è relativo alle funzioni d'uso ed integrando la norma su richiamata, per le destinazioni non previste, è così determinato:

- per funzioni abitative, direzionali, finanziarie, assicurative, per funzioni commerciali ivi compresi i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero solamente se laboratoriali, per funzioni di servizio, ivi comprese le attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private e studi professionali, nella misura di mq. 10,00 di superficie di parcheggio ogni 100,00 mc di volume utile;
- per funzioni di tipo produttivo manifatturiero, non comprese nel tipo precedente (oltre mq. 200,00), per le funzioni di deposito e commercio all'ingrosso, compresi gli insediamenti agro industriali, e gli allevamenti di tipo industriale, nella misura di mq. 10,00 di superficie di parcheggio ogni 100,00 mc. di volume(calcolato quale prodotto tra Sul e altezza utile dei vani): nel caso di vani con altezza superiore a m. 4,00 il volume è da calcolarsi quale prodotto tra Sul e un'altezza pari a m.4,00.;
- per funzioni ricettive, ordinarie e specialistiche e comunque destinate al soggiorno temporaneo, nella misura di mq. 10,00 di superficie di parcheggio ogni 50,00 mq. di superficie totale non residenziale.

Per quanto attiene il dimensionamento degli stalli di parcheggio si fa riferimento alle superfici del precedente art. 15 lett. "B".

Art. 17

(Annullato)

Art. 18

Realizzazione degli Standards Urbanistici

La variante Generale al Piano Regolatore assicura la dotazione minima inderogabile di aree per servizi come previsto dall'art. 46 della Legge regionale 47/78 e successive modificazioni con previsioni specifiche degli elaborati grafici e tramite l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Piani di Espansione Urbana.

La realizzazione degli standards è affidata all'intervento pubblico e/o all'iniziativa privata e può essere effettuata su aree pubbliche e/o private.

La realizzazione degli standards urbanistici da parte di operatori privati su aree di loro proprietà è accompagnata dalla sottoscrizione di un atto di servitù registrato con il quale si vincolano

le destinazioni delle aree, si definiscono i tempi e modalità degli interventi e le modalità d'uso pubblico.

Art. 19^{ix}

Quantità minima inderogabile di aree a standards in zone di completamento

Gli interventi su aree con edifici esistenti nei centri già edificati relativi a nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, trasposizione di volume, ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, modifica delle funzioni di destinazione d'uso e ristrutturazione urbanistica, comportano l'obbligo di adeguamento dell'unità immobiliare o edilizia interessata allo standard di parcheggio mediante la realizzazione dei parcheggi pubblici nonché della cessione gratuita delle aree su cui gli stessi insistono, come previsto dalle vigenti norme.

Per le tipologie di intervento di cui al primo comma poste nell'ambito a mare, delimitato dalla linea di costa, dai confini contermini dei comuni di Gatteo e Cervia e la tratta ferroviaria Ravenna-Rimini, che realizzano o interessano superfici oltre i mq. 300 di Sc, Sn, Sul, è obbligatoria la realizzazione degli spazi di parcheggio nella misura prevista al successivo V comma, fatti salvi i casi in cui ostino motivi per la sicurezza del traffico veicolare.

La cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria può essere in tutto o in parte sostituita, nelle zone A, B, D2 e D4 di completamento, in via eccezionale e previa verifica dell'impossibilità di soluzioni alternative, dalla corresponsione all'Amministrazione comunale del corrispondente valore dell'area e del costo di realizzazione delle relative opere.

A tal fine la determina di valutazione del costo di monetizzazione della realizzazione dello standard di parcheggio per mq. è deliberata annualmente dalla Giunta Comunale su proposta del Settore Sviluppo del Territorio. La monetizzazione è subordinata all'istituzione di un apposito capitolo di bilancio ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78. Ogni provvedimento di monetizzazione dovrà essere espressamente riferito alla corrispondente categoria di attrezzature pubbliche ricomprese nel programma triennale delle opere pubbliche vigenti alla data del rilascio.

La dotazione minima di standard di parcheggio pubblico, qualora non riportato nella normativa specifica delle varie zone, è così determinata:

- funzioni abitative: n. 1 posto auto per unità immobiliare;
- funzioni ricettive: n. 1 posto auto ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento e, comunque, non meno di un posto auto ogni tre camere;
- funzioni commerciali e direzionali: n. 2 posti auto ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento destinata all'attività;
- funzione produttiva manifatturiera: n. 1 posto auto ogni 100,00 mq. di superficie lorda di pavimento dell'attività.

Tali parcheggi dovranno essere ricavati prioritariamente:

- all'interno delle aree scoperte di pertinenza poste in aderenza alla strada e prive di recinzione;
- nell'interrato degli edifici, con specifico atto di trasferimento e di mantenimento della destinazione d'uso;
- nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. e realizzate a cura dei privati;
- nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G., realizzate a cura dell'Amministrazione Comunale e da essa locate o cedute allo scopo;
- nelle aree riservate e locate allo scopo dall'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 3, della Legge 122/89.

Art. 20

Standards per edifici di nuova costruzione in zona di espansione

In relazione alle diverse categorie funzionali individuate all'art. 21 sono previste distinte quantità minime di aree destinate a standards, il cui reperimento è comunque obbligatorio all'interno del comparto attuativo o del P.E.U., per le aree destinate a parcheggio.

Dette quantità risultano dalla seguente tabella:

FUNZIONE	SUP. PARCHEGGIO	SUP. AREE PER SERVIZI
Funzioni abitative	mq. 4,00/abitante e comunque un posto auto per unità immobiliare.	mq. 6,00/ab. istruzione mq. 2,80/ab. attrezzature di interesse comune mq. 1,20/ab. servizi religiosi mq. 16,00/ab. parco, gioco, sport
Funzioni ricettive (ordinarie e specialistiche)	mq. 50,00/100 sup. lorda di pavimento e comunque un posto macchina ogni due stanze.	mq. 60,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. sup. lorda di pavimento.
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative . Funzioni ricreative, professionali, sanitarie, di servizio ivi comprese le sedi di attività culturali. Funzioni commerciali ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio alla persona fino ad un massimo di mq. 250,00 di Superficie Utile.	mq. 40,00/100,00 di sup. lorda di pavimento.	mq. 60,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. sup. lorda di pavimento.
Funzioni di cui al comma precedente con S.U. superiore a mq. 250,00	mq. 50,00/100,00 mq. di sup. lorda di pavimento.	mq. 60,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. sup. lorda di pavimento.
Funzioni produttive di tipo manifatturiero, laboratori artigianali, depositi, attrezzature per il commercio all'ingrosso.	mq. 10,00/100,00 mq. di sup. lorda di pavimento.	mq. 10,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. sup. lorda di pavimento.
Insedimenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici.	mq. 10,00/100,00 mq. di sup. lorda di pavimento	mq. 10,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. sup. lorda di pavimento.

Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresi più locali o spazi per due o più delle destinazioni suddette, la quota dei parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.

Capitolo 4

DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Art. 21

Individuazione delle funzioni inerenti l'uso degli immobili

Sono identificate e distinte le seguenti categorie funzionali che determinano le destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle unità edilizie:

- Funzioni abitative;
- Funzioni ricettive (ordinarie e specialistiche);
- Funzioni direzionali, finanziarie assicurative, professionali, funzioni ricreative, culturali, sanitarie, di servizio ivi comprese le attrezzature per il tempo libero, funzioni commerciali ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio alla persona fino a un massimo di mq 250,00 di superficie utile;
- Funzioni di cui al punto precedente con superficie utile superiore a mq 250,00;
- Funzioni produttive di tipo manifatturiero, laboratori artigianali, depositi, attrezzature per il commercio all'ingrosso;
- Funzioni agricole o attività connesse allo svolgimento dell'attività agricola a livello aziendale o interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- Funzioni agricole per insediamenti di tipo agro-industriale ed allevamenti zootecnici.

Art. 22

Determinazione degli ambiti territoriali inerenti l'uso degli immobili^x

Ai sensi del I comma dell'art. 2 della Legge regionale n. 46/88 come modificato dalla Legge regionale n. 6/95, la variante Generale al P.R.G. individua, con la tav. 7, i seguenti ambiti:

- ambito "A" riguardante la zona storica;
- ambito "B" riguardante la fascia costiera;
- ambito "C" riguardante le zone urbane del forese;
- ambito "D" riguardante le zone agricole "E";
- ambito "E" riguardante i piani di espansione urbana (P.E.U.) e piani urbanistici attuativi (P.U.A.) compresi nei programmi di intervento operativi (P.I.O.) esterni alla fascia costiera.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche, negli ambiti sopra determinati, è ammissibile quando:

- nell'ambito "A" rispetta le disposizioni particolareggiate contenute nella disciplina della zona storica;
- negli ambiti "B", "C" e "D" rispetta le disposizioni contenute nelle norme relative alle rispettive zone;
- nell'ambito "E" rispetta le disposizioni particolareggiate contenute nei vari strumenti preventivi.

Restano valide le disposizioni transitorie e le deroghe previste dalla legge regionale n. 46/88 così come modificata dalla legge n. 6/95, e successive modificazioni.

Art. 23^{xi}

Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari ed edilizie, anche non connesso a trasformazioni fisiche, qualora ammesso dalle presenti norme, effettuato tra attività ricomprese all'interno di ciascuna delle categorie funzionali di cui all'art. 21, è soggetto a denuncia di inizio attività ai sensi del precedente art. 5 e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione o del

conguaglio previsto dal punto 5 dell'art. 2 Legge regionale n. 46/88 come sostituito dall'art.16 della Legge regionale 30.01.95, n. 6.

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti modificazione d'uso anche non connesso a trasformazioni fisiche, se la stessa modifica il carico urbanistico trasferendo l'uso da una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art. 21.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma precedente è subordinato al reperimento integrale degli standards urbanistici ed è soggetto a titolo abilitativo oneroso; in relazione agli standards di parcheggio e alla loro eventuale monetizzazione si fa riferimento agli artt. 16 e 19.

Il Sindaco, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio può identificare ulteriori specifiche destinazioni d'uso all'interno delle singole categorie funzionali.

Tale specificazione assume il carattere di indirizzo della la Qualità Architettonica ed il Paesaggio di cui all'art. 3 della L.R. 31/02.

TITOLO II **Tutela dell'ambiente**

Capitolo 5

TUTELA AMBIENTALE

Art. 24

Controllo del Comune sulle scelte di progetto

Il P.R.G., per quanto riguarda la progettazione di progetti di edifici, di insediamenti e di infrastrutture, assume il principio che il concetto di costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, rappresenta una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del committente e del progettista, ed ha quindi preminente interesse pubblico.

Il controllo comunale si articola, a norma del P.R.G., nei seguenti momenti:

- stesura dei Programmi di Intervento Operativi (P.I.O.) e degli strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica (P.E.U. o P.U.A.), che rappresentano il massimo momento di dibattito sull'ambiente e di integrazione fra esigenze particolari e scelte del P.R.G.;
- iter degli strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata, garante di una collaborazione tra progettista e Comune, vagliata dal dibattito consiliare, onde salvaguardare la collettività dall'imposizione di scelte progettuali private;
- emanazione da parte del Comune di normative riguardanti aspetti particolari quali: l'esecuzione con criteri unificati di opere di urbanizzazione, recinzioni, sistemazioni delle aree verdi di uso pubblico, coperture, ecc.;
- Esame dei progetti sotto i vari aspetti in cui si manifesta l'interesse pubblico:
 - la validità funzionale del patrimonio edilizio;
 - la validità funzionale degli insediamenti agricoli;
 - l'eliminazione dell'inquinamento;
 - la tutela dell'equilibrio idraulico e geologico;
 - il controllo delle riserve idriche ed energetiche;
 - la tutela dell'ambiente rurale;
 - la tutela delle alberature;
 - la tutela del paesaggio;
 - la continuità del carattere ambientale degli abitati esistenti.

L'insieme di questi elementi, d'intesa con la Commissione di edilizia comunale, assumerà carattere di indirizzi per la commissione stessa ai sensi dell'art. 15, comma 7, della Legge Regionale n. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 25^{xii}

Tutela dall'inquinamento

Tutte le attività e tutte le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare ex-novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti dei suoli, delle acque, dell'aria e dai rumori.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, nonché al vigente Regolamento Edilizio, per quanto compatibili con le norme del suddetto Decreto.

Art. 26

Zone di tutela

Comprendono le aree indicate nella tavola n. 6 del P.R.G. Variante.

In tali zone sono vietate nuove costruzioni salvo quelle relative ai servizi tecnologici e urbani ed ai servizi della pesca.

Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8 - punti A, B, C, D, E, H, L delle presenti norme.

Sono ammessi gli interventi connessi all'attività agricola, nei limiti previsti dal P.R.G., e sono ammesse destinazioni a verde pubblico nelle aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi, nelle isole fluviali nonché all'interno dei limiti demaniali così come perimetrati in base alla delibera comunale n. 108 del 5.4.1979 e modificati dagli allegati alla presente variante del P.R.G.

Art. 27

Tutela del verde negli insediamenti urbani e produttivi

In tutti i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, ed in modo speciale nelle aree residenziali e di uso pubblico, devono essere curati particolarmente le alberature ed il verde.

Al fine di tutelare il verde sul territorio, il comune emanerà un apposito regolamento contenente "Norme per la tutela e lo sviluppo del verde pubblico e privato" che costituirà indirizzo, direttiva e prescrizione sulla materia.

Le essenze devono essere specificate nella concessione; l'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, indicare le essenze consigliate e quelle non ammesse.

Art. 28^{xiii}

Tutela dei cimiteri

Nell'ambito delle aree di tutela dei cimiteri, definite con apposita perimetrazione, non sono consentite nuove costruzioni.

La superficie delle suddette aree è tuttavia computabile ai fini della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici esclusivamente per le zone agricole.

Nelle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e la custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.

Nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi minori di pertinenza cimiteriale, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario, temporaneo e provvisorio.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di tutela potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi di cui ai punti A, B, C, D, E, H, L del precedente art. 8.

Le zone a vincolo cimiteriale possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dalle leggi sanitarie vigenti.

L'area interna alla fascia di rispetto cimiteriale e contrassegnata da "+ , ■ , ▲" è assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 49 punto 3, 4, e 5 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Cimiteriale Comunale, approvato con delibera di consiglio comunale n. 54 del 09.08.2010 e modificato con delibera di consiglio comunale n. 37 del 29/03/2011.

Art. 29

Manufatti isolati di carattere storico ed architettonico

È prescritta ai fini storico-ambientali, la conservazione degli elementi storici e architettonici isolati, esistenti su tutto il territorio comunale quali: fontane, esedre, muri, lampioni, lapidi, edicole sacre, numeri civici, pozzali, pavimentazioni di strade o marciapiedi in pietre, ciottolato, ecc.

Le costruzioni individuate nella cartografia della presente variante al P.R.G. con la Tavola n° 6, mediante specifica simbologia, risultano assoggettate a vincolo di cui al D.Lgs. 29.10.99, n. 490 potranno subire interventi di solo restauro scientifico o di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 8 - punto C - delle presenti norme su conforme parere della competente Soprintendenza.

Le costruzioni individuate con velatura rossa, con qualsiasi destinazione d'uso praticata, sono assoggettate agli interventi di cui al successivo art. 34.

Art. 30

Disciplina dei ritrovamenti archeologici

Qualora, nel corso dei lavori di qualsiasi natura, avvengano ritrovamenti di interesse storico, artistico o archeologico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori medesimi di denunciarli al Sindaco.

Art. 30 bis

Zona storico-archeologica

In tutte le aree individuate dal PTCP, tav 2 – Zonizzazione paesistica, come *Zone ed elementi di interesse storico-archeologico – aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti* (PTCP, art. 21A, b2), gli interventi previsti sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui alle Norme del PTCP, art. 21A, comma quinto:

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

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

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

Le previsioni della Variante Generale ricadenti in aree individuate dal PTCP come *Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centurazione*, sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alle Norme del PTCP, art. 21B, comma sesto, lettera d):

Le nuove previsioni dovranno assicurare :

- assetti insediativi coerenti con l'orientamento centuriale, definito dalla trama dei sistemi scolanti e viabilistici principali,
- la coerenza dell'orientamento della nuova edificazione con le esigenze di drenaggio del sistema scolante minore,
- il mantenimento e/o la ricostruzione di siepi, filari e/o quinte alberate lungo le strade ed i canali di scolo.”

Art. 30 ter

Zone incongrue

Ai fini di assicurare la conformità delle previsioni di cui all'art. 13 delle Norme del PTPR/PTCP si fissa che quanto previsto dalle norme precitate le aree site in zona incongrua, come definita al comma 3°, lettera a) del medesimo art. 13, sia attuata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la nuova edificazione;
- per gli edifici esistenti è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento ai requisiti obbligatori di legge;
- non devono essere previsti nuovi parcheggi, né nuovi percorsi per mezzi motorizzati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli.

TITOLO III AZZONAMENTO

Capitolo 6

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 31

Zonizzazione del territorio

La Variante Generale al P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone secondo la seguente classificazione:

- Zone territoriali omogenee;
- Zone speciali.

Le zone territoriali omogenee sono:

- **ZONE OMOGENEE "A"** - comprendono l'ambito territoriale del centro storico di valore culturale-ambientale nonché, ai sensi della presente variante generale al P.R.G., le aree e gli immobili esterni al perimetro del centro storico, di particolare valore architettonico, riguardanti l'originale espansione turistica contraddistinta da valori ambientali ed architettonici.

Questa zona risulta suddivisa nelle sottozone: *A1, A2, A2a, A2b, A3, A4, A4a, A4b, A4c, A4d e A5*, comprese nella zona "A" propriamente detta, mentre le parti esterne all'ambito storico sono individuate come zona "A6" di valore testimoniale.

- **ZONE OMOGENEE "B"** - comprendono le parti di territorio, sia nella parte costiera che nelle frazioni, quasi completamente edificate, a prevalente destinazione residenziale, e sono suddivise nelle sottozone: *B1, B2 e B3*.

- **ZONE OMOGENEE "C"** - comprendono, secondo norma, le parti di territorio individuate per nuovi insediamenti residenziali. Nella presente Variante sono comprese nei comparti di espansione di cui al cap. 9 e la loro suddivisione in sottozone è rimandata ai Programmi di intervento operativo (P.I.O.) ed agli strumenti attuativi in essi contenuti.

- **ZONE OMOGENEE "D"** - comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi intendendo come tali: le attività estrattive quali le zone "D1"; le attività produttive manifatturiere ed i depositi all'ingrosso quali le sottozone "D2" e "D3" rispettivamente di completamento ed espansione; le zone di carattere turistico ricettivo quali le sottozone "D4" *a, b, c, d, e*; le zone di carattere commerciale, finanziarie, pubblici esercizi, direzionali e ricreative, quali le sottozone "D4" *f, g, h, i*; le zone per la riqualificazione delle attività turistiche quali le sottozone "D5" *a, b, c, d, e*.

- **ZONE OMOGENEE "E"** - comprendono le parti di territorio produttivo agricolo suddiviso nelle zone "E1", "E1/A", "E2", "E2/P", "E3", "E4".

- **ZONE OMOGENEE "F"** - comprendono le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello comunale quali le sottozone "Fa", "Fb", "Fc", "Fd", "Fe", "Ff", "Fg", "Fh".

- **ZONE OMOGENEE "G"** - comprendono le aree per attrezzature pubbliche di quartiere e di soddisfacimento degli standards e sono suddivise nelle sottozone: "G1" per l'istruzione, "G2" per le attrezzature comuni, "G3" per i parcheggi pubblici con ulteriore sottozona "G3/s" specifica per i parcheggi in silos.

- **ZONE PER INTERVENTI ATTUATIVI** - comprendono i comparti assoggettati a progettazione preventiva.

Le zone territoriali speciali sono:

- Zone di tutela: comprendono le aree assoggettate alle disposizioni dell'art. 33 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 come modificata dalla 29.3.1980, n. 23;

- Zone del P.T.P.R.: comprendono le aree assoggettate a particolari vincoli e tutele previsti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- Zone di degrado: sono le aree sottoposte alle disposizioni della Legge 5.8.1978 n. 457;
- Zone allagabili: sono le aree sottoposte a disposizioni transitorie fino alla messa in sicurezza del territorio cui ineriscono, ai sensi delle disposizioni finali.

Art. 32

Ambiti territoriali e simboli cartografici

La variante generale al P.R.G. individua le varie zone e gli ambiti territoriali assoggettati a particolari normative attraverso elementi grafici (retini) di tipo e colore diversi; detti elementi sono descritti in normativa e sono da considerarsi quale riferimento per l'applicazione delle norme ad essi collegate.

L'uso della simbologia affianca la zonizzazione ed individua l'uso attuale o previsto degli immobili; tale uso non è vincolante e può essere modificato secondo le disposizioni relative alle funzioni d'uso ed alle presenti norme.

Alcuni edifici, di particolare interesse testimoniale, anche se zonizzati in aree di diversa zonizzazione, sono individuati da apposita colorazione che ne indica il tipo di intervento, riconducibile a quello di cui al punto C dell'art.8.

Art. 32 bis^{xiv}

Verde Privato

Le aree destinate a “verde privato” costituiscono parte integrante dei lotti per edifici a destinazione residenziale.

Su tali aree è ammesso il mantenimento e lo sviluppo dei giardini privati esistenti, della produzione orticola e agricola ad uso familiare, nonché la realizzazione di strutture destinate ad attività sportive e ricreative private, non costituenti superficie coperta.

Non sono ammesse nuove costruzioni se non quelle in precario tipo serre stagionali e sono consentite le autorimesse interrato di cui alla Legge 122/89 per edifici esistenti.

Le nuove costruzioni o gli ampliamenti, in aree edificabili contigue con zone destinate a verde privato, dovranno osservare le distanze previste dalle norme di P.R.G. dai confini di proprietà e non da quelli di zona.

Nell'intervento edificatorio su lotti edificabili contigui a zone di verde privato costituenti una unica proprietà, è possibile modificare, per fini progettuali, la collocazione del verde privato, fermo restando la sua superficie.

Capitolo 7
ZONA OMOGENEA "A"

Art. 33^{xv}
Individuazione della zona

La variante generale recepisce la normativa particolareggiata per la zona "A" e la relativa cartografia del PSC approvate con delibera di Giunta Provinciale prot. n. 70346/146 del 19 luglio 2010.

Art. 34^{xvi}
(sostituito)
dall'Art 3.7 bis - disposizioni relative alle aree ed edifici esterni alla zona "A" di valore testimoniale a livello storico-ambientale (A6) - di cui al Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010.

Capitolo 8

ZONA OMOGENEA "B"

Art. 35

Individuazione delle zone "B"

Le zone "B" sono quelle parti di territorio parzialmente o totalmente edificate, diverse dalla zona "A" ed a prevalente destinazione residenziale di tipo permanente o stagionale.

Le zone "B" sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- "B1" residenziali di completamento permanente e stagionale;
- "B2" residenziali di completamento in edifici a cortina;
- "B3" residenziali di completamento, già zone "C3".

Art.36

Utilizzazione ed attività compatibili ed incompatibili nelle zone "B"

Sono considerati compatibili con la zona "B" i seguenti usi degli spazi scoperti:

- corti, giardini ed orti;
- spazi pertinenziali di sosta e parcheggio;
- pertinenze esterne di attività commerciali e pubblici esercizi;

Sono considerati incompatibili con la zona "B" i seguenti usi degli spazi scoperti:

- discariche;
- depositi di materiali edili e di rottami;
- depositi all'ingrosso a cielo aperto;
- lavorazioni industriali ed artigianali insalubri di categoria;
- spettacoli viaggianti, accampamenti e campeggi;
- scavi e movimentazione del terreno;
- attività comportante impermeabilizzazione del suolo.

Le attività su elencate esistenti in zona "B" alla data di adozione delle presenti norme, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni dalla medesima data.

Art.37

Utilizzazione dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona "B"

Sono considerate compatibili con la zona "B" i seguenti usi dei manufatti esistenti e di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:

- residenza permanente e stagionale;
- attività artigianali di servizio, artistiche e tradizionali, di produzione a ridotto impatto ambientale ed acustico;
- pubblici esercizi;
- attività commerciali e di deposito;
- sedi associative;
- attività terziarie.

Sono considerate incompatibili con la zona "B" le seguenti destinazioni d'uso:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe;
- attività artigianali non comprese nel precedente comma;
- depositi di merce all'ingrosso oltre la superficie lorda di mq. 100,00;
- attività commerciali con oltre mq. 250,00 di superficie di vendita;

Gli edifici esistenti in tutto od in parte destinati ad attività incompatibili con la zona "B" alla data di adozione delle presenti norme, possono mantenere le loro caratteristiche fisiche e le destinazioni praticate e sono assoggettati ai soli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-funzionale.

Art.38

Attività artigianali compatibili con la residenza

Le attività artigianali di servizio, di produzione, artistiche-tradizionali, a ridotto impatto ambientale ed acustico come elencate in appendice 1 possono insediarsi al piano terreno degli edifici di civile abitazione senza alcun limite di superficie, fermo restando che sia salvaguardato, in relazione alla superficie netta residenziale, una quota ad uso servizi dell'abitazione pari al 20% della superficie utile oltre le superfici destinate a ricovero automezzi esistenti.

Le attività artigianali artistiche e tradizionali a ridotto impatto ambientale ed acustico, le professioni sanitarie e similari, possono insediarsi anche in vani di civile abitazione.

Le attività di cui al primo comma possono insediarsi anche in locali con destinazione d'uso commerciale già esistenti e poste al piano terra.

Art. 39^{xvii}

Sottozona "B1"

Sono zone riservate alla residenza permanente, il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti casi:

- ampliamento;
- sopraelevazione;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;

ed in base ai seguenti parametri, con esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia:

Zona a mare della ferrovia:

con esclusione degli interventi inseriti nei P.U.A., nei P.P. e nei P.U.:

- utilizzazione fondiaria pari a mq. 50,00 di *Sc* (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di *Sf* (superficie fondiaria), di cui non meno del 20% di *Sc* e non più del 40% di *Sc* (massima ammissibile) costituiti da *Snr* (superficie non residenziale ragguagliata);
- rapporto di copertura mq. 0,30 x mq. di superficie fondiaria;
- $H_f = m. 9,00$;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2;

Zona a monte della ferrovia:

- utilizzazione fondiaria pari a mq. 65,00 di *Sc* (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di *Sf* (superficie fondiaria), di cui non meno del 20% di *Sc* e non più del 40% di *Sc* (massima ammissibile) costituiti da *Snr* (superficie non residenziale ragguagliata);
- rapporto di copertura mq. 0,35 x mq. di superficie fondiaria;
- $H_f = m. 9,00$;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2;

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

Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in ordine alla costruzione o sopraelevazione con fabbricati posti sul confine di proprietà, i distacchi dai confini interni sono così determinati:

- *ampliamento*: m. 5,00 nei confronti di lotti adiacenti edificati, m. 5,00 nei confronti di lotti ineditati e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- *sopraelevazione*: rispetto della visuale libera, salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- *nuova costruzione e demolizione e ricostruzione*: m. 5,00 salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate; in lotti in cui una dimensione è inferiore o uguale a m. 19,00 è consentito, in quella direzione, un distacco minimo di m. 4,00, fatta salva la distanza tra pareti finestrate;

Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio, senza modifiche della sagoma planoaltimetrica, possono essere mantenuti i distacchi esistenti dai confini interni e stradali.

Dotazione di parcheggi di pertinenza delle costruzioni pari a mq. 10 ogni 100 mc. di volume utile.

La volumetria complessivamente edificabile in relazione all'utilizzo degli indici di zona relativa al terreno di cui all'attuale fg. 9 mappale 192, deve essere utilizzata senza aumentare la superficie coperta complessiva.

Art.40

Recupero degli edifici esistenti in zona "B1"

È ammesso nelle zone "B1" il recupero degli edifici esistenti e condonati, destinati ad uso pertinenziale accessorio e collocati nell'area di pertinenza degli edifici, mediante interventi comprendenti anche la demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta pari al 60% della superficie coperta preesistente;
- altezza interna massima m. 2,40;
- distanza dai confini interni m. 1,50;
- destinazione ammessa: ricovero auto e servizio all'abitazione.
- piani consentiti: n. 1.

L'intervento di recupero dovrà prevedere l'accorpamento di tutti i manufatti preesistenti secondo una unica soluzione progettuale.

Art.41

Zona "B2" edifici a cortina di antico impianto

La variante generale individua nella frazione di Sala e lungo la S.S. n. 304 la subzona residenziale "B2" che comprende gli edifici a cortina e/o schiera di antico impianto sorti lungo la viabilità principale di collegamento tra le frazioni.

Per il loro grado di manomissione gli edifici in esame non presentano allo stato attuale caratteristiche riconducibili alle unità edilizie originarie ma costituiscono comunque un esempio di "città lineare".

Art. 42

Destinazioni ammesse

Nella zona "B2" è ammessa la sola destinazione residenziale.

Se preesistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito mantenere, esclusivamente al piano terreno, le seguenti destinazioni:

- pubblici esercizi;
- attività commerciali;
- attività artigianali di servizio alla persona o alle cose;
- attività terziarie;
- attività ricreative.

Art. 43^{xviii}
Interventi edilizi ammessi

Nella zona *B2* è ammesso l'intervento diretto secondo le seguenti disposizioni:

Intervento diretto è finalizzato all'esecuzione di opere di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con o senza trasposizione di superficie;
- ampliamento e sopraelevazione;
- adeguamento igienico-funzionale per le destinazioni di cui al 2° comma dell'art. 42 nella misura massima del 20% della *Sn*.

L'intervento di ristrutturazione edilizia senza trasposizione di superficie può prevedere la creazione di una quota aggiuntiva di Superficie Utile (*Su*) mediante:

- il recupero od il mutamento d'uso di locali facenti parte del corpo principale, qualora le loro caratteristiche ne consentano l'utilizzo;

L'intervento di ristrutturazione edilizia con trasposizione di superficie può prevedere la creazione di una quota aggiuntiva di Superficie Utile (*Su*), ferma restando la Superficie complessiva (*Sc*) esistente, mediante:

- la creazione ex novo di vani utili con la contestuale demolizione, all'interno della stessa unità di intervento, di corpi secondari (anche non destinati a superficie utile, nel qual caso ragguagliandone la superficie) secondo una quota corrispondente a quella aggiuntiva, fermo restando il mantenimento del minimo di *Snr* (non ragguagliata) pari al 20% della *Su*.

L'intervento di ampliamento e/o sopraelevazione potrà attuarsi mediante:

- la previsione di una quota complessiva di Superficie non residenziale (*Snr*), non ragguagliata, compresa tra il 20% e il 40% della *Su*;
- il rispetto dei limiti dimensionali massimi di cui al penultimo comma;
- la demolizione di tutti i corpi secondari, eventualmente presenti nell'area di pertinenza, ad esclusione di una quota di *Snr* non ragguagliata, non superiore al 20% della *Su*, che potrà essere mantenuta; tale quota, qualora inesistente, potrà realizzarsi ex-novo, al di fuori dell'area di sedime dell'organismo principale di cui al penultimo comma, sul retro del lotto, nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile;

L'intervento non deve provocare modificazioni sostanziali dell'assetto architettonico dell'edificio, ed urbanistico dell'isolato, quali: l'interruzione della cortina stradale, la messa in vista di prospetti interni e quanto altro architettonicamente incongruo; deve essere finalizzato, inoltre, alla ripulitura della facciata prospiciente la strada mediante l'eliminazione di balconate, scale esterne, garages interrati o seminterrati provvisti di rampe di accesso.

L'organismo principale risultante dagli interventi sopra descritti dovrà in ogni caso rispettare i seguenti limiti massimi: attestarsi secondo un profilo regolatore della profondità massima di m. 10,00, in arretramento, dal filo esterno del prospetto esistente sul fronte strada; altezza massima di m. 6,50, fatte salve maggiori altezze preesistenti; possibilità di edificazione in confine, nelle unità di intervento interne, ed a m. 3,00 dal confine per le unità di intervento terminali. Qualora l'unità terminale sia edificata in confine ne è consentita la sopraelevazione sulla proiezione della struttura esistente.

Le aree di sedime derivanti dalla demolizione dei corpi secondari all'interno della unità di intervento, dovranno essere ricondotte a terreno naturale con l'eliminazione di tutti i materiali impermeabilizzanti, ivi compresi quelli costituenti le fondazioni e l'imposta del primo solaio.

Art.44^{xix}
Zona "B3"

Le zone "B3" sono individuate nelle tavole di zonizzazione della variante generale, zone riservate alla residenza permanente, il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti casi:

- ampliamento,

- sopraelevazione,
- ristrutturazione edilizia,
- nuova costruzione,
- demolizione senza ricostruzione;

ed in base ai seguenti parametri:

- utilizzazione fondiaria pari a mq. 50,00 di Sc (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di Sf (superficie fondiaria) di cui non meno del 20% e non più del 40% costituiti da Snr (superficie netta non residenziale ragguagliata);
- rapporto di copertura mq. 0,35 x mq. di superficie fondiaria;
- Hf = m. 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2;

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

I distacchi dai confini interni sono così determinati:

- ampliamento: m. 5,00 salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- sopraelevazione: rispetto della visuale libera, salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- nuova costruzione e demolizione e ricostruzione: m. 5,00 salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;

Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio senza modifiche della sagoma planialtimetrica possono essere mantenuti i distacchi esistenti dai confini interni e stradali.

Dotazione di parcheggi di pertinenza delle costruzioni pari a mq. 10,00 ogni 100,00 mc. di volume utile.

Art. 45^{xx}

Prescrizioni generali

Nelle zone residenziali, per i fabbricati esistenti o licenziati/concessionati entro il 24.03.1989 e sprovvisti di garage, è consentita in deroga a tutti i parametri edilizi, la realizzazione di una autorimessa privata delle dimensioni di mq. 16,00 per ogni appartamento.

Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto del contesto architettonico del fabbricato esistente, escludendo l'uso di materiali quali lamiera, lastre di c.a.v. prefabbricati e similari; dovranno prevedere altresì l'eliminazione, nell'area cortilizia, di qualsiasi pro-servizio esistente sia precario che infisso al suolo.

Sarà consentito ubicare il nuovo manufatto anche in confine di proprietà, secondo soluzioni di costruzione in aderenza o comunione con interventi analoghi da parte del vicino, oppure, in assenza di questi ultimi, previo accordo sottoscritto con firma autenticata, dei confinanti.

Negli edifici esistenti al 21.05.1981, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare vani tecnici all'interno del fabbricato, è consentita la costruzione di centrali termiche, cabine ENEL, vani autoclave ecc., nella misura di mq. 6,00, in deroga a tutti i parametri edilizi.

Per le deroghe delle distanze minime previste dalle presenti norme in contrasto con il Codice Civile dovrà essere prodotto apposito nulla osta, con firma autenticata, da parte dei confinanti.

Negli edifici residenziali sono consentiti apprestamenti a carattere precario atti a proteggere ed isolare pertinenze degli alloggi quali balconi, logge, portici, ecc., di dimensione in percentuale non oltre il 10% della superficie utile dell'alloggio di appartenenza.

Per il rilascio dell'autorizzazione edilizia è dovuto un contributo commisurato al costo di costruzione determinato "una tantum", con una superficie calcolata al 60% e moltiplicata al costo di costruzione previsto per gli edifici residenziali.

Nelle zone residenziali è consentita l'installazione di pergolati in legno o ferro, nella misura massima di mq. 25,00, compresi gli sbalzi, in deroga a tutti i parametri edilizi; i pergolati possono essere coperti con elementi in tela non plastificata, arelle ed essenze arboree..

Sarà consentito ubicare il nuovo manufatto a mt. 1,50 oppure anche in confine di proprietà, secondo soluzioni di costruzione in aderenza o comunione con interventi analoghi da parte del vicino, oppure in assenza di questi ultimi previo accordo sottoscritto, con firma autenticata, dei confinanti.

In ogni zona "B" prevista dal P.R.G., è consentita la presentazione di progetti unitari comprendenti più lotti fra loro confinanti, anche di superficie inferiore a quella minima di intervento nonché i lotti frazionati anteriormente alla data del 21.05.1981, secondo superfici minime edificabili inferiori a quelle previste dalle presenti norme, con possibilità di essere edificati purché il progetto rispetti tutte le altre prescrizioni del piano e delle norme stesse.

Nelle zone B1 inedificate, esterne al perimetro del T.U., poste in fregio alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) sono inedificabili le fasce di rispetto stradale. Tali fasce saranno utilizzate per la creazione di stalli di sosta pubblici (G3), da realizzarsi a cure e spese del richiedente scomputandone il costo dagli oneri di urbanizzazione primaria, con l'obbligo di cedere le aree e le opere al Comune.

Nelle zone B1 poste in fregio alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) è consentito arretrare la zonizzazione B1, dall'asse stradale interessato, di almeno m. 5,50 a partire dal limite di proprietà o del corpo stradale con contestuale creazione di stalli di sosta pubblici (G3), da realizzarsi a cure e spese del richiedente con l'obbligo di cedere le aree e le opere al Comune. Sia la realizzazione che lo scomputo degli oneri d'urbanizzazione primaria, dovranno avvenire come parte eccedente lo standard pubblico. In ogni caso dovrà essere garantita la distanza del fabbricato dai nuovi confini di zona

I predetti stalli costituiscono standards e sono conguagliabili con le entità previste all'art. 19 delle presenti norme.

Nelle aree perimetrate ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 dovranno osservarsi le disposizioni previste dal piano stralcio di bacino per il rischio idrogeologico emanato dall'Autorità dei Bacini Regionale Romagnoli.

Capitolo 9

ZONE DI ESPANSIONE

Art. 46

Comparti di espansione urbana

Il P.R.G. variante individua i comparti di espansione urbana costituenti gli ambiti nei quali si dovrà procedere attraverso l'intervento preventivo, all'attuazione delle Previsioni del P.R.G. variante.

La cartografia individua dette zone mediante perimetrazione rossa con retino uniforme e le previsioni delle diverse destinazioni territoriali sono formulate, in via descrittiva ed in linea di massima, per la quantificazione delle quote degli standards al successivo articolo 49.

Art. 47^{xxi}

Intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo, eseguibile anche per stralci funzionali, è subordinato alla approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, costituiti da:

- | | |
|---|----------|
| - Programmi di intervento operativo | (P.I.O.) |
| - Piani Urbanistici Attuativi | (P.U.A.) |
| - Piani di Espansione Urbana | (P.E.U.) |
| - Piani Integrati | (P.I.) |
| - Piani di recupero | (P.R.) |
| - Piani Particolareggiati | (P.P.) |
| - Piani per gli Insediamenti Produttivi | (P.I.P.) |

I Programmi di Intervento Operativo (P.I.O.) sono strumenti preventivi comprendenti ambiti nei quali il Comune procede ad una progettazione urbanistica, preliminare e di riferimento, per la definizione e la successiva attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Piani di Espansione Urbana, sia di competenza pubblica sia di competenza privata, nonché per il rilascio di concessioni edilizie riferite ai singoli interventi di iniziativa diretta e privata.

Essi individuano l'area o le aree anche non contigue comprendenti: le previsioni delle zone di Espansione; quelle destinate all'intervento diretto ad esse connesse; le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria e i collegamenti e allacciamenti generali connessi, anche in rapporto agli interventi previsti, alle caratteristiche fisiche degli edifici e degli spazi aperti, agli stralci funzionali ed ai tempi di attuazione nonché alla natura degli interventi.

Essi coordinano l'azione urbanistica individuando contestualmente, nel loro ambito di riferimento, le aree soggette ad intervento edilizio diretto e quelle sottoposte ad intervento urbanistico preventivo perimetrato dalla Variante Generale.

L'individuazione dell'ambito e la progettazione dei P.I.O. è di competenza comunale e la loro approvazione da parte del Consiglio Comunale del P.I.O. costituisce una Direttiva, ai sensi del precedente art. 3.

Il Comune, nell'ambito di validità della Variante al P.R.G., può assoggettare a perimetrazione aree che per particolari problemi di degrado o bisognevoli di conversione delle destinazioni presenti, a Programma di Intervento Operativo (P.I.O.) finalizzato alla individuazione di comparti per la redazione di Piano di Recupero (P.R.).

I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale a cui, fatte salve le precisazioni eventualmente contenute nelle presenti norme, si fa riferimento per i loro contenuti e per le modalità operative.

Sono individuati nella cartografia della variante generale e sono di iniziativa pubblica o privata.

I Piani Particolareggiati di Espansione Urbana (P.E.U.) sono Piani Urbanistici Attuativi che comprendono modalità operative ed interventi assimilabili contestualmente ai Piani Particolareggiati di iniziativa privata e ai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

Nella perimetrazione dei P.U.A. e dei P.E.U. previsti dai P.I.O. dovrà essere rispettata l'utilizzazione territoriale pari a 0,25 mq/mq., come da art. 38 della Legge regionale 47/78 e successive modificazioni.

Art.48

Correlazione dei vari strumenti preventivi

Sulla base delle varie zone previste dalla variante generale del P.R.G., assoggettate ad intervento urbanistico preventivo, ed in funzione delle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui alle Leggi n. 10/77 e 94/82, che dovrà essere redatto successivamente all'entrata in vigore della presente variante generale, il Comune procederà alla redazione di programmi di Intervento Operativo (P.I.O.) secondo le disposizioni dei successivi articoli, procedendo nel contempo all'approvazione del Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P), sulla base dei perimetri individuati dal P.I.O. ed individuando i comparti assoggettati alla progettazione attuativa dei P.U.A. e P.E.U. anche da parte dei privati.

Art. 49^{xxii}

Elenco dei Programmi operativi di intervento e loro contenuti

Di seguito sono indicate sommariamente le singole destinazioni d'uso per i piani particolareggiati e gli insediamenti P.E.E.P. previsti con la variante generale:

Le superfici indicate possono subire modificazioni nell'ambito della redazione del P.I.O. in misura non sostanziale.

EX - P.I.O. di BAGNAROLA -^{xxiii}

contenuto: espansione urbana e riequilibrio degli standards.

Stralci o piani attuativi: P.P. 30 (P.E.U.)
11/N (P.E.E.P.)

PIANO INTEGRATO DELLA BAGNAROLA

PIANO INTEGRATO DELLA BAGNAROLA

- Superficie del comparto	(St)	mq.	108.652
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	51.121
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	51.121
- Superficie utile	(Su)	mq.	13.376
- Indice di fabbricabilità territoriale	(It)	mc.	0,336 x mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria	(If)	mc.	0,785 x mq
- Utilizzazione territoriale	(Ut)	mq.	0,112 x mq
- Utilizzazione fondiaria	(Uf)	mq.	0,216 x mq
- Abitanti teorici	(At)	n.	382
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	19.971
- Superficie attrezzature comuni e scolastiche	(G1)	mq.	4.919
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	21.952
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	11.049

indici inerenti comparto P.P. n. 30

- Superficie del comparto	(St)	mq.	77.597
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	37.818
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	37.818
- Superficie utile	(Su)	mq.	9.416
- Utilizzazione territoriale	(Ut)	mq.	0,093 x mq
- Utilizzazione fondiaria	(Uf)	mq.	0,249 x mq
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	14.679
- Superficie attrezzature comuni e scolastiche	(G1)	mq.	2.678
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	15.141
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	7.281

indici inerenti comparto P.E.E.P. n. 11/N

- Superficie del comparto	(St)	mq.	31.055
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	13.303
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	13.303
- Superficie utile	(Su)	mq.	3.960
- Utilizzazione territoriale	(Ut)	mq.	0,2164 x mq.
- Utilizzazione fondiaria	(Uf)	mq.	0,2976 x mq.
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	5.292
- Superficie attrezzature comuni e scolastiche	(G1)	mq.	2.241
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	6.451
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	3.768

Realizzazione di un edificio di interesse generale ad uso palestra di quartiere.

L'attuazione del piano è subordinata alle prescrizioni di cui all'art. 21A, quinto comma, delle norme del P.T.C.P. relativamente all'area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti ricadente nel suo perimetro.

- P.I.O. di ZADINA -

contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards, riqualificazione turistica ed ambientale.

Stralci o piani attuativi: P.P. 1 (P.E.U.) - (P.U.A.)

P.P. n. 1

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	40.100	47.516
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	11.040	11.055
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	5.833	5.898
<i>turistico- ricettiva ordinaria D4a</i>	(D)	mq.	5.157	5.157
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	870	7.711
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	15.350	15.815
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	10.241	12.808
- Superficie verde privato	(Vp)	mq.	2.599	127
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.440	1.440
- Superficie totale netta non residenziale	(Sn)	mq.	5.157	5.157
- Superficie rispetto ferroviario	(Srf)	mq.	0	226

- P.I.O. di VILLALTA -

contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards.

Stralci o piani attuativi: P.P. 28 (P.E.U.)

8/N (P.E.E.P.)

P.P. n. 28^{xxiv}

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	32.493	32.493
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	11.443	11.443
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	11.443	11.443
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	2.896	2.896
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	12.666	12.666
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	5.488	5.488
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	3.000	3.000

P.E.E.P. n. 8/N

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.850	4.850
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.951	1.951
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	1.951	1.951
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.832	1.832
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	66	66
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.001	1.001
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	2.000	2.000

- P.I.O. di BORELLA -

contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards.

Stralci o piani attuativi: P.P. 26 (P.E.U.)

9/N (P.E.E.P.)

Stralci o piani attuativi: P.P. 22 (P.E.U.)

P.P. n. 22

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	22.852	22.852
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	9.478	9.478
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	9.478	9.478
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	3.650	3.650
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	4.709	4.709
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	5.015	5.015
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	4.675	4.675

- P.I.O. di VILLAMARINA-MONTE - 1° -

contenuto: riordino edilizio ed ambientale, espansione urbana, riequilibrio degli standards e razionalizzazione della viabilità.

Stralci o piani attuativi: P.P. 20 (P.E.U.)
4/N (P.E.E.P.)
P.P. 21 (P.E.U.)

P.P. n. 20

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	30.991	30.991
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	9.161	9.161
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	7.922	7.922
<i>D4(f/g)</i>	(D)	mq.	1.239	1.239
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	8.939	8.940
- Superficie attrezzature comuni	(G1/b)	mq.	1.082	1.082
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	8.347	8.347
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	3.461	3.461
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	4.635	4.635

P.E.E.P. n. 4/N^{xxvii}

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	38.542	37.825
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	8.669	8.663
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	8.669	8.663
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	4.298	4.383
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	20.266	19.475
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	5.304	5.304
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	5.396	5.396

P.P. n. 21

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	19.910	19.910
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	7.966	7.966
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	6.953	6.953
<i>D4(f/g)</i>	(D)	mq.	1.013	1.013
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	3.250	3.250
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	4.171	4.171
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	4.523	4.523
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	2.787	2.787

- P.I.O. di SALA -

contenuto: espansione urbana, riequilibrio degli standards e razionalizzazione della viabilità.

Stralci o piani attuativi: P.P. 31 (P.E.U.)^{xxviii}
Ex 10/N (P.E.E.P.)^{xxix}

P.P. n. 31

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	51.304	51.913
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	10.646	10.646
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	10.646	10.646
<i>impianti tecnologici</i>	(F/a)	mq.	152	152

- Superficie stradale	(Ss)	mq.	7.580	7.554
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	27.210	27.845
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	5.716	5.716
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	4.999	4.999

P.E.E.P. n. 10/N – Ex completamento del P.E.E.P. n. 10

Area Convenzionata:

- Superficie del comparto	(St)	mq.	14.134	
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	5.670	
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	5.670	
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.814	
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	4.726	
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.924	
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	3.000	

- P.I.O. di CANNUCETO-

contenuto: espansione e riqualificazione urbana, riequilibrio degli standards.

Stralci o piani attuativi: P.P. 25 (P.E.U.)
7/N (P.E.E.P.)

P.P. n. 25

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	7.880	8.486
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.397	3.397
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	3.397	3.397
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	739	1.344
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	2.828	2.829
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	916	916
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.247	1.247

P.E.E.P. n. 7/N

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St.)	mq.	16.994	16.401
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.620	3.620
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	3.620	3.620
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	903	732
- Superficie attrezzature scolastiche	(G1a)	mq.	1.104	1.104
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	9.814	9.392
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.553	1.553
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.360	1.360

- P.I.O. di CAPANNAGUZZO-

contenuto: espansione e riqualificazione urbana, riequilibrio degli standards.

Stralci o piani attuativi: P.P. 35 (P.E.U.) – 2 stralci

P.P. n. 35

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	25.361	25.361
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	4.800	4.800
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	4.800	4.800
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	3.849	3.930
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	14.809	14.809
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.822	1.822
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	1.667	1.667

Art. 50^{xxx}

Parametri edilizi

Nei Piani di Espansione Urbana (P.E.U.) e nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A) gli interventi residenziali sono parametrati ai sensi del D.M. 10.05.1977, alla *Su* (Superficie Utile) come descritta al punto A.1.1) dell'art.7 e alla *Snr* (superficie non residenziale) come descritta al punto A.1.2.2).

La *Snr* (superficie non residenziale) ragguagliata del citato art. 7 non può superare il 40 % della *Su*.

Art. 51

Elementi costitutivi del Programma di Intervento Operativo

Il P.I.O. è uno strumento di inquadramento urbanistico di iniziativa pubblica.

Il P.I.O. individua le aree da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria - qualora non espressamente indicate dal PRG - da realizzarsi in concomitanza alla edificazione, le aree nelle quali si attuerà l'intervento edilizio diretto secondo quanto previsto dalle tavole del P.R.G. e dagli allegati interni, i termini della convenzione attuativa.

Il Programma di Intervento Operativo definisce gli eventuali stralci attuativi, le caratteristiche degli interventi che spettano a ciascun proprietario e quelle che spettano al Comune nell'ambito del P.E.E.P.

In particolare è lo strumento di inquadramento degli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica con eventuale trasposizione di volume, su lotti diversi anche se non contigui, per gli edifici a destinazione non residenziali previsti nelle zone indicate dagli elaborati grafici.

Esso è costituito dai seguenti elaborati:

1) Stato di Fatto:

- a) planimetria d'inquadramento delle aree interessate redatta in scala 1:2000;
- b) planimetria catastale delle aree oggetto dell'intervento, nella quale devono essere indicati:
 - i limiti delle proprietà interessate e relative superfici;
 - l'elenco catastale delle ditte proprietarie.
- c) rilievo quotato in scala 1:1000 delle aree interessate dal P.I.O. contenente:
 - distanze, altezze, distacchi, accessi ai lotti;
 - tracciati delle reti tecnologiche;
 - posizioni e classificazione delle essenze arboree e arbustive presenti,
 - destinazioni d'uso delle unità edilizie interessate.
 - rilievo quotato in scala 1:200 dei principali edifici preesistenti.
- d) documentazione fotografica dettagliata della zona e dell'interno.

2) Progetto:

- a) planimetrie in scala 1:500 nelle quali devono essere indicati:
 - stato planimetrico e altimetrico prima e dopo l'intervento;
 - strade, piazze, percorsi carrabili, pedonali e ciclabili;
 - previsioni urbanistiche planovolumetriche;
 - perimetrazione delle aree assoggettate ad intervento edilizio diretto e di quelle subordinate all'approvazione di un P.U.A.;
 - destinazioni d'uso delle unità edilizie e dei piani terra;
 - eventuali utilizzazioni del sottosuolo;
 - aree destinate a verde pubblico e/o privato con indicazione delle piantumazioni previste e del trattamento delle superfici;
 - aree destinate alla sosta;
 - schema distributivo degli impianti tecnologici, comprese eventuali aree a servizio delle stesse;
 - progetto di massima in scala 1:200 di tutti i nuovi edifici pubblici previsti con intervento edilizio diretto, con l'identificazione delle destinazioni d'uso;
 - disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste;
 - vedute prospettiche, simulazioni grafiche, atte a comprendere in modo inequivocabile l'assetto definitivo dell'area dopo l'intervento;
 - schema di convenzione attuativa;
 - piano particellare d'esproprio.

Art. 52^{xxx}

Approvazione dei programmi di intervento operativo

Gli elaborati del P.I.O. vengono redatti, di norma, dagli uffici comunali anche secondo stralci funzionali degli interventi previsti dall'art. 49 e sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio .

Il P.I.O. viene adottato dal Consiglio Comunale e successivamente approvato dallo stesso organo con le modalità di cui all'art. 21 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Qualora gli elaborati presentati con il P.I.O., riguardanti opere pubbliche, siano redatti in scala 1:100, l'approvazione del P.I.O. da parte del Consiglio Comunale costituisce perfezionamento dell'iter di approvazione della/e concessione/i edilizie relative e il Dirigente il Settore Competente è impegnato a rilasciare la/le stessa/e previa sottoscrizione della eventuale convenzione.

I comparti attuativi previsti dal Programma di Intervento Operativo costituiscono comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e, pertanto sono assoggettati alle disposizioni del medesimo articolo.

Qualora il P.I.O., così come approvato dal Consiglio comunale, venga attuato senza modifiche sostanziali, sarà sufficiente che il/i proprietario/i dell'area perimetrata dal P.I.O. sottoscriva/no convenzione per l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art.53

Elementi costitutivi dei P.U.A. e dei P.E.U.

I Piani Urbanistici Attuativi e i Piani di Espansione Urbana sono adottati e approvati secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, qualora su proposta dei proprietari dell'area perimetrata dal P.I.O. intervengano varianti sostanziali.

Essi definiscono:

- i caratteri planivolumetrici degli edifici;
- le caratteristiche delle aree scoperte, comprese le piantumazioni e gli arredi principali;
- le opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi i servizi a rete e le eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
- le principali caratteristiche dimensionali, tecniche e realizzative degli interventi previsti.

I P.U.A. e i P.E.U. sono costituiti dai seguenti elaborati:

1) Stato di Fatto:

- a) planimetria catastale dell'area oggetto dell'intervento, nella quale devono essere indicati:
 - i limiti delle proprietà interessate e le relative superfici;
 - l'elenco catastale delle ditte proprietarie con l'individuazione degli imponibili catastali;
- b) rilievo quotato in scala 1:1000 o 1:500 dello stato di fatto dell'intero ambito perimetrato dal Piano, esteso all'intorno circostante per almeno venti metri, contenente:
 - distanze, altezze, distacchi, accessi ai lotti;
 - tracciati delle reti tecnologiche;
 - posizione e classificazione delle essenze arboree e arbustive presenti.
- c) documentazione fotografica dettagliata della zona e dell'intorno.

2) Progetto:

- a) planimetrie in scala 1:500 nelle quali devono essere indicati:
 - stato planimetrico e altimetrico prima e dopo l'intervento;
 - strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili;
 - numero, estensione e capacità edificatoria dei lotti e loro accessi carrabili, ciclabili e pedonali;
 - prescrizioni urbanistiche planivolumetriche dettagliate;
 - destinazioni d'uso delle unità edilizie e dei piani terra se diverse;
 - eventuali utilizzazioni del sottosuolo;
 - aree destinate alla sosta;

- sezioni tipo delle strade e delle relative reti tecnologiche;
- progetto di massima e schema distributivo degli impianti a rete comprese eventuali cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, ecc.
- tipologie edilizie in scala 1:200 di tutti i nuovi manufatti previsti, con l'identificazione delle destinazioni d'uso e dei materiali costruttivi;
- capitolato computo metrico con le principali categorie dimensionali e tecniche delle opere previste;
- vedute prospettiche, simulazioni grafiche, plastici o fotografie di plastici necessarie a comprendere in modo inequivocabile l'assetto definitivo dell'area dopo l'intervento;
- individuazione delle unità minime d'intervento o dei comparti attuativi tempi di realizzazione degli interventi;
- bozza di convenzione.
- piano particellare d'esproprio.

Art.54

Indirizzi nella Redazione dei P.U.A. e dei P.E.U.

Nella redazione del progetto del P.U.A. e del P.E.U. dovrà essere posta particolare cura nella definizione del rapporto fra l'area interessata all'intervento e l'intorno urbano ancorché non edificato.

- I progetti di massima degli edifici, degli spazi scoperti pubblici e privati dovranno indicare i materiali per la loro realizzazione e per le finiture con rilievo ai fini urbanistici ivi compresi le recinzioni e gli elementi dell'arredo urbano e stradale.
- Le aree scoperte dovranno essere sistemate, per almeno la metà della superficie, con soluzioni permeabili e con alberi di alto fusto, secondo le modalità di cui all'articolo 27.
- Non è consentita nelle aree cortilizie la costruzione di rimesse, ripostigli ed annessi pertinenziali anche se realizzati con elementi prefabbricati;
- Nelle aree cortilizie potranno essere sistemati parcheggi, ai sensi della presente normativa, solo in ragione di 1/2 della superficie totale;
- Le recinzioni degli edifici residenziali non devono superare l'altezza di mt. 1,20 ed essere preferibilmente costituite da siepe viva.

Art.55

Validità dei P.U.A. e dei P.E.U.

I P.U.A. ed i P.E.U. mantengono la loro validità per un periodo di tempo di dieci anni, dalla stipula della relativa convenzione, scaduto il quale essi decadono e debbono essere ripresentati.

In via eccezionale i P.U.A. (con esclusione dei PEEP) ed i P.E.U. possono essere prorogati nella loro validità con delibera del Consiglio Comunale per un periodo massimo di tre anni, scaduto il quale essi sono considerati decaduti e debbono essere ripresentati.

Art.56^{xxxii}

Varianti ai P.U.A. ed ai P.E.U.

Sono considerate varianti sostanziali ai P.U.A. ed ai P.E.U. quelle che incidono in modo significativo e comunque superiore al 10% relativamente ai seguenti componenti:

- perimetrazione delle aree di intervento;
- numero e localizzazione dei lotti;
- previsioni planivolumetriche;
- consistenza e tracciati principali dei percorsi e delle opere di urbanizzazione;
- variazioni delle categorie funzionali cui fanno riferimento le destinazioni d'uso previste per le unità edilizie.

Non sono considerate varianti quelle che incidono su modifiche:

- della localizzazione degli edifici;
- dei materiali e delle finiture;

- della distribuzione dei percorsi orizzontali e verticali e degli accessi;
- delle recinzioni;
- delle destinazioni d'uso comprese nelle aggregazioni funzionali previste.

Art.57

Attuazione dei P.U.A. e dei P.E.U.

Qualora il comune attribuisca la facoltà a privati di attuare le previsioni edificatorie contenute nei P.U.A. e/o nei P.E.U., gli stessi potranno intervenire, purché rappresentino i tre quarti dell'intero valore del comparto, in base all'imponibile catastale, addossandosi l'onere economico derivante dalle espropriazioni delle aree rimanenti da destinare all'uso pubblico o ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.58^{xxxiii}

Distribuzione dei piani di espansione urbana

La variante generale al P.R.G. prevede la seguente articolazione dei Piani di Espansione Urbane:

ZONA	ESPANSIONE		CONVENZIONATO		P.E.E.P.		P.E.E.P.	
	Su mq.	mc. ab.	%	mq.	%	mq.	Proprietà mq.	Diritto superficie mq.
BAGNAROLA	13.376	40.128	29,60	3.960	////	////	////	////
VILLALTA	5.000	15.000	////	////	40,0	2.000	1.000	1.000
ZADINA	1.440	5.000	////	////	////	////	////	////
BORELLA	1.333	4.000	////	////	40,0	533	320	213
MADONNINA	17.309	51.927	75,77	13.116	////	////	////	////
CANNUCCETO	2.607	7.821	52,0	1.360	////	////	////	////
VILLAMARINA	12.818	38.454	////	////	42,0	5.396	2.416	2.980
SALA	9.624	28.872	////	////	48,0	4.625	2.464	2.161
CAPANAGUZZO	1.667	5.000	////	////	////	////	////	////
TOTALE	65.401	196.202	28,19	18.436	19,20	12.554	6.200 (49,39%)	6.354 (50,61%)

Corrispondenti a n. 895 alloggi nel forese e n. 28 alloggi nella fascia a mare per un totale complessivo di n. 923 alloggi teorici.

Art.59

Tipi Edilizi

Ogni edificio è riconducibile, sulla base di caratteristiche determinate dal rapporto che istituisce con il lotto di pertinenza, dai caratteri distributivi, dalle modalità di aggregazione con altri edifici, dal modo in cui sviluppa il rapporto tra le proprie caratteristiche geometriche orizzontali e verticali, ad uno schema teorico che ne definisce la singolarità e la peculiarità e lo contraddistingue come tipo edilizio.

Sono quindi stati individuati per convenzione i tipi edilizi elementari e le aggregazioni di tipi, di seguito descritti, la cui utilizzazione è disposta per le singole zone o sottozone.

Casa singola isolata:

è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale unifamiliare, in cui l'altezza delle fronti, non superiore a due piani fuori terra, risulta minore o uguale ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico.

La casa singola isolata presenta di norma distanza dai confini ma può eventualmente avere anche un muro perimetrale in aderenza al confine del lotto di pertinenza di altra costruzione, avente le medesime caratteristiche.

Casa Abbinata:

è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale, la cui volumetria mediamente non supera mc. 2.000,00, che si configura volumetricamente e nello sviluppo delle fronti come un insieme di due edifici simmetrici o ripetuti, con altezza delle fronti e distanza dai confini assimilabili a quelli della casa singola isolata.

Casa a schiera:

è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale, derivante dall'aggregazione di più unità abitative, disposte mediamente su più piani e dotate di vano scala autonomo, in numero generalmente superiore a tre, aventi assetti planimetrici e distributivi uguali o simili, tali comunque da produrre un organismo edilizio avente caratteristiche formali e planivolumetriche palesemente unitarie.

La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'aggregazione delle unità abitative avviene sempre in una direzione generalmente parallela alla strada.

La casa a schiera può essere di tipo composto e/o a maglia, quando l'aggregazione tra le diverse unità abitative avviene in modo articolato e non direttamente rapportato alla strada più prossima, determinando spazi interstiziali ed eventuali cortili.

Edificio a blocco:

è quell'edificio, generalmente di non oltre tre piani fuori terra, nella cui configurazione l'altezza delle fronti è simile o rapportabile ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. In questo tipo di edificio l'accesso ai diversi piani o agli appartamenti è generalmente costituito da vani scala centralizzati e da colonne di ascensori.

Edificio in linea:

è quell'edificio, mediamente di non oltre tre piani fuori terra, in cui la lunghezza delle fronti risulta prevalente rispetto ad altri parametri. In questo tipo edilizio sono generalmente presenti più vani scala posti a distanze regolari, la configurazione formale delle fronti è unitaria e l'altezza è omogenea.

Edificio composito:

è quell'edificio costituito da più corpi di fabbrica, variamente composti sia in planimetria che in altezza, tale comunque da produrre un organismo edilizio unitario e compiuto in tutte le sue parti.

Art. 60^{xxxiv}

Disposizioni per l'intervento preventivo nelle aree di espansione urbana

Nelle zone di espansione urbana il carico urbanistico destinato alla residenza e ad attività previste quali, direzionali, commerciali, comunque inserite nella previsione della variante generale, è uniformemente distribuito sull'area del P.I.O.

1) DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso degli edifici è quella prevalentemente residenziale; nelle tipologie a blocco o in linea è ammessa, al piano terra, la previsione di funzione artigianale di servizio in ragione non superiore al 20% della *Su* dell'edificio complessivo.

2) QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE

Per il carico urbanistico si fa riferimento all'art. 58 ed alla descrizione delle varie zone riportate negli allegati alla presente normativa.

3) ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima consentita per gli edifici da realizzare è stabilita in m. 10,50.

4) LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

- a) la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate deve essere maggiore a m. 10,00;
- b) è altresì prescritta fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, salvo il caso in cui gli edifici si fronteggino per uno sviluppo non superiore a m. 12,00; in tal caso dovrà sempre essere rispettata la distanza minima di cui al comma precedente;
- c) la distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli a motore (con esclusione della viabilità) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m. 5,00 per lato, per strade di larghezza fino a m. 7,00;
 - m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
 - m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00;Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza;
- d) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti b) e c) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di progetti con previsioni planivolumetriche.

Le norme di cui ai precedenti punti si applicano anche nei confronti di fabbricati ricadenti in altre zone omogenee o in aree esterne a quella oggetto dell'intervento. In tal caso distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti b) e c) sono ammesse solo ove esiste accordo trascritto tra i proprietari confinanti e ove le strade interposte non siano già previste nelle planimetrie di P.R.G.

5) DISTANZE DAI CONFINI

La distanza dai confini esterni dell'area di intervento, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente punto 4), non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5,00;

Le distanze dai confini interni all'area di intervento sono fissate dallo strumento urbanistico di esecuzione, nel rispetto del precedente punto 4).

6) SPAZI PUBBLICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA O SECONDARIA

Nelle previsioni degli strumenti attuativi preventivi la dotazione di spazi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non dovrà comunque essere inferiore a quella individuata dagli allegati alla variante generale al P.R.G..

Sono a carico dei soggetti attuatori le cessioni di aree corrispondenti ai seguenti standards calcolati per abitante convenzionale.

Per abitante convenzionale si intende un'unità ogni 15,00 mq. di *Su* ovvero ogni 45,00 mc. di volumetria utile abitabile.

Scuole obbligo	Attrezzature interesse comune	Verde attrezzato	Parcheggi pubblici	Totale
6,00	4,00	16,00	4,00	30,00

La quantità totale di aree da destinare a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai 30,00 mq/abitante, pur ammettendo una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizi nei casi in cui è garantita la compensazione nell'ambito di zone contigue.

Quando il P.I.O. prevede una dotazione degli standards superiore a quelli previsti dalla Legge, finalizzata al riequilibrio delle dotazioni di standards dei quartieri, l'acquisizione di dette aree avverrà, sulla base del valore agricolo più redditizio determinato dall'U.T.E. di Forlì per l'area interessata, in via preliminare mediante scomputo dagli importi dovuti a titolo di corrispettivo di urbanizzazione secondaria e, per l'eventuale parte restante, acquisito al medesimo prezzo da parte del Comune.

7) EDIFICABILITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI

Le aree pubbliche di cui al precedente punto 6) sono edificabili secondo gli indici fondiari previsti, per le diverse destinazioni d'uso, per le zone omogenee "G" di cui al seguente art. 164.

Le attrezzature pubbliche di proprietà pubblica sono edificabili in aggiunta alle quantità previste dal precedente articolo 58.

8) EDIFICABILITÀ PER DESTINAZIONI DIVERSE DALLA RESIDENZA

Le aree previste all'interno dei comparti attuativi e destinate a funzioni commerciali, pubblici esercizi, direzionali, attività ricreative ed artigianato di servizio, sono edificabili in base ai seguenti parametri:

- U_f 0,65 mq. di superficie utile lorda x mq. di superficie fondiaria con dotazione di superficie accessoria ragguagliata non inferiore al 10% e non superiore al 30%;
- H_f = m. 7,00;
- visuale libera 0,5;
- distanza dai confini interni m. 5,00;
- rapporto di copertura 0,35%;
- dotazione di standards pari a mq. 100,00 per 100,00 mq. di superficie utile lorda di cui mq. 40,00 destinati a parcheggio pubblico e mq. 60,00 a verde pubblico.

Art.61^{xxxv}

Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno progettate a livello esecutivo ed eseguite, ai sensi della convenzione di cui all'art. 53, dai proprietari singoli od associati attuatori dei comparti assoggettati a P.E.U. o P.U.A.

La realizzazione di dette opere sarà regolata da apposita convenzione che ne stabilirà i tempi ed i modi di attuazione.

Capitolo 10

Zone produttive

Art.62

Suddivisione delle Zone Produttive

Sono le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, commerciale, direzionale e turistico.

In ragione della destinazione specifica nella variante generale sono suddivise in:

- *D 1:* zone per attività estrattive;
- *D 2:* zone di completamento per funzioni produttive di tipo manifatturiero, per magazzinaggio e deposito di merce all'ingrosso; "*D2a*" per il deposito e la movimentazione delle merci e "*D2b*" per l'attività portuale;
- *D 3:* zone di espansione per funzioni produttive di tipo manifatturiero, per magazzinaggio e deposito di merce all'ingrosso;
- *D 4:* sottozone "*a, b, c, d, e*" per attività turistiche, turistico-ricettiva ordinaria o specialistica e per funzioni correlate;
- *D 4:* sottozone "*f, g, h, i*" per attività direzionali, finanziarie, assicurative, ricreative, professionali, sanitarie di servizio, attività culturali, commerciali, pubblici esercizi ed artigianato di servizio;
- *D 5:* sottozone "*a, b, c, d, e*" per attività di riqualificazione turistica.

Art.63

Zona per attività estrattive "D1"

La zona per attività estrattive riguarda l'ambito assoggettato al Piano per Attività Estrattive (P.A.E.) di cui alla Legge regionale n. 17/91 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano per le Attività Estrattive è adottato ed approvato in conformità ed adeguamento al Piano Infraregionale per le Attività Estrattive (P.I.A.E.).

A livello comunale, pertanto, si fa riferimento alla normativa contenuta nel predetto piano, fermo restando che negli edifici compresi nell'ambito delle zone adibite a fornace, piazzale di deposito e manovra possono essere depositati e commercializzati prodotti per l'edilizia, utilizzando una superficie non superiore al 30% di quella esistente, sia per quanto riguarda la superficie utile lorda di cui all'art.7 punto A.4.1), sia per quanto riguarda quella relativa a depositi a cielo aperto.

Art.64

Zone "D2 e D3"

Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature produttive per l'artigianato e per la piccola industria. È inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca, magazzini di merce all'ingrosso, silos, rimesse, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché di edifici ed attrezzature a carattere ricreativo e sociale al servizio degli addetti all'industria.

Non è consentito l'insediamento di industrie nocive di qualsiasi tipo e natura, nonché lo scarico in fogna di acque e rifiuti nocivi agli abitanti o all'agricoltura.

È ammessa la costruzione di un alloggio, per ogni lotto a servizio dell'attività produttiva, con superficie utile netta massima non superiore a mq. 110,00, da computarsi all'interno dell'indice massimo *U_f* concesso. L'alloggio con superficie utile non superiore ai mq. 90,00 è considerato alloggio di servizio all'attività produttiva ai fini della esenzione dagli oneri di cui alla Legge 10/1977.

Art.65

Interventi edilizi nelle zone produttive "D2 e D3"

Le zone produttive "D2" di completamento sono assoggettate ad intervento edilizio diretto; le zone "D3" sono assoggettate ad intervento attuativo preventivo.

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Gli interventi diretti ammessi nelle zone produttive "D2" sono :

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento funzionale;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione .

INTERVENTO EDILIZIO PREVENTIVO

In base alle previsioni della Variante Generale al P.R.G., gli interventi nei comparti destinati a zona "D3" si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata, qualora previsti in sede di redazione della Variante Generale.
- b) Piani di Recupero di iniziativa privata, di cui ai titoli V e VI della Legge regionale 07.12.1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, ed al titolo IV della Legge 05.08.1978 n. 457;

Art.66

Parametri edilizi delle zone "D2" e "D3"

Il parametro edilizio utilizzato per le zone di cui al presente articolo è l'unità di Superficie Utile Lorda (*Sul*), di cui al punto A.4.1) dell'art. 7, espresso in mq..

Art. 67^{xxxvi}

Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone produttive di completamento "D2"

Nell'ambito delle zone produttive di completamento le seguenti prescrizioni costituiscono norme vincolanti, l'osservanza delle quali deve essere garantita nella formulazione del progetto e verificata in sede di rilascio della concessione edilizia, fatto salvo quanto diversamente disposto per casi particolari espressi nei successivi articoli:

- Le distanze rispetto alla sede stradale sono determinate in base agli allineamenti preesistenti, fatti salvi i minimi inderogabili di m. 3,00 nel caso di ampliamenti, e di m. 5,00 nei casi di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione;

- I distacchi dai confini sono così determinati:

- a) ampliamento: m. 5,00, salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate, destinati alla residenza;
- b) sopraelevazione: rispetto della visuale libera $D=1/2$, salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate, destinati alla residenza;
- c) nuova costruzione nonché demolizione e ricostruzione m. 5,00, salvo il rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate, destinati alla residenza;
- d) nel caso di lotto contiguo libero a destinazione residenziale, per l'ampliamento e la sopraelevazione si dovrà osservare un distacco minimo di m. 5,00;

- Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione senza modifiche della sagoma planialtimetrica e delle aperture finestrate possono essere mantenuti i distacchi esistenti dai confini interni e stradali.

- Il 30% dell'area scoperta dovrà essere costituita da materiale vegetale permeabile e preferibilmente ubicata perimetralmente al lotto al fine di costituire, con la piantumazione di essenze arboree nella misura di una pianta ogni metri 10,00, una cortina di verde alberato;

- Le recinzioni lungo le strade ed i confini interni, potranno avere altezza massima di m. 2,00, dovranno essere realizzate con materiali che garantiscano la trasparenza visiva e pertanto, con esclusione di murature piene per altezze superiori a m. 1,00; nei tratti prospicienti le intersezioni stradali dovrà essere garantita la massima permeabilità visiva;

- I nuovi accessi stradali, destinati al transito di autoveicoli pesanti, dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni su strada pubblica di m. 5,00;

- Nei casi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione la dotazione di parcheggi di pertinenza alle costruzioni di cui alla Legge 1150/42 art. 41 sexies, è calcolato in ragione di mq. 10,00 x mq. 100 di vani con altezza superiore a m. 3,00, e mq. 10,00 x mc. 100,00 dei restanti vani;

- È ammesso l'intervento diretto mediante progetto unitario qualora si prendano in esame 2 lotti contigui;

- La superficie minima di intervento è quella individuata nelle tavole di P.R.G. nei limiti di zona e dei confini di proprietà, fermo restando il frazionamento delle aree in data antecedente l'01.01.1998.

- Nelle zone D2 poste in fregio alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) è consentito arretrare la zonizzazione D2, dall'asse stradale interessato, di almeno m. 5,50 a partire dal limite di proprietà o del corpo stradale con contestuale creazione di stalli di sosta pubblici (G3), da realizzarsi a cure e spese del richiedente con l'obbligo di cedere le aree e le opere al Comune. Sia la realizzazione che lo scomputo degli oneri d'urbanizzazione primaria, dovranno avvenire come parte eccedente lo standard pubblico. In ogni caso dovrà essere garantita la distanza del fabbricato dai nuovi confini di zona.

- La zona contrassegnata con il simbolo  deve rispettare le seguenti limitazioni:

- altezza delle fronti pari : H_f ml.8,50;
- la quota del pavimento fino a + ml. 1,00 rispetto la quota del marciapiede;
- uso consentito: commercio ittico, è escluso la realizzazione dell'alloggio come previsto dall'art.64.

Art. 68^{xxxvii}

Zona "D2" inserita nel tessuto urbano turistico a mare della ferrovia.

Il presente ambito comprende le aree produttive parzialmente o totalmente edificate zonizzate "D2", ovvero le aree inedificate con la medesima zonizzazione, poste a mare della linea ferroviaria.

In dette zone è escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe ed, all'interno dell'attività artigianale, il 60% della superficie utile lorda può essere destinato ad attività di deposito, magazzino e di commercio all'ingrosso.

Gli interventi diretti ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- ampliamento;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- nuova costruzione;

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- superficie coperta massima 60%;
- utilizzazione fondiaria massima 90%;

- $H_f = m\ 9,50$.

Per gli edifici esistenti, eccedenti i predetti parametri, è consentito il solo intervento di adeguamento igienico-sanitario e funzionale.

Qualora l'intervento riunisca più di due unità edilizie, ovvero riguardi comparti perimetrati, anche successivamente all'approvazione dalla variante generale, scaturenti da proposte di intervento sia di iniziativa privata che pubblica, è obbligatorio l'intervento di ristrutturazione edilizia previa redazione del piano di recupero ex legge 457/78.

Il Piano di Recupero dovrà attenersi alle direttive previste al successivo art. 74, in ordine alla redazione dei piani particolareggiati.

Art. 68 bis

Zona "D2a" – Zona di deposito e movimentazione merci

In tale zona è consentito il deposito e la movimentazione a cielo aperto di merci di tipo non inquinante e e convenientemente imballate ed accatastate.

L'area interessata dovrà essere sistemata con pavimentazioni che consentano una sufficiente permeabilità per almeno il 50% della superficie; perimetralmente dovranno essere posti a dimora essenze arboree atte a costituire una cortina continua.

Art. 68 ter

Zona "D2b" – Zona di completamento per la cantieristica navale

In tale zona il piano individua le attività per la cantieristica navale. Il piano si attua mediante intervento diretto sul singolo lotto, previa presentazione di progetto unitario relativo alle recinzioni ed all'arredo urbano di comparto, secondo i seguenti indici e prescrizioni:

$U_f = 0,90$ mq./mq.

$H = m. 12,00$

L'edificazione in ampliamento a strutture esistenti dovrà mantenere le seguenti distanze minime:

nel comparto A: m. 4,00 da Via Magrini;

nel comparto B: m. 4,00 dall'accesso carrabile retrostante e m. 10,00 da Via Toscanelli.

Le distanze dai confini interni saranno determinate dal rapporto di visuale libera $W = 0,25$; è consentita l'edificazione in confine qualora siano formulati progetti di intervento unitari tra i lotti interessati o sia acquisito il parere dei confinanti.

Art. 69^{xxxviii}

Zona "D2" inserita nel tessuto urbano del forese a monte della ferrovia

Il presente ambito riguarda le zone "D2" produttive parzialmente o totalmente edificate, ovvero le aree inedificate, poste nel forese a monte della linea ferroviaria.

In dette zone è escluso l'insediamento di attività nocive e pericolose; all'interno della attività artigianale il 30% della superficie utile lorda può essere destinato ad attività di deposito, magazzino e di commercio all'ingrosso.

Gli interventi diretti ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- adeguamento igienico-sanitario e funzione;
- ampliamento;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- nuova costruzione;

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- superficie coperta massima 60%;
- utilizzazione fondiaria massima 90%;

- $H_f = m. 9,50$.

Per gli edifici esistenti eccedenti i predetti parametri è consentito il solo intervento di adeguamento igienico-sanitario e funzionale.

Qualora l'intervento riunisca più di due unità edilizie, ovvero comparti perimetrati, anche successivamente all'approvazione dalla variante generale, scaturenti da proposte di intervento sia di iniziativa privata che pubblica, è obbligatorio l'intervento di ristrutturazione edilizia previa redazione del piano di recupero ex legge 457/78.

Il Piano di recupero dovrà attenersi alle direttive previste al successivo art. 74 in ordine alla redazione dei piani particolareggiati.

Art.70

Ristrutturazione urbanistica attraverso piani di recupero

Il Comune, successivamente all'approvazione della variante generale al P.R.G., può individuare dei comparti di zona "D2", che per particolare stato di degrado ovvero per necessità di conversione delle destinazioni di zona, siano assoggettati a ristrutturazione urbanistica attraverso piano di recupero ai sensi della legge 457/78.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso come intervento indiretto, subordinato all'approvazione di un Programma di Intervento Operativo (P.I.O.).

Il P.I.O. individuerà le unità minime d'intervento diretto e gli eventuali comparti soggetti a Piani urbanistici attuativi, definirà le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici cui gli interventi dovranno fare riferimento qualora non indicati nelle Tavole di PRG.

Il P.I.O. indicherà inoltre gli indirizzi per la progettazione degli interventi ai sensi dell'art. 74 delle presenti N.T.A.

Art. 71

Zone produttive di espansione "D3"

L'intervento nelle zone produttive di espansione "D3" è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o di un Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Il Piano Urbanistico Attuativo individuerà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definirà le tipologie e le modalità insediative, i comparti e/o i lotti minimi d'intervento, le destinazioni d'uso ammesse, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché gli eventuali stralci esecutivi. Esso definirà inoltre i termini della convenzione.

Art.72

Standards urbanistici nella zona "D3"

Le dotazioni minime delle aree per spazi pubblici ad uso attività collettive, verde e parcheggio, sono articolate in relazione alle destinazioni d'uso previste e fanno riferimento a quelle previste all'art. 20.

Art. 73^{xxxix}

Destinazioni d'uso nelle zone "D3"

Le zone "D3" sono riservate al nuovo insediamento di attività di produzione artigianale e piccola - industria, deposito magazzinaggio, commercio all'ingrosso.

Nelle zone "D3" la presenza di attività di deposito, magazzinaggio, commercio all'ingrosso è consentita fino ad un massimo del 40% della superficie fondiaria.

In sede di redazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi o del Piano Urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, redatto secondo le modalità indicate all'articolo seguente, possono essere previste quote non superiori al 10% di superficie utile lorda da destinarsi ad artigianato di servizio.

Le zone "D3 – DOTAZIONE ECOLOGICA" non concorrono alla formazione della capacità edificatoria del comparto; sono destinate a vasca di laminazione delle acque piovane, devono essere sistemate a verde privato e/o pubblico. Nel caso in cui vengano destinate a verde pubblico, lo stesso,

sarà previsto in aggiunta al verde pubblico (standard di legge) da individuarsi internamente al comparto di espansione.

Art. 74^{xl}

***Direttiva per la redazione dei piani urbanistici attuativi in zona "D3"
e dei piani di recupero***

Il Piano Urbanistico Attuativo farà riferimento ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- lungo le strade verrà predisposta una fascia di verde con essenze alberate piantumate con un interasse di 15,00 m.;
- il 50% delle aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere organizzata con stalli della dimensione sufficiente a consentire la sosta degli autoarticolati;
- il lotto minimo avrà dimensione non inferiore ai 500,00 mq.;
- il tipo edilizio previsto è il capannone, realizzato anche in forma abbinata o a schiera;
- la superficie coperta massima di ciascun edificio non può essere superiore al 60% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza;
- l'altezza massima degli edifici non può superare i m. 9,50 ;
- l'utilizzazione territoriale non potrà superare mq. 0,50 di Superficie Utile Lorda (*Sul*) per mq. di Superficie Territoriale;
- all'interno di ciascun capannone è possibile la realizzazione di un alloggio per il custode della dimensione massima di mq. 110 di superficie utile;
- l'allineamento degli edifici lungo le strade sarà omogeneo e la distanza degli edifici dal limite della strada non potrà essere inferiore a m. 8,00;
- le recinzioni lungo le strade avranno altezza massima di m. 2,00 e saranno realizzate con materiali che garantiscano la trasparenza visiva e, pertanto, con esclusione di murature piene per altezze superiori a m. 1,20;
- i parcheggi previsti ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42, calcolati come al precedente articolo 16, dovranno essere collocati, per una quota di almeno un terzo, in continuità con i parcheggi pubblici secondo le dotazioni minime previste o, in alternativa, in prossimità degli accessi di ciascun lotto.

Capitolo 11

STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E LORO RIQUALIFICAZIONE

Art. 75^{xli}

Finalità dell'intervento nelle attività turistico-ricettiva e loro riqualificazione

È obiettivo del presente capitolo promuovere ed incentivare il recupero della potenzialità turistico-ricettiva delle strutture esistenti, finalizzato alla riqualificazione dell'attività alberghiera.

La presente normativa tende pertanto ad operare sui seguenti interventi: riqualificazione del sistema ricettivo-alberghiero; diversificazione del sistema ricettivo-alberghiero; riuso e valorizzazione delle aree scoperte, siano esse destinate alla riqualificazione turistica ovvero pertinenziali di edifici ricettivi esistenti; trasformazioni e recupero attraverso interventi unitari nell'ambito della destinazione turistico-ricettiva.

Sono inoltre previsti strumenti preventivi pubblici e privati finalizzati al recupero di aree ed alla loro valorizzazione nel contesto della riqualificazione turistica.

Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, le strutture alberghiere aventi capacità ricettive non inferiori a venti camere, salvo quanto disposto al successivo capitolo 13, sono vincolate alla specifica destinazione d'uso ai sensi dell'art. 8 della Legge 17.05.1983, n. 217 e dell'art. 1 della Legge regionale 09.04.1990, n. 28.

La realizzazione di strutture destinate alla residenza turistica alberghiera non è consentita su immobili od aree poste in fregio a Viale G. Carducci; nei casi di aree poste su più strade è sufficiente per l'applicazione della presente disposizione che un lato del perimetro faccia fronte su Viale G. Carducci.

Art. 76

Zonizzazione

Le presenti norme si applicano alle zone "D4a" nelle quali sono individuati gli edifici e le aree destinate ad attività turistico ricettive in genere, intendendo comprese nella fattispecie quelle indicate nel successivo art. 77.

Sono altresì applicabili alle zone "D5" qualora le stesse siano collegate, attraverso progetti unitari o piani di recupero, ad interventi su strutture turistico-ricettive.

È infatti possibile prevedere che possano essere inserite nell'ambito turistico-ricettivo, proprio delle zonizzazioni delle strutture alberghiere propriamente dette, le aree "D5", stante la loro spiccata vocazione alla riqualificazione turistica, nonché le piccole pensioni che possono rientrare, attraverso piani di recupero, nel circuito turistico ricettivo (dependance, aggregazione all'unità ricettiva, demolizione per ricavare aree di riqualificazione, parcheggi ecc.).

Art. 77^{xlii}

Definizioni

Con il presente articolo si intende recepire quanto disciplinato dalla legge Regionale n. 16 del 28 luglio 2004 e da quanto disciplinato dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 916 del 25 giugno 2007 "L.R. 16/04 – art.3, comma 2 – Approvazione degli standard strutturali e dei requisiti di esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive alberghiere".

La realizzazione o trasformazione di edifici con funzione di residenza turistica-alberghiera è sottoposta obbligatoriamente a convenzione ai sensi della delibera del consiglio comunale n. 63 del 20-09-2002, al fine di regolarne la fruizione turistica, la dotazione dei servizi e la non frazionabilità delle unità ricettive.

- *Spazi di gestione:*

sono costituiti da vani posti al servizio dell'attività ricettiva e correlati alla sua consistenza: i vani destinati a camere per il personale di servizio non possono superare il rapporto dell' 8% con la

superficie di pernottamento; l'alloggio del gestore o proprietario della struttura non può essere superiore a mq. 90,00 di superficie utile netta.

- *Superfetazioni:*

sono costituite da manufatti che, essendo in contrasto con l'organismo originale e col suo organico sviluppo, costituiscono danno per la corretta organizzazione degli spazi liberi, per il miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali dell'edificio o per il pubblico decoro, comprendendo anche i manufatti che, con carattere precario per la consistenza delle strutture e non assimilabili nelle funzioni all'edificio principale, occupino totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

- *Unità ricettiva per residenza turistica alberghiera:*

Negli interventi su edifici esistenti riconducibili alla ristrutturazione le dimensioni delle unità ricettive possono fluttuare in più od in meno di una quota pari al 10%.

- *Servizi generali delle residenze turistico alberghiere:*

I servizi generali della struttura turistico-ricettiva devono essere ricavati in locali preferibilmente al piano terra o piano sopraelevato e dovranno essere dimensionati in relazione al numero delle unità ricettive ed articolati organicamente in funzione all'uso.

- *Pensioni dismesse:*

sono gli esercizi ricettivi attualmente privi di attività in quanto economicamente ingestibili o privi di vincolo alberghiero a norma della Legge regionale n. 28/90; possono riacquistare una valenza turistico-ricettiva attraverso l'aggregazione con strutture turistico-ricettive funzionanti mediante piani unitari e piani di recupero. Gli interventi possono riguardare:

- piano unitario finalizzato al recupero dell'edificio dismesso da destinarsi a dependance dell'edificio principale;

- piano unitario finalizzato alla demolizione dell'edificio dismesso e recupero dell'area di sedime per servizi di riqualificazione dell'edificio principale (parcheggi, attività ricreative e sportive);

- piano di recupero finalizzato alla aggregazione del volume dell'edificio dismesso, in ampliamento o demolizione e ricostruzione, l'edificio principale nonché recupero dell'area di sedime, derivante dalla demolizione dell'edificio dismesso, per servizi di riqualificazione della nuova struttura (parcheggi, attività ricreative e sportive).

- aree di riqualificazione turistica e/o supporto turistico-alberghiero: concernono le zone "D5"; la zonizzazione della variante al P.R.G. individua queste destinazioni nelle aree o edifici in cui è prevista la realizzazione di strutture, anche edificatorie, per la riqualificazione degli edifici destinati ad attività turistico-ricettive mediante parcheggi, parco giochi, attrezzature sportive, verde attrezzato e quant'altro assimilabile.

Art. 78

Classificazione delle zone turistico ricettive di tipo ordinario, specialistico e per le attività correlate

La variante generale al Piano individua, alle tavole di zonizzazione in scala 1:2000, le aree, di norma edificate, destinate alle strutture turistico-ricettive con la zonizzazione "D4" e la seguente suddivisione in sottozone:

- "D4a": zona turistico ricettiva ordinaria;

- "D4b": zona ricettiva ordinaria o specialistica in ambito "A";

- "D4c": zona ricettiva ordinaria o specialistica ed attività correlate in ambiti "B" (P.P. n.4) e "D" (P.P. n.13);

- "D4d": zona ricettiva specialistica in ambito "C";

- "D4e": zona ricettiva all'aperto: campeggi.

Capitolo 12

INTERVENTI EDIFICATORI E DESTINAZIONI COMPATIBILI CON LA ZONIZZAZIONE "D4a"

Art.79

Utilizzazione ed attività compatibili con la zona "D4a"

Sono considerati compatibili, con le aree zonizzate ad attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica, i seguenti usi degli spazi scoperti:

- corti e giardini;
- soggiorni all'aperto integrati con ambienti interni;
- attività ricreative e di intrattenimento;
- attività sportive e per la salute del corpo;
- spazi pertinenziali di sosta e parcheggio;
- attività per lo svago ed il tempo libero;
- spazi pertinenziali di bar e colazione;
- solarium.

Sono considerati incompatibili, con le aree destinate ad attività turistico-ricettive e di riqualificazione turistica, i seguenti usi degli spazi scoperti:

- discariche;
- depositi di materiali indecorosi;
- lavorazioni industriali ed artigianali insalubri;
- accampamenti e campeggi;
- attività commerciali;
- attività direzionali;
- pertinenze esterne per attività danzante;
- ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e sport equestri;
- movimentazione del terreno.

Art. 80

Utilizzazione dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica

Sono compatibili, con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica, i seguenti usi dei manufatti esistenti e di nuovo impianto, con le limitazioni previsti dalle successive norme:

- attività turistico ricettiva espletata in strutture alberghiere, motels, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere, case per ferie ed ostelli per la gioventù;
- attività integrative e connesse alla primaria funzione turistica quali: sportive e per la salute del corpo, ricreative e di intrattenimento ospiti, di svago e per il tempo libero, pubblici esercizi solo se preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme.

Sono considerate incompatibili, con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica, i seguenti usi:

- residenza permanente e stagionale;
- attività industriale ed artigianali anche di servizio;
- pubblici esercizi, attività commerciali e di deposito;
- sedi associative ed attività terziarie;
- attività agrituristiche.

Art. 81

Edificabilità nelle zone turistico-ricettive e di riqualificazione turistica

Ogni edificio insistente nella zona turistico-ricettiva ovvero nelle zone di riqualificazione turistica, asservisce una unità di intervento pari a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi della presente normativa, è possibile previa verifica della edificazione già esistente a far data dal 30.10.70; tale verifica è vincolante per l'intera unità di intervento.

Art.82

Interventi edilizi ammissibili

Gli interventi ammessi nelle zone turistico-ricettive sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- recupero edilizio con adeguamento igienico-funzionale;
- ampliamento di servizi;
- incremento del pernottamento;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione senza ricostruzione;

Gli interventi ammessi nelle zone di riqualificazione turistica o di supporto turistico sono connessi a quelli delle zone turistico-ricettive mediante:

- programma di riqualificazione aziendale;
- piani unitari di intervento.

Art. 83

Interventi preventivi ed interventi diretti

In base alle previsioni della variante Generale al P.R.G. gli interventi nelle zone destinate ad attività turistico-ricettive, eventualmente connessi alla riqualificazione turistica ed al supporto turistico, si attuano attraverso gli strumenti diretti e preventivi individuati ai precedenti articoli 5 e 6.

Inoltre sono previsti i seguenti interventi diretti specifici:

- a) concessione onerosa in attuazione di piano unitario di intervento;
- b) concessione onerosa in attuazione al programma di riqualificazione aziendale;

Gli interventi di cui sopra sono comunque sottoposti ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso.

Art.84^{xliii}

Prescrizioni generali

Le seguenti prescrizioni costituiscono norme vincolanti, l'osservanza delle quali deve essere garantita nella formulazione del progetto e verificata in sede di rilascio della concessione edilizia, fatto salvo quanto diversamente disposto per casi particolari di cui ai successivi articoli, e ad esclusione degli interventi eseguibili ai sensi dell'art. 86 delle presenti norme.

La distanza dalle strade è determinata, all'interno dei centri abitati, sulla base degli allineamenti preesistenti costituiti da un insieme (isolato) di edifici allineati senza soluzione di continuità; mentre nei casi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione è fissata ad un minimo di m. 5,00;

- distanza dalle strade, nei soli casi di ampliamento, m. 3,00, ovvero secondo allineamenti preesistenti costituiti da una serie (isolato) di edifici allineati senza soluzione di continuità.

- distanza dai confini interni o di zona m. 5,00, nei soli casi di ampliamento, con rapporto di visuale libera per i soli confini laterali non inferiore ad 1/3, e con possibilità, mediante progetto unitario tra proprietà confinanti, di realizzazione in aderenza fino a tutto il primo piano;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate), nei soli casi di ampliamento: m. 10,00
- superficie coperta massima 60 % salvo lo stato di fatto preesistente;
- limite massimo di altezza non superiore a quattro piani oltre il piano terra o rialzato salvo lo stato di fatto preesistente;
- dotazione di parcheggi, coperti o scoperti, nella misura fissata dall'art. 16 In termini di area permanente e superficie finestrata, per le autorimesse sotterranee saranno prescrittive le disposizioni contenute nei pareri VV.F e AUSL_ARPA;
- riqualificazione delle aree/spazi liberi, ricavati all'interno dell'unità di intervento, anche con la rimozione delle superfetazioni, mediante la loro organizzazione come spazi di soggiorno all'aperto riservati al servizio comune degli ospiti, come verde, per attività ricreative, sportive e di svago; tali spazi, il più possibile aggregati tra loro, con esclusione quindi dei resedi e dei distacchi minimi, dovranno raggiungere la soglia minima di mq. 1,00 per mq. 4,00 di superficie di pernottamento e potranno essere dotati di apprestamenti leggeri stagionali quali : tensostrutture e gazebo della superficie massima del 30% di quella dedicata agli ospiti ;
- all'interno dell'unità di intervento la sistemazione delle aree libere a terra, con la realizzazione di impianti sportivi, per lo svago e per le attività ricreative, non deve intaccare la dotazione preesistente di parcheggi interni fatto salvo il reperimento in base alle presenti norme di corrispondenti aree per l'uso di specie;
- la realizzazione di piscine, con servizi di pertinenza all'interno dell'area di intervento, dovrà prevedere una superficie di specchio d'acqua di almeno mq. 60,00; superfici inferiori sono ammesse esclusivamente per vasche idromassaggi;
- interventi parziali di ristrutturazione, ampliamento, ripristini o sopraelevazioni, debbono prevedere l'adeguamento ed il recupero di tutti i prospetti esterni dell'edificio, finalizzati a garantire un complesso organico ed omogeneo di finiture a livello formale e decorativo.

Art.85^{xliv}

Ristrutturazione edilizia di strutture ricettive alberghiere

Riguarda l'intervento rivolto, nel rispetto della destinazione d'uso, della volumetria ed altezza preesistenti, a trasformare l'organismo edilizio esistente mediante un insieme sistematico di opere tendente al miglioramento dello schema distributivo ed alla usabilità degli spazi, nonché alla modifica, sostituzione e ripristino di parti strutturali e di impianti tecnologici.

L'intervento può prevedere, restando invariata la superficie di pernottamento, la possibilità di utilizzare a servizio spazi preesistenti posti sia al piano seminterrato sia al piano sottotetto, purché di caratteristiche compatibili con l'intervento previsto.

Dotazione di spazi di servizio destinati agli ospiti in ragione del rapporto fisso minimo di 1,3/1 con gli spazi di pernottamento; il predetto rapporto può oscillare, per ragioni progettuali, in quantità non superiori al 2%;

Art.86^{xlv}

Recupero edilizio con adeguamento igienico funzionale in strutture ricettive alberghiere

Questo intervento consente, oltre a quanto previsto dal precedente art. 85, la possibilità di ampliamento della superficie coperta, qualora questa fosse esuberante rispetto al rapporto di copertura del 60%, fino ad un massimo del 10% della Superficie accessoria (*Sa*) esistente per la realizzazione di interventi di adeguamento funzionale rivolto al potenziamento di impianti tecnologici quali: centrali termiche, sala macchina ed ascensore, autoclave, depuratori, condizionatori ecc., ovvero di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie mediante realizzazione di dispense, depositi speciali, servizi igienici normali e per portatori di handicap ecc.; detti interventi dovranno prevedere ampliamenti integrati funzionalmente con il corpo principale dell'edificio.

L'intervento in esame consente inoltre la realizzazione di autorimesse interrato estese anche al di fuori della proiezione a terra della sagoma dell'edificio principale, fino ad attestarsi a m. 1,50 dai confini interni e/o di zona; in deroga al rapporto di copertura, con prescrizione che il manufatto sia ricoperto per almeno m. 0,40 di terreno vegetale convenientemente piantumato a verde, con sottostante drenaggio di scolo delle acque meteoriche, la quota di tale giardino pensile, presa all'estradosso del terreno, non potrà essere superiore a m. 0,70 dal piano stradale.

È inoltre consentito l'intervento di recupero funzionale, tendente a potenziare la superficie di servizio all'attività turistico ricettiva, anche oltre il rapporto di 1,3/1, qualora riguardi la chiusura di porticati, logge e pensiline esistenti facenti parte integrante della struttura originaria dell'edificio, con esclusione delle superfetazioni che devono comunque essere demolite.

La chiusura di porticati, logge e pensiline dovrà avvenire con materiali di pregio e dovrà integrarsi armonicamente con la configurazione architettonica generale dell'edificio esistente.

Quanto sopra integra quanto disposto dall'art. 72 del vigente Regolamento Edilizio in tema di edifici ad uso turistico-ricettivo;

Rientra nell'intervento di recupero la possibilità di adeguare le altezze dell'ultimo piano esistente, ovvero del sottotetto, qualora questi, assoggettati a concessione a sanatoria, abbiano altezza inferiore a quella minima stabilita dal Regolamento Edilizio, ferma restando l'altezza del colmo della copertura esistente.

Le scale esterne rivolte alla messa in sicurezza di strutture ricettive esistenti dovranno essere realizzate con strutture in acciaio e potranno essere collocate a m. 1,50 dal confine secondo la loro proiezione verticale, salvo deroghe per carenza di spazio e previa accordo con il confinante.

Art. 87^{xlvi}

Ampliamento dei servizi in strutture ricettive alberghiere

Questo intervento è rivolto esclusivamente all'ampliamento per la realizzazione di spazi funzionali e di servizio all'attività ricettiva, così come individuati all'art. 7 punto A.3), rimanendo quindi inalterata la superficie destinata al pernottamento preesistente; detta superficie potrà essere eventualmente modificata nella disposizione ma in nessun caso aumentata rispetto alla preesistente.

Ferma restando la previsione della dotazione minima degli spazi di parcheggio, è consentito procedere ad interventi, in deroga al rapporto di visuale libera, che, nel rispetto sia dei distacchi minimi previsti dal codice civile (specificati di seguito all'ultimo comma), sia della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate), e ferme restando le disposizioni antisismiche, possono prevedere:

a - il completamento dell'ultimo piano agibile in deroga ai limiti di altezza previsti e non oltre la sagoma del piano sottostante;

b - l'ampliamento del piano terra e del piano primo;

c - la creazione in ampliamento di servizi igienici connessi alle camere ospiti, che non potranno superare la superficie netta di mq. 4,00 per vano;

d - ampliamento di locali al piano seminterrato, non emergenti m. 1,20 sul piano stradale di diretto riferimento, da destinarsi a ricovero auto sino ad una distanza dai confini interni non inferiore a m. 1,50.

e - realizzazione di corpi tecnici (quali ascensori) o manufatti atti alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli ampliamenti eseguiti ai sensi del presente articolo non concorrono, in termini di superficie, alla verifica dell'Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf).

La distanza dalle strade, per gli interventi di cui ai precedenti punti "b", "c" e "d", non potrà essere inferiore a m. 1,50.

Ai sensi dell'art. 873 C.C., la distanza tra costruzioni (non aderenti) poste su fondi finitimi deve essere non inferiore a m. 3; inoltre, dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni: 1) la distanza dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a m. 1,50. 2) Nel caso di lotti confinanti ineditati dovrà rispettarsi la distanza minima dai confini di proprietà prevista all'art. 84 (m.5,00); dovranno in

ogni caso essere rispettati i limiti disposti dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 in tema di distanze tra le costruzioni.

Non sono ammesse funzioni, attrezzature che possano provocare emissioni di rumore e di flussi d'aria.

Il parere AUSL-ARPA sarà vincolante ai fini dell'applicazione della presente norma.

Art. 88^{xlvi}

Incremento del pernottamento e degli spazi di servizio in strutture ricettive alberghiere

Il presente intervento è consentito nelle strutture ricettive mediante il contestuale ampliamento sia degli spazi funzionali e di servizio, sia degli spazi di pernottamento; tale aumento relativo al pernottamento è consentito anche tramite l'intervento di ristrutturazione interna nel caso esista quantità in eccesso di zone a servizi, oltre il rapporto di cui al precedente art. 85, mediante una sua conversione in zone pernottamento.

L'intervento, in ogni caso, non deve superare, quale indice di utilizzazione fondiaria massimo, il rapporto tra superficie netta non residenziale (S_n) e superficie fondiaria dell'unità di intervento (S_f) pari a 1,40.

Art. 89^{xlvi}

Demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere

L'intervento di demolizione e ricostruzione, nel rispetto della destinazione d'uso turistico ricettiva, è consentito secondo le seguenti disposizioni:

- superficie minima di intervento, come individuata dalla cartografia di P.R.G. variante;
- indice di utilizzazione fondiaria pari a mq. 2,00 di superficie netta non residenziale (S_n) ogni mq. di (S_f) superficie fondiaria dell'unità di intervento, fatto salvo un maggiore indice derivante da edificio preesistente;
- rapporto di copertura pari al: 40% della superficie fondiaria;
- numero dei piani fuori terra: 6, qualora consentito dalle disposizioni antisismiche;
- distanza dai confini interni e di zona m. 5,00;
- rapporto di visuale libera pari a 1/3, fatto salvo il distacco minimo;
- parcheggi inerenti la costruzione pari al 25% della superficie totale non residenziale (S_t).
- dotazione di spazi di servizio destinati agli ospiti in ragione del rapporto fisso minimo di 1,3/1 con gli spazi di pernottamento; il predetto rapporto può oscillare, per ragioni progettuali, in quantità non superiori al 2%;

Restano inoltre in essere tutte le disposizioni di carattere generale, di cui all'art. 84, non in contrasto con i parametri su riportati.

È prescritta, nell'intervento in esame, la riqualificazione delle aree libere a terra, mediante la loro organizzazione come spazi di soggiorno all'aperto ovvero riservati a servizi complementari di uso comune degli ospiti (piscine, campi da gioco, verde attrezzato ecc.); tali spazi, il più possibile aggregati fra loro, ad esclusione dei resedi e dei distacchi o passaggi, devono soddisfare la soglia minima di superficie pari al 40% della superficie scoperta.

Art. 90^{xli}

Programma di riqualificazione aziendale

Il programma di riqualificazione aziendale è uno strumento di programmazione economica tendente a dimostrare la validità, a livello produttivo e gestionale, dell'intervento di riqualificazione turistico-ricettiva.

Esso affianca la fase tecnica progettuale confermando, attraverso livelli di gestione, utilizzo delle risorse, occupazione e servizi offerti, le finalità dell'intervento edilizio.

Il programma di riqualificazione aziendale è così costituito:

- relazione economica con inserite le caratteristiche iniziali dell'azienda turistica con la valutazione sulla ricettività, sugli spazi disponibili di servizio e pernottamento, sui livelli occupazionali e di gestione delle risorse, sulle attività integrative e lo stato dei servizi al turismo, sull'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi esterni; quindi sui livelli finali sul raggiungimento degli obiettivi mediante il piano di riqualificazione aziendale;
- relazione tecnica sugli interventi proposti con particolare riferimento: alla loro incidenza sul raggiungimento degli obiettivi; alle modalità ed ai tempi di intervento; alla funzionalità dell'intervento sull'attività turistica;
- atto unilaterale d'obbligo sulla destinazione alberghiera e sull'attuazione dell'intervento attraverso le modalità ed i tempi previsti, gli obblighi e gli oneri assunti dai richiedenti.

Il programma di riqualificazione aziendale è approvato dalla commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio avendo acquisito il parere della Commissione Consiliare permanente di Pianificazione Territoriale ed Ecologica .

Art. 91¹

Interventi soggetti al rilascio di concessione edilizia integrata dal programma di riqualificazione aziendale

Il programma di riqualificazione aziendale è proposto dalla proprietà ed è integrativo delle istanze rivolte:

- al potenziamento delle superfici destinate al pernottamento;
- all'ampliamento delle superfici di servizio, in aggiunta alle quantità previste nella presente normativa;
- all'introduzione di destinazioni d'uso complementari alla funzione turistica .

Questi interventi riguardano quindi gli ampliamenti di cui ai precedenti articoli 86, 87 e 88, qualora necessitino quote aggiuntive di superficie destinata sia a spazi di pernottamento, sia a spazi di servizio, già previste in normativa, nonché incrementi volumetrici oltre gli indici stabiliti.

Dette quote aggiuntive, fermo restando l'obbligo della rimozione delle superfetazioni, non potranno superare comunque lo scostamento del 10% dei valori derivanti dall'applicazione della normativa di cui agli articoli 86, 87 e 88.

In questi casi dovrà comunque essere reperita, a mare della ferrovia, la quota di parcheggi prevista dalla Legge 122/89 che potrà anche essere individuata in aree non direttamente collegate od adiacenti a quella di intervento. Per le strutture a monte della ferrovia si prescrive una distanza non superiore a ml.500. Tali aree, da destinarsi a parcheggi, dovranno essere vincolate ed individuate nel piano di servizi della variante generale del Piano Regolatore Generale.

Tale vincolo di appartenenza dovrà risultare in sede di atto unilaterale d'obbligo (o di convenzione), dovrà regolare l'utilizzo e la manutenzione delle aree interessate, nonché il tempo di asservimento; quest'ultimo dovrà coincidere con il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva dell'edificio principale.

Nelle more di attuazione da parte del Comune dei parcheggi previsti nel piano dei servizi è possibile monetizzare una quota parte della superficie a parcheggio necessaria non superiore al 50%, mediante il versamento annuale della somma di euro 22,21 al mq., indicizzabile sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Questa facoltà è data anche ai proprietari di più edifici turistico-ricettivi eventualmente riuniti attraverso un progetto comune.

Il reperimento della quota dei parcheggi pubblici previsti per legge potrà essere conferito in aree ricomprese nella zona a mare della ferrovia.

In base al programma di riqualificazione aziendale è quindi consentito, per lotti edificati con strutture turistico-ricettive, incrementare sia la dotazione di spazi destinati a servizi, sia di spazi destinati al pernottamento, fino alla soglia del 10% delle dotazioni previste dai precedenti art. 86, 87,

88, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni generali di cui all'art. 84 nonché il contestuale recupero degli spazi liberi esterni a servizio dell'attività turistica.

Lo scostamento di cui al terzo e precedente comma potrà essere incrementato al 20% con la sola osservanza negli interventi di ampliamento e sopraelevazione dei limiti derivanti dall'osservanza dei distacchi minimi previsti dal Codice Civile (così come specificati all'ultimo comma del precedente art. 87) e dalla distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate di m. 10,00, qualora in concomitanza vengano realizzati almeno tre dei requisiti elencati al punto A) e ad almeno due dei requisiti elencati al punto B) :

Dispositivi per la limitazione del consumo di acque potabili :

A) Impianto Idro – sanitario

- economizzatori di flusso da inserire nei rubinetti ;
- impiego di doppio tasto nelle cassette per wc – flusso abbondante e flusso ridotto ;
- aeratori per docce;
- pompe di ricircolo per rendere l'acqua calda immediatamente fruibile .

B) Recupero dell'acqua piovana :

- recupero dell'acqua piovana dalle coperture con particolari sistemi di captazione e filtro da utilizzare :
- irrigazione di aree verdi ;
- creazione di fontane ;
- lavaggio di aree esterne ed automobili;
- alimentazione di Wc e lavabiancheria;
- altre funzioni compatibili .

Art. 92^{li}

Interventi integrati da piano unitario di intervento

Il Piano unitario di intervento è uno strumento integrativo di natura eminentemente tecnica e costituisce il momento di aggregazione funzionale, su più aree di intervento sia edificate che in edificate anche non adiacenti, attraverso il quale è consentito un maggior coordinamento progettuale.

Il Piano unitario di intervento è costituito da:

- progetto unitario rappresentante tutte le unità edilizie interessate dall'intervento, con evidenziata attraverso una tavola riassuntiva, la loro correlazione reciproca;
- eventuale progetto della sistemazione delle aree esterne qualora siano unificate dall'intervento;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento unitario con riportate le motivazioni del progetto ed i vantaggi del piano;
- atto unilaterale d'obbligo in cui devono essere evidenziati: le condizioni di vincolo tra le aree interessate, i tempi di attuazione che possono prevedere la realizzazione anche per stralci, la destinazione delle aree, degli edifici e gli oneri assunti dai richiedenti.

Il Piano unitario è approvato dalla Commissione Edilizia Comunale contestualmente all'esame del relativo progetto per l'ottenimento della concessione edilizia.

Art. 93^{li}

Piano unitario di intervento

Sono soggette a concessione edilizia integrata con il piano unitario di intervento, le istanze riguardanti più aree di intervento sia edificate che inedificate, sia fornite di destinazione specifica tra loro, ovvero inizialmente diversa; in particolare si evidenziano i seguenti tipi:

- interventi di cui agli art. 87, 88, che interessano congiuntamente due o più aree di intervento adiacenti o non, contigue, o comunque collegate unitariamente a livello funzionale, edificate o non, con destinazione specifica omogenea; inoltre interventi su aree adiacenti che prevedono la costituzione di un profilo regolatore planimetrico in deroga ai distacchi minimi sul fronte strada, sui confini laterali di proprietà, come previsti dalle presenti norme;

- interventi unitari su unità edilizie con destinazione specifica non omogenea, ma finalizzata alla riqualificazione turistica o di supporto turistico mediante un progetto di valorizzazione della funzione turistico-ricettiva;
- interventi unitari appositamente perimetrati nelle tavole della variante al P.R.G.;
- interventi di cui agli art. 87, 88 connessi alla sistemazione e riqualificazione, che aggregano a strutture turistico-ricettive aree inedificate comprese nel P.R.G. con destinazione D5, con esclusione di quelle destinate all'uso pubblico preordinate all'esproprio, con la possibilità di trasferire all'interno dell'area D4a, una capacità edificatoria pari a mq. 1,4 per ogni mq. di area D5, nei limiti previsti dal D.M. n.1444/68.

Le aree che costituiscono il piano unitario concorrono alla dotazione dei parametri urbanistici ed edilizi, per il rispetto della dotazione dei parcheggi pubblici e privati si applica quanto previsto dall'art.91 delle presenti NTA.

Resta inteso che per gli interventi unitari aventi come componente un'area libera questa potrà essere utilizzata per la realizzazione sia di parcheggi afferenti l'edificio principale sia per strutture di riqualificazione quali piscine, giochi, ecc. comunque assimilabili alle zone "D5" corrispondenti.

Per quanto non riportato nel presente articolo si rinvia all'art.91 delle presenti NTA., ad esclusione di quanto previsto per le quote aggiuntive all'indice di riferimento che pertanto, non potrà superare 1,4 mq/mq.

Art. 94^{lIII}

Intervento preventivo associato a piano di recupero in strutture ricettive alberghiere

Sono soggetti a preventivo piano di recupero ai sensi del precedente art. 6 punto "C", gli interventi di programma di riqualificazione aziendale uniti a piani unitari che riguardano:

- a) Aree ed edifici destinati ad attività turistico-ricettive (D4a) aggregati ad aree (D5) che utilizzano il carico urbanistico derivante da queste ultime, in aggiunta a quello previsto all'art. 91, mediante un intervento che preveda il vincolo di accorpamento tra le due aree e un utilizzo di quella ineditata finalizzato alla riqualificazione turistica, cioè con un uso a parcheggio per la porzione corrispondente al carico urbanistico dell'edificio aggregante, e ad attività di svago, ricreative e sportive per la restante porzione.
- b) Aree ed edifici destinati ad attività turistico-ricettive aggregati ad aree od edifici con destinazione residenziale, artigianale o commerciale con la possibilità di utilizzare l'indice di utilizzazione fondiaria di cui all'art. 88 in ampliamento, ovvero quello di cui all'art. 82 nei casi di demolizione-ricostruzione, mediante un intervento che preveda il vincolo di destinazione alberghiera e di accorpamento tra le due aree con destinazione dell'area scoperta a parcheggio per la porzione corrispondente al carico urbanistico dell'edificio, risultante e ad attività di svago, ricreative e sportive per la restante porzione;
- c) Edifici destinati ad attività turistico-ricettiva aggregati ad edificio, di medesima destinazione, fino a 25 camere; in questo caso sono ammessi, mediante accorpamento funzionale, i seguenti interventi, con incrementi delle superfici oltre i limiti consentiti dalle disposizioni precedenti fino alla concorrenza del 20% della superficie totale iniziale, assumendo come superficie fondiaria quella dell'unità edilizia aggregata:
 - ampliamento e ristrutturazione della struttura principale;
 - demolizione e ricostruzione;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.

Nell'intervento di cui al presente articolo devono essere osservati i limiti fissati dalle prescrizioni generali, di cui all'art. 84, fatte salve le deroghe di cui presente articolo.

Art. 94 bis

Valenza degli interventi già assoggettati a piani di riqualificazione aziendale, piani unitari e piani di trasformazione

Gli interventi su zone *D4a* e *D5* già assoggettati a piani di riqualificazione aziendale, piani unitari e piani di trasformazione sulla base della normativa del previgente P.R.G. ed assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo, mantengono la loro validità fermo restando che interventi successivi o di variante devono adeguarsi alle corrispondenti nuove disposizioni introdotte con la presente Variante generale.

Capitolo 13

TRASFORMAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI GIÀ DESTINATI AD ATTIVITÀ RICETTIVA ALBERGHIERA CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO A CIVILE ABITAZIONE E FUNZIONI TERZIARIE.

Art. 95

Finalità

Obiettivo del presente capitolo è quello di regolare le trasformazioni edilizie ed urbanistiche degli immobili ad uso alberghiero, attualmente operativi o non, la cui gestione risulta antieconomica, aventi la capacità ricettiva prevista dal successivo articolo 97 in relazione all'ambito cui ineriscono, e non essendo più rispondenti alle esigenze turistiche.

Art. 96

Ambito territoriale di riferimento

La presente normativa si applica esclusivamente agli edifici ad uso ricettivo sopra descritti compresi nei seguenti ambiti:

- Ambito "A": a **Zadina**: la zona di V.le dei Pini posta a monte dell'incrocio con Via Città gemellate;
a **Ponente**: la zona circoscritta da viale Vespucci, il Porto Canale, il perimetro della zona "A", il Cimitero e la statale n. 16;
a **Levante**: la zona circoscritta dal prolungamento nel lato a mare dell'argine della Vena Mazzarini, compreso da viale Zara al Porto Canale ed alla zona "A" e la statale n. 16;
a **Valverde e Villamarina**: la zona circoscritta da via Raffaello, via Palladio, via Mantegna, via Cellini, via Alberti, via Talete ed il comparto di Villamarina Monte fino alla statale n. 16;
- Ambito "B": compreso nel precedente è costituito dagli assi di viale Roma - Piazza Comandini, via Leonardo da Vinci e viale Trento ed individua gli edifici ad uso ricettivo prospicienti sugli stessi assi viabili nei tratti tra Vena Mazzarini e via Saffi.
- Ambito "C": in fregio a viale delle Nazioni nel tratto a monte di via Euclide fino alla linea ferroviaria.

Art. 97

Caratteristiche degli edifici interessati

Gli edifici interessati dalla presente norma, sulla base della localizzazione di cui all'articolo precedente, debbono essere adibiti ad uso ricettivo (pensioni - alberghi) le cui stanze, alla data del 29.07.85, destinate all'ospitalità alberghiera, non superano:

- Ambito "A": il numero di venticinque o, in alternativa, il numero di quaranta letti;
- Ambito "B": il numero di quaranta o, in alternativa, il numero di sessantacinque letti.

L'accertamento del numero delle camere destinate all'ospitalità alberghiera deve avvenire sulla base di dati derivanti da autorizzazioni edilizie precedenti, sia di tipo ordinario, sia in via di condono, ovvero dalla documentazione catastale secondo quanto stabilito dall'art. 2 - IX comma della Legge regionale 46/88 modificata ed integrata.

Documentazione probante è costituita dai dati sulla ricettività rilevabili da licenze di esercizio o da autorizzazioni sanitarie rilasciate alla struttura ricettiva.

In ogni caso, ferme restando le parti condonate, comprese come caratteristiche nella determina n. 9435 del 08.05.97, non sono da considerare camere per il pernottamento degli ospiti, quei vani che per caratteristiche e dimensioni, non raggiungono i minimi fissati dal vigente Regolamento Edilizio.

Art. 98

Modalità di intervento

Gli interventi di trasformazione potranno essere eseguiti sotto forma di intervento diretto: ordinario o convenzionato.

Gli interventi aventi per oggetto edifici già alberghieri, con un numero di stanze da venti a quaranta, dovranno essere assoggettati a preliminare svincolo alberghiero da parte della Giunta Comunale mediante apposita deliberazione.

Art. 99^{lv}

Intervento diretto semplice in ambito "A"

Nell'ambito "A" come individuato all'art. 96, l'intervento diretto ordinario riguarda la demolizione di ogni parte dell'edificio esistente e la sua ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici finali:

- superficie fondiaria costituita dall'area preesistente, né suddivisa né accorpata con altre superfici;
- utilizzazione fondiaria: mq. 0,50 di superficie complessiva (*Sc*) x mq. di superficie fondiaria;
- rapporto massimo di copertura: mq. 0,30 per mq. 1,00 di superficie fondiaria;
- distanza dai confini interni: m. 4,00;
- distanza su strada: m. 5,00 ovvero in base ad allineamenti preesistenti;
- *Hf*: m. 9,00;
- rapporto di visuale libera: 1/2;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate: m. 10,00;
- quota di imposta del marciapiede perimetrale all'edificio dalla strada di riferimento: m. 0,50;
- percentuale di superficie non residenziale (*Snr*) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della superficie utile (*Su*);
- numero dei piani abitabili fuori terra: n. 2.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno assoggettarsi ai parametri del presente articolo con esclusione di quanto disposto circa le distanze dai confini, la visuale libera, la superficie coperta e la distanza fra le pareti finestrate.

La destinazione d'uso prevalente dell'edificio dovrà essere di tipo residenziale con possibilità di destinare spazi al piano terra od al piano primo, complessivamente non superiori al 20% della superficie utile (*Su*), a funzioni laboratoriali, direzionali, commerciali e pubblici esercizi.

Art. 100

Prescrizioni generali per l'intervento diretto semplice in ambito "A"

Le unità abitative ricavate con l'intervento in esame dovranno essere configurati per la residenza permanente e, pertanto, dovranno essere dotate di impianto di riscaldamento completo e funzionante e la loro superficie minima calpestabile organicamente afferente l'alloggio, con esclusione delle pertinenze, non potrà essere inferiore a mq. 50,00 di *Su*.

L'edificio dovrà essere dotato di parcheggi in misura non inferiore a quelli previsti dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 e, comunque, almeno un posto auto dovrà essere previsto all'interno dell'edificio stesso per ogni unità immobiliare; i parcheggi saranno preferibilmente realizzati al piano interrato o seminterrato.

I vani destinati a servizi (*Snr*) potranno essere posti al piano interrato, seminterrato, terreno od al piano sottotetto, dovranno avere caratteristiche conformi a quelle previste nel vigente regolamento edilizio e dovranno costituire pertinenze asservite alle unità immobiliari principali.

La corte esterna dovrà essere attrezzata a verde, con terreno vegetale, per una superficie non inferiore al 50% della superficie scoperta, con messa a dimora di essenze arboree del tipo previsto per le aree residenziali in misura non inferiore a due ogni 100,00 mq.; i percorsi interni dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali che consentano la permeabilità della superficie.

In ogni intervento dovrà prevedersi il rifacimento delle recinzioni su strada ed il contestuale riordino dei passi carrai e pedonali secondo le norme vigenti.

Art.101^{lv}

Intervento diretto convenzionato in ambito "A"

L'intervento diretto convenzionato riguarda la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a residenza, dell'edificio preesistente, con possibilità di destinare spazi al piano terra ed al piano primo, complessivamente non superiori al 20% della *Su*, a funzioni di laboratori

privati di esercizio ed uffici privati a basso concorso di pubblico; l'intervento dovrà essere eseguito in base alle seguenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche:

- la superficie coperta non potrà superare quella del corpo di fabbrica principale esistente, con esclusione di tutti le parti accessorie e le superfetazioni.
- la superficie complessiva (*Sc*) non potrà superare l'utilizzazione fondiaria pari a 1mq. per mq.;
- l'edificio dovrà essere dotato di parcheggi in misura non inferiore a quelli previsti dall'art. 41 sexies della legge 1150/42 e, comunque, almeno un posto auto per ogni unità immobiliare dovrà essere previsto all'interno dell'edificio; i parcheggi saranno preferibilmente realizzati al piano interrato o seminterrato; qualora ciò fosse tecnicamente impossibile essi potranno essere collocati nelle aree scoperte di pertinenza nella misura di almeno un posto auto per unità immobiliare; dovranno essere autonomamente utilizzabili con l'indicazione, nelle tavole di progetto, delle corsie di accesso e delle relative aree di manovra; tali spazi costituiranno pertinenze delle unità immobiliari;
- la corte esterna dovrà essere attrezzata a verde con terreno vegetale, per una superficie non inferiore al 50% della superficie scoperta, con messa a dimora di essenze arboree, del tipo previsto per le aree residenziali, nella misura non inferiore a due ogni 100,00 mq.; i percorsi interni dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali che consentano la permeabilità della superficie;
- i vani destinati a servizi (*Snr*) potranno essere posti al piano interrato, seminterrato, terreno od al sottotetto, dovranno essere ricondotti alle caratteristiche previste dal vigente Regolamento edilizio; il rapporto con la superficie utile non potrà essere inferiore al 35% e dovranno costituire pertinenze asservite alle unità immobiliari principali;
- l'altezza dell'edificio dovrà rispettare quella massima del preesistente;
- l'intervento di ristrutturazione può prevedere la demolizione e contestuale ricostruzione delle parti costituenti l'edificio originario e sarà, inoltre, consentita la traslazione di superfici secondo le loro caratteristiche di destinazione, ferme restando la superficie coperta preesistente, la superficie complessiva (*Sc*) depurata preesistente e l'altezza massima dell'edificio originario; in questo caso dovrà essere osservata la distanza minima di m. 4,00 dai confini interni ed il distacco di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate;
- la destinazione residenziale è configurata per la residenza permanente e, pertanto, le unità abitative dovranno essere dotate di impianto di riscaldamento completo e funzionante; la loro superficie minima calpestabile, organicamente afferente l'alloggio, con esclusione delle pertinenze, non potrà essere inferiore a mq. 50,00 di *Su.* anche in distonia con le disposizioni vigenti del Regolamento Edilizio.
- in ogni intervento dovrà prevedersi il rifacimento delle recinzioni su fronte strada ed il contestuale riordino dei passi carrai e pedonali secondo le norme vigenti.

Art. 102^{lvi}

Convenzionamento in ambito "A"

Le unità immobiliari risultanti dall'intervento di ristrutturazione dell'edificio preesistente saranno suddivise in due categorie:

- "U1": unità immobiliari realizzate entro il rapporto di utilizzazione fondiaria pari a mq. 0,50 di *Sc* (superficie complessiva) per mq. di superficie fondiaria, salvo fluttuazioni per motivi tecnici non superiori al 10%;
- "U2": unità immobiliari realizzate oltre il rapporto di utilizzazione fondiaria di mq. 0,50 di *Sc* fino al rapporto di mq. 1,00 per mq. di *Sc* (superficie complessiva) per mq. di superficie fondiaria.

Le unità immobiliari del tipo "U1" potranno essere realizzate in base alla vigente normativa di tipo edilizio, in regime libero.

Le unità immobiliari del tipo "U2" dovranno essere realizzate con una superficie utile netta non inferiore a mq. 50,00 e saranno assoggettate a convenzionamento con corrispondente scomputo dei contributi concessori in misura prevista dalla legge.

E' possibile , trasferire l'obbligo di convenzionamento di cui al presente articolo anche in unità immobiliari di edifici esistenti od in costruzione diversi da quello soggetto ad intervento .

In questo caso la superficie utile complessiva convenzionata e le caratteristiche dovranno corrispondere a quelle delle unità immobiliari "U2" .

La possibilità di trasferimento dell'obbligo dovrà essere proposta obbligatoriamente in sede di valutazione preventiva sulla quale dovrà pronunciarsi con parere vincolante la Commissione Consiliare Permanente di Pianificazione Territoriale ed Ecologica .

La convenzione, della durata di anni, venti , da approvarsi in schema con atto appropriato del Comune di Cesenatico, finalizzata alla risoluzione del problema della casa nell'ambito comunale, sarà formulata secondo le seguenti disposizioni:

- le unità di tipo "U2" saranno destinate prioritariamente alla locazione a favore di cittadini o del Comune di Cesenatico, alle condizioni previste a livello provinciale per i canoni sociali ;
- il Comune di Cesenatico potrà esercitare la facoltà di sublocazione in favore di cittadini del Comune di Cesenatico, sfrattati o bisognosi di alloggio, in base alla stesura di appropriate graduatorie;
- il Comune di Cesenatico resterà il solo responsabile del pagamento del canone di conduzione e delle condizioni relative allo stato di conservazione dell'unità immobiliare, salvo rivalsa, nei confronti del proprietario attuatore dell'intervento;
- allo scadere del termine della convenzione il comune renderà libere le unità immobiliari locate, senza ulteriori pretese, fermo restando a quella data il pagamento a conguaglio, da parte del soggetto attuatore o di suoi aventi causa del contributo concessorio, secondo le tabelle vigenti al momento;
- la vendita delle unità immobiliari entro un anno dallo scadere della convenzione potrà avvenire solo su esplicita autorizzazione del Comune, il quale potrà esercitare diritto di prelazione, nei modi previsti per legge, per sé o per altro soggetto da individuarsi nella citata graduatoria.

Art. 103^{lvii}

Intervento diretto in ambito "B"

L'intervento diretto in ambito "B" riguarda la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente con conseguente realizzazione di un nuovo organismo edilizio, ovvero la ristrutturazione dell'edificio esistente, con mutata destinazione, secondo le seguenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche:

- la superficie coperta non potrà superare quella del corpo di fabbrica principale preesistente, con esclusione di tutte le parti accessorie, di quelle aggiunte e delle superfetazioni; detta esclusione decade qualora si opti per un nuovo organismo edilizio che preveda il primo piano fuori terra di dimensioni maggiori rispetto a quelli superiori; in tal caso potrà essere prevista la realizzazione di una superficie coperta pari a quella preesistente;
- la superficie complessiva Sc. del nuovo organismo edilizio dovrà prevedere rispetto quella preesistente una riduzione così determinata:
 - da 0,50 mq per mq. a 1,00 mq. per mq. pari al 10%
 - da 1,01 mq per mq. a 1,50 mq. per mq. pari al 20%
 - da 1,51 mq. per mq. a 2,00 mq. per mq. pari al 30%
 - oltre 2,01 mq. per mq. il 40%;
- Il nuovo edificio dovrà essere dotato di parcheggi in misura non inferiore a quelli previsti dall'art. 41 sexies della legge 1150/42 e comunque, per quanto attiene la residenza, di almeno un posto auto, per ogni unità abitativa, di superficie non inferiore a mq. 12,50 riconducibile all'incremento di *Snr* da ricavare dalla *Sc* esistente; la parte afferente le altre destinazioni è ricavabile in aggiunta alla Superficie Complessiva (*Sc*) preesistente; detti spazi di sosta dovranno essere previsti all'interno del nuovo organismo edilizio, al piano interrato od al piano seminterrato; qualora ciò fosse tecnicamente impossibile è consentito utilizzare le aree scoperte di pertinenza mediante la previsione di spazi autonomi indicando nelle tavole di progetto le corsie di accesso e le aree di manovra; tali spazi costituiranno pertinenze delle unità immobiliari;

- qualora, a causa della conformazione dell'area di intervento e/o della posizione dell'edificio sul lotto di appartenenza, non fosse possibile soddisfare la quota di parcheggio come sopra disposto, è possibile monetizzare una quota parte di detta superficie, non superiore al 25% di quella dovuta, mediante il versamento annuale di una somma pari a £. 43.000 al mq., indicizzabile annualmente su base ISTAT, con riferimento ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. In caso di pagamento *una-tantum* della suddetta monetizzazione, il versamento, da effettuarsi in un'unica soluzione, è fissato in £. 5.375.000 per ogni posto auto, indicizzabile annualmente su base ISTAT con riferimento ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
- la corte esterna dovrà essere attrezzata a verde con terreno vegetale per una superficie non inferiore al 25% della superficie scoperta, mediante messa a dimora di essenze arboree del tipo previsto per le aree residenziali, in misura non inferiore a due ogni 100,00 mq.; i percorsi interni dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali che consentano la permeabilità della superficie; le parti esterne, eventualmente libere da recinzioni e a diretto contatto con le aree pubbliche potranno essere pavimentate mediante l'uso di materiali di pregio;
- i vani destinati a servizi (*Snr*) potranno essere posti al piano interrato, seminterrato, terreno od al sottotetto, dovranno avere caratteri conformi alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio; dovranno costituire pertinenze asservite alle unità immobiliari principali e il rapporto con la superficie utile non potrà essere inferiore al 35%;
- l'altezza del nuovo organismo edilizio, ferma restando quella preesistente se maggiore, è fissata nella media derivante dal calcolo delle altezze degli edifici presenti nel comparto in cui è ubicato l'edificio stesso, così come delimitato dalle strade esistenti;
- l'intervento di ricostruzione dovrà prevedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti su strada; il distacco minimo dai confini interni determinato dalla media dei distacchi preesistenti, salvaguardando i minimi previsti dal Codice Civile e garantendo, in ogni caso, un distacco di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- qualora l'intervento preveda la recinzione delle parti su strada, queste dovranno essere adeguate alle disposizioni in materia.

Le destinazioni d'uso ammesse con il presente intervento sono le seguenti:

- piano terra: attività commerciali, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio alla persona, locali per il tempo libero e lo svago;
- piano primo: uffici privati a basso concorso di pubblico, sedi di associazioni, attività artigianali di servizio alla persona;
- piani superiori: residenza permanente.

Art. 103 bis

Intervento diretto in ambito "C"

Sono consentiti nell'ambito "C" interventi di trasformazione al piano terra delle strutture ricettive al fine di ricavare spazi con funzione commerciale e similari, garantendo nel contempo la necessaria dotazione di servizi al piano terreno nella misura minima del 20%.

Art. 104

Disposizione permissoria

Gli edifici alberghieri non sottoposti agli interventi di cui al presente capitolo, possono mantenere la destinazione d'uso attuale; in caso di intervento edilizio saranno assoggettati alle disposizioni previste dalle norme tecniche del P.R.G. in materia turistico-alberghiera.

Capitolo 14

COMPARTI DELLE COLONIE ED ARENILI CONNESSI

Art.105

Città delle colonie

Nel territorio comunale sono individuati due ambiti distinti riconducibili alla tematica della Città delle Colonie previste nel PTPR:

- il primo, posto a ponente, individuato tra l'arenile, il canale Tagliata, il camping Cesenatico, il parco di ponente, la zona di Atlantica, Piazza Marco Polo, viale Vespucci e viale Cavour;
- il secondo è individuato dall'arenile di Levante, via dei Mille, via Dante, piazza Marconi.

In tali ambiti ogni trasformazione fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di P.I.O. di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

Tali P.I.O. devono essere conformi ai contenuti dell'art. 16,15°,16°,17°e 18° comma delle Norme del PTCP.

Art. 106

Specificità della normativa

La presente normativa è specifica per interventi edilizi ed urbanistici aventi per oggetto edifici già destinati a casa di vacanza o casa per ferie; su detti edifici, pertanto, non sono in successione applicabili le norme, di cui al Capitolo 12, riferite alle strutture turistico-ricettive esistenti.

Art. 107

Indicazioni Generali

L'obiettivo della presente normativa è quello di salvaguardare le caratteristiche urbanistico-paesaggistiche degli ambiti individuati attraverso:

- la conservazione dell'impianto urbanistico esistente;
- il mantenimento della destinazione d'uso a carattere turistico-ricettivo specializzato, avente finalità sociale (colonia, casa per ferie, ecc.);
- l'inserimento di nuove destinazioni d'uso a carattere turistico-ricettivo ordinario (alberghi, residenze turistico-alberghiera, ostelli ecc.);
- l'inserimento di destinazioni speciali, quali attività culturali, educative, sportive, congressistiche;
- l'inserimento di servizi ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo, ed in parte anche di attività commerciali;
- l'inserimento di quote di residenza permanente secondo le disposizioni previste dalle successive norme;
- la prevalente conservazione dell'impianto morfologico costituito da edifici singoli a blocco, collocati con discontinuità, in lotti dotati di spazi scoperti alberati;
- la ridefinizione degli allineamenti e degli edifici in fregio a piazza Marco Polo, cui è affidato il ruolo di baricentro portante nella nuova organizzazione edilizia del comparto, nonché la sua contestuale riorganizzazione in tema di viabilità e di verde;
- favorire il recupero delle aree di pertinenza recintate poste in fregio alla spiaggia nei casi di cessazione dell'attività od uso di casa di vacanza dell'edificio cui sono connessi.

Art. 108

Interventi diretti ed interventi preventivi

In base alle previsioni della variante generale al P.R.G. gli interventi nelle zone assoggettate alla presente normativa, si attuano attraverso gli strumenti diretti e preventivi di cui agli artt. 5 e 6, nonché secondo le prescrizioni per le singole zone.

L'intervento di cui alla lettera f) dell'art. 5 è comunque sottoposto ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la sua attuazione.

Art.109^{lviii}

Individuazione delle zone di intervento

Nell'individuazione delle zone di intervento sono distinti due ambiti a loro volta suddivisi in sottozone:

- ◆ **AMBITO DI PONENTE:** l'ambito di ponente come individuato dal precedente articolo 105 è suddiviso nei seguenti comparti attuativi:
 - COMPARTO "A": compreso tra Via Magellano, arenile, canale Tagliata, camping Cesenatico, parco di Ponente individuato come sottozona "D4b";
 - COMPARTO "B": compreso tra Via Magellano, arenile di ponente, Viale Cavour, Viale Vespucci, piazza Marco Polo, parco Atlantica individuato come sottozona "D4c";al comparto "B" sono da considerare connesse le strutture delle colonie n. 9, 21 e 34, ancorché inserite negli "Arenili" in quanto collegate per parziale cessione di volumetria.
- ◆ **AMBITO DI LEVANTE:** l'ambito di levante come individuato dal precedente articolo 105 è suddiviso in due comparti attuativi:
 - COMPARTO "C": costituito dalla colonia AGIP e dalle sue aree pertinenziali individuato come sottozona "D4d";
 - COMPARTO "D": delimitato da Viale Carducci, Via Dante, Viale dei Mille, Via Deledda e comprende le colonie n. 50, 52, 53, 54, 55, 57 e 58, individuato come sottozona "D4c";

Al comparto "D" sono da considerare connesse le strutture delle colonie n. 51 e 59, ancorché inserite negli "Arenili" in quanto collegate per parziale cessione di volumetria.

I numeri riportati in narrativa si riferiscono all'elenco colonie di cui alla tabella della relazione generale al Piano.

Le colonie al di fuori dei comparti sopraccitati ovvero non inserite in piani particolareggiati, sono assoggettate alla normativa del comparto "A", sottozona "D4b".

Art. 110^{lix}

Prescrizioni generali

Le seguenti prescrizioni costituiscono una direttiva vincolante, l'osservanza delle quali deve essere garantita nella formulazione del progetto e verificata in sede di rilascio, permesso di costruire, fatto salvo quanto diversamente disposto per casi particolari di cui ai successivi articoli.

Gli interventi assoggettati a rilascio di permesso di costruire devono prevedere la rimozione delle superfetazioni costituite da manufatti che, essendo in contrasto con l'organismo originale e col suo organico sviluppo, costituiscono danno per la corretta organizzazione degli spazi liberi, per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie dell'edificio e per il pubblico decoro; la previsione di rimozione comprende anche i manufatti di carattere precario che per la consistenza delle strutture non sono assimilabili alle funzioni dell'edificio principale e che occupino, totalmente o parzialmente, aree originariamente libere.

In ogni intervento assoggettato a permesso di costruire con esclusione di quello di demolizione senza ricostruzione, devono essere previste, nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio, le superfici destinate a parcheggio di cui all'articolo 41 sexies della legge 1150/42 e

successive modificazioni ed integrazioni. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, da turistico speciale a turistico ordinario, il 50% della superficie di cui al primo capoverso deve essere ricavata entro la sagoma dell'edificio.

Gli interventi dovranno perseguire, in ogni caso, il mantenimento e/o la ricostituzione del sistema degli spazi liberi esterni, senza opere che comportino impermeabilizzazione del terreno, fatta salva la realizzazione di strutture destinate ad attività ricreative e sportive, in cui sono consentite zone impermeabilizzate in misura non superiore al 20% della superficie scoperta.

Gli interventi diretti comportanti modifiche della destinazione d'uso dovranno prevedere la cessione gratuita della quota di standards fino alla concorrenza di: mq. 10,00/100,00 mq. di superficie lorda di pavimento, per quanto riguarda le zone di parcheggio pubblico; mq. 5,00/100,00 di superficie lorda di pavimento, per quanto riguarda il verde pubblico. Le quote restanti di area standards, fino alla concorrenza di quelle previste dalla vigente normativa (10% per parcheggi e 55% per verde pubblico), dovranno essere monetizzate.

Le somme introitate ai sensi del precedente comma sono destinate alla realizzazione di parcheggi primari pubblici inseriti nel piano dei servizi, nonché alla riqualificazione ed alle attrezzature del verde pubblico esistente.

Ogni intervento dovrà perseguire la riqualificazione delle aree libere a terra, previste all'interno delle unità di intervento, mediante la loro organizzazione come spazi di soggiorno all'aperto riservati al servizio comune degli ospiti, destinati a verde, ad attività ricreative, sportive e di svago; tali spazi, il più possibile aggregati tra loro, con esclusione quindi dei resedi e dei distacchi minimi, dovranno raggiungere la quota di almeno mq. 1,00 ogni 4,00 mq. di superficie utile.

Interventi parziali di ristrutturazione, ampliamento, ripristino, debbono prevedere l'adeguamento e il recupero dei prospetti esterni dell'edificio ed essere finalizzati a garantire un complesso organico e omogeneo di rifinitura a livello formale e decorativo.

Gli interventi comportanti modifica della destinazione degli edifici esistenti, destinati a casa di vacanza in strutture turistico - ricettive ordinarie, attraverso ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, dovranno rispettare le norme contenute nel capitolo 12 in relazione agli edifici di tipo ricettivo turistico, limitatamente alle destinazioni ed ai rapporti intercorrenti tra le varie superfici.

Gli interventi, comportanti modifica della destinazione d'uso a turistico-ordinaria, dovranno prevedere la demolizione degli edifici pertinenziali presenti nell'area di intervento destinati ad isolamento, alloggio di custodia ecc., recuperandone la relativa volumetria in addizione al corpo principale dell'edificio oggetto di intervento.

Sono vietati i frazionamenti dei lotti originari in quanto costituiscono di fatto l'unità di minima per qualsiasi intervento sugli edifici esistenti; sono di contro ammessi progetti unitari di intervento con accorpamento di lotti contigui e previsione di demolizione e ricostruzione della somma dei volumi.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, il nuovo edificio dovrà attestarsi con il lato minore in senso parallelo alla costa, al fine di consentire una migliore permeabilità visiva in direzione mare.

Negli interventi di modifica di destinazione d'uso da ricettiva-speciale a turistico-ordinaria, dovranno essere cedute all'uso pubblico le aree individuate come arenili nelle tavole di zonizzazione e attualmente assegnate a qualsiasi titolo agli edifici oggetto dell'intervento.

In ogni caso in cui la norma fa riferimento al volume esistente, la consistenza dello stesso è riferita alla tabella contenuta nella relazione allegata alla variante generale al P.R.G o, comunque, allo stato di fatto rilevabile sul posto.

Le aree costituite dal sedime di edifici demoliti dovranno essere ricondotte all'uso di verde privato attrezzato, attrezzature ricreative-sportive, parcheggio, mediante l'eliminazione di ogni elemento murario in contrasto con la nuova destinazione.

Capitolo 15

INTERVENTI EDIFICATORI AMMESSI NEI COMPARTI DELLE COLONIE

Art. 111

Sottozona D4b - ambito di ponente - comparto "A"

In questo comparto sono ammessi i seguenti interventi diretti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione e ricostruzione senza aumento di volume;
- ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione con accorpamento di volumi interni al lotto originario;
- demolizione e ricostruzione con accorpamento di volume derivante da demolizione, in attuazione a progetto unitario convenzionato comprendente più aree di intervento.

Sugli edifici esistenti o di nuovo impianto del presente comparto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *strutture ricettive speciali:*
 - casa di vacanza;
 - casa per ferie;
 - ostelli per la gioventù;
- *strutture per attività turistico ricettive ordinarie:*
 - alberghi ed alberghi residenze;
 - centri per la salute e per l'estetica;
 - centri per attività culturali, educative e sportive;
 - servizi ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo;
 - attività commerciali e pubblici esercizi fino, alla concorrenza del 5% del volume interessato dall'intervento, solamente se aggregati ad attività turistiche ordinarie, nonché centri per la salute e per l'estetica, centri per attività culturali, educative e sportive, servizi ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuovo impianto sono consentite le seguenti utilizzazioni:

- verde privato attrezzato per il soggiorno degli ospiti;
- attività ricreative e sportive, nella misura consentita dal precedente art. 84;
- spazi di sosta e parcheggi senza impermeabilizzazione del terreno.

Sono escluse, nel comparto in esame, in quanto incompatibili, le seguenti destinazioni o attività:

- residenza permanente o turistica;
- attività produttive;
- depositi di merce all'ingrosso.

Art. 112

Sottozona D4c - ambito di ponente - comparto "B", ambito di levante - comparto "D"

Sono ammessi i seguenti interventi diretti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Sugli edifici esistenti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- casa di vacanza;
- casa per ferie;
- ostelli per la gioventù.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è consentita la seguente utilizzazione:

- verde privato attrezzato per il soggiorno degli ospiti;
- attività ricreative e sportive nella misura prevista dall'art. 84;
- spazi di sosta e parcheggio senza impermeabilizzazione del terreno.

Art. 113

Sottozona "D4d"- ambito di levante - comparto "C"

In questo comparto l'edificio denominato "Colonia Agip" e la sua area di pertinenza sono soggetti al solo intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "a" previsto dall'art. 36 della Legge regionale n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree di pertinenza valgono le disposizioni di cui all'art. 16, commi 13 e 14 delle Norme PTC.P.

Art. 114^{lx}

Progettazione unitaria

Il progetto unitario riguarda l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento ovvero di demolizione e ricostruzione con accorpamento di volume, su di una area derivante dall'aggregazione di due o più aree edificate contigue.

La finalità dell'intervento unitario è la realizzazione di un nuovo edificio, di volumetria complessiva uguale alla preesistente, ma realizzato in un unico blocco, secondo le seguenti prescrizioni:

- volume futuro non superiore a quello originario;
- superficie coperta non superiore a quella originaria;
- altezza massima non superiore a quelle dell'edificio preesistente più alto;
- mantenimento degli allineamenti su strada preesistenti;
- dotazione piena e cessione dello standard di parcheggio pubblico primario.

Valgono, per il progetto unitario, le prescrizioni generali non in contrasto con il presente articolo.

Il permesso di costruire di esecuzione del progetto unitario è preceduta dalla stipula di una convenzione che dovrà regolare l'attuazione dell'intervento, la cessione delle aree di urbanizzazione primaria, le destinazioni d'uso nonché le sanzioni per abusi ed inadempienze.

Art. 115

Trasferimento di volume

Il trasferimento di volumetria, secondo le previsioni della variante generale al P.R.G., costituisce l'elemento preliminare per la realizzazione e l'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o degli altri strumenti attuativi preventivi.

Il trasferimento di volume, da sancire attraverso atto di cessione pubblico regolarmente registrato e trascritto nelle forme di legge, nella misura prevista dalle vigenti norme, avviene in proporzione sull'intero comparto di riferimento in ragione della superficie dello stesso, venendo quindi a costituire una aggiunta di volumetria a quella esistente e, quindi, un aumento dell'indice fondiario.

I trasferimenti previsti dalle presenti norme riguardano:

- AMBITO DI PONENTE - COMPARTO "B" - per mc. 18.000 -
- AMBITO DI LEVANTE - COMPARTO "D" - per mc. 20.000 -

Art. 116

Interventi preventivi ammessi

Gli interventi preventivi sono obbligatori nell'ambito di ponente - comparto "B" e nell'ambito di levante - comparto "D", individuati come sottozona "D4c", qualora venga utilizzato il trasferimento di volume previsto dal precedente articolo 115 e vengano introdotte, in aggiunta a quanto disposto al medesimo articolo, le destinazioni d'uso in ordine alle seguenti attività:

- commerciale;
- congressuale, espositiva, culturale;
- ricreative e per il tempo libero;
- residenza.

Le attività predette possono essere inserite, esclusivamente nei comparti indicati all'interno degli ambiti di ponente e levante, attraverso piani particolareggiati, piani di recupero o piani integrati sulle aree perimetrate in sede di variante generale.

Le destinazioni d'uso derivanti dall'attuazione di strumenti preventivi, come di norma previsto, devono essere regolate da apposita convenzione, in cui dovrà prevedersi la realizzazione della quota residenziale addizionale in quantità proporzionale ed in via subordinata agli interventi sul comparto.

Art. 117

Ambito di ponente - comparto "B"

Sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione ricostruzione con addizione di volume.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- turistico ricettive ordinarie;
- commerciale pubblici esercizi;
- congressuale, espositiva, culturale;
- ricreativa e per il tempo libero;
- servizio attrezzature interesse pubblico e collettivo;
- residenza permanente.

Nelle aree di pertinenza sono consentite le seguenti utilizzazioni in relazione alle destinazioni d'uso praticate:

- verde privato e verde attrezzato per il soggiorno degli ospiti;
- attività ricreative e sportive, nella misura prevista dal progetto di piano particolareggiato;
- spazi di sosta e parcheggi, senza impermeabilizzazione del terreno;
- aree attrezzate di arredo urbano.

Art.118

Ambito di levante - comparto "D"

Sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione, ricostruzione con addizione di volume.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- turistico ricettive ordinarie;
- commerciale pubblici esercizi;
- congressuale, espositiva, culturale;
- ricreativa e per il tempo libero;
- servizio attrezzature interesse pubblico e collettivo;
- residenza permanente.

Nelle aree di pertinenza sono consentite le seguenti utilizzazioni in relazione alle destinazioni d'uso praticate:

- verde privato e verde attrezzato per il soggiorno degli ospiti;
- attività ricreative e sportive, nella misura prevista dal progetto di piano particolareggiato;
- spazi di sosta e parcheggi, senza impermeabilizzazione del terreno;
- aree attrezzate di arredo urbano.

Art. 119

Direttive per la redazione degli interventi preventivi

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti preventivi attuativi, dei comparti di cui agli articoli 117 e 118, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) volume massimo del comparto pari al volume attuale incrementato da quello trasferito ai sensi dell'articolo 115;
- b) superficie coperta massima 33% della superficie di comparto;
- c) numero massimo dei piani fuori terra 4;
- d) dotazioni di standards pari a quelle previste dalle norme regionali, in funzione delle destinazioni d'uso previste, da svilupparsi sull'intera area di comparto;
- e) possibilità di suddividere l'attuazione del Piano Particolareggiato attraverso sub-comparti identificabili con gli isolati esistenti;
- f) recupero ad uso pubblico delle aree pertinenziali poste in fregio alla spiaggia, secondo il perimetro indicato per gli arenili;
- g) ristrutturazione urbanistica della piazza Marco Polo, sulla quale dovranno attestarsi i contenitori edilizi più rappresentativi per destinazione d'uso;
- h) il volume trasferito dovrà essere destinato alla residenza permanente, alle attività commerciali, pubblici esercizi, alle attività congressuali ed espositive, secondo le proporzioni dettate dai Piani Particolareggiati, ferma restando la quota minima del 30% per la residenza permanente;
- i) maggiori quote di residenza permanente possono essere previste all'interno di programmi integrati di intervento, ove la quota eccedente sia prevista come edilizia economica popolare.

Capitolo 16

AREE RICETTIVE ALL'APERTO

Art. 120

Sottozona "D4e" per attività ricettive all'aperto: Campeggi

Questa sottozona comprende le strutture ricettive all'aperto quali sono i campeggi, intesi come complessi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti, prevalentemente provvisti di tenda o di altro mezzo di pernottamento autonomo.

Le finalità dell'intervento edilizio si dovranno orientare secondo il seguente indirizzo:

si dovrà prevedere una migliore redistribuzione dei servizi attualmente esistenti, una riqualificazione ambientale attraverso una ricerca di più appropriati inserimenti naturalistici dei percorsi e delle attrezzature.

Art. 121

Interventi edilizi e destinazioni ammesse in zona "D4e"

Nella sottozona "D4e" è ammesso l'intervento diretto rivolto alla realizzazione dei seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione;
- sistemazioni esterne.

Nella sottozona "D4e" sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività ricettiva all'aperto in "tende", "campers" o in strutture tipo "bungalows";
- attività per lo svago od il tempo libero;
- attrezzature sportive;
- attività commerciali, pubblici esercizi ed artigianato di servizio alle persone ed alle cose;
- attrezzature di servizio e complementari.

Art. 122^{lxi}

Prescrizioni edilizie in zona "D4e"

L'intervento edificatorio nelle zone "D4e" dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- la normativa della legge regionale 28.07.2004 , n° 16 ;
- la capacità delle strutture ricettive all'aperto deve rimanere invariata rispetto a quella determinata alla data di adozione delle presenti norme;
- le strutture ricettive, con le limitazioni di cui alla Legge regionale 28.07.2004 n° 16 art. 6 , possono essere costituite anche da attrezzature in materiali durevoli (bungalows), nella misura massima del 35 % dell'attuale numero delle piazzole destinate al campeggio;
- la superficie netta (*Sn*), di cui al punto A.3.3) dell'art. 7, di nuove realizzazioni nell'ambito delle destinazioni di cui all'art. 121, non potrà superare il 20% di quella esistente alla data di adozione delle presenti norme;
- l'area dei campeggi dovrà essere in terra battuta o a manto vegetale, con esclusione dei percorsi pedonali e delle aree circostanti gli edifici a servizi che potranno essere pavimentati con materiali solidi non continui, per una superficie massima, relativamente ad ogni edificio, pari a 2/3 della propria superficie coperta;
- per quanto riguarda le attrezzature igieniche e funzionali si rimanda alle disposizioni minime di cui alla Legge regionale n. 16/04.

Capitolo 17^{lxii}

Arenili

Art. 123

Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'Arenile

La variante generale individua con la lettera (a) la parte di arenile al di fuori della dividente demaniale, non disciplinata dal piano particolareggiato dell'arenile; per tali aree valgono le disposizioni riportate nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'arenile

Art. 124

Ambito Portuale

Le costruzioni ricadenti in ambito portuale, ad esclusione di quelle con specifica zonizzazione, riportate nella cartografia delle tavole di PRG vengono disciplinate dal seguente articolo, per le quali sono ammessi interventi di:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Ristrutturazione edilizia

Non saranno consentite modifiche delle altezze e degli ingombri originari.

Per ciò che concerne i punti d'ombra, questi ultimi verranno ammessi in superficie massima consentita non superiore al 50% della superficie coperta disposti in allineamento al fabbricato al fine di garantire i varchi visivi monte- mare.

Sono escluse da quanto sopra riportato:

- le zone con specifica zonizzazione per le quali valgono le disposizioni della relativa zona
- le strutture protese sul mare e collegate al porto canale (capanni da pesca), per le quali valgono le disposizioni dell'art-129bis delle presenti norme.

Tav 7b – 7c

Art.125

Dragaggio Canale Montaletto

I dragaggi periodici del canale e i ripascimenti locali che da essi derivano saranno gestiti direttamente con il Comune di Cesenatico, previa delega al Comune da parte della Regione (servizio turismo e qualità aree turistiche).

Art. 126

Unità speciali

Le unità speciali, ricadenti in parte in area demaniale e in parte su suolo di proprietà di soggetti privati o altri enti, rappresentano particolari Unità di intervento, per l'attuazione sono da considerarsi a tutti gli effetti dei piani unitari, come disciplinati dalle norme di piano regolatore vigente, che assumono un ruolo specifico nell'assetto complessivo del piano dell'arenile.

Ad esse corrispondono elementi strutturali del Piano con attribuito il ruolo dei servizi generali e/o di riqualificazione ambientale del sistema e cioè:

- spiagge libere e servizi annessi come da art. 37;
- aree verdi, attrezzature e servizi annessi;
- aree di salvaguardia e/o di recupero ambientale;

Sono previste le seguenti unità speciali:

n.1 UNITÀ SPECIALE PINETA DI ZADINA

L'arenile di Zadina è caratterizzato dalla presenza della fascia di pineta residua lungo la spiaggia . Il progetto deve riguardare l'integrazione tra pineta ed arenile ed il miglioramento della viabilità distributiva retrostante gli stabilimenti balneari.

n.2 UNITÀ SPECIALE DI PONENTE

Comprende la zona di arenile che si estende da via Pinzon a via Pian del Carmine. Il progetto deve perseguire l'obiettivo di valorizzazione dell'arenile attraverso:

- rinaturalizzazione e salvaguardia dell'arenile, attraverso il mantenimento e il ripristino delle aree naturali (salvaguardia e ripristino dei sistemi delle dune , incremento delle essenze vegetali autoctone,);
- consolidamento delle attività sportive esistenti;
- coerenza degli interventi ai Piani Particolareggiati n.4 e n.6 del piano regolatore vigente;
- collocazione di soli elementi a servizio dell'area, quali servizi igienici e di soccorso, il più possibile integrati nell'ambiente;
- demolizione delle tre colonie poste sull'arenile (colonia P.Zarri, colonia S.Maria e colonia Ave Maria), che occupano una superficie coperta pari a mq. 2.378; questa superficie sarà così riutilizzata:
- mq 300 (circa) all'interno della presente unità speciale per realizzare strutture legate alla attività di balneazione;
- mq. 1378 per raggiungere parte della riduzione del 10% di sup. coperta richiesta dal PCPT (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), corrispondente alla percentuale pari a 4,5% circa della sup. coperta esistente;
- mq. 800 circa per realizzare nuove strutture nell'arenile di levante e nei circoli velici;
- l'attuazione della zona speciale dovrà rispettare quanto previsto dall'art.19 delle presenti norme.

Qualsiasi intervento sulle tre colonie dovrà essere subordinato alla verifica dell'interesse culturale di cui all'art.10-12 del delgs 42/2004 e s.m.i.

Il progetto d'attuazione dovrà riguardare l'unitarietà dell'unità , solo In fase attuativa sono ammessi stralci funzionali dell'unità speciale.

n.3 UNITÀ SPECIALE DI LEVANTE - DIAMANTI E BAGNO MARCONI

L'unità speciale è caratterizzata dalla presenza dell'area dei Diamanti, dal bagno Marconi e dalla retrostante Piazza Marconi.

Obiettivo dell'unità speciale è quello di dotare l'arenile di Levante di un forte polo attrattivo, che possa essere un valore aggiunto e complementare ai servizi offerti dagli stabilimenti balneari, aperto tutto l'anno, caratterizzato da funzioni legate allo svago della persona e all'utilizzo diversificato dell'arenile nelle diverse stagioni. Le principali funzioni ammesse sono:

- attività di spettacolo
- attività ricreative e culturali per tutte le fasce d'età
- attività legate al tema della salute e area fitness
- attività sportive
- n.1 attività di ristorazione
- attività di balneazione

Il progetto dell'unità speciale dovrà essere redatto sulla base dei principi contenuti nel piano dell'arenile, in particolare per la destagionalizzazione dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 12 del piano dell'arenile, garantire le necessarie relazioni urbane, e la suddivisione in tre sub-ambiti, da attuarsi anche separatamente, come perimetrali nella tav. n.7C e così denominati:

- sub-ambito area Diamanti
- sub ambito area bagno Marconi
- sub ambito piazza Marconi

A complemento dei fabbricati principali , per funzioni legate alla stagione estiva si possono realizzare strutture leggere (punti ombra, chioschi, percorsi coperti, passerelle) in spiaggia (nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia) , precarie e amovibili a fine stagione balneare.

SUB-AMBITO AREA DIAMANTI

L'area rappresenta la continuità dei giardini a mare e dovrà essere la zona cerniera fra i giardini stessi , l'area del bagno Marconi e la piazza.

SUB-AMBITO AREA BAGNO MARCONI

Nell'area è prevista:

- la riqualificazione del fabbricato principale dello stabilimento e la demolizione dei servizi annessi alla piscina e agli spogliatoi e la loro ricostruzione in posizione ortogonale rispetto alla battigia per aumentare i varchi visivi a mare;
- la realizzazione di una struttura polivalente e di un ristorante, da posizionarsi dietro il corpo di fabbrica della scuola ITC Giovanni Agnelli, in materiale naturale, con carattere di precarietà e amovibilità (nel rispetto delle normative regionali e statali vigenti), per consentire la massima permeabilità visiva ogni elemento e soluzione dovrà perseguire l'obiettivo dell'arenile e la semplicità formale e disporsi secondo un unico piano con superficie coperta e superficie complessiva non superiore a mq. 300 di St, con una altezza massima del piano di m. 7,00. (riferita al punto più alto della struttura) e comunque non superiore alla sagoma dello stabilimento balneare e dei fabbricati circostanti;

SUB-AMBITO PIAZZA MARCONI

E' prevista la riqualificazione della piazza ad uso esclusivo dei pedoni, affinché assuma il ruolo di aggregazione e ricucitura del tessuto urbano limitrofo, anche attraverso il suo utilizzo per manifestazioni di varia natura.

Al piano sottostante è previsto la realizzazione di un parcheggio pubblico a uno o più piani.

Il progetto dell'unità speciale dovrà essere accompagnato da uno studio di fattibilità economico-finanziario, di ricaduta ambientale e sulle attività commerciali ed economiche limitrofe, per ciascuno dei sub - ambiti.

n.4 UNITÀ SPECIALE DI LEVANTE - COLONIA AGIP

Comprende la zona di arenile di proprietà ENI spa antistante la colonia AGIP.

Il progetto deve perseguire gli obiettivi di rinaturalizzazione e di salvaguardia dell'arenile.

I limiti contigui delle unità speciali ad esclusione di quelli ricadenti in aree demaniali, potranno essere traslati, in fase di progettazione, per una più completa e migliore attuazione.

Art. 127 *(soppresso)*

Art.128 *Direttive specifiche sugli arenili delle colonie*

Le presenti direttive sono specifiche per la progettazione dei Piani Particolareggiati n. 2 e n. 4 relativi agli arenili delle colonie di ponente e levante.

I Piani Particolareggiati dovranno favorire:

- l'arretramento delle recinzioni delle aree di pertinenza delle colonie fino al limite individuato nelle tavole di zonizzazione;
- la conservazione e il ripristino degli elementi naturali esistenti, con particolare riguardo ai relitti delle dune di ponente;
- la rinaturalizzazione delle aree libere lungo il mare tramite l'uso di sabbia, terra e vegetazione autoctona;
- l'eliminazione delle installazioni precarie e incoerenti esistenti;
- la realizzazione di un percorso pedonale, con materiale discontinuo, a servizio degli utenti della spiaggia, di connessione degli attuali varchi di accesso;
- la demolizione delle colonie esistenti, individuate nelle tavole di zonizzazione, mediante ricostruzione parziale e con destinazione esclusiva ad attrezzature complementari alla balneazione e per il tempo libero.

Gli interventi edilizi sulle colonie a mare esistenti potranno essere realizzati sulla base di comparti distinti, rispettando i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

1. Superficie utile lorda (SI) mq. 330,00 con dotazione di servizi non superiori al 20%;

2. Numero piani massimo n. 2 fuori terra e divieto di piani interrati o seminterrati;
3. Superficie coperta max non superiore a quella attualmente esistente depurata del 10%;
4. Superficie esterna pavimentata max pari al 50% della superficie coperta e comunque non superiore a mq. 200,00, realizzata esclusivamente con pedane in legno;
5. Divieto di realizzazione di parcheggi per veicoli motorizzati;
6. Percorsi di accesso pavimentati, per la connessione con la maglia viaria, localizzati esclusivamente in direzione opposta alla battigia.

I piani particolareggiati dovranno rispettare le norme tecniche d'attuazione del Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'arenile.

Art. 129

Caratteristiche tecniche dei manufatti

I manufatti e gli elementi presenti nell'arenile e nelle unità speciali non soggetti alla disciplina del piano particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'arenile, ad esclusione dei fabbricati presenti nelle colonie di ponente e levante, devono rientrare nel concetto di facile rimozione.

Tav 1-3-5-10 P.R.G.

Si intende come tale ogni manufatto avente le seguenti caratteristiche:

- possibilità di smontaggio, senza interventi di demolizione o rottura, da attuarsi con semplici operazioni di sollevamento o ribaltamento, effettuabili con manodopera non specializzata e con mezzi meccanici di uso corrente;
- facile trasportabilità dei componenti con mezzi di uso corrente;
- collegamento con soluzione di continuità tra plinti e struttura in elevazione, realizzato ad innesto o imbullonato;
- struttura ed elementi con collegamenti ad incastro, con bulloni o viti, senza saldature strutturali metalliche e di conglomerato cementizio;
- pensiline a sbalzo con luci non superiori ai 2,00 mt.;
- pergolati con struttura lignea o metallo lavorato e copertura in tela, con superficie sottostante non impermeabilizzata;
- tettoie purché conteggiate come superfici accessorie.

Sono mobili gli impianti o le attrezzature che vengono installate per il solo periodo di durata della stagione balneare e rimossi alla fine della medesima; sono fissi gli impianti e attrezzature che non hanno rimozione stagionale.

Art. 129 bis

Strutture protese sul mare e collegate al porto-canale

Tali strutture costituiscono una parte consolidata dello specifico territorio.

Non sono ammesse nuove realizzazioni né mutamenti di destinazione d'uso se non per ricondurre le strutture esistenti a "capanni da pesca".

Sui singoli manufatti sono consentiti i seguenti interventi:

- il restauro ed il ripristino delle fronti con possibilità di creare nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà dei prospetti;
- il restauro degli ambienti interni sui quali non sono consentite variazioni delle quote di imposta delle strutture orizzontali, delle quote delle finestre e della linea di gronda;
- il consolidamento e/o il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti del manufatto;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti.

Capitolo 18

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL TERZIARIO

Art. 130

Suddivisione delle zone

Sono le zone soggette ad intervento diretto in cui si svolgono le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali, ricreative e di pubblico intrattenimento, funzioni sanitarie, di servizio, attività culturali, commerciali, pubblici esercizi e l'artigianato di servizio alla persona; sono suddivise in:

- sottozona "D4f" per le attività direzionali, professionali, assicurative, finanziarie, funzioni sanitarie, di servizio e attività culturali;
- sottozona "D4g" per le attività commerciali, pubblici esercizi, ricreative ed artigianato di servizio;
- sottozona "D4h" per attività di pubblico intrattenimento, cinema, sale da ballo;
- sottozona "D4i" per distribuzione carburanti e stazioni di servizio.

Nelle citate sottozone, limitatamente alle "D4f", "D4g" e "D4h", il simbolo cartografico individua la funzione esercitata presente alla data di adozione della variante generale.

Detta funzione può essere mantenuta o modificata, inserendo le destinazioni ammesse globalmente nelle varie sottozone "f, g, h", mediante intervento diretto secondo i successivi articoli 131 e 132.

Art. 130 bis^{lxiii}

Esercizi di vicinato

1. Le tipologie di vendita in cui si articola il commercio al dettaglio in sede fissa sono quelle di cui al Dlgs 114/1998 e alla LR 14/1999.
2. In tutte le zone in cui è prevista come destinazione d'uso l'attività commerciale genericamente intesa è possibile insediare la tipologia "esercizio di vicinato". Agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme relative agli insediamenti residenziali.
3. Ai sensi della Conferenza provinciale dei servizi sulla Pianificazione commerciale (art.7 LR 14/1999) del 21 marzo 2000 sono considerate aree a destinazione di media struttura di vendita quelle esistenti alla data della Conferenza predetta.
4. Nuove ubicazioni di strutture di vendita fino al rango medio inferiore fino ad un massimo di 1500 mq sono ammesse nelle aree ricadenti in "sottozone di tipo D4" di seguito individuate e richiamate a fini localizzativi nell'allegato 1:

COMUNE DI CESENATICO - previsioni di PRG					
Aree con destinazioni compatibili con medie strutture commerciali (superiori a 1.500 mq): scelte di piano					
Rif. Tavola	Quartiere	Presenza Aree	Dimensioni (mq)	Ubicazione	Note
1	Bagnarola	1 D4 g	2.625 circa	Via Fiori angolo Via Balitrona	Zona residenziale, area già impegnata rimangono disponibili circa 1.000 mq
2a	Boschetto	Comparto C + D	30.000 circa*	Distribuiti a cavallo di Viale Carducci e compresi tra via Deledda e Viale Dante Alighieri	Colonie dislocate sul Lungomare e nei pressi del Parco Pubblico di Levante
2b	Boschetto	1 D4 h - 1 D4 g	4.160 - 1.308 circa	Viale Sabotino angolo Viale Carducci	Sul Lungomare di Levante, ex discoteca "La Nuit"
3	Centro Levante	1 D4 f	1.698 circa	Viale A. Garibaldi vicino a Piazza Ciceruacchio	Zona residenziale e ricettiva, adiacente al Centro Storico di Levante
4	Centro Ponente	1 D4 g	2.892 circa	Via Mazzini angolo Via Crispi	Nei pressi della Stazione di Cesenatico
5	Circ. 1	2 D4 g	2.825 circa	Situate sulla SS 16 Adriatica nei pressi della Circonvallazione per Viale Trento	Zona artigianale e vicino ad un distributore di benzina
6	Ponente	Comparto A + B	220.000 circa*	Distribuiti a cavallo di Viale C. Colombo e compresi tra il Canale Tagliata e Viale Cavour	Colonie dislocate sul Lungomare e nei pressi del Parco Pubblico di Ponente
7	Valverde	1 D4 h	2.736 circa	Via Antonelli angolo Viale Melozzo da Forlì	Zona residenziale e ricettiva situata nei pressi del Parco Pubblico di Levante
8	Villa Marina Monte	1 D4 g	7.061 circa	Distribuite a cavallo di Via Litorale Marina nei pressi della Circonvallazione per SS 16 Adriatica	Area isolata
9	Sala	1 D4 g	2.621 circa	Via Campane Sala angolo Stradone Sala	Zona residenziale, area a in via di realizzazione
10	Santa Teresa	P.U. 67 - 1 D4 g	14.580 circa	Via Mesolino	Area ricompresa nel P.U. 67 posto tra Via Mesolino e S.S. Adriatica

(*) - La superficie destinata al commercio è pari al 5% di ogni superficie edificata nelle rispettive aree (Comparto A + B; Comparto C + D)

5. In dette aree è ammessa l'ubicazione per trasferimento di attività esistenti nonché di nuove attività nei limiti di cui ai "Criteri e procedure per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita" approvati dal Comune in data 18.12.2002. a norma della LR 14/1999.

6. Per le nuove ubicazioni gli standards urbanistici pubblici e le dotazioni pertinenziali private sono riportate nell'allegato 2. Le verifiche di compatibilità urbanistico-territoriale ed ambientale con particolare riguardo alla domanda di traffico generata sono state espletate in concomitanza con lo Studio tecnico per l'adeguamento degli strumenti comunali al Dlgs 114/98 ed alla LR 14/99 del Comune di Cesenatico.

7. I requisiti urbanistici, e relativi standard, per la realizzazione delle strutture commerciali sono quelli previsti al punto 5 dei "Criteri di pianificazione" di cui alla DCR n. 1253 del 23/9/1999.

8. A norma del punto 1.6 della D.C.R. N. 1253 del 23/9/1999, come integrato e modificato con D.C.R. N. 344 del 26/3/2002, la superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore ai 2500 mq. Per le superfici eccedenti la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino al predetto limite e di 1/4 per la parte eccedente. La parte rimanente è attribuita a magazzino o deposito. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del Dlgs 114/1998. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

9. Secondo le prescrizioni della Conferenza Provinciale dei servizi sulla Pianificazione commerciale del 21 marzo 2000, le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno sempre essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto dell'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. Le previsioni insediative derivanti da disposizioni normative, ovvero ricadenti nelle stesse aree e/o comparti attuativi sono da considerarsi strutture di vendita isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate.

Non sono consentite localizzazioni sul confine con altri comuni qualora queste abbiano una incidenza diretta su un centro urbano del comune contermini. In riferimento a ciò non sono da

ritenersi ammissibili insediamenti a meno di 500 metri dal confine con altri comuni, da misurarsi a partire dal confine dell'area oggetto dell'insediamento della media struttura. Non sono consentite altresì localizzazioni qualora queste vadano ad incrementare una localizzazione commerciale preesistente in modo tale da fare assumere a quest'ultima un rango dimensionale o una capacità di attrazione di livello sovracomunale.

10. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso tra media struttura alimentare a media struttura non alimentare.

Art. 131

Disposizioni in sottozona "D4f", "D4g" e "D4h" su edifici esistenti

Gli edifici esistenti nelle sottozone individuate dal presente articolo sono soggetti ai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Sugli edifici esistenti nelle sottozone individuate dal presente articolo sono praticabili le destinazioni previste globalmente nell'art. 130, fermo restando che l'introduzione di una nuova funzione in sostituzione o in aggiunta a quelle/a originariamente praticate/a, comporta il reperimento dei relativi standards come indicati all'art. 18 o la loro monetizzazione.

Art. 132^{lxiv}

Interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento in edifici nelle sottozone "D4f", "D4g" e "D4h".

Gli interventi di cui al presente articolo devono osservare i seguenti parametri edilizi:

- U_f 0,65 mq. di superficie netta (S_n) x mq. di superficie fondiaria, con dotazione di superficie accessoria (S_a) ragguagliata non inferiore al 10% e non superiore al 30%;
- altezza massima m. 6,50;
- visuale libera 0,5;
- distanza dai confini interni m. 5,00;
- rapporto di copertura 35%;
- distanza dai confini stradali come da art. 15;
- piani fuori terra: 2.

Art. 133

Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "D4f", "D4g", "D4h"

Negli edifici esistenti con superfici esuberanti, rispetto il parametro U_f di cui al precedente articolo, è consentito, oltre gli interventi di tipo conservativo di cui all'art. 8 lett. B, C, D, E, l'intervento di adeguamento igienico funzionale comportante l'ampliamento massima complessivo del 10% della superficie netta (S_n).

L'adeguamento igienico funzionale dovrà osservare tutti gli altri parametri dell'art. 132 con esclusione del rapporto di copertura.

Art. 133 bis

Interventi nella sottozona "D4i" per distribuzione carburanti e stazioni di servizio

In tali zone è ammessa la distribuzione di carburanti e l'assistenza immediata agli autoveicoli; è inoltre consentita l'installazione di strutture per il ristoro.

In tali zone è previsto l'intervento diretto secondo i seguenti parametri, con esclusione della previsione dell'alloggio di servizio.

L'ingombro dei manufatti, ad esclusione delle tettoie a protezione delle pompe, non potrà superare il rapporto del 10% riferito all'area scoperta di pertinenza. Le pensiline tipo a protezione delle colonnine di distribuzione del carburante, sono comunque ammesse.

Dovranno osservarsi i seguenti parametri:

- altezza massima ad esclusione delle pensiline = m. 6,50;
- indice di visuale libera = 0,5;
- distanza minima dai confini interni = 3,00.

Art. 133 ter

Realizzazione alloggi di servizio nelle zone "D4"

E' ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio all'attività, per ogni unità di intervento con superficie utile massima non superiore a mq. 110,00 compresa nei parametri edilizi di cui alle sottozone D4f, g, h., i.

Art. 133 quater^{lxv}

Norme specifiche per l'attuazione del comparto di via Negrelli

Per l'attuazione del comparto di via Negrelli approvato in variante con delibera consiliare n° 105 del 21 dicembre 2004 in aggiunta alle norme base del presente capitolo e con particolare riferimento ai precedenti articoli ,si devono osservare le seguenti prescrizioni particolari :

- in caso di intervento che interessi due o più lotti dovrà essere predisposto un progetto unitario preventivo con le modalità di cui all'art. 5 delle vigenti norme tecniche di attuazione;
- la dotazione di parcheggi pertinenziali inerenti i vari interventi secondo le funzioni progettate non possono essere monetizzati ma gli spazi devono essere reperiti all'interno del lotto e facilmente accessibili;
- gli alloggi di servizio sono consentiti in base alle attività praticate considerando che per lotti inferiori a mq. 1500 , alla data di adozione delle presenti norme specifiche e fatto salvo lo stati di fatto , è consentito un unico alloggio ;
- gli allineamenti fissati nella tavola "5" della variante di cui alla delibera 105/2004 sono di carattere prescrittivo sia nelle nuove costruzioni sia nelle demolizioni e ricostruzioni ;
- le fasce verdi previste dalla medesima tavola "5" costituiscono direttiva nel posizionamento del verde interno al lotto e devono essere piantumate come da regolamento edilizio ;
- nel cambio di destinazione d'uso senza opere la superficie commerciale non potrà superare il parametro del 65% previsto dal precedente art. 132;
- in lotti con superficie superiore a mq. 1500 possono insediarsi , per trasferimento , strutture di vendita medio piccole con qualsiasi classe tipologica;
- nel caso di cui sopra la dotazione di parcheggi pertinenziali deve osservare i parametri delle disposizioni regionali in base alla superficie di vendita ed alla tipologia merceologica ;
- le destinazioni ammesse sono quelle delle zone "D4" con la possibilità di insediamento di attività artigianali di servizio non manifatturiere con una superficie massima di 250 mq. ;
- gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione devono rispettare gli allineamenti previsti nella citata tav."5" e l'eventuale modifica della destinazione d'uso deve rientrare nei limiti di cui al precedente art. 132 ;
- è consentita la realizzazione di parcheggi interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio garantendo comunque una percentuale di superficie permeabile pari al 20% dell'area scoperta ;
- l'altezza massima degli edifici , nei casi di nuova costruzione , è fissata in piani due e m. 7,00 .

Capitolo 19

ZONE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA "D5"

Art. 134^{lxvi} ***Suddivisione delle zone***

Tali zone individuano le aree e gli edifici destinati alla riqualificazione turistica ed alle attività ricreative, sportive e per il tempo libero all'aperto connesse al turismo; sono soggette ad intervento diretto e sono così suddivise :

- sottozona "D5a" per le attività di gioco in genere;
- sottozona "D5b" per le attività di gioco dei minori;
- sottozona "D5c" per attività sportive e piscine;
- sottozona "D5d" per giochi d'acqua e piscine;
- sottozona "D5e" per parcheggi privati di uso pubblico.

Nelle citate sottozone il simbolo cartografico individua la funzione esercitata presente alla data di adozione della variante generale.

Detta funzione, ad eccezione della sottozona "D5e", può essere mantenuta o modificata, inserendo le destinazioni ammesse globalmente nelle varie sottozone "a, b, c, d, e", mediante intervento diretto secondo i successivi articoli 135 e 136.

Art. 135 ***Disposizioni in zona "D5" su edifici esistenti***

Gli edifici esistenti nelle sottozone individuate dal presente articolo sono soggetti ai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Sugli edifici esistenti nelle sottozone individuate dal presente articolo sono praticabili le destinazioni previste globalmente nell'art. 134, fermo restando che l'introduzione di una nuova funzione, in sostituzione o in aggiunta a quelle/a originariamente praticate/a, comporta il reperimento dei relativi standards come indicati all'art.18 o la loro monetizzazione.

Nella sottozona "D5e" non sono previste strutture edilizie, ma sono consentiti solo manufatti di cui alla lett. "M" dell'art. 8 quali: recinzioni, accessi e pergolati.

Art. 136^{lxvii} ***Interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento in edifici nelle sottozone "D5a", "D5b", "D5c", "D5d"***

Gli interventi di cui al presente articolo devono osservare i seguenti parametri edilizi:

- Hf: m. 3,00;
- visuale libera 0,5;
- distanza dai confini interni m. 5,00;
- rapporto di copertura 8% per i primi 2.000 mq., 3% per l'area restante;
- distanza dai confini stradali come da art. 15;
- piani fuori terra: 1.
- Dotazione di servizi ragguagliata, non inferiore al 10% e non superiore al 30% della Sn;

Art.137

Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "D5a", "D5b", "D5c" e "D5d"

Negli edifici esistenti con superfici esuberanti, rispetto il parametro U_f di cui al precedente articolo, è consentito, oltre gli interventi di tipo conservativo di cui all'art. 8 lett. B, C, D, E, l'intervento di adeguamento igienico funzionale comportante l'ampliamento massimo complessivo del 10% della superficie netta (S_n).

L'adeguamento igienico funzionale dovrà osservare tutti gli altri parametri dell'art. 136 con esclusione del rapporto di copertura .

Capitolo 20

IL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 138

Indirizzi generali per le zone agricole

Nel territorio agricolo il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi ai fini della tutela e valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, del paesaggio, delle aree di interesse archeologico e storico testimoniale, nonché delle funzioni di servizio ricreativo necessarie per il loro godimento.

Le aree di uso agricolo sono soggette alle successive prescrizioni di conservazione dell'ambiente rurale; le colture, anche se di tipo intensivo ed altamente industrializzato, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree.

Di norma è vietato recintare i fondi agricoli con materiali diversi da siepi e piantate; è vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo dei terreni, estirpare siepi o alberature in filare ai margini delle attuali coltivazioni a meno che ciò non avvenga nell'ambito di un piano di sviluppo aziendale od interaziendale, di cui al seguente art. 146.

Le alberature devono essere mantenute, e debitamente curate, dal proprietario del terreno cui afferiscono; l'abbattimento di dette piante, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutto e di pioppi da taglio che non ricadono nelle aree di tutela dei corsi d'acqua, deve essere preceduta da una autorizzazione comunale; la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre piante della medesima essenza, ovvero con essenza indicata dal Comune all'atto dell'autorizzazione.

Sono soggette a vincolo di conservazione le piante di rilevante valore paesaggistico o monumentale individuate sulla base di un elenco da formularsi da parte del servizio Parchi e Giardini di questo comune, entro un anno dell'entrata in vigore delle presenti norme; le strade vicinali devono essere mantenute in modo idoneo a cura e spesa dei proprietari frontisti; i corsi d'acqua, gli stagni ed i maceri, nonché le rispettive rive, devono essere conservati, curando la loro manutenzione, munendoli di idonea recinzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento.

Nelle zone agricole del comune sono vietati la discarica o l'immagazzinamento, in qualsiasi modo, di materiali industriali di rifiuto o rottami di automobili; le attività esistenti, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni dell'entrata in vigore della presente normativa sulla base di specifica ordinanza sindacale.

In caso di nuova costruzione, ripristino, demolizione e ricostruzione, il manufatto dovrà essere circondato da impianti arborei di essenze autoctone, secondo il regolamento di cui all'art. 27.

In ogni caso devono essere adeguati e sistematicamente mantenuti i fossi di scolo.

Art. 139

Classificazione del territorio agricolo

La tavola 13 individua le aree agricole, cioè le parti del territorio caratterizzate storicamente ed attualmente da attività di coltivazione dei suoli e da usi ad esse connessi.

Le aree agricole sono suddivise in zone ed in sottozone, in relazione alla diversa incidenza dei fattori produttivi e delle caratteristiche ricreativo-ambientali.

Le zone agricole interessate dalla previsione di collocazione delle casse di compenso sono inedificabili; la loro potenzialità edificatoria può essere utilizzata al di fuori del perimetro delle casse stesse.

Le tavole di zonizzazione individuano altresì i manufatti monumentali, le zone di interesse archeologico e di interesse storico testimoniale, gli elementi costitutivi del paesaggio urbano sia vegetali che edificati, i nuclei abitati, le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, le fasce di rispetto stradale, il complesso degli edifici rurali di interesse storico-testimoniale, gli edifici a destinazione produttiva e zootecnica, le attrezzature agro-industriali, il sistema delle infrastrutture

varie carrabili, ciclo-pedonali esistenti e di nuovo impianto, i torrenti, i canali, gli scoli, le zone umide, le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, ecc..

La tavola 13 riporta infine la suddivisione in zone del Piano Territoriale Paesistico Regionale afferenti le aree agricole di questo comune; indirizzi, direttive e prescrizioni, in esso contenute, relative alle varie zone, costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Art. 140^{lxviii} **Definizioni**

- Casa di abitazione colonica:

il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale, cioè della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei propri familiari e/o dei dipendenti dell'azienda agricola. La casa di abitazione colonica, funzionale alla produzione agricola, può essere suddivisa in un numero massimo di alloggi indipendenti pari a tre.

- Casa esistente di abitazione sparsa:

il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza privo di rapporto organico con l'attività agricola in quanto sprovvisto o privato nel tempo della funzione rurale; la casa di abitazione sparsa non può essere suddivisa in più di tre alloggi.

- Edificio esistente di interesse storico culturale:

il complesso di strutture edilizie esistenti, tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzato o meno a livello abitativo o di servizio agricolo; sono individuati nelle tavole di zonizzazione con simbologia differenziata secondo il tipo di intervento ammissibile.

- Fondo rustico:

l'insieme dei terreni di proprietà di un unico soggetto ricadenti in zona agricola, anche non contigui, concorrenti alla formazione dell'azienda agricola, situati entro un cerchio di m. 5.000,00 di diametro.

- Azienda agricola:

il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo unitamente al fondo o fondi rustici per l'esercizio dell'impresa. Le indicazioni urbanistiche del Piano si riferiscono alle aziende agricole aventi la superficie minima di intervento non inferiore a quella individuata per le varie zone.

- Unità agricola di intervento preesistente:

l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda agricola sprovvista di fabbricato, condotta unitariamente dall'imprenditore agricolo professionale e configurata alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 35.000,00 mq .

- Unità agricola di intervento di nuova formazione:

l'unità di intervento urbanistico-edilizia coincidente con l'azienda agricola condotta unitariamente e configurata successivamente alla data di adozione delle presenti norme, con una superficie non inferiore a 40.000,00 mq. in quanto:

- ottenuta dal riaccorpamento di più aziende preesistenti alla data di adozione della presente variante;
- costituita da fondo o fondi frazionati per cause derivanti da esproprio per pubblica utilità;
- risultante dal frazionamento del fondo o dei fondi in forza di divisione ereditaria;
- costituita da fondo o fondi derivanti dalla liquidazione di ex mezzadri così liquidati a seguito della legislazione relativa alla cessazione dei rapporti mezzadrili;
- costituita da fondo o fondi risultanti dalla previsione di P.R.G. secondo zonizzazioni diverse da quella agricola, con esclusione delle zone residenziali;

- derivante dalla divisione di comproprietà in data anteriore alla adozione delle presenti norme, ovvero in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. 6/95 per i fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali. I fondi derivanti dallo scorporo di edifici residenziali in data successiva all'entrata in vigore della L.R. 6/95 non possono, ai sensi dell'art.17 della medesima legge, più dotarsi di edificio residenziale.

- Unità minima di intervento:

l'unità minima di intervento è costituita dall'area di pertinenza di un edificio destinato a casa di abitazione sparsa, così come configurato alla data di adozione delle presenti norme; detta unità è insufficiente a costituire una unità agricola di intervento ed è priva di valenza ai fini agricoli.

- Annessi rustici:

il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva, e dell'azienda agricola ad esse collegata, ivi compresi: le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di produzione propria o di imprese agricole associate; il ricovero, la manutenzione, il nolo di macchine agricole; le attrezzature per l'agriturismo.

Gli edifici destinati ad annessi rustici di nuovo impianto dovranno essere accorpati in una unica soluzione architettonica ed organicamente distribuiti, in aderenza o separati dall'edificio principale ad uso colonico, al fine di ricreare il concetto di corte o aia; le caratteristiche dei vani in essi contenuti dovranno prevedere:

- altezza interna minima m. 4,00;
- rapporto di illuminazione non superiore ad 1/18;
- quota pavimento interno massima: mt. 0,50 più elevato del piano di campagna;
- altezza bancale finestra dal pavimento m. 1,50;
- giacitura della copertura a due o quattro acque;
- mantellato di copertura in laterizio naturale.

Per la realizzazione degli annessi rustici dovrà essere allegata alla istanza di permesso di costruzione, una scheda conoscitiva comprovante le attrezzature in proprietà e l'attività agricola svolta, sulla base dello stampato predisposto dall'Ufficio, al fine di consentire la valutazione della congruità della superficie richiesta con l'attività agricola svolta.

- Fienili:

riguardano le costruzioni per riparare il foraggio dagli agenti atmosferici; qualora vengano realizzati completamente aperti lateralmente e dotati della sola copertura, nel computo della superficie lorda (Sl) degli annessi rustici sono valutati al 50%.

- Aggregato abitativo rurale:

il complesso degli edifici al servizio dell'azienda agricola, dotato di un unico accesso e costituito da casa di abitazione ed annessi rustici situati entro un cerchio di raggio massimo pari a 100,00 m.

- Serra fissa:

per serra fissa si intende l'insieme delle strutture fisse e degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di vegetali, al di fuori del loro ambiente naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.

- Serra protettiva:

per serra protettiva si intende l'insieme delle strutture che consentono la coltivazione di colture vegetali collegate allo sfruttamento del terreno agricolo.

- Allevamenti produttivi:

il complesso di edifici, delle attrezzature e degli impianti di servizio, destinati all'allevamento zootecnico di tipo produttivo al di fuori delle necessità di consumo familiare di una normale azienda agricola.

- *Attrezzature agro-alimentari e ricovero macchine agricole:*

si intendono le strutture edilizie e gli impianti non collegati funzionalmente ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché al ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di macchine agricole.

Art. 141^{lxi}

Classificazione delle zone agricole

Le zone agricole sono classificate come segue:

- *Zona E* che individua l'area agricola comunale propriamente detta;
- *Zona E1/P* comprendente l'insieme poderale dell'ex tenuta Almerici;
- *Zona E2/P* coincidente con quella di particolare interesse paesaggistico ambientale del P.T.P.R. e P.T.C.P

Capitolo 21

UTILIZZAZIONE ED ATTIVITÀ COMPATIBILI CON IL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 142

Utilizzazione e attività compatibili nel territorio agricolo

Sono considerati compatibili con la zona agricola i seguenti usi degli spazi scoperti:

- attività di coltivazione agricola, attività selvicolturali, attività di pascolo;
- attività di pesca, itticoltura, orticoltura, giardinaggio;
- impianti ed attrezzature a servizio dell'attività agrituristica e del turismo rurale;
- depositi di mezzi ed attrezzature connesse al turismo;
- mobilità meccanizzata, pedonale, ciclabile, equestre.

Sono considerate incompatibili con la zona agricola i seguenti usi degli spazi scoperti:

- discariche;
- depositi di materiali edili e di rottami;
- lavorazioni industriali ed artigianali non connesse all'agricoltura;
- attività commerciali;
- spettacoli viaggianti, accampamenti, campeggi;
- movimenti di terra non funzionali all'attività agricola;
- attività comportante impermeabilizzazione del suolo.

Le attività sopra elencate esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni dalla medesima data, su specifica ordinanza sindacale.

Art. 143

Utilizzazioni dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona agricola

Sono compatibili con la zona agricola i seguenti usi dei manufatti di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:

- case d'abitazione funzionali alla produzione agricola;
- attività connesse con l'agricoltura, selvicoltura, itticoltura, pascolo ecc.;
- attività artigianali connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli;
- zootecnia ad uso familiare;
- allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
- attività per lo svago ed il tempo libero, agriturismo e turismo rurale.

Sono ammissibili con la zona agricola, purché preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli, le seguenti funzioni:

- case di abitazione non funzionali all'attività agricola;
- attività produttive artigianali a ridotto impatto ambientale ed acustico e terziarie;
- attività commerciali;
- attività agro-industriali;
- allevamenti produttivi;
- attività per la trasformazione e contestuale conservazione del prodotto ittico.

Le attività esistenti di tipo artigianale a ridotto impatto ambientale ed acustico potranno essere assoggettate ad intervento di recupero ed adeguamento tecnologico-funzionale, con un aumento della superficie utile lorda non superiore al 30% della preesistente con un massimo di mq. 250,00.

Non sono compatibili con la zona agricola i seguenti usi sia in manufatti di nuovo impianto che in locali di edifici esistenti:

- case di abitazione non funzionali all'attività agricola;
- attività produttive industriali, artigianali e terziarie;
- attività commerciali;
- allevamenti produttivi.

Capitolo 22

EDIFICABILITÀ NELLE ZONE AGRICOLE

Art. 144

Asservimento dell'edificio al terreno.

Ogni edificio insistente in zona agricola asservisce una unità di intervento, non più edificabile, pari a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Tale servitù deve essere documentata in sede di richiesta di concessione od autorizzazione edilizia e deve essere trascritta presso gli uffici comunali in apposita cartografia.

Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi delle presenti norme, è possibile previa verifica della edificazione già esistente ed è vincolante per l'intera Azienda agricola.

Art. 145

Interventi edilizi ammissibili

Gli interventi ammessi in zona agricola sono:

- manutenzione straordinaria;
- nuova costruzione;
- ampliamento;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- ripristino;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro scientifico;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un aggregato urbano (intesa come demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso, dei fabbricati esistenti nel rispetto delle singole zone),
- adeguamento igienico-sanitario-funzionale con ampliamento massimo di *Su* pari a mq. 20,00.

Art. 146

Interventi preventivi ed interventi diretti

Negli ambiti specifici, in base alle previsioni della variante Generale al P.R.G., gli interventi nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata, qualora previsti e perimetrati in sede di redazione dei piani quinquennali di sviluppo agricolo, di cui all'art. 40 della legge regionale 07.12.1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) piani di recupero di iniziativa privata, di cui ai titoli V e VII della Legge regionale 07.12.1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni nonché al titolo IV della Legge 05.08.1978, n. 457;
- c) piani di sviluppo aziendali ed interaziendali, a validità quinquennale, di cui all'art. 40 della Legge regionale 07.12.1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della Legge regionale n. 18 del 05.05.1977; essi stabiliscono, in funzione delle reali capacità produttive delle aziende, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo; anche in deroga, esclusivamente per gli annessi rustici, con esclusione delle funzioni abitative, agli indici fissati dalle norme per le zone agricole, fino ad un aumento massimo delle superfici assentibili pari al 20%; i piani di sviluppo aziendale ed interaziendale sono redatti in conformità alle disposizioni di legge ed approvati dal Comune ai sensi della L.R. 34/2000;
- d) concessioni gratuite in conformità alle norme della Variante Generale al P.R.G. nei soli casi di cui all'art. 9 della legge 28.01.1977, n. 10;

- e) concessione onerosa, in conformità alle norme della Variante Generale del P.R.G., in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non compresi nella concessione gratuita;
- f) autorizzazione gratuita e/o onerosa;

Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) sono comunque sottoposti alla procedura del rilascio della concessione. Le concessioni rilasciate in zona agricola sono assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28.01.77, n. 10.

Art. 147^{lxx}

Interventi edilizi non ammissibili

In zona agricola non sono ammessi:

- frazionamento, delle unità edilizie di abitazione colonica, tale da produrre più di tre unità abitative per edificio;
- frazionamento, delle unità di abitazione sparsa, tale da produrre più di tre unità abitative per edificio;
- costruzione di nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici produttivi;
- modifica della destinazione d'uso attuale con altra non riferibile alla attività agricola o ad essa assimilabile, salvo i casi previsti agli articoli successivi.

Capitolo 23

EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

Art. 148^{lxxi} *Case di abitazione sparse*

Le case di abitazione sparse costituiscono il complesso di strutture edilizie organicamente ordinato alla residenza, prive di rapporto organico con l'attività agricola in quanto sprovviste o private della funzione rurale.

La schedatura degli edifici di cui al presente articolo è puramente indicativa e vale quale resoconto sulla consistenza del fenomeno sul territorio; ai fini dell'applicazione delle presenti norme terrà fede l'iscrizione al catasto urbano alla data fissata dal D.P.R. 30.12.1999, n. 536 – art. 1, comma c) e relativi criteri. Eventuali proroghe dei termini, fissate da norme superiori, si intendono automaticamente recepite dalle presenti norme.

Sugli edifici esistenti ed ammissibili in zona agricola, insistenti su aree di pertinenza costituenti unità minima di intervento di dimensioni insufficienti rispetto alle norme delle rispettive zone, sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia comportante anche demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio nel rispetto della sagoma preesistente, fatti salvi gli ampliamenti consentiti dalla presente normativa;
- ampliamento;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione al di fuori dell'area di sedime del fabbricato preesistente, con l'obbligo di allontanamento dalla fascia di rispetto stradale;

Nei casi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione dovranno osservarsi i seguenti parametri:

- superficie complessiva (*Sc*) mq. 250,00;
- superficie non residenziale (*Snr*) ragguagliata non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Superficie Complessiva (*Sc*) - massima ammissibile -, comprensiva dell'esistente nei casi di ampliamento;
- numero dei piani fuori terra: 2;
- imposta del piano terra finito: + m. 1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
- *Hf*: m. 7,00;
- distanza dalle strade, in caso di ampliamento, secondo l'allineamento preesistente purché non si verifichi avvicinamento alla sede stradale; nei casi di demolizione e ricostruzione m. 5,00 sia all'interno dei centri abitati perimetrati, ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, sia al di fuori delle fasce di rispetto stradale, nelle altre zone;
- distanza minima dai confini interni, nei casi di ampliamento orizzontale e nuova costruzione, m. 5,00; nei soli casi di sopraelevazione m. 3,00;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, m. 10,00; anche in caso di ampliamento m. 10,00;
- rapporto di visuale libera $H/d = 0,5$;
- numero massimo di unità abitative: 3 ;
- dotazione di parcheggi di pertinenza all'edificio 35 % della *Su*;

Nel caso di demolizione senza ricostruzione le aree di sedime dell'edificio demolito dovranno essere ricondotte a terreno naturale con l'eliminazione di tutti i materiali impermeabilizzanti, ivi compresi quelli costituenti le fondazioni e l'imposta del primo solaio.

I porticati aperti da tre lati non sono conteggiati nella Superficie non residenziale (*Snr* - ragguagliata) fino alla concorrenza del 20% della Superficie Complessiva (*Sc*).

Gli annessi rustici eventualmente presenti nelle aree costituenti l'unità minima di intervento possono essere mantenuti ed assoggettati ad interventi di manutenzione straordinaria; possono essere inoltre modificati nella destinazione, assumendo quella di servizio all'abitazione e concorrendo pertanto alla determinazione di *Snr* (superficie non residenziale).

Gli interventi di cui al presente articolo non dovranno comportare modificazioni d'uso, salvo quelle previste dalle norme per le diverse zone.

E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 8° e 9°.

Art. 149

Attività agrituristiche e di turismo rurale

Le attività agrituristiche e di turismo rurale sono consentite nel territorio agricolo ai sensi delle vigenti norme in materia.

Art. 150^{lxxii}

(sostituito)

dall'Art 3.7 - disposizioni relative ai nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale - di cui al Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010.

Ad integrazione dell'art. 3.7 del PSC, viene aggiunto il seguente periodo:

Il complesso di strutture edilizie tipologicamente riconducibili al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzate o meno a livello abitativo o di servizio agricolo, così come individuate nelle tavole di zonizzazione dovranno rispettare i parametri previsti all'art. 148 e 154 delle presenti norme, relativamente al rapporto di superficie non residenziale (*Snr*) sulla Superficie Complessiva (*Sc*) e alla dotazione di parcheggi di pertinenza.

E' da escludere la possibilità della realizzazione di pergolati e/o gazebo in adiacenza al fabbricato di valore storico o nell'area cortilizia di pertinenza (*aia*).

Art. 151^{lxxiii}

Allevamenti e rottamai

La variante Generale al P.R.G. persegue la dismissione degli allevamenti e delle attività dei rottamai, favorendone la trasformazione o sostituzione negli edifici esistenti.

Gli allevamenti e le attività di cui sopra incompatibili con il territorio agricolo comunale, previa cessazione dell'attività, potranno essere assoggettati ai seguenti interventi:

a) demolizione della struttura edilizia e recupero della superficie esistente adibita ad allevamento, rivolti alla realizzazione di edificio da adibirsi alle seguenti destinazioni:

- serre fisse;
- annessi rustici;
- depositi di prodotti agricoli;

Di contro non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza;
- attività commerciali;
- attività industriali;
- attività artigianali.

Le attività ammesse dovranno svolgersi esclusivamente all'interno dell'edificio e le aree scoperte di pertinenza dovranno essere mantenute allo stato naturale, senza opere di impermeabilizzazione del suolo; le stesse dovranno essere piantumate con essenze arboree nel numero di due ogni cento mq..

Nella ricostruzione e/o ristrutturazione devono inoltre osservarsi i seguenti parametri:

- *H_f*: m. 6,00;
- distanza dalle strade m. 10,00 all'interno dei centri abitati perimetrati, ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, ed al di fuori della fascia di rispetto stradale, nelle altre zone;
- imposta massima del piano terra finito: + m. 0,50 dalla mezzera della strada di diretto riferimento;
- distanza dai confini interni m. 5,00;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate m. 10,00;

ed i seguenti indirizzi progettuali:

- paramento verticale intonacato e tinteggiato;
- copertura, escluso le serre, a due o quattro falde con mantellato in laterizio naturale;
- rifiniture in metalli pesanti o rame;
- alberature disposte a cortina perimetrale.

Le aree, di risulta dalla demolizione parziale o totale dell'edificio preesistente, dovranno essere ricondotte a terreno naturale con l'eliminazione di tutti i materiali impermeabilizzanti, ivi compresi quelli costituenti le fondazioni e l'imposta del primo solaio; dovranno essere mantenute allo stato naturale e piantumate con essenze arboree disposte a cortina nel numero di due ogni cento mq.; sugli obblighi assunti, in base all'intervento di specie dovrà essere prodotto atto unilaterale registrato, supportato da idonea fideiussione, per il loro rispetto nell'ambito di validità della concessione edilizia.

Per gli interventi previsti a seguito di dismissione di allevamenti intensivi ricadenti in zone di tutela paesaggistico ambientale valgono le prescrizioni dettate dalle Norme del PTPR/PTCP.

Per gli interventi previsti a seguito di dismissione di allevamenti intensivi ricadenti nelle aree allagate in seguito all'evento meteorico eccezionale dell'ottobre 1996, individuate nella cartografia allegata con il n. 11d – Carta idrologica, e nelle aree ricadenti nelle *Zone soggette ad eventi alluvionali* e nelle *Zone soggette a ristagno* di cui alla *Tav. 4 – Carta del dissesto* del PTCP le nuove concessioni ed autorizzazioni edilizie sono subordinate alla realizzazione delle opere necessarie per azzerare il rischio di alluvionamento e per garantire il regolare deflusso delle acque. E', comunque, vietata la costruzione di locali interrati e seminterrati.

Art. 152

Allevamenti produttivi esistenti

Gli interventi ammessi per gli edifici e le rispettive aree di pertinenza, adibiti ad allevamenti produttivi attualmente in esercizio sono limitati a:

- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale con possibilità di ampliamento fino al 5% della superficie coperta.

Capitolo 24

NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 153^{lxxiv}

Nuove costruzioni residenziali in zona agricola

Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a) Da coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della legge 454/61.
- b) Dai soggetti aventi la classifica di imprenditore agricolo professionale ai sensi: D.Lgs. 99/2004 e successive modificazioni del D. Lgs. 101/2005 .

Art. 154^{lxxv}

Disposizioni per le zone agricole

Gli interventi ammessi sono articolati nella zona agricola sulla base delle seguenti indicazioni e fermo restando i limiti di cui al successivo capitolo 25 in ordine alla zona di tutela del paesaggio agrario:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo pari a mq. 20,00 di *Su*;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

Sono compatibili con le zone agricole i seguenti usi degli edifici:

- casa d'abitazione funzionale alla produzione agricola;
- attività connesse all'agricoltura ecc.;
- attività agrituristiche;
- ricovero macchine agricole;
- zootecnia per uso familiare;
- allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
- attività agro-alimentari.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione nonché di ampliamento sono consentiti nelle unità agricole di intervento, preesistenti e di nuova formazione, di superficie rispettivamente non inferiore a mq. 35.000,00 e a mq. 40.000,00, fino alla concorrenza dei seguenti parametri:

➤ ***Residenza:***

- *Sc* (superficie complessiva) mq. 280,00 incrementabile di mq. 10,00 per ogni mq. 10.000,00 o frazione oltre la soglia di mq. 50.000,00;
- *Snr* (superficie non residenziale) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della *Sc* (superficie complessiva);
- numero dei piani fuori terra: 2;
- *Hf*: m. 6,50;

I porticati non sono conteggiati nella Superficie non residenziale (*Snr*) fino alla concorrenza del 30% della Superficie Complessiva (*Sc*).

➤ ***Annessi rustici:***

- superficie lorda (*Sl*) mq. 400,00 incrementabile di mq. 40,00 per ogni 10.000,00 mq. o frazione oltre la soglia di mq. 40.000,00;

- *Hf*: m. 7,50, escluso silos e corpi tecnici;
- nel caso di annessi rustici a servizio di più aziende agricole associate la superficie lorda (*Sl*) è incrementata del 100%;

Prescrizioni comuni:

- imposta massima del piano terra finito m. +1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
- distanza dalle strade m. 5,00 all'interno dei centri abitati perimetrati ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, ed al di fuori delle fasce di rispetto, nelle altre zone;
- distanza dai confini interni m. 5,00 sia nei casi di ampliamento che di nuova costruzione;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate m. 10,00;
- dotazione di parcheggi di pertinenza dell'edificio pari al 35% della *Su*;
- è ammessa la installazione di serre fisse, la cui superficie non dovrà superare mq. 5.000,00, salvo piani di sviluppo aziendale; dette serre dovranno essere vincolate, con atto unilaterale d'obbligo, alla rimozione in caso di cessazione della coltivazione; in tale caso i terreni sottostanti le serre fisse dovranno essere ricondotti allo stato agricolo; gli spazi liberi tra le serre fisse dovranno essere conservati allo stato naturale e non potranno essere soggetti ad interventi di impermeabilizzazione.
- Gli edifici di valore storico-testimoniale, individuati nella cartografia, con funzione abitativa rurale, nell'ambito degli interventi ammissibili, possono incrementare la propria *Su*, senza aumento della configurazione architettonica, secondo il carico urbanistico derivante dall'applicazione dei parametri del presente articolo
- Sono ammessi interventi edificatori a favore di imprenditori agricoli professionali secondo le disposizioni minime precedenti anche per aziende preesistenti alla data del 03-09-1998 (data di adozione delle Variante Generale al P.R.G.), purchè di superficie non inferiore a mq. 35.000,00.
- E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 8° e 9°.
- consentito l'ampliamento, sino alla concorrenza di mq 280 di *Sc*, di fabbricati abitativi facenti parte di aziende agricole esistenti, configurate alla data del 03.09.1998, di superficie inferiore a mq 35.000, a condizione che l'imprenditore agricolo sia in possesso di tale qualifica, in forma continuativa, a far data dal 03.09.1998; tale intervento dovrà attuarsi mediante piano di sviluppo aziendale, di cui all'art. 146 lettera "c" (in accoglimento oss. N. 58/FT10)..

Art. 154 bis^{lxxvi}

Insedimenti esistenti per attività paragrafiche e di supporto all'attività agricola.

Gli insediamenti agroalimentari e le attività adibite all'esercizio di macchine agricole per conto terzi, rimessaggio e deposito roulotte, sono ammessi solo se già insediati alla data di adozione della Variante Generale (03-09-1998).

Gli insediamenti esistenti alla data del 03-09-1998 riguardanti attività per l'esercizio di macchine agricole per conto terzi, rimessaggio e deposito roulotte, sono assoggettati ad interventi di tipo conservativo quali : manutenzione ordinaria , straordinaria e ristrutturazione.

Gli insediamenti esistenti di attività paragrafiche e di supporto all'attività agricola, potranno essere soggetti ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento finalizzati all'adeguamento funzionale e potenziamento dell'attività attraverso Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art. 146 con un incremento della *S.u.l* pari a quello definito dalle specifiche schede allegate e rese esecutive ad avvenuta approvazione, con l'osservanza dei seguenti parametri:

- numero dei piani: n. 1;
- altezza massima (*Hf*): m. 7.50;
- indice di visuale libera $W = 1$;
- distanza minima dai confini: m. 5,00.

Prescrizioni comuni:

- imposta massima del piano terra finito: m. +1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
- distanza dalle strade: m. 5,00 all'interno dei centri abitati perimetrati ai sensi delle disposizioni sulla circolazione stradale, e al di fuori delle fasce di rispetto nelle altre zone;

Art.155^{lxxvii}

Norme transitorie sulle zone agricole.

E' consentita la realizzazione di annessi rustici, di cui all'art. 140, su fondi esistenti al 03-09-1998 (data di adozione della Variante Generale al P.R.G.) secondo le seguenti disposizioni:

- a) per superfici fondiarie superiori a mq. 10.001 ma inferiori a mq. 20.000, provviste o meno di edificio di abitazione è realizzabile un annesso rustico nella misura di $U_f = 0,005$ mq./mq. di superficie utile lorda;
- b) per superfici superiori a mq. 20.001 ed inferiori alla superficie minima di intervento (mq. 40.000), provviste o meno di edificio di abitazione, è realizzabile un annesso rustico nella misura massima di $U_f = 0,010$ mq./mq. di superficie utile lorda.

Le caratteristiche degli annessi rustici sono quelle riportate all'art. 140.

Capitolo 25

ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

Art. 156^{lxxviii}

Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

La tavola 6 individua le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua; la superficie di dette zone di tutela, se localizzata in zona agricola, concorre alla formazione della superficie dell'unità agricola di intervento.

In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione; quelle esistenti potranno essere assoggettate agli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento degli edifici e delle attività esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti per le varie zone, soltanto nella direzione opposta al fronte prospiciente l'entità da rispettare;

inoltre, è ammessa esclusivamente la realizzazione di:

- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- aree verdi attrezzate con strutture coperte amovibili e temporanee della dimensione massima di mq. 200,00 con esclusione di ogni intervento comportante impermeabilizzazione del suolo;
- impianti tecnologici di modesta entità;
- corridoi ecologici.

Le fasce lineari di terreno lungo gli alvei dei corsi d'acqua, per una distanza di m.10,00, dovranno essere lasciate libere dall'attività agricola, onde favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, anche in forma guidata e selettiva, nonché la costituzione di corridoi ecologici.

In dette zone è favorita la piantumazione di essenze autoctone, di cui al regolamento da emanarsi come indicato dall'art. 27 delle presenti N.T.A., disposte linearmente con interasse di m. 15,00.

È favorita la trasposizione degli edifici esistenti all'esterno della zona di tutela attraverso interventi di demolizione e ricostruzione:

La collocazione, la sostituzione ed il recupero dei capanni da pesca, esistenti lungo gli argini dei canali, dovrà avvenire in conformità al relativo Piano di Recupero delle vene d'acqua di cui è dotato il comune.

Per i corsi d'acqua pubblica presenti territorio comunale è prevista una fascia di rispetto di ml. 150 dalle sponde o piede degli argini.

Dette acque pubbliche, indicate nelle tavole di P.R.G., sono:
Torrente Rigossa, Rio Rigoncello, Scolo Fossalta, Fosso Pisciatello, Scolo Mesola del Montaletto e allacciamento dello Scolo Fissatone.

L'edificazione nella fascia di rispetto è consentita previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 22-01-2004, n. 42, da inviare alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna.

Art.157

Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale dei canali ecc. è vietata qualsiasi nuova edificazione; gli ampliamenti degli edifici esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti per le varie zone possono avvenire di norma soltanto nella direzione opposta al fronte prospiciente l'entità da rispettare.

La superficie delle fasce di rispetto nelle zone agricole concorre alla formazione della superficie dell'unità agricola di intervento.

Art.157 bis^{lxxix}

Fasce di rispetto del depuratore comunale

Nelle tavole di P.R.G. è indicata la fascia di rispetto del depuratore di 100 ml. Dal perimetro dell'impianto; all'interno di detta fascia non sono ammesse nuove edificazioni, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti A, B, C, D, E, H, L del precedente art. 8.

Art.157 ter^{lxxx}

Fasce di rispetto del metanodotto

Le servitù gravanti nei fondi interessati dai metanodotti o dalle cabine di decompressione impongono fasce di rispetto che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte, rispettivamente di:

- condotta Ravenna – Chieti DN 650 (26") attraversante il territorio comunale, ml. 15,50 + ml. 15,50 dalla mezzeria della condotta;
- allacciamento della condotta con la cabina del Pisciatello, ml. 12,00 + ml. 12,00 dalla mezzeria della condotta;
- cabine di decompressione del "Pisciatello" e del "Montaletto" distanza minima di ml. 30,00 dal perimetro della cabina.

Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24-11-1984.

Art.157 quater^{lxxxii}

Fasce di rispetto del Canale Emiliano – Romagnolo

Sono vietate nuove costruzioni, salvo quelle relative ai servizi tecnologici e urbani e di quelle connesse alla attività agricola nei limiti previsti dal P.R.G., per una fascia di profondità di ml. 50,00 dalle sponde del canale, fatte salve le aree ricadenti all'interno del perimetro urbanizzato.

Art.157 quinquies^{lxxxiii}

Fasce di rispetto acquedotto di Romagna

Le servitù di passaggio delle condotte comprendono, oltre all'area strettamente occupata dalla infrastruttura, aree di rispetto a tutela della sicurezza degli impianti ed aree di rispetto con vincolo di indicabilità per consentire eventuali interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

In asse alle condotte idriche, secondo le disposizioni del Ministero dei LL.PP. in data 04-02-1977, capitolo III, allegato 3, punto 2.3, viene individuata la fascia di rispetto inedificabile di larghezza variabile in funzione del diametro della condotta, ed è così dimensionata:

- tratto Cesena – Cesenatico: ml. 7,50 per parte, dall'asse della condotta;
- tratto Rimini – Cesenatico: ml. 6,00 per parte, dall'asse della condotta;
- tratto Ravenna – Cesenatico: ml. 4,50 per parte, dall'asse della condotta.

I soggetti abilitati alla realizzazione di lavori in prossimità delle condotte idriche, all'interno della fascia di rispetto, devono richiedere preventiva autorizzazione a Romagna Acque S.p.a.

Art.157 sexies^{lxxxiii}

Fasce di rispetto ferrovia

La zona di salvaguardia ferroviaria è riferita al tratto di ferrovia Ravenna – Rimini, così come previsto dagli strumenti di pianificazione comunale.

La fascia, della larghezza di ml. 30,00 a partire dal binario più esterno (D.P.R. 753/1980), è posta a tutela del tracciato di attraversamento del territorio comunale.

All'interno di tale fascia sono consentiti gli interventi di cui ai punti A, B, C, D, E, H, L del precedente art. 8; mentre per interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento è necessario acquisire l'autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 735/1980.

Art.158

Zone di interesse archeologico

Nelle zone di interesse archeologico e di interesse storico testimoniale è consentita l'attività di ricerca, studio, scavo e restauro scientifico, nonché la coltivazione del terreno.

Il Comune e le istituzioni competenti formulano un programma di ricerca e di valorizzazione delle aree e dei beni in esse contenuti definendo un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato alla tutela ed allo scavo, comprendente la realizzazione di attrezzature di studio ed osservazione dei beni tutelati.

Gli interventi sui manufatti esistenti sono limitati alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo.

È vietato lo scavo ed i movimenti di terra per una profondità superiore a m. 0,50, fermo restando che ogni aratura, o scavo a profondità superiore, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica.

Art. 158 bis^{lxxxiv}

Zona di vincolo paesaggistico

La Via Canale Bonificazione, individuata sulla tav. n. 6 del P.R.G. e contrassegnata da apposito retino, dovrà conservare il suo tracciato storico originario, non potrà essere alienata o chiusa al traffico, fatto salvo motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.

Art. 159

Zone umide

La tavola 13 individua la zona umida coincidente con la sottozona E2/P intesa come insieme di terreni occupati da stagni, paludi, ed altre zone umide di epoca storica recente.

È prescritta la conservazione delle zone umide esistenti alla data di adozione del presente P.R.G..

Nelle fasce di rispetto delle zone umide è promossa la cessazione della coltivazione dei terreni per favorire il ripristino degli assetti naturali preesistenti, il riformarsi della vegetazione spontanea con finalità: di tutela dell'integrità fisica del territorio, di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli coerentemente con le politiche agricole comunitarie e regionali.

Art. 159 bis^{lxxxv}

Zone agricole speciali "Almerici"

SUBZONA E1/P

In questa subzona, individuata nella tavola 13, comprendente l'insieme poderale della tenuta "Almerici", riconducibile alle strutture agricole di impianto preindustriale, è prevista la tutela e la conservazione dei caratteri agricoli esistenti.

Non sono consentite trasformazioni atte a modificare od alterare i rapporti tradizionalmente codificati e, in particolare, sono vietati interventi sulla:

- distribuzione viaria interpoderale;
- distribuzione dei fossi di scolo;
- spazi di relazione abitazione-annessi rustici (aie);
- filari di alberi, piantate, siepi ecc..

Sono vietate nuove costruzioni destinate alla residenza agricola; quelle esistenti sono assoggettate agli interventi codificati al precedente art. 150 in relazione agli edifici di interesse storico culturale.

È consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di annessi rustici nel rispetto dei materiali e delle tecnologie tradizionali dell'edilizia rurale locale, fino alla concorrenza delle superfici, agli stessi riferite, di cui alla zona E1, con le medesime prescrizioni.

Art. 160

Aree di tutela di elementi della centuriazione

Nelle zone agricole ricadenti nella "zona di tutela degli elementi della centuriazione" così come definite dalla vigente pianificazione regionale (P.T.P.R.), è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando l'aratura dei terreni a profondità superiore a m. 1,00, deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologica.

Gli assi della centuriazione devono essere conservati come assi ordinatori dei seguenti interventi:

- strade vicinali, poderali o interpoderali;
- canali di scolo o di irrigazione.

Sugli edifici esistenti in questa zona sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo di *Su.* pari a mq. 20,00.

Gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alla produzione agricola, previsti dall'art. 154, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e, di norma, costituire unità accorpata urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Art. 161

Elementi vegetazionali di pregio

Definizioni:

Filari di alberi: in questa categoria rientrano insiemi di alberi, d'alto fusto ed a capitozza, disposti linearmente.

Piantate: in questa categoria rientrano insiemi di filari di vite, che utilizzano tutori vivi. La loro tutela è connessa all'esigenza di conservazione di un carattere tipico della campagna romagnola.

Siepi: in questa categoria rientrano formazioni vegetazionali di diversa composizione, e struttura più o meno complessa, con grandi arbusti, piccoli arbusti, strato erbaceo e muscinale, che assumono importanza per la loro funzione ecologica e per il ruolo assunto nell'assetto del paesaggio.

Esemplari arborei singoli: in questa categoria rientrano gli esemplari arborei che assumono interesse dal punto di vista ecologico e dell'assetto del paesaggio.

Dei filari sono tutelati la giacitura, la conformazione, e gli esemplari arborei che li compongono.

È fatto pertanto generale divieto d'abbattimento di detti esemplari arborei, salvo che per comprovate regioni fitosanitarie.

Gli esemplari arborei abbattuti devono peraltro essere ripristinati con esemplari della stessa specie.

Ove l'abbattimento riguardi interi filari o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo la medesima giacitura del filare preesistente, o della sua parte, e secondo la preesistente partitura di intervalli.

L'abbattimento di tali piante, comunque al di fuori delle aree di tutela dei corsi d'acqua, può essere concessa previa autorizzazione comunale, con l'impegno del conduttore del fondo a sostituire ciascuna pianta abbattuta con esemplare della medesima essenza o rientrante nell'elenco di cui al regolamento comunale..

Le alberature devono essere debitamente curate dal conduttore dell'immobile.

Delle piantate sono salvaguardati l'estensione, la conformazione, e gli esemplari arborei che le compongono. Degli esemplari arborei che compongono le piantate è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie.

Degli esemplari arborei singoli è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie.

Gli esemplari singoli abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie e posti nella medesima posizione.

Art. 162^{lxxxvi}

Tutela dell'ambiente rurale dall'inquinamento

Nell'obiettivo di tutelare l'ambiente rurale e di controllare gli effetti delle attività agricole sul sistema territoriale vasto, il piano, per quanto rientra nelle sue competenze, stabilisce norme per la tutela dall'inquinamento diffuso di origine agricola, in particolare connesso con le attività zootecniche.

Lo spargimento di liquami zootecnici o di fanghi sul suolo agricolo deve avvenire nel rispetto della normativa vigente, ed in particolar modo di quanto disposto dalle delibere regionali.

Lo spargimento in particolare non potrà avvenire:

- nelle zone comprese a nord-est con la Via Litorale Marina e statale n. 16 Adriatica, a nord-ovest con la via Cesenatico (S.S. 304), Via Cantalupo congiungente di Via Pisciatello, congiungente con via Fenili e confine comunale, a sud-est con il confine comunale ;
- in una fascia di rispetto della profondità di m. 10,00, in corrispondenza dei corsi d'acqua.

Capitolo 26

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 163^{lxxxvii}

Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale a livello comunale e comprensoriale "F"

Le zone "F" sono destinate ad attrezzature e servizi pubblici in interesse comunale e sovracomunale quali: Depuratore, Deposito N.U., Mattatoio, Mercato Pesce, Ospedale, Centrali ENEL, Telecom, Caserme, Istituti di istruzione superiore speciale, Impianti di teleriscaldamento o cogenerazione, ecc.

Le zone "F" sono suddivise in base alla funzione praticata, nelle seguenti sottozone: "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h" ed "i"; le modifiche di funzione all'interno delle zone "F" non costituiscono variante sostanziale.

Nelle zone "F" saranno realizzate dagli enti pubblici competenti le attrezzature e i servizi indicati, mediante simbolo o dicitura, nelle planimetrie di P.R.G.

In esse non è ammessa la residenza: sono consentite unicamente le abitazioni strettamente necessarie al personale di sorveglianza.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto o mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi degli artt. 20, 21, 22 della Legge regionale n. 47/1978.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

$Uf = 0,67$ mq/mq

$W = 1/2$

$D =$ mt. 5,00 dai confini

$Hf = 7, 50$

L'edificazione nei casi di indispensabili ampliamenti di edifici esistenti, nel rispetto della minima distanza tra pareti finestrate di mt. 10,00, non potrà superare il rapporto di $Uf = 1,5$ mq/mq.

Per l'attuazione delle zone "Fi" è prescritta l'attuazione tramite apposita convenzione da stipularsi tra il Soggetto Attuatore, il Soggetto Gestore e il Comune.

In tale convenzione dovranno essere previste ed indicate le modalità per il più corretto inserimento paesaggistico della centrale, nonché essere previsto che in fase esecutiva, gli scavi saranno realizzati senza interventi di dewatering ed eventualmente con l'inserimento nel terreno di diaframmi asportabili, attestati al di sotto delle sabbie.

Art. 164^{lxxxviii}

Zone "G" per attrezzature pubbliche e di interesse generale di quartiere e di insediamento

Le zone "G" costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere e di insediamento.

Esse sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle tavole di P.R.G.:

- scuola dell'obbligo, asili nido e scuole materne;
- attrezzature di interesse comune;
- verde pubblico anche attrezzato;
- parcheggi pubblici;
- parcheggi pubblici in silos.

Le zone "G" sono destinate a far parte del demanio comunale salvo diverse disposizioni contenute in convenzioni speciali previsti dalla vigente legislazione .

Le zone "G" si suddividono in sottozone $G1/a - G1/b - G2 - G3$ e $G3/s$.

G1 - Individuano le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature comuni e religiose secondo le simbologie indicate nel P.R.G.

Sono ammessi i seguenti interventi:

G1/a: sono le aree per scuole inferiori, destinate agli edifici per la istruzione prescolastica (asili nido e scuole materne), scolastica dell'obbligo (scuola elementare e scuola media inferiore) e scuola media superiore, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.R.G.

Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli uffici scolastici.

È consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule ed in caso di comprovata necessità.

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,67 mq/mq.

Nel caso di ampliamenti di edifici idonei, esistenti su lotti di terreno non confinanti con altre aree destinate ad attrezzature scolastiche libere, è consentito il raggiungimento dell'indice $Uf = 1,00$ mq/mq.

Hm = m. 15,00

Q = rapporto massimo di copertura 40%

La distanza tra pareti finestrate dei locali destinati alla permanenza di persone non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e, comunque, non inferiore a mt. 10,00.

La distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo assoluto di mt. 5,00.

All'interno dell'area recintata di pertinenza dell'edificio scolastico non sono ammessi parcheggi, ad eccezione delle piazzole per la sosta temporanea degli automezzi di rifornimento;

G1/b2, G1/b3: sono le aree per attrezzature di interesse comune, destinate a servizi a livello di quartiere, quali: biblioteche, attrezzature religiose e culturali, centri civici e sociali, locali di spettacolo e riunione, sedi di organismi collettivi, servizi sanitari, centri commerciali di quartiere, pubblici esercizi.

Il P.R.G. si attua con l'applicazione dei seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq.

Hm = altezza massima mt. 15,00.

Per gli altri indici e distanze valgono le prescrizioni di cui al precedente punto *G1/a*.

G1/b1: sono le aree destinate ad impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative e di ristoro inserite nel verde. Sono ammesse attrezzature sportive e ricreative coperte e scoperte di qualsiasi tipo.

Per le attrezzature sportive e ricreative coperte non dovrà essere superato l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,2 mq/mq.

G2: Individuano gli spazi a verde pubblico, a verde pubblico attrezzato nonché i parchi comunali.

Sono previsti i seguenti interventi:

- a) le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile; sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio, quali: chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bimbi (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico), ecc.;
- b) le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative e di ristoro inseriti nel verde.

Sono ammesse attrezzature sportive e ricreative coperte e scoperte di qualsiasi tipo. Per le attrezzature sportive e ricreative coperte non dovrà essere superato l'indice $Uf = 0,1$ mq/mq.

G3: Individuano gli spazi per la sosta degli autoveicoli.

Le aree con tale destinazione saranno soggette ad intervento pubblico, preordinate alla previsione di esproprio.

È ammesso l'intervento, su progetto comunale, che preveda la realizzazione del parcheggio in posizione interrata emergente non oltre m. 1,00 dal piano di campagna con sovrastante area verde attrezzata; mediante apposita convenzione, una parte delle superfici ricavate, non superiore al 40% possono essere affidate in gestione a privati.

L'intervento dovrà essere così articolato:

- pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, con semine di prato negli interspazi;
- piantumazione di alberi, almeno due ogni 100,00 mq. di area libera, collocati nelle sedi idonee onde garantire zone d'ombra per gli autoveicoli in sosta;
- cordonata, di delimitazione con le zone circostanti, o eventuali recinzioni leggere, con un minimo di due accessi.

E' altresì ammesso su aree di proprietà privata, previa presentazione di progetto da approvarsi dal Consiglio Comunale, la realizzazione diretta di un parcheggio con le seguenti modalità:

- Realizzazione di un parcheggio privato, in posizione interrata emergente non oltre m. 1,00 dal piano di campagna, con sovrastante parcheggio alberato da cedersi al Comune;
- pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, con semine di prato negli interspazi;
- piantumazione di alberi, almeno due ogni 100,00 mq. di area, collocati nelle sedi idonee onde garantire zone d'ombra per gli autoveicoli in sosta;
- cordonata, di delimitazione con le zone circostanti, o eventuali recinzioni leggere, con un minimo di due accessi. (in accoglimento oss. N. 14)

G3/s: Individuano le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici contenuti in edifici a silos.

Le aree con tale destinazione sono di norma soggette ad intervento pubblico e preordinate all'esproprio; è ammessa la realizzazione da parte di privati, su nulla osta rilasciato dal consiglio comunale in base a convenzione di attuazione dell'intervento che dovrà prevedere il convenzionamento a favore del Comune di almeno il 50% dei posti auto previsti.

La costruzione dei silos dovrà rispettare i seguenti parametri:

- *Hf*: m. 6,00;
- distanza dai confini interni: m. 5,00;
- piani utili fuori terra: n. 4

Le aree esterne e le coperture dovranno essere piantumate e conservate a verde.

Art. 164 bis^{lxxxix}
Zona " G1/b1 ~"

In accoglimento della delibera di Giunta Provinciale n. 32238/168 del 20.04.06 nella zona "G1/b1" contrassegnata dal simbolo "~" prima del rilascio di eventuali permessi di costruzione dovranno essere verificati e rispettati le normative ed i parametri della fascia di rispetto stradale di cui D. Lgs. 30.04.92 n. 285 "nuovo codice della strada" e successive modifiche ed integrazioni (L. 07.12.99 n. 472 e L. 30.12.99 n. 507) e di Zonizzazione Acustica di cui alla L.R. 15/2001.

Art. 164-ter^{xc}
Polo Scolastico di Villamarina- scheda urbanistica

Il Polo Scolastico di Villamarina è la zona per attrezzature d'interesse generale di quartiere e d'insediamento contrassegnata nel foglio 10 della tavola 8 di P.R.G. con il simbolo .

La progettazione e la realizzazione del Polo Scolastico dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- ⌘ riqualificazione di un ambito di Villamarina significativo attraverso la realizzazione di un Polo Scolastico che dovrà diventare il principale punto d'aggregazione dei cittadini della zona, con l'obiettivo di creare un'area capace di dare una risposta alle esigenze didattiche e alle relazioni urbane richieste, per favorire lo scambio (culturale, ricreativo, sociale) tra istruzione e quartiere; a tal fine la progettazione e la realizzazione del polo dovranno prevedere la partecipazione di tutti gli attori possibili, in quanto un'opera pubblica di questo tipo deve nascere come processo collettivo;
- ⌘ rispetto dei principi della sostenibilità ambientale per ridurre l'impatto (flussi di materie, energia, acqua, materiali, clima, protezione dagli inquinamenti, funzioni del verde), attraverso l'applicazione dei requisiti della bio-compatibilità e della bio-sostenibilità ;
- ⌘ mobilità (carrabile, ciclabile e pedonale): accesso unico al Polo scolastico e al Centro Sportivo, parcheggio pubblico a servizio sia del Polo Scolastico sia del Centro Sportivo, zone pedonali di aggregazione, connessione pedonale e ciclabile con la zona urbana di Villamarina, mantenimento o riduzione degli accessi carrabili su via Litorale Marina,..;
- ⌘ attenta progettazione degli spazi esterni per formare un'insieme organico con gli spazi costruiti e per proteggere il complesso scolastico dalla via Litorale Marina;
- ⌘ considerazione della condotta di distribuzione dell'acquedotto emiliano-romagnolo;
- ⌘ da un punto di vista geomorfologico dovranno essere valutati eventuali approfondimenti circa la definizione delle reali caratteristiche del sito. Dovrà comunque essere verificato l'effettivo periodo fondamentale di sito escludendo eventuali interferenze con la struttura. Dovrà essere attentamente valutato il massimo carico ammissibile da applicare al suolo di fondazione, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti;
- ⌘ al momento della predisposizione del plesso scolastico andrà svolto un approfondito studio acustico (valutazione del clima acustico), che supporti la progettazione della scuola stessa, per il suo inserimento nell'area, per la disposizione dei parcheggi e per l'assetto planimetrico interno;
- ⌘ dovrà essere chiesto parere al Consorzio di Bonifica della Romagna che valuterà in particolare la posizione del plesso scolastico, che andrà posizionato a + 10 cm. su Via Littorale Marina, la quota del collettore immissario, delle acque meteoriche, che andrà posizionato ad un'altezza di almeno + 1,00 m. dal fondo del canale Venarella, il rispetto delle distanze dei fabbricati e della recinzione imposte dal regolamento di Polizia Consorziale dal canale Venarella, salvo deroghe citate in parere depositato;
- ⌘ è vietata l'apertura di nuovi pozzi per lo sfruttamento della falda freatica;
- ⌘ parametri urbanistici ed edilizi:

⌘ superficie del Polo Scolastico	(St)	mq 18.221
⌘ superficie fondiaria attrezz. per l'istruzione	(G)	mq 13.311
⌘ superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 4.910
- ⌘ copertura dell'edificio scolastico : è ammessa anche la copertura piana.

Capitolo 27 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 165 *Utilizzazione degli indici delle unità di intervento*

L'utilizzazione totale degli indici *If - Uf*, corrispondenti ad una determinata superficie *Sf*, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà: in tal caso la concessione sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione, da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto, tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non può superare i parametri edilizi, in tema di *Uf*, applicabili che competono in base alle norme alla nuova porzione edificabile.

Art. 166^{xc} *Concessione e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.*

Gli atti abilitativi per opere edilizie comunque ricadenti nella normativa del P.R.G. concesse anteriormente alla data di adozione della variante al P.R.G., anche se in contrasto con prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati entro i termini fissati dalle concessioni od autorizzazioni e, comunque, prima dell'entrata in vigore della presente variante generale nonché terminati entro i termini prefissati a norma di legge.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle destinazioni di P.R.G. o essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Art. 167 *Deroghe*

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Ai fini del presente articolo si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalle sue risposdenze ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica.

Art. 168 *Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi*

P.P. n. 1 (P.E.U.) – (P.U.A.) – P.I.O. di Zadina

Vedi art. 49

- P.I.O. DI VIA MAGELLANO ANG. VIA MAZZINI -

contenuto: riuso di edifici ed aree dismesse già destinate ad attività piccolo industriale, riqualificazione e recupero ambientale e proposta di arredo urbano.
Stralci o piani attuativi: P.P. 2 (P.U.A.)

<i>P.P. n. 2 (P.U.A.) – P.I.O. Via Magellano – Via Mazzini</i>			<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq. 4.268	4.268
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 2.500	2.500
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 2.500	2.500
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 1.018	1.018
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 750	750
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq. 1.625	1.625

- P.I.O. CAVOUR 1° -

contenuto: riuso di area, riequilibrio standards, recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Stralci o piani attuativi: P.P. 4 (P.U.A.) vedi normativa
P.P. 6 (P.U.A.)

P.P. n. 4 (P.U.A.) – P.I.O. Cavour 1°

Intervento tramite normativa “D4c” – Zona ricettiva ordinaria o specialistica ed attività correlate in ambito “B”

			Valori S.I.T.
- Superficie comparto	(St)	mq. 92.804	92.804
- Destinazione: D4	(D)	mq. 69.422	69.422
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 6.602	6.602
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 7.236	7.236
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq. 9.544	9.544

P.P. n. 6 (P.U.A.) – P.I.O. Cavour 1°

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 15.846	15.486
- Destinazione: G1/b1	(G)	mq. 7.762	7.762
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 3.237	3.237
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 4.487	4.487

- P.I.O. CAVOUR 2° - VIA CA' DA MOSTO -^{xcii}

contenuto: riuso di area, riequilibrio standards, recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Stralci o piani attuativi: P.P. 5 (P.U.A.)
P.P. 7 (P.U.A.)

P.P. n. 5 (P.U.A.) – P.I.O. Cavour 2°

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 10.000	14.762
- Funzioni: commerciale			
turistico	(Sf)	0	10.000
ricreativa			
- Carico urbanistico:		volumetria esistente	
- Superficie stradale	(Ss)		4.762

dovrà essere garantita l'omogeneità di contenuto tecnico-urbanistico nel rispetto dell'art.14 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale così a completare l'intera previsione urbanistica del P.I.O.

P.P. n. 7 (P.U.A.) – P.I.O. Via Ca da Mosto

PIANO INTEGRATO VIA CA' DA MOSTO

- Superficie del comparto	(St)	mq. 4.217	
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 840	
- Superficie utile residenziale	(Su)	mq. 624	
- Superficie commerciale direzionale	(Su)	mq. 352	
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 1.786	
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.591	

Il presente P.I.O. deve ricomprendere anche la viabilità funzionale alle aree interessate dai piani particolareggiati.

- P.I.O. DI VIA DON URBINI -

contenuto: riuso ed aree dismesse e degradate, riqualificazione e recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Stralci o piani attuativi: P.P. 8 (P.U.A.)

P.P. n. 8 (P.U.A.) – P.I.O. Via Don Urbini

PIANO INTEGRATO VIA DON URBINI^{xciii}

- Superficie del comparto	(St)	mq. 19.225	
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 6.996	
- Destinazione: residenziale	(B)	mq. 6.714	

- Superficie verde privato	(Vp)	mq.	282
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	3.631
- Superficie attrezzature comuni	(G1/a2)	mq.	1.591
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	1.881
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	4.717
- Superficie utile netta realizzabile	(Su)	mq.	3.429

- PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

“Area stazione ed ex macello Emiliani”

contenuto: riuso ed aree dismesse e degradate, riqualificazione e recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Stralci o piani attuativi: Zona “A” ; Zona “B” ; Zona “C” ; Zona “D” .

Superficie totale del programma	(St)	mq.		Valori S.I.T.
				80.373
Zona “A”				Valori S.I.T.
Superficie del comparto	(St)	mq.	17.247	17.767
Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	5.073	5.785
Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.		2.893
<i>commerciale / terziario</i>	(D)	mq.		2.892
Superficie utile netta: <i>residenziale</i>	(Su)	mq.	4.079	2.365
Superficie utile netta: <i>commerciale</i>	(Sn)	mq.	1.670	2.721
Superficie utile netta: <i>terziario</i>	(Sn)	mq.	510	510
Superficie stradale	(Ss)	mq.	4.569	5.111
Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	4.042	3.430
Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	2.986	2.899
Superficie parcheggi privati	(D5e)	mq.	5.66	542
Zona “B”				Valori S.I.T.
Superficie del comparto	(St)	mq.		17.942
Superficie ferroviaria	(FS)	mq.		6.012
Superficie attrezzature pubbliche museali	(F)	mq.		424
Superficie stradale	(Ss)	mq.		7.545
Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.		3.961
Zona “C”				Valori S.I.T.
Superficie del comparto	(St)	mq.		42.934
Superficie ferroviaria	(FS)	mq.		4.763
Superficie attrezzature pubbliche impianti	(Fa)	mq.		1.730
Superficie stradale	(Ss)	mq.		5.551
Superficie verde pubblico	(G2)	mq.		1.331
Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.		20.280
Superficie Piano recupero vene d’acqua	(Va)	mq.		9.279
Zona “D”				Valori S.I.T.
Superficie del comparto	(St)	mq.	1.730	1.730
Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.730	1.730
Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq.	1.730	1.730
Superficie utile netta: <i>residenziale</i>	(Su)	mq.	610	610

P.P. n. 10 (P.U.A.) – P.I.O. Colonia Veronese

- Da attuarsi in base all’accordo di programma di cui all’art. 40 V comma della legge regionale n° 20/2000 , ratificato con deliberazione consiliare n° 104 del 21.12.2004 .

P.P. n. 11 (P.U.A.) – P.I.O. Vena Mazzarini Valori S.I.T.

- Superficie di comparto	(St)	mq.	68.656	68.656
--------------------------	------	-----	--------	--------

Si prevedono i seguenti interventi:

- Sistemazione di Viale Bixio e Viale Cesare Abba con creazione, parallelamente alla vena, di due passeggiate, una a terra ed una più in basso, in legno su pali. Dall'altra parte dei viali un parcheggio permeabile inerbito.
- Organizzazione delle prime due darsene (a partire dal Porto Canale) a porto turistico, con possibilità di riservare anche il terzo tratto o parte di esso per piccole imbarcazioni realizzando, per l'attracco, parallelamente alla vena, una banchina leggera.
- Realizzazione di un ponte mobile, al posto dell'attuale su Viale Garibaldi, e al posto del secondo ponte, (pedonale) un ponte (in legno) a schiena d'asino, permettendo, su questo, di attestare un piccolo bar e un locale al servizio della marina.
- Realizzazione di una piazza sull'acqua che inglobi Piazza Matteotti raccordandola con l'area della Chiesa su Viale Manzoni.
- Recupero del ponte su Viale Roma.
- Riorganizzazione del verde.
- Possibilità di localizzare un distributore carburanti a servizio della nautica in prossimità dell'accesso alla vena.

P.P. n. 12 (P.U.A.) – P.I.O. Ex Nuit - Colonie ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif – Area via dei Mille (prossimità via Anita Garibaldi) ^{xciv}

Trattasi di intervento ricadente in zona territoriale omogenea di tipo B ai sensi del D. M. 1444/1968 attuabile attraverso Piano Particolareggiato nel rispetto dei limiti dallo stesso definito (densità edilizia complessiva, altezza, distanze, etc..) di cui:

			<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie totale di comparto	(St)	mq. 30.367	mq. 30.367
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 22.302	
- Destinazione:			
D4g	(St)	mq. 3.650	
D4a	(Sn)	mq. 11.800	
B	(Sc)	mq. 9.274	
SUL		mq. 25.212	
- Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 8.005	
- Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq. 16.469	di cui
Piazza pubblica		mq. 2.583	
Spazi pedonali		mq. 2.946	
Verde pubblico		mq. 10.940	

Area Ex Nuit – Area via dei Mille (*prossimità via Anita Garibaldi*)

- Superficie di comparto	(St)	mq. 22.168	
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 14.103	(13.043 + 1.060)
- Destinazione**:			
D4g	(St)	mq. 3.650	
D4a	(Sn)	mq. 11.800	
SUL		mq. 15.555	
- Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq. 6.221	
- Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq. 3.804	
- Superficie a piazza pubblica		mq. 2.583	
- Spazi pedonali		mq. 2.946	

** attività commerciale non alimentare (“Galleria Commerciale di Vicinato” ai sensi della delibera di consiglio regionale n.1253/1999 così come modificata dalle DD. CC. RR. N.344/2002 – 653/2005 – 155/2008) di superficie di vendita inferiore/uguale a mq. 1.500, in ogni caso l'aggregazione di più esercizi commerciali non deve superare i mq. 2.500 di superficie di vendita complessiva; Al fine del soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali si fa riferimento a quanto previsto al punto 5.2.5 della delibera di cui sopra ; attività turistico ricettiva alberghiera.

La capacità edificatoria dovrà essere concentrata in un unico fabbricato. Le attività commerciali potranno essere insediate unicamente al piano terra. Il fabbricato si svilupperà in n. 6 piani oltre al piano terra e n. 1 piano interrato che sarà escluso dal calcolo dell'indice edificatorio con destinazione a parcheggio pubblico, parcheggio privato e locali di servizio. Sono inoltre escluse dal calcolo dell'indice edificatorio le gallerie – private ad uso pubblico, poste al piano terra del fabbricato.

** è ammesso nel limite massimo del 2% della (Sn) superficie netta alberghiera (pertanto pari a mq. 236) ed in accordo con l'istituto di vigilanza composto da Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale:

- la redistribuzione delle superfici utili per destinazione d'uso (alberghiero/commerciale);
- l'incremento della (Sn) superficie netta alberghiera.

tale facoltà, ammessa nel rispetto delle dotazioni minime di standard complessivo, non costituisce variante all'accordo di programma.

Colonie di levante: Ex Cif – Ex Gioiosa – Ex San Vigilio				<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie fondiaria (catastale)	(Sf)	mq.	8.145	mq. 8.199
- Destinazione: B	(Sc)	mq.	9.274	
- SUL		mq.	9.657	
- Superficie Parcheggio Pubblico	(G3)	mq.	1.784	
- Superficie a verde pubblico*	(G2)	mq.	7.136	

* in luogo della superficie a verde pubblico, ai sensi dell'art. 46 comma 9 della L. R. 47/78, potrà essere prevista la monetizzazione delle relative superfici.

Gli interventi nel complesso, dovranno rispettare i limiti di cui al D. M. n. 1444 del 02.04.1968 previsti per le zone B relativamente a densità edilizia complessiva, altezza, distanza tra i fabbricati;

Gli interventi dovranno perseguire gli obiettivi di qualità e sostenibilità ambientale. Dovranno recepire i contenuti di cui all'atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico degli edifici (oggetto n. 3124/156 del 04.03.2008 Regione Emilia Romagna).

Per tali interventi si definisce:

1. SUL - Superficie Utile Lorda come di seguito indicata:

SUL: è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra misurata al netto di:

- muri perimetrali di spessore uguale o superiore a 40 cm;
- balconi aggettanti, terrazze scoperte, logge a valenza ambientale, wintergarden;
- corpi tecnici, cavedi, spazi di qualità a fruizione comune;
- vani scala e ascensori conteggiati una sola volta;

2. SC – Superficie Complessiva come da art.7 delle NTA, misurata al netto degli interrati, logge a valenza ambientale, winter garden, corpi tecnici, cavedi, spazi di qualità a fruizione comune. Per le esclusioni le quantità definite da progetto sono da intendersi come valori massimi ammissibili.

In luogo di quanto stabilito dagli art. 92-93 comma 7.1 del R. E. si prescrive che il verde deve essere permeabile per tutta la sua profondità nella misura minima del 30% della superficie fondiaria complessiva, mentre la permeabilità dell'area pertinenziale nella misura minima del 40% della superficie scoperta complessiva.

Prescrizioni:

1. nella realizzazione dei vani interrati, il prosciugamento dello scavo tramite interventi di dewatering sarà effettuato solo successivamente alla realizzazione di una barriera idraulica al contorno (es.: diaframma infisso nelle argille sottostanti la falda freatica). Per preservare la possibilità di monitorare il tenore salino della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in intralcio alle operazioni di cantiere.
2. dovranno essere attentamente valutati tutti gli aspetti della progettazione relativi alla risposta sismica di sito messi in luce dalla relazione geologica, con particolare riguardo alla frequenza caratteristica, ai parametri di accelerazione, velocità e spostamento indotti, al potenziale di liquefazione ed al cedimento post-sismico.

Intervento da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all'art. 40 V comma della legge regionale n.20/2000, ratificato con deliberazione consiliare n. _____ del _____.

P.P. n. 13 (P.U.A.) – P.I.O. Colonia Levante^{xcv} Valori S.I.T.

Intervento tramite normativa “D4c” – Zona ricettiva ordinaria o specialistica ed attività correlate in ambito “D”

- Superficie comparto	(St)	mq.	5.587	5.587
- Destinazione: D4c	(D)	mq.	5.587	5.587

- P.I.O. VIA DANTE -

Stralci o piani attuativi: P.P. 14 (P.U.A.)

- Da attuarsi in base all'accordo di programma di cui all'art. 40 V comma della legge regionale n° 20/2000, ratificato con deliberazione consiliare n° 7 del 28.01.2005.

<i>P.P. n. 15</i>	<i>(P.U.A.) – P.I.O. Via Litorale Marina 2°</i>		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie di comparto	(St)	mq. 24.930	24.930
- Destinazione: <i>G1/b1</i>	(G)	mq. 24.930	24.930
<i>P.P. n. 16</i>	<i>(P.U.A.) – Via Litorale Marina 1°</i>		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie di comparto	(St)	mq. 36.331	36.331
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 13.194	13.194
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	mq. 6.133	6.133
<i>D4g</i>	(D)	mq. 7.061	7.061
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 2.295	2.295
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 11.276	11.276
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 9.566	9.566
<i>P.P. n. 17</i>	<i>(P.U.A.) – P.I.O. Villamarina Monte 2^{oxcvi}</i>		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie comparto	(St)	mq. 123.606	138.996
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	mq. 52.058	47.596
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 11.095	11.859
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 46.554	65.547
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq. 13.899	13.994

- P.I.O. VIA EUCLIDE- GALILEI -

contenuto: riuso di area degradata, traslazione e trasformazione edifici, riequilibrio standards, recupero ambientale e proposta di arredo urbano.

Le aree ricadenti nel perimetro delle zone urbanizzate in ambito costiero di cui all'art. 14 delle Norme del PTPR/PTPC sono obbligatoriamente destinate a: verde di quartiere, percorsi e spazi di sosta ciclopedonali, zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero, zone destinate al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 46 della L.R. 47/78.

Stralci o piani attuativi: P.P. 18 (P.U.A.)

P.P. 19 (P.U.A.)

<i>P.P. n. 18</i>	<i>(P.U.A.) – P.I.O. Via Euclide – Via Galilei</i>		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq. 9.686	9.686
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 5.359	5.359
- Destinazione: <i>D4a</i>	(D)	mq. 3.359	5.359
<i>D4a</i>	(D)	mq. 2.000	0
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 869	869
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 1.879	1.879
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.570	1.579
- Superficie utile netta realizzabile		preesistente	
- Superficie utile aggiuntiva per <i>D4g</i>	10%	preesistente	
<i>P.P. n. 19</i>	<i>(P.U.A.) – P.I.O. Via Euclide – Via Galilei (eseguibile a stralci) ^{xcvii}</i>		<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie del comparto	(St)	mq. 10.805	10.805
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 4.123	4.123
- Destinazione: <i>D4a</i>	(D)	mq. 4.123	4.123
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 403	403
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 3.161	3.161
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 3.118	3.118
- Superficie utile netta realizzabile		preesistente	
- Superficie utile aggiuntiva per <i>D4g</i>	10%	preesistente	

P.P. n. 20 (P.E.U.) – P.I.O. Villamarina Monte 1°

Vedi art. 49

P.P. n. 21 (P.E.U.) – P.I.O. Villamarina Monte 1°

Vedi art. 49

P.P. n. 22 (P.E.U.) – P.I.O. S. Teresa

Vedi art. 49

P.P. n. 23 (P.E.U.) – P.I.O. Madonnina

Vedi art. 49

P.P. n. 24 (P.U.A.) – P.I.O. Villamarina Monte 3° *Valori S.I.T.*

- Superficie comparto	(St)	mq. 61.492	68.343
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	mq. 39.573	43.982
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 6.524	6.189
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 9.866	11.589
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq. 5.529	6.583

P.P. n. 25 (P.E.U.) – P.I.O. Cannucceto

Vedi art. 49

P.P. n. 26 (P.E.U.) – P.I.O. Borella 1°

Vedi art. 49

P.P. n. 28 (P.E.U.) – P.I.O. Villalta

Vedi art. 49

P.P. n. 29 (P.U.A.) – P.I.O. Villa Romagnoli *Valori S.I.T.*

- Superficie comparto	(St)	mq. 4.800	4.800
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 3.309	3.309
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 473	473
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 420	420
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq. 598	598

P.P. n. 30 (P.E.U.) – P.I.O. di Bagnarola

Vedi art. 49

P.P. n. 31 (P.E.U.) – P.I.O. di Sala

Vedi art. 49

- P.P. n. 33 – Via Litorale Marina 3

contenuto: parziale ripristino della previsione del P.R.G. previgente con integrazioni per installazione di teatro-tenda, bocciodromo, sala giochi, servizi di ristoro ed altre attività ricreative.

P.P. n. 33 *Valori S.I.T.*

- Superficie del comparto	(St)	mq. 31.248	33.238
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 13.632	13.632
- Destinazione: <i>attività di pubblico intratt. D4h</i>	(D)	mq. 13.632	13.632
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 17.616	17.616
- Rispetto stradale	(Rs)	mq. 1.990	1.990

P.P. n. 35 (P.E.U.) – P.I.O. di Capannaguzzo

Vedi art. 49

P.P. n. 36 Via Balitrona^{xcviii}

- Superficie del comparto	(St)	mq. 18.800	
- Superficie fondiaria	(D3)	mq. 16.381	
- Superficie Stradale	(Ss)	mq. 2.419	

Prescrizioni:

- la realizzazione di quanto previsto è subordinata alla sistemazione della via Balitrona e all'adeguamento dell'incrocio con via Capannaguzzo, garantendo la realizzazione di una

piattaforma stradale di sezione adeguata all'aumentato carico urbanistico, con marciapiede e pista ciclabile.

- La progettazione potrà avvenire come già in parte attuata in maniera unitaria all'area artigianale (D3) adiacente.
- obbligo di cessione degli standars di legge per le aree produttive di espansione.

P.P. n. 37 (P.U.A.) – P.I.O. Via Archimede – Via Galilei – Via Pitagora^{xcix} Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.475	5.475
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.935	2.906
- Destinazione: residenziale di cui	(B1)	mq.	2.615	2.592
- Superficie complessiva	(Sc)	mq.	2.900	-
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	2.213	2.225
- Superficie centri civici sociale di cui	(G1/b2)	mq.	320	314
- Superficie utile lorda	(Sul)	mq.	200	-
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	327	344

P.E.E.P. n. 4/N. P.I.O. Villamarina Monte 1°

Vedi art. 49

P.E.E.P. n. 6/N. P.I.O. di Madonnina

Vedi art. 49

P.E.E.P. n. 7/N. P.I.O. di Cannucceto

Vedi art. 49

P.E.E.P. n. 8/N. P.I.O. di Villalta

Vedi art. 49

P.E.E.P. n. 9/N. P.I.O. di Borella

Vedi art. 49

P.E.E.P. n. 10/N. P.I.O. di Sala

Vedi art. 49

P.E.E.P. n. 11/N. P.I.O. di Bagnarola

Vedi art. 49

Gli strumenti attuativi precedentemente approvati e convenzionati mantengono la loro validità fino allo scadere dei termini fissati in convenzione.

I P.E.E.P. già attuati sono assoggettati ad interventi di recupero, fermo restando il carico urbanistico esistente.

P.U. Fascia ex Demaniale: si prevede il recupero ambientale con riduzione delle superfici a parcheggio, la razionalizzazione della viabilità esistente e la riqualificazione del verde e dell'arredo urbano.

P.I.P. n. 1 Via Fenili^c

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

Sup. territoriale da S.I.T. mq. 74.682.

Destinazioni ammesse:

⊗ Attività turistico-ricettiva, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

⊗ Attività sportive: ippica, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

Attività turistico-ricettiva:

Superfici per attività turistico-ricettiva: incremento delle superfici esistenti alla data del 03.09.1998 in misura non superiore a 700 mq;

Superfici accessorie: incremento delle superfici esistenti alla data del 03.09.1998 in misura non superiore al 30%.

Attività sportive - ippica:

Struttura per campo gara coperto	SUL mq. 4.000;
Struttura per campo prova coperto	SUL mq. 2.400;
Struttura per corpo fienile coperto	SUL mq. 900;
Struttura a servizio dell'attività (club house, servizi di varia natura...)	SUL mq. 800;
Strutture leggere per box cavalli ad uso temporaneo	SUL mq. 3.600;

Sono ammesse strutture scoperte per gare (campo salto ostacoli, maneggio, ecc...), tali attrezzature non vanno computate ai fini del rispetto dei parametri di cui sopra.

In assenza del P.I.P. è ammesso l'incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 in misura non superiore al 30%, finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie; nel qual caso l'incremento dovrà essere decurtato in sede di attuazione del P.I.P..

Tutti gli interventi sono subordinati al convenzionamento ai fini della corresponsione degli standard di legge; sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico.

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al parere NIP-(E) n. 307/2008 del 14.10.2008 emesso dal Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena allegato alla delibera di approvazione della presente norma. (C.C. n. ----- del 29 aprile 2009).

P.I.P. n. 2 Interno a Via Canale Bonificazione

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

- destinazione: attività turistico-ricettiva secondo le disposizioni di legge vigenti per le attività turistiche;
- superfici per l'attività ricettiva: incremento delle superfici esistenti in misura non superiore a 700 mq;
- superfici accessorie: incremento delle superfici esistenti in misura non superiore al 30% .
- standars: obbligo di cessione degli standars di legge pari a 100mq/100mq di SUL di cui 40 mq destinati a parcheggi e 60 mq a verde pubblico.

Il perimetro dei P.I.O. – individuato come perimetro dei piani attuativi interessanti aree ricadenti nelle *Zone urbanizzate in ambito costiero* di cui all'art. 14 delle Norme del PTPR/PTPC, non può essere ridotto. L'approvazione dei medesimi P.I.O. non può essere effettuata per stralci.

L'approvazione delle aree inerenti i P.P. n° 36, n°37 e n°38 è subordinata all'espletamento delle procedure di deposito ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 47/78.

P.I.P. n. 3 Via Pavirana^{ci}

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

Sup. territoriale da S.I.T. mq. 20.878.

Destinazioni ammesse:

- ⊗ attività produttiva di tipo manifatturiero – lavorazione di erbe aromatiche:

incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 per mq. 1800 di SUL .

In assenza del P.I.P. è ammesso l'incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 in misura non superiore al 30%, finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie; nel qual caso l'incremento dovrà essere decurtato in sede di attuazione del P.I.P..

Tutti gli interventi sono subordinati al convenzionamento ai fini della corresponsione degli standard di legge; sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico.

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al parere NIP-(E) n. 307/2008 del 14.10.2008 emesso dal Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena allegato alla delibera di approvazione della presente norma. (C.C. n. ----- del 29 aprile 2009).

P.I.P. n. 4 Via Via Stradone Sala^{cii}

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

Sup. territoriale da S.I.T. mq. 11.646.

Destinazioni ammesse:

⊗ attività produttiva di tipo manifatturiero – lavorazione di prodotti ortofrutticoli:

incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 per mq. 1.000 di SUL.

In assenza del P.I.P. è ammesso l'incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 in misura non superiore al 30%, finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie; nel qual caso l'incremento dovrà essere decurtato in sede di attuazione del P.I.P..

Tutti gli interventi sono subordinati al convenzionamento ai fini della corresponsione degli standard di legge; sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico.

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al parere NIP-(E) n. 307/2008 del 14.10.2008 emesso dal Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena allegato alla delibera di approvazione della presente norma. (C.C. n. ----- del 29 aprile 2009).

P.I.P. n. 5 Via Canale Bonificazione – lavorazione prodotti ittici^{ciii}

Comparto perimetrato in colore verde sottoposto alle seguenti prescrizioni:

Sup. territoriale da S.I.T. mq. 9.931.

Destinazioni ammesse:

⊗ attività produttiva di tipo manifatturiero – lavorazione prodotti ittici:

incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 per mq. 450 di SUL.

In assenza del P.I.P. è ammesso l'incremento delle superfici esistenti alla data del 23 aprile 2008 in misura non superiore al 30%, finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie; nel qual caso l'incremento dovrà essere decurtato in sede di attuazione del P.I.P..

Tutti gli interventi sono subordinati al convenzionamento ai fini della corresponsione degli standard di legge; sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico.

L'intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al parere NIP-(E) n. 307/2008 del 14.10.2008 emesso dal Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena allegato alla delibera di approvazione della presente norma. (C.C. n. ----- del 29 aprile 2009).

In fase esecutiva, particolare attenzione dovrà essere rivolta alla determinazione del massimo carico da applicare al terreno di fondazione, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti differenziali.

Art. 168 bis^{civ}

Elenco e determinazione dei progetti unitari

Nella variante generale sono individuati i seguenti progetti unitari:

P.U. n. 1 – P.U. n. 2 – P.U. n. 3

Riguardano gli interventi, suddivisi in tre stralci successivi, di recupero urbano e di arredo - di competenza comunale - inseriti nell'ambito territoriale individuato come "fascia ex demaniale" già previsti nel P.R.G. previgente.

P.U. n. 4

E' stato cassato a seguito di recepimento di osservazione.

P.U. n. 5

Riguarda l'ex P.U. n. 20, già previsto ed attivato nel P.R.G. previgente, concernente la previsione di un centro turistico-ricreativo così distribuito:

zona D4 g per la creazione di pubblici esercizi quali bar e ristoranti;

zona D5 a per la creazione di strutture ricreative all'aperto con relativi edifici di servizi.

Dovranno essere reperiti gli standards relativi a parcheggio e verde pubblico e ceduti gratuitamente completamente attrezzati.

P.U. n. 6 – Bagnarola nord

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq. 4.749	4.749
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 1.540	1.540
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 1.540	1.540
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 100	100
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 3.100	3.109

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio ortogonale alla via Cesenatico:

Prescrizioni: l'area destinata a G3 deve essere ceduta gratuitamente al Comune con la realizzazione delle opere a scomputo delle opere di urbanizzazione.

P.U. n. 7

Riguarda l'ex P.U. n. 25, già previsto ed attivato nel P.R.G. previgente, concernente un'area già utilizzata ad allevamento produttivo da utilizzarsi per mq. 12.500 di zona "D2" - artigianale di completamento - e mq. 2.500 quale quota standards G2 + G3 e la parte rimanente a zona agricola.

P.U. n. 8

Riguarda l'ex P.U. n. 32, già previsto ed attivato nel P.R.G. previgente, concernente un comparto di circa mq. 11.300 già destinato ad allevamenti produttivi, da utilizzarsi per mq. 5.000 a zona D2 - artigianale di completamento - mq. 1.500 quale quota standards G2 + G3 e la parte rimanente a zona agricola.

P.U. n. 9

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 3.960	3.960
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 2.400	2.400
- Destinazione: <i>direzionale D4f</i>	(D)	mq. 2.400	2.400
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 936	936
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 624	365
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 0	259

Intervento modificato di progetto unitario con adeguamento cartografico e normativo.

Prescrizioni: altezza massima tre piani fuori terra e distribuzione standards interni modificabili.

P.U. n. 10 – Via Mazzini 1

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 3.172	3.173
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 1.996	1.997
- Destinazione: commerciale	(D4g)	mq. 1.996	1.997
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 641	641
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 535	535

Recupero di area urbana con destinazione D2, allargamento stradale per realizzazione pista ciclabile.

Prescrizioni: cessione gratuita dell'area verde e dell'allargamento stradale, attrezzature e formazione di pista ciclabile a scomputo oneri concessori relativi.

P.U. n. 11 – Via Mazzini 2

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 1.576	1.577
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 500	500
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq. 500	500
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 1.076	1.077

Intervento su area urbana dismessa con inserimento di area edificabile e parcheggio pubblico.

Prescrizioni: l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la sua attrezzatura è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

P.U. n. 12

			Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St)	mq. 1.218	1.218
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq. 918	918
- Destinazione: residenziale	(B)	mq. 688	688

- Superficie parcheggi pubblici (G3) mq. 530 530

Recupero urbano attraverso l'inserimento di una porzione residenziale e di una superficie di parcheggio pubblico.

Prescrizioni: relativamente all'area destinata a parcheggio pubblico mq 300 dovranno essere ceduti gratuitamente mentre mq. 230 dovranno essere ceduti ed attrezzati a scomputo degli oneri concessori, ma i mq. 230 saranno indicizzati ai fini residenziali.

P.U. n. 13 – Via De Amicis

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.541	1.541
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	871	871
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	871	871
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	670	670

Recupero di area urbana con edificio produttivo fatiscente con previsione di area di parcheggio pubblico ed inserimento di superficie edificabile.

Prescrizioni: l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la sua attrezzatura è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

P.U. n. 14 - Via Mantegna – Via Palladio

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.050	1.050
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	654	654
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	654	654
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	396	396

Recupero di area urbana degradata con inserimento area residenziale e zona standard a parcheggio pubblico.

Prescrizioni: l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la sua attrezzatura è scomputata dall'onere concessorio relativo.

P.U. n. 15 – Via Montaletto

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.470	3.470
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	500	500
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	300	300
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	2.070	2.070
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	600	600

Allargamento della sede stradale ed inserimento di area edificabile e verde.

Prescrizioni: le aree destinate ad allargamento stradale e verde pubblico devono essere cedute gratuitamente e la loro sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 16 – Cantalupo nord

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	7.920	7.920
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.000	1.000
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	1.000	1.000
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	1.200	1.200
<i>agricola</i>	(E)	mq.	3.690	3.690
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	600	600
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.430	1.430

L'intervento riguarda l'allargamento stradale lungo la ex S.S. 304 e la via Cantalupo.

Prescrizioni: l'area destinata ad allargamento stradale deve essere ceduta gratuitamente al Comune; l'area destinata a parcheggio pubblico (G3) deve essere ceduta gratuitamente ed attrezzata a scomputo degli oneri concessori.

P.U. n. 17 – Borella ovest

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.767	1.767
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.000	1.000
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	1.000	1.000
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	767	767

L'intervento riguarda l'inserimento di una zona di parcheggio e di un'area di completamento

Prescrizioni: l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà a scomputo degli oneri concessori relativi.

P.U. n. 18 – Borella ovest 1

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.451	5.451
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	3.591	3.591
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.860	1.860

L'intervento riguarda la formazione di parcheggio laterale alla ex S.S. 304 ed insediamento residenziale.

Prescrizioni: l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri concessori relativi.

P.U. n. 19 – Borella ovest 2

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.453	3.453
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.866	1.866
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	1.866	1.866
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.587	1.452
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	0	135

L'intervento riguarda la sostituzione di parte di zona D2 con area destinata a parcheggio pubblico e residenziale di completamento.

Prescrizioni: l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà a scomputo degli oneri concessori relativi.

P.U. n. 20 – Via Cantalupo

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.400	1.400
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	500	500
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	450	450
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	450	450

L'intervento riguarda l'inserimento di una zona di parcheggio con funzione sosta scuolabus, zona a verde pubblico ed inserimento di zona di completamento.

Prescrizioni: le superfici destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico dovranno essere cedute gratuitamente e le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri concessori relativi.

P.U. n. 21 – Via Canale Bonificazione

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	824	824
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	500	500
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	324	324

Formazione di area parcheggio con lotto edificabile.

Prescrizioni: l'area di parcheggio sarà ceduta gratuitamente ed attrezzata a scomputo degli oneri concessori relativi.

P.U. n. 22 – Villalta ovest 2

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.402	1.402
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	700	700
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	700	700
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	462	462

- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	240	240
---------------------------------	------	-----	-----	-----

L'intervento riguarda il ripristino di una previsione del P.R.G. previgente con trasformazione da P.P. a P.U. e modifica delle destinazioni interne.

Prescrizioni: il completamento della zona G3 dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori relativi.

P.U. n. 23 – Villalta est

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.698	4.699
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.268	2.268
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	2.268	2.268
- Superficie attrezzature comuni	(G1a)	mq.	578	578
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	850	850
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.002	1.003

Formazione di parcheggio laterale alla scuola, ampliamento area scolastica ed insediamento residenziale.

Prescrizioni: le aree destinate a standards e quella afferente la superficie stradale devono essere cedute gratuitamente con la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori relativi.

P.U. n. 24 – Villalta ovest 1

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.413	4.413
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.643	3.643
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	3.643	3.643
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	770	770

L'intervento riguarda principalmente la realizzazione di un parcheggio su Via Cesenatico per consentire anche la penetrazione sul retro dell'area della chiesa ed alla zona residenziale.

Prescrizioni: il carico urbanistico sulla G3 - già B1 - è recuperabile sull'ambito "B"; l'area destinata a parcheggio pubblico dovrà essere ceduta gratuitamente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno scomputate dagli oneri concessori relativi.

P.U. n. 25 – Via Campone Sala sud

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.808	1.808
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.022	1.022
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	1.022	1.022
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	786	786

Inserimento di area di parcheggio e ripristino con incremento di area edificabile.

Prescrizioni: la cessione dell'area destinata a parcheggio sarà gratuita e la sua attrezzatura e sistemazione anche con idonee alberature sarà scomputabile dal contributo concessorio di urbanizzazione.

P.U. n. 26 – Via Balitrona^{CV}

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.360	
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.450	
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B1)	mq.	1.300 (I S. A) + 1.092 (II S. B)	
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	637	
- Superficie vede pubblico		mq.	273	
- Superficie verde privato		mq.	58	

Prescrizioni: le aree private comprese nell'allargamento stradale saranno cedute gratuitamente e la sistemazione dell'incrocio sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione è prevista in 2 stralci esecutivi (previa sistemazione prioritaria della viabilità e risistemazione accesso parco e parcheggio esistente) di cui il primo prevede la realizzazione di tutte le opere inerenti la sistemazione viaria della zona di piano unitario e l'edificazione nel lotto A.

Prescrizioni: l'intervento dovrà prevedere la quota standard di parcheggio per la parte soggetta a modifica della funzione.

P.U. n. 32

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.870	1.870
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	970	970
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	970	970
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	900	900

Previsione di superficie di parcheggio pubblico con inserimento di superficie edificabile.

Prescrizioni: la superficie di parcheggio dovrà essere ceduta gratuitamente ed attrezzata.

P.U. n. 33 – Via Campone Sala nord

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.150	2.150
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.500	1.500
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	mq.	1.500	1.500
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	550	550
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	100	100

Inserimento di zona produttiva “D2” finalizzata all’adeguamento funzionale di attività esistente e formazione di parcheggio pubblico.

Prescrizioni: la superficie di parcheggio sarà ceduta gratuitamente ed attrezzata a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione relativi.

P.U. n. 34 – Zona Madonnina – S.Teresa

➤ *ambito di Via Monte Rosa – Via Aspromonte – ex S.S. 304* Valori S.I.T.

- Superficie dell’ambito	(St)	mq.	4.018	4.018
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	878	878
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	878	878
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	1.149	1.149
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	838	838
- Allargamento stradale	(Ss)	mq.	1.153	1.153

➤ *ambito di Via Montaletto – Via Gran Sasso – e Via Aspromonte.* Valori S.I.T

- Superficie dell’ambito	(St)	mq.	2.435	2.435
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	723	723
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	723	723
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	538	538
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	868	868
- Allargamento stradale	(Ss)	mq.	306	306

➤ *ambito di Via Terminillo – Via Monte Bianco - Via Etna.* Valori S.I.T

- Superficie dell’ambito	(St)	mq.	1.953	1.953
- Superficie attrezz. comuni <i>G1/b2</i>	(G)	mq.	1.953	1.953

➤ *ambito S.S. 16 Adriatica.* Valori S.I.T

- Superficie dell’ambito	(St)	mq.	3.574	3.574
- Superficie attrezz. pubbliche	(F)	mq.	3.574	3.187
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	0	387

Inserimento di zona produttiva “D2” finalizzata all’adeguamento funzionale di attività esistente e formazione di parcheggio pubblico.

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 35 – S.S. 16 Adriatica Via Sciesa

Valori S.I.T

- Superficie dell'ambito	(St)	mq.	723	723
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	723	723
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	723	723

Trattasi di intervento di recupero di area finalizzato a funzioni residenziali; estensione del comparto mq. 723.

Prescrizioni: l'area individuata come superficie stradale, più propriamente definita secondo il progetto del sovrappasso, dovrà essere ceduta gratuitamente.

P.U. n. 36 – Via Eulero interno

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.910	2.910
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.800	1.800
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.800	1.800
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	1.110	1.110

Formazione di nuova viabilità di collegamento tra Via Eulero e Via Acquario finalizzato alla razionalizzazione del traffico ed inserimento di area edificabile.

Prescrizioni: l'area stradale dovrà essere ceduta gratuitamente e la sua sistemazione e realizzazione sarà scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 37 – S.Monica

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.238	4.238
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	4.238	4.238
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	2.124	2.124
<i>riqualificazione D5a</i>	(D)	mq.	1.095	1.095
<i>riqualificazione D5e</i>	(D)	mq.	1.019	1.019

P.U. n. 38 – Hotel Corona

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.869	2.992
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.869	2.992
- Destinazione: <i>ricettiva D4a</i>	(D)	mq.	1.176	1.259
<i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.000	1.000
<i>riqualificazione D5e</i>	(D)	mq.	693	733

P.U. n. 39 – V.le Botticelli

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.440	2.440
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.220	1.220
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.220	1.220
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	1.220	978
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	0	242

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 40 – Via Fossa

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.699	3.051
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	600	600
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	600	600
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	1.884	1.236
<i>verde pubblico G2</i>	(G)	mq.	544	544
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	671	671

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 41 – Via Capricorno

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	988	988
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500

- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	488	488

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 42 – Via Fermi Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	871	871
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	371	371

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 43 – Via Litorale Marina nord ^{cvi} Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.627	5.391
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.000	1.000
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.000	1.000
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	720	720
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	3.907	3.671

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 44 – Via Cantalupo lato sud Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.400	1.400
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	450	450
<i>verde pubblico G2</i>	(G)	mq.	450	450

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 45 – Via Balitrona-Capannaguzzo Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.056	1.056
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	466	466
<i>allargamento stradale</i>	(Ss)	mq.	90	90

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 47 – interno Via Cesenatico Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	29.375	29.375
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	875	875
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	875	875
<i>riqualificazione</i>	(D)	mq.	24.050	24.050
<i>parcheggi G3 e strade</i>	(G)	mq.	4.450	4.450

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 48 – Via Palazzone – Saltarelli Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.150	1.150
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	500	500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500	500

<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	430	430
<i>allargamento stradale</i>	(Ss)	mq.	220	220

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 49 – Valloni

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	12.050	12.050
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.500	1.500
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	1.500	1.500
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	1.250	1.250
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.	1.290	1.290
<i>verde pubblico G2</i>	(G)	mq.	5.350	5.350
<i>area stradale</i>		mq.	1.700	1.700
<i>allargamento stradale</i>	(Ss)	mq.	960	960

Prescrizioni: le aree a destinazione pubblica saranno cedute gratuitamente e la loro attrezzatura e sistemazione è scomputabile dagli oneri concessori di urbanizzazione.

P.U. n. 50 – Via Torri

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	12.500	13.025
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.500	3.025
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq.	2.500	3.025
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	2.500	2.500
<i>parcheggio G3</i>	(G)	mq.		4.225
<i>verde pubblico G2</i>	(G)	mq.	7.500	2.715
<i>allargamento stradale</i>	(Ss)	mq.		560

Prescrizioni:

- obbligo di rispettare per l'edificazione la distanza di 20 metri dalla strada;
- obbligo di dimostrare l'assenza di rischio idrogeologico;
- obbligo di dimostrare che le nuove previsioni non compromettono elementi naturali di rilevante valore, risultano organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti;
- obbligo di specificare dettagliatamente tipologie edilizie tali da consentire un adeguato inserimento paesaggistico e architettonico.

P.U. n. 51 – Via Campone Sala

Valori S.I.T

- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.150	2.150
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.500	1.500
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	mq.	1.500	1.500
<i>G3+ superficie stradale</i>	(G)	mq.	650	650

Prescrizioni:

- gli interventi previsti non dovranno in alcun modo interferire con la tutela dell'edificio di valore storico testimoniale situato nell'area adiacente al P.U. e della sua area di pertinenza;
- le aree di parcheggio dovranno essere collocate obbligatoriamente lungo la via Campone Sala.

P.U. n. 52 – Via Capannaguzzo I°^{cvi}

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	10.553	10.553
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D2)	mq.	7.800	(6.627)
<i>parcheggio privato</i>	(D5e)	mq.	2.753	2.753
<i>verde pubblico</i>	(G2)	mq.	10% del D2	(782)
<i>parcheggi pubblici</i>	(G3)	mq.	5% del D2	(391)

Prescrizioni:

- l'intervento prevede la cessione gratuita delle aree G2 e G3 da localizzarsi lungo Via Capannaguzzo e la loro realizzazione a scampo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- All'interno della struttura eseguita in zona D2 potranno essere ricavati spazi di carattere ginnico conferenziale;

- L'attuazione delle previsioni è subordinata all'obbligo di sistemazione della Via Capannaguzzo, anche mediante i necessari accordi con il confinante Comune di Cesena e in coordinamento con l'attuazione del P.U. *Via Capannaguzzo 2*;

P.U. n. 53 – Via Capannaguzzo II°

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	9.525	9.525
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D2)	mq.	6.148	6.148
<i>verde privato</i>		mq.	687	687
<i>a strada</i>		mq.	520	520
<i>parcheggi pubblici</i>	(G3)	mq.	2.170	2.170

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede la realizzazione di un'area da adibirsi a viabilità e parcheggio–zona di manovra da cedersi gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di U1
- L'attuazione delle previsioni è subordinata all'obbligo di sistemazione della Via Capannaguzzo, anche mediante i necessari accordi con il confinante Comune di Cesena e in coordinamento con l'attuazione del P.U. *Via Capannaguzzo 1*;

P.U. n. 54 – Via Montaletto II° ^{cviii}

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	2.859	2.859
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq.	600	600
<i>verde privato</i>		mq.	1.408	1.408
<i>parcheggi pubblici</i>	(G3)	mq.	600	600
<i>strada</i>		mq.	251	251

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede la realizzazione di un'area da adibirsi a parcheggio con strada d'accesso da cedersi gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di Urbanizzazione;

P.U. n. 55 – Via Pigafetta ^{cix}

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	1.300	1.300
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq.	1.300	1.300
<i>Indice fondiario</i>	(If)	0,50		
<i>parcheggi pubblici</i>	(G3)	mq.	270	270

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede la realizzazione di un'area da adibirsi a parcheggio da cedersi gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di U1;

P.U. n. 56 – Via Saffi angolo Roma ^{cx}

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	702	702
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B)	mq.	702	702
- Superficie utile netta realizzabile:	(Su)	mq.	400	
- Altezza max.:	(H)	ml.	9,50	

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede il recupero della volumetria,
- la realizzazione dell'interrato potrà avvenire fino a ml. 1,50 dal confine
- l'allineamento su strada ove non sarà ammessa recinzione, potrà essere realizzato tenendo conto dell'allineamento sul tratto iniziale di Viale Roma;
- le distanze dai confini interni, fatto salvo quelle tra pareti finestrate, previste per legge, dovranno rispettare le disposizioni del Codice Civile;

P.U. n. 57 – Via Cesenatico angolo S. Pellegrino e Via Carlona ^{cx}

Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.408	3.408
- Destinazione: <i>residenziale</i>	(B1)	mq.	850	850
<i>verde privato</i>	(Vp)	mq.	1.480	1.480
<i>parcheggi pubblici e viabilità</i>	(G3)	mq.	1.078	1.078

Prescrizioni:

- il presente Piano Unitario prevede il trasferimento dell'area di completamento esistente con la demolizione degli edifici preesistenti e relativa cessione della superficie per la realizzazione della rotatoria e parcheggio;
- si dispone inoltre che prima dell'attuazione vengano eseguiti gli opportuni approfondimenti di carattere geologico relativi all'area di nuova edificazione."

P.U. n. 58 – Sala Via Canale Bonificazione ^{cxii} Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	14.060	14.060
- Destinazione:				
Area privata:				
- superficie fondiaria	(Sf)	mq.	1.350	1.350
- residenziale	(B1)	mq.	1.350	1.350
- verde privato	(Vp)	mq.	480	480
- parcheggio privato	(Pp)	mq.	175	175
Verde pubblico:				
- campo sportivo	(G2)	mq.	9.295	9.295
- area spogliatoi	(G1)	mq.	700	700
Viabilità e sosta:				
- parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.521	1.521
- superficie stradale	(Ss)	mq.	192	192
- marciapiedi	(Ss)	mq.	347	347

Prescrizioni:

- Il presente Piano Unitario prevede, la cessione gratuita di tutte le aree pubbliche;
- La realizzazione e cessione gratuita di edificio ad uso spogliatoio per una superficie lorda di mq. 120;
- La realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primarie e secondarie consistenti in: parcheggio pubblico con 40 posti auto, stalli per bici e scooter in adiacenza allo spogliatoio; strada di accesso con relative aiuole, marciapiedi, piantumazioni nell'ambito del parcheggio, illuminazione, recinzione e cancelli, recinzioni e cancelli al parcheggio e allo spogliatoio con muretto e rete metallica;
- L'attuazione delle previsioni prevede lo scomputo di tutti e gli oneri concessori;
- E' previsto inoltre oltre al mantenimento della potenzialità edificatoria esistente dei due edifici esistenti, quali case sparse in zona agricola (250 mq. di S.c. ognuno) secondo le vigenti norme di P.R.G., il trasferimento del proservizio esistente, da demolirsi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strada), con pari superficie sul retro dello stesso lotto (mq.84);

P.U. n. 59 – “Villa Italia” ^{cxiii} Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	963	963
- Destinazione: ricettiva D4a	(D)	mq.	963	963

Prescrizioni:

- Si prescrive il mantenimento dei prospetti in fregio a viale Anita Garibaldi ed a via De Amicis anzi evidenziandoli con un appropriato recupero e consentendo quindi eventuali ampliamenti sui lati con una progettazione che evidenzi la separazione tra vecchia e nuova porzione di edificio;

P.U. n. 60 – “Cesenatico S.S. 16 Adriatica” ^{cxiv} Valori S.I.T.

- Superficie del comparto	(St)	mq.	6.943	6.943
- Destinazione:				
- parcheggi pubblici	(G3)	mq.	1.500	1.500
- parcheggio privato	(D5e)	mq.	5.443	5.443

Prescrizioni:

- Il presente Piano Unitario prevede la cessione come da progetto approvato di una zona a parcheggio pubblico "G3" e per tutta la restante area la creazione di una zona a parcheggio privato ad uso pubblico "D5e".
- Lungo tutta S.S.16 dovrà essere creata una fascia di rispetto, alberata, così come il progetto approvato per il parcheggio pubblico adiacente (vedasi Piano Integrato della Stazione).
- Il parcheggio dovrà essere del tipo alberato come da art. 93 punto 8 del Regolamento Edilizio.
- L'accesso all'area dovrà avvenire solo attraverso la bretella d'accesso alla S.S.16 e comunque dovrà essere impedito anche in uscita l'attraversamento alla S.S.16.

P.U. n. 61 – "Ex area scolastica di via Leone" ^{cxv}

- Superficie di Comparto	(St)	mq.	1.860
- Destinazione: residenziale	(B1)	mq.	1.542
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	318

Prescrizioni:

- L'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta urbanizzata ed a titolo gratuito al Comune a scomputo delle opere d'Urbanizzazione primaria. Il Piano Unitario potrà prevedere una diversa collocazione del parcheggio pubblico. Dovrà essere attentamente valutato il massimo carico ammissibile da applicare al suolo di fondazione, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti.

P.U. n. 62 – "Ex area scolastica di viale Leon Battista Alberti angolo viale Pitagora" ^{cxvi}

- Superficie di Comparto	(St)	mq.	2.630
- Destinazione: residenziale	(B1)	mq.	1.930
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	700

Prescrizioni:

- Il piano si attua per intervento diretto, previa convenzione urbanistica secondo i seguenti casi:
 - ristrutturazione edilizia
 - nuova costruzione
 in base ai seguenti parametri:
 utilizzo della superficie esistente rapportata al parametro della superficie complessiva (Sc) nel rispetto del DM 1444/68 e dei distacchi minimi previsti dal codice civile e fermo restando le disposizioni antisismiche. Per quanto non riportato si applicano i parametri della zona omogenea (B).
 In assenza di stipula di convenzione l'intervento massimo consentito è fino alla straordinaria manutenzione. L'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta urbanizzata ed a titolo gratuito al Comune a scomputo delle opere d'Urbanizzazione primaria. Il Piano Unitario potrà prevedere una diversa collocazione del parcheggio pubblico. Dovranno essere effettuate specifiche verifiche di rischio di liquefazione dei terreni di fondazione.

P.U. n. 63 – Via Settembrini ^{cxvii}

- Superficie del comparto	(St)	mq.	8.700
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	4.900
- Destinazione: <i>artigianale</i>	(D2)	mq.	4.900
Superficie utile lorda	(Sul)	mq.	1.790
Superficie Coperta	(Sc)	mq.	1.460
Altezza Massima	(Hm)	ml.	9,50
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	310
- Superficie verde privato	(VP)	mq.	935
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	2.525

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo capannone e piazzali per centro di raccolta con impianto di trattamento per veicoli fuori uso ed opere pubbliche connesse.

Prescrizioni:

- Il progetto dovrà essere realizzato così come approvato dalla conferenza di servizi; la costruzione dovrà essere attuata previa sottoscrizione di apposita convenzione; dovrà essere prevista una fascia di coronamento perimetrale piantumata da destinarsi a verde privato a mitigazione dell'intervento; dovrà essere allargata la sede stradale; le superfici destinate a parcheggio pubblico poste in area esterna dovranno essere cedute gratuitamente (mq.190 su area privata) a scomputo degli oneri d'urbanizzazione relativi; il piazzale dovrà essere eseguito in conformità al D.Lgs. 24.06.2003 n. 209 ed in attuazione della Direttiva 2000/53/CE.

P.U. n. 64^{cxviii}

- Superficie del comparto	(St)	mq.	837
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	700
- Destinazione: <i>residenziale B1</i>	(B)	mq.	500
<i>Verde privato</i>	(Vp)	mq.	200
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	98
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	39

Prescrizioni:

- L'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta urbanizzata ed a titolo gratuito al comune.

P.U. n. 65 – Via Balitrona^{cxix}

- Superficie del comparto	(St)	mq.	18.579 18.309
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	17.610
- Destinazione: <i>produttivo</i>	(D)	mq.	17.610
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	699

Prescrizioni:

- La progettazione dovrà avvenire con tipologie e parametri dell'area artigianale (D3) adiacente e sulla nuova superficie fondiaria saranno edificati i metri quadrati precedentemente autorizzati.
- I parametri da utilizzarsi sono pertanto:
Superficie Coperta Max. mq. 4967,40
Superficie Utile Lorda Max mq. 4375,44
- L'area a Verde Pubblico dovrà essere localizzata lungo la via di lottizzazione, così come pure i posti auto di pertinenza degli edifici.
- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti.

Negli interventi di cui ai Piani Unitari suddetti gli oneri concessori relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono conguagliati dall'esecuzione diretta delle opere pubbliche previste.

P.U. n. 66 – Verde pubblico di ponente e area in viale Carducci,angolo via Roma, area via Anita Garibaldi^{cxx}

- Superficie del comparto	(St)	mq.	7.355
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.183
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	4.991
- Superficie a parcheggio pubblico	(G3)	mq.	700

- Destinazione: *residenziale* e *commerciale e terziario*, con i seguenti parametri di riferimento:

Area in viale Carducci, angolo via Roma

residenziale (ad esclusione dei parcheggi priv.pertinenziali)	Sc	mq.	768
terziario, banca e commerciale	St	mq.	240

superficie a parcheggi privati
pertinenziali (residenziale-terziario-
commerciale) Snr mq. 310

numero piani n. 4
altezza delle fronti ml. 13.50 (da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio) e comunque
rispettando la distanza delle fronti e dai confini come da zona omogenea B).

La copertura dell'edificio deve essere piana, nel rispetto della tipologia delle costruzioni prospicienti
viale Carducci e viale Roma confinanti con l'immobile oggetto dell'intervento.

Area via Anita Garibaldi

residenziale Sc mq. 580
(mq. 164 esistenti, mq.111 da banca a residenza,
mq.305 di nuova previsione)

attività direzionali (banca) St mq. 295
(superficie esistente al netto della quota
trasformata in residenziale)

numero piani n. 3
altezza delle fronti ml. 9 (da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio) e comunque rispettando
la distanza delle fronti e dai confini come da zona omogenea B)

Prescrizioni:

- La progettazione dovrà avvenire con tipologie e parametri dell'area residenziale di completamento (B) (D),
per quanto non riportato dal presente articolo, con la cessione gratuita e la contestuale realizzazione delle
opere pubbliche, come da progetto allegato al presente accordo (allegato 4) e relativo computo metrico (All.5)
, dell'area a verde pubblico e parcheggio pubblico per una sup. complessiva pari a circa mq.5172,00; è
ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici.

- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo
preventivamente sottoscritto dalle parti, di cui al punto 3. dell'accordo convenzionale di cui alla delibera di
Consiglio comunale n. 62 del 06/08/2009.

- In fase esecutiva dovrà essere attentamente valutato il massimo carico ammissibile da applicare al suolo di
fondazione per evitare l'insorgere di importanti cedimenti, il progettista dovrà altresì valutare l'opportunità di
effettuare ulteriori verifiche del rischio di liquefazione dei terreni di fondazione (Provincia Fo – Cesena)

- In considerazione delle opportunità di non appesantire il sistema fognario delle acque piovane e di limitare la
riduzione della alimentazione dei sistemi idrici superficiali e sotterranei derivante dalla impermeabilizzazione
dei suoli si suggerisce che in fase di realizzazione del parco i posti auto e le pavimentazioni abbiano fondo
permeabile (AUSL).

P.U. n. 67 – Via Mesolino (Panda Discount)

- Superficie del comparto	(St)	mq.	14.580
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	9.518
- Destinazione: <i>produttivo (D4g)</i>	(D)	mq.	9.518
<i>verde pubblico</i>	(G2)	mq.	1.225
<i>parcheggio pubblico</i>	(G3)	mq.	2.610
<i>strada</i>		mq.	1.227

Prescrizioni:

- E' prescritto il recupero della superficie coperta esistente, pari a mq. 3850; tale superficie potrà essere
utilizzata, per la quota massima di mq. 1500 in superficie di vendita, quale attività commerciale
alimentare e non, ("Galleria Commerciale di Vicinato" ai sensi della delibera di Consiglio Regionale n.
1253/1999 così come modificata dalle DD. CC. RR. n. 344/2002 – 653/2005 - 155/2008) previo il
trasferimento di attività esistente. E' ammessa una superficie complessiva di mq. 5200, su due piani; la
restante superficie potrà essere utilizzata con strutture a servizio della vendita, (magazzini, depositi, locali
di lavorazione, ecc.) pubblici esercizi di somministrazione o attività paracommerciali.

- A scomputo degli oneri d'urbanizzazione dovranno essere opportunamente adeguati la sede stradale e gli
accessi al parcheggio pubblico.

- Il Parcheggio pubblico di 2610 mq. e il verde pubblico di mq. 1225 dovrà essere realizzato e ceduto
gratuitamente al comune.

- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti.
- L'area a Verde Pubblico sul fronte stradale dovrà essere realizzata come da zonizzazione di P.U..

P.U. n. 68 – Via Francesco Masini (Inox Bin)

- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.206
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.451
- Destinazione: <i>produttivo (D2)</i>	(D)	mq.	3.451
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	755

Prescrizioni:

- La costruzione dovrà avvenire in ampliamento al fabbricato posto nell'area produttiva (D3) adiacente e con utilizzo delle superfici ricavate dalla nuova superficie fondiaria (D2).
- L'area a Verde Pubblico dovrà essere realizzata come da zonizzazione di P.U..
- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti, in particolare dovrà essere effettuata la permuta dell'area a verde attualmente di proprietà comunale.
- Le fondazioni dovranno bypassare il livello di riempimento del vecchio laghetto e poggiare su litotipi omogenei.

P.U. n. 69 – Via vetreto (Giorgi)

- Superficie del comparto	(St)	mq.	3.584
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	3.116
- Destinazione: <i>produttivo (D2)</i>	(D)	mq.	3.116
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	468

Prescrizioni:

- La costruzione dovrà avvenire in ampliamento al fabbricato posto nell'area produttiva (D3) adiacente e con utilizzo delle superfici ricavate dalla nuova superficie fondiaria (D2).
- L'area a Verde Pubblico dovrà essere realizzata come da zonizzazione di P.U..
- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti.
- Dovranno inoltre essere formate idonee protezioni laterali con essenze erboree/piante atte a garantire un'adeguata mitigazione paesaggistica ed ambientale, nonché installate idonee barriere fonoassorbenti a protezione delle abitazioni esistenti, atte a garantire i limiti indicati dal piano di classificazione acustica.
- Il progetto esecutivo dovrà recepire il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

P.U. n. 70 – Parcheggio su Via Cesenatico - Villalta est 2^{cxvi}

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.621
- Superficie fondiaria	(B)	mq.	1.700
- Destinazione: residenziale (B)	(Sc)	mq.	850
verde pubblico		mq.	1.438
di cui a Standard	(G2)	mq.	889
parcheggio pubblico	(G3)	mq.	2.208
parcheggio pubblico per fabbricato	(G3)	mq.	200
strada privata ad uso pubblico		mq.	75

L'intervento prevede la realizzazione e cessione gratuita dell'area pubblica, destinata a parcheggio pubblico con pista ciclabile e verde pubblico, a scomputo degli oneri d'urbanizzazione, previa apposita convenzione;

Prescrizioni:

- Il P. U. dovrà essere realizzato sulle linee predisposte dalla tavola di zonizzazione.
- L'utilizzazione dell'area residenziale ha utilizzazione fondiaria pari allo 0,50 % ed è d'attuarsi con le modalità della zona residenziale di completamento "B1".

- In sede di progettazione esecutiva si dovrà verificare: l'adozione di tutti gli accorgimenti tecnico-progettuali di cui all'art.4 (commi 3 e 4) del piano Stralcio di Bacino, necessari ad evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi ad eventuali esondazioni; la rispondenza all'art. 28 del P.T.C.P. previa allacciamento alla pubblica fognatura nera afferente ad idoneo impianto di depurazione; calcolare il rapporto permeabile/impermeabile e conseguentemente dimensionare i dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica e per lo scarico del corpo recettore del deflusso laminato, al fine di mantenere il deflusso originario; valutare attentamente il tipo di fondazione ed il carico da applicare al terreno, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti assoluti e differenziali.

P.U. n. 71 – Via del Mare (Mazzoni)

- Superficie del comparto	(St)	mq.	5.675
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	5.432
- Destinazione: <i>produttivo (D2)</i>	(D)	mq.	1.616
<i>produttivo (D2a)</i>	(D)	mq.	3.816
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	160
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq.	83

Prescrizioni:

- Il piano potrà essere realizzato solo dopo avere ottemperato alle prescrizioni e agli obblighi dell'accordo preventivamente sottoscritto dalle parti.
- Dovranno inoltre essere formate idonee protezioni laterali con essenze erboree/piante atte a garantire un'adeguata mitigazione paesaggistica ed ambientale.

Art. 168 ter^{cxxii}

Fascia di rispetto elettrodotti

La realizzazione di nuovi insediamenti o il loro ampliamento in zone interessate dalla presenza di elettrodotti esistenti e la costruzione o modifica di elettrodotti, è subordinata al rispetto dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magnetici degli elettrodotti e di altre fonti anche mediante soluzioni tecnologiche ed al rispetto delle distanze minime stabilite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

L'ampiezza della fascia di rispetto va calcolata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e risulta complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa.

Art. 168 quater^{cxxiii}

Impianti radio-televisivi e della telefonia mobile

La localizzazione e l'installazione delle emittenti radio, di quelle televisive, degli impianti fissi della telefonia mobile 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.

Art. 168 quinquies^{cxxiv}

Verifiche di liquefazione del terreno

I Piani Particolareggiati di cui agli artt. 49 e 168 e i Progetti Unitari di cui all'art. 168bis devono contenere le verifiche sul potenziale pericolo di liquefazione del terreno, con appropriate indagini, secondo la vigente normativa.

Art. 168 sexies^{cxxv}

Aree e fasce per interventi di sicurezza idraulica

Sono individuate graficamente nelle tavole di sintesi le aree soggette ad esproprio interessate da interventi di sicurezza idraulica.

Capitolo 28

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.169^{cxxvi}

Individuazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico

Le aree previste e perimetrare nel Piano Stralcio di Bacino per il rischio idrogeologico elaborato dall'Autorità dei Bacini Regionale Romagnoli sono soggette alle disposizioni tecniche contenute nelle Norme approvate dal Comitato Istituzionale con deliberazione n. 3/2 del 03 ottobre 2002.

Art. 170^{cxxvii} ***(Annullato)***

Art. 171^{cxxviii} ***(Annullato)***

Art. 172^{cxxix} ***(Annullato)***

Art. 173

Reale individuazione delle destinazioni d'uso

In considerazione della estrema diversificazione nella zonizzazione di P.R.G. si precisa che la lettura delle tavole per quanto riguarda le superfici delle varie destinazioni d'uso, va eseguita con riferimento ai confini di proprietà.

Art. 174

Distributori al servizio della nautica

All'interno della zona portuale, o comunque in prossimità delle vene d'acqua adibite a rimessaggio di natanti, così come previsto per le zone di rispetto stradale, è consentita la localizzazione ed installazione di distributori carburanti.

Art. 175

Territorio interessato dalle casse di espansione

Le aree perimetrare e poste all'interno delle casse di espansione sono inedificabili, pur tuttavia concorrono alla unità minima dell'azienda agricola.

Art. 176

Sospensioni

E' sospesa l'approvazione delle previsioni ricadenti nell'area di accertata e rilevante consistenza archeologica (PTCP, art. 21A, b1), con riferimento anche alle previsioni introdotte in sede di accoglimento della osservazione n 735, fino all'approvazione del PTCP e di subordinarle alla condizione della cancellazione del vincolo.

Nell'ipotesi in cui il vincolo venga confermato l'area sarà soggetta alle prescrizioni di cui all'art.21A, quarto comma, di seguito richiamate:

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente, con riferimento alla classificazione degli interventi di cui alla L.R. 47/78 e s.m. le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- opere interne
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo

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

Le aree inedificate sono destinate a G2 con vincolo di inedificabilità.

La previsione della zona produttiva di Villa Marina Monte (pp24) resta sospesa fino alla presentazione delle dimostrazioni e delle valutazioni richieste dall'art. 17 delle Norme del PTCP.

Art. 177

Area di via Pasubio sud

Nell'area destinata a G3s di via Pasubio sud oggetto dell'osservazione n° 592, fermo restando la destinazione di zona adottata (G3s), per il volume esistente è consentito il trasferimento in altra zona.

Art. 178^{cxxx}

Procedimenti in corso

I procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data di adozione di nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica o loro varianti per i quali non sia stato possibile garantire la partecipazione degli interessati al procedimento di formazione degli strumenti medesimi, come previsto dall'art.8 comma III della legge regionale n.20 del 24/03/2000, sono conclusi secondo la normativa previgente.

APPENDICE 1

ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE E ACUSTICO

Es. *idraulici*
 lavanderia
 fotografi
 radiotecnici
 elettricisti
 estetiste
 parrucchiere
 barbieri
 odontotecnici
 scuola guida
 o assimilabili

ATTIVITA' ARTIGIANALI DI PRODUZIONE A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE E ACUSTICO

Es. *panifici*
 pasticcerie
 lav. pasta fresca
 gelaterie
 rosticcerie
 prod. piadina
 o assimilabili

ARTIGIANATO ARTISTICO TRADIZIONALE A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE E ACUSTICO

Es. *sartorie*
 pelliccerie (senza conciatura)
 decorazione ceramiche
 prod. stampe su tela
 lavorazione vimini
 lavorazione vetro artistico
 orafi
 orologiai
 rilegatorie
 o assimilabili

Note:

- i Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- ii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- iii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- iv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003.
- v Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- vi Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- vii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- viii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- ix Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- x Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xi Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xiii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 40 del 29.03.2011.
- xiv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 28.03.2011.
- xvi Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 06 del 30.01.2009.
Modifiche apportate a seguito di sentenza di Corte Costituzionale n. 340 del 16.12.2009.
Sostituito a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 28.03.2011.
- xvii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008, n. 31 e 33 del 28.03.2011.
- xviii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xix Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 31 del 28.03.2011.
- xx Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxi Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 106 del 27.11.2009.
- xxiii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 105 del 16.11.2001 e n. 71 del 21.09.2012.
- xxiv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 108 del 18.12.2003.
- xxvi Modifiche apportate a seguito di delibera di Giunta Provinciale n. 265 del 20.05.2008.
- xxvii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 39 del 10.06.2010.
- xxviii Modifiche apportate a seguito di delibera di Giunta Provinciale n. 09 del 30.01.2009.
- xxix Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 48 del 03.07.2007.
- xxx Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxxi Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxxii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxxiii Modifiche apportate a seguito di Approvazione dei Piani Attuativi.
- xxxiv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxxv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxxvi Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008, n. 87 del 23.10.2009 e n. 31 del 28.03.2011.
- xxxvii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxxviii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xxxix Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 107 del 27.11.2009.
- xl Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xli Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003.
- xlii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xliiii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 31 del 28.03.2011.
- xliv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xlv Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xlvi Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 31 del 28.03.2011.
- xlvii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 31 del 28.03.2011.
- xlviii Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- xlix Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
- l Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 31 del 28.03.2011.

li	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 31 del 28.03.2011.
lii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 31 del 28.03.2011.
liii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 31 del 28.03.2011.
liv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003.
lvi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lvii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003 e n. 31 del 28.03.2011.
lviii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lix	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lx	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 43 del 22.05.2009.
lxiii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003 e n. 35 del 28.03.2011.
lxiv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 105 del 21.12.2004.
lxvi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxvii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxviii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxix	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxx	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 31 del 28.03.2011.
lxxii	Sostituito a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 28.03.2011.
lxxiii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxiv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 71 del 21.09.2012.
lxxvi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 106 del 27.11.2009.
lxxvii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxviii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxix	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxx	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxx1	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxxii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxxiii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxxiv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxxv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 71 del 21.09.2012.
lxxxvi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxxvii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 41 del 29.03.2011.
lxxxviii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
lxxxix	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 29 del 25.05.2007.
xc	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 39 del 10.06.2010.
xc1	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
xcii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 104 del 16.11.2001.
xciii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 103 del 16.11.2001.
xciv	Modifiche apportate a seguito di Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena prot. n.93530 del 20.09.2010.
xcv	Modifiche apportate a seguito di Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena prot. n.93530 del 20.09.2010.
xcvi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 35 del 28.03.2011.
xcvii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30.04.2010.
xcviii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 15.03.2002, delibera Giunta Provinciale n. 367 del 23.08.2002 in approvazione previsioni sospese e di delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 27.11.2009.
xcix	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30.04.2010.
c	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 29.04.2009.
ci	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 29.04.2009.

cii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 29.04.2009.
ciii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 29.04.2009.
civ	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008 e n. 35 del 28.03.2011.
cv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 5 del 06.02.2004.
cvi	Modifiche apportate a seguito di delibere Consiglio Comunale n. 6 del 06.02.2004 e n.7 del 10.02.2004.
cvii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 21 del 15.03.2002 e delibera Giunta Provinciale n. 367 del 23.08.2002 in approvazione previsioni sospese.
cviii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 28.04.2005.
cix	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 28.04.2005.
cx	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 28.04.2005.
cxii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 28.04.2005.
cxiii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 22 del 15.03.02 ed approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 81675/380 del 26.10.04.
cxiv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 28.04.2005.
cxv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 39 del 10.06.2010.
cxvi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 39 del 10.06.2010.
cxvii	Modifiche apportate a seguito di delibera Giunta Provinciale n. 265 del 20.05.2008.
cxviii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 48 del 03.07.2007.
cxix	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 106 del 27.11.2009.
cxx	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 81 del 30.11.2010.
cxxi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 21.09.2012.
cxxii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
cxxiii	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
cxxiv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 23.04.2008.
cxxv	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 35 del 30.05.2008.
cxxvi	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003.
cxxvii	Cassato a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003.
cxxviii	Cassato a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003.
cxxix	Cassato a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003.
cxxx	Modifiche apportate a seguito di delibera Consiglio Comunale n. 88 del 31.10.2003.

- Adottato con D.C.C. n° 99 del 03-09-1998 modificato ed integrato a seguito dell' accoglimento delle riserve della Provincia di Forli-Cesena e delle osservazioni dei privati con deliberazioni consiliari n° 55 del 16-06-2000, n° 56 del 20-06-2000, n° 57 del 23-06-2000, 70 del 12.07.2000 e n° 71 del 13-07-2000; rettificato con D.C.C. n° 90 del 20-09-2000. Approvato con modifiche dalla Provincia di Forli-Cesena con D.C.P. n° 705 del 19-12-2000. Pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia-Romagna in data 24-01-2001.
- Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 37 del 28.03.2001 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 103 del 16.11.2001 – Piano Integrato Via Don Urbini.
- Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 15 del 13.02.2001 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 104 del 16.11.2001 – Piano Integrato Via Cà Da Mosto.
- Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 16 del 15.03.001 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 105 del 16.11.2001 – Piano Integrato Bagnarola.
- Modificato a seguito di ripubblicazione con D.C.C. n. 21 del 15.03.2002 ed approvazione con Delibera dell'Amministrazione Provinciale di Forli-Cesena n. 367 del 23.08.2002 in approvazione previsioni sospese.
- Modificato a seguito di D.G.P. n. 5882/101 del 22.02.2000, accolta con D.C.C. n. 81 del 15.11.2002.
- Modificato a seguito di procedimento di VIA con D.G.P. n. 76739/464 del 28.10.2003 ed approvazione con D.C.C. n. 96 del 21.11.2003.
- Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 109 del 18.12.2002 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 88 del 18.12.2003.
- Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 35 del 31.03.2003 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 106 del 18.12.2003.

-
- Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 36 del 31.03.2003 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 107 del 18.11.2003.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 27 del 31.03.2003 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 108 del 18.12.03.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 13 del 28.02.2003 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 5 del 06.02.2004.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 22 del 25.03.2004 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 91 del 29.11.2004.
 - Modificato a seguito D.C.C. n. 10 del 06.02.2003, adozione con D.C.C. n.46 del 25.06.04 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 105 del 21.12.2004.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 22 del 15.03.2002 ed approvazione con D.G.P. n. 81675/380 del 26.10.2004 e D.C.C. n°6 del 06.02.04, n°7 del 10.02.04; D.C.C. n. 5 del 06.02.04; ripubblicazione ed approvazione con D.C.C. n°30 del 28.04.05.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 57 del 26.07.2004 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 31 del 28.04.05.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 13 del 13.03.2006 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 30 del 23.04.2008.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 23 del 31.03.2006 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 48 del 03.07.2007.
 - Modificato a seguito di approvazione con D.G.P. n.265 del 20.05.02008.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 49 del 03.07.2007 ed approvazione definitiva con D.C.C. n.35 del 30.05.2008.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 45 del 21.07.2006 ed approvazione definitiva con D.C.C. n.09 del 30.01.2009.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 30 del 23.04.2008 ed approvazione definitiva con D.C.C. n.33 del 29.04.2009.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 42 del 15.06.2007, controdeduzione con D.C.C. n. 90 del 05.12.2008 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 43 del 22.05.2009.
 - Modificato a seguito di approvazione con D.C.C. n. 6 del 30.01.2009.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 73 del 28.09.2007 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 87 del 23.10.2009.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 98 del 19.12.2008 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 106 del 27.11.2009.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 42 del 22.05.2009 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 107 del 27.11.2009.
 - Modificato a seguito di sentenza di Corte Costituzionale n. 340 del 06.12.2009.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 16 del 25.02.2009 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 30 del 30.04.2010.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 72 del 28.09.2007 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 39 del 10.06.2010.
 - Modificato a seguito di Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena prot. n.93530 del 20.09.2010.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 62 del 06.08.2009 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 81 del 30.11.2010.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 40 del 10.06.2010 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 31 del 28.03.2011.
 - Modificato a seguito di D.C.C. n. 33 del 28.03.2011.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 44 del 22.05.2009 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 35 del 28.03.2011.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 55 del 09.08.2010 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 40 del 29.03.2011.
 - Modificato a seguito di adozione con D.C.C. n. 41 del 10.06.2010 ed approvazione definitiva con D.C.C. n. 41 del 29.03.2011.
 - Modificato a seguito di D.C.C. n. 71 del 21.09.2012.
 - Modificato a seguito di D.C.C. n. 72 del 21.09.2012.

INDICE

PREMESSA		pag. 1
----------	--	--------

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo 1

Finalità, oggetto, elaborati costitutivi, parametri ed efficacia della variante generale al P.R.G.

Art. 1	Finalità delle norme e degli elaborati grafici	pag. 2
Art. 2	Elenco degli elaborati costituenti la Variante Generale al P.R.G.	pag. 2
Art. 3	Tipologia delle disposizioni del Piano	pag. 3

Capitolo 2

Attuazione del P.R.G.

Art. 4	Interventi edilizi	pag. 4
Art. 5	Intervento edilizio diretto	pag. 4
Art. 6	Intervento edilizio indiretto	pag. 7
Art. 7	Definizioni di parametri edilizi ed urbanistici	pag. 8
Art. 8	Definizione degli interventi	pag. 13
Art. 9	Opere di urbanizzazione	pag. 14
Art. 10	Condizioni per l'intervento edilizio	pag. 15
Art. 11	Programma pluriennale di attuazione della Variante Generale al P.R.G.	pag. 15

Capitolo 3

Prescrizioni generali per zone con destinazione particolare

Art. 12	Zone destinate alla viabilità	pag. 17
Art. 13	Classificazione delle strade	pag. 17
Art. 14	Caratteristiche delle strade	pag. 18
Art. 15	Vincoli derivanti dalle strade	pag. 18
Art. 16	Parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni	pag. 20
Art. 17	ANNULLATO	pag. 20
Art. 18	Realizzazione degli standards urbanistici	pag. 20
Art. 19	Quantità minima inderogabile di aree a standards in zona di completamento	pag. 21
Art. 20	Standards per edifici di nuova costruzione in zona di espansione	pag. 22

Capitolo 4

Destinazione d'uso degli immobili

Art. 21	Individuazione delle funzioni inerenti l'uso degli immobili	pag. 23
Art. 22	Determinazione degli ambiti territoriali inerenti l'uso degli immobili	pag. 23
Art. 23	Mutamento della destinazione d'uso	pag. 23

TITOLO II TUTELA DELL'AMBIENTE

Capitolo 5

Tutela ambientale

Art. 24	Controllo del Comune sulle scelte di progetto	pag. 25
Art. 25	Tutela dell'inquinamento	pag. 25
Art. 26	Zone di tutela	pag. 25
Art. 27	Tutela del verde negli insediamenti urbani e produttivi	pag. 26
Art. 28	Tutela dei cimiteri	pag. 26
Art. 29	Manufatti isolati di carattere storico ed architettonico	pag. 26

Art. 30	Disciplina dei ritrovamenti archeologici	pag. 27
Art. 30 bis	Zona storico-archeologica	pag. 27
Art. 30 ter	Zone incongrue	pag. 27

TITOLO III AZZONAMENTO

Capitolo 6 Divisione del Territorio Comunale in Zone

Art. 31	Zonizzazione del territorio	pag. 28
Art. 32	Ambiti territoriali e simboli cartografici	pag. 29
Art. 32 bis	Verde privato	pag. 29

Capitolo 7 Zona omogenea "A"

Art. 33	Individuazione della zona	pag. 30
Art. 34	Aree ed edifici esterni la zona "A" di valore testimoniale a livello storico ambientale	pag. 30

Capitolo 8 Zona omogenea "B"

Art. 35	Individuazione delle zone "B"	pag. 31
Art. 36	Utilizzazione ed attività compatibili ed incompatibili nelle zone "B"	pag. 31
Art. 37	Utilizzazione dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona "B"	pag. 31
Art. 38	Attività artigianali compatibili con la residenza	pag. 32
Art. 39	Sottozona "B1"	pag. 32
Art. 40	Recupero degli edifici esistenti in zona "B1"	pag. 33
Art. 41	Zona "B2" edifici a cortina di antico impianto	pag. 33
Art. 42	Destinazioni ammesse	pag. 33
Art. 43	Interventi edilizi ammessi	pag. 34
Art. 44	Zona "B3"	pag. 34
Art. 45	Prescrizioni generali	pag. 35

Capitolo 9 Zone di espansione

Art. 46	Comparti di espansione urbana	pag. 37
Art. 47	Intervento urbanistico preventivo	pag. 37
Art. 48	Correlazione dei vari strumenti preventivi	pag. 38
Art. 49	Elenco dei programmi operativi di intervento e loro contenuti	pag. 38
Art. 50	Parametri edilizi	pag. 42
Art. 51	Elementi costitutivi del Programma di Intervento Operativo	pag. 43
Art. 52	Approvazione dei Programmi di Intervento Operativo	pag. 44
Art. 53	Elementi costitutivi dei P.U.A. e dei P.E.U.	pag. 44
Art. 54	Indirizzi nella redazione dei P.U.A. e dei P.E.U.	pag. 45
Art. 55	Validità dei P.U.A. e dei P.E.U.	pag. 45
Art. 56	Varianti ai P.U.A. ed ai P.E.U.	pag. 45
Art. 57	Attuazione dei P.U.A. e dei P.E.U.	pag. 46
Art. 58	Distribuzione dei piani di espansione urbana	pag. 46
Art. 59	Tipi edilizi	pag. 46
Art. 60	Disposizioni per l'intervento preventivo nelle aree di espansione urbana	pag. 47
Art. 61	Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione	pag. 49

Capitolo 10

Zone produttive

Art. 62	Suddivisione delle zone produttive	pag. 50
Art. 63	Zona per attività estrattive "D1"	pag. 50
Art. 64	Zone "D2" e "D3"	pag. 50
Art. 65	Interventi edilizi nelle zone produttive "D2" e "D3"	pag. 51
Art. 66	Parametri edilizi delle zone "D2" e "D3"	pag. 51
Art. 67	Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone produttive di completamento "D2"	pag. 51
Art. 68	Zona "D2" inserita nel tessuto urbano turistico a mare della ferrovia	pag. 52
Art. 68 bis	Zona "D2A" – zona di deposito e movimentazione merci	pag. 53
Art. 68 ter	Zona "D2B" – zona di completamento per la cantieristica navale	pag. 53
Art. 69	Zona "D2" inserita nel tessuto urbano del forese a monte della ferrovia	pag. 53
Art. 70	Ristrutturazione urbanistica attraverso piani di recupero	pag. 54
Art. 71	Zone produttive di espansione "D3"	pag. 54
Art. 72	Standards urbanistici nella zona "D3"	pag. 54
Art. 73	Destinazione d'uso nelle zone "D3"	pag. 54
Art. 74	Direttiva per la redazione dei piani urbanistici attuativi in zona "D3" e dei piani di recupero	pag. 55

Capitolo 11

Strutture turistico-ricettive e loro riqualificazione

Art. 75	Finalità dell'intervento nelle attività turistico-ricettive e loro riqualificazione	pag. 56
Art. 76	Zonizzazione	pag. 56
Art. 77	Definizioni	pag. 56
Art. 78	Classificazione delle zone turistico-ricettive di tipo ordinario e specialistico e per le attività correlate	pag. 57

Capitolo 12

Interventi edificatori e destinazioni compatibili con la zonizzazione "D4A"

Art. 79	Utilizzazione ed attività compatibili con la zona "D4A"	pag. 58
Art. 80	Utilizzazione dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica	pag. 58
Art. 81	Edificabilità nelle zone turistico-ricettive e di riqualificazione turistica	pag. 59
Art. 82	Interventi edilizi ammissibili	pag. 59
Art. 83	Interventi preventivi ed interventi diretti	pag. 59
Art. 84	Prescrizioni generali	pag. 59
Art. 85	Ristrutturazione edilizia di strutture ricettive alberghiere	pag. 60
Art. 86	Recupero edilizio con adeguamento igienico funzionale in strutture ricettive alberghiere	pag. 60
Art. 87	Ampliamento dei servizi in strutture ricettive alberghiere	pag. 61
Art. 88	Incremento del pernottamento e degli spazi di servizio in strutture ricettive Alberghiere	pag. 62
Art. 89	Demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere	pag. 62
Art. 90	Programma di riqualificazione aziendale	pag. 61
Art. 91	Interventi soggetti al rilascio di concessione edilizia integrata dal programma di riqualificazione aziendale	pag. 63
Art. 92	Interventi integrati da Piano Unitario di Intervento	pag. 64
Art. 93	Piano Unitario di Intervento	pag. 64
Art. 94	Intervento preventivo associato a piano di recupero in strutture ricettive alberghiere	pag. 65
Art. 94 bis	Valenza degli interventi già assoggettati a piani di riqualificazione aziendale, piani unitari e piani di trasformazione	pag. 66

Capitolo 13

Trasformazione edilizia di edifici già destinati ad attività ricettiva alberghiera con mutamento di destinazione d'uso a civile abitazione e funzioni terziarie

Art. 95	Finalità	pag. 67
Art. 96	Ambito territoriale di riferimento	pag. 67
Art. 97	Caratteristiche degli edifici interessati	pag. 67
Art. 98	Modalità di intervento	pag. 67
Art. 99	Intervento diretto semplice in ambito "A"	pag. 68
Art.100	Prescrizioni generali per l'intervento diretto semplice in ambito "A"	pag. 68
Art.101	Intervento diretto convenzionato in ambito "A"	pag. 68
Art.102	Convenzionamento in ambito "A"	pag. 69
Art.103	Intervento diretto in ambito "B"	pag. 70
Art.103 bis	Intervento diretto in ambito "C"	pag. 71
Art.104	Disposizione permissoria	pag. 71

Capitolo 14

Comparti delle colonie ed arenili connessi

Art.105	Città delle Colonie	pag. 72
Art.106	Specificità della normativa	pag. 72
Art.107	Indicazioni generali	pag. 72
Art.108	Interventi diretti ed interventi preventivi	pag. 73
Art.109	Individuazione delle zone di intervento	pag. 73
Art.110	Prescrizioni generali	pag. 73

Capitolo 15

Interventi edificatori ammessi nei comparti delle colonie

Art.111	Sottozona "D4B" - ambito di Ponente - comparto "A"	pag. 75
Art.112	Sottozona "D4C" - ambito di Ponente - comparto "B", ambito di Levante – comparto "D"	pag. 75
Art.113	Sottozona "D4D" - ambito di Levante - comparto "C"	pag. 76
Art.114	Progettazione unitaria	pag. 76
Art.115	Trasferimento di volume	pag. 76
Art.116	Interventi preventivi ammessi	pag. 77
Art.117	Ambito di Ponente - comparto "B"	pag. 77
Art.118	Ambito di Levante - comparto "D"	pag. 77
Art.119	Direttive per la redazione degli interventi preventivi	pag. 78

Capitolo 16

Aree ricettive all'aperto

Art.120	Sottozona "D4E" per attività ricettive all'aperto: Campeggi	pag. 79
Art.121	Interventi edilizi e destinazioni ammesse in zona "D4E"	pag. 79
Art.122	Prescrizioni edilizie in zona "D4E"	pag. 79

Capitolo 17

Arenili

Art.123	Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'Arenile	pag. 80
Art.124	Ambito Portuale	pag. 80
Art.125	Dragaggio Canale Montaletto	pag. 80
Art.126	Unità Speciali	pag. 80
Art.127	SOPPRESSO	pag. 82
Art.128	Direttive specifiche sugli arenili delle colonie	pag. 82
Art.129	Caratteristiche tecniche dei manufatti	pag. 83
Art.129 bis	Strutture protese sul mare e collegate al porto canale	pag. 83

Capitolo 18

Zone per insediamenti produttivi del terziario

Art.130	Suddivisione delle zone	pag. 84
Art.130 bis	Esercizi di vicinato	pag. 84
Art.131	Disposizioni in sottozona "D4F", "D4G" e "D4H" su edifici esistenti	pag. 86
Art.132	Interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento in edifici nelle sottozone "D4F", "D4G" e "D4H"	pag. 86
Art.133	Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "D4F", "D4G" e "D4H"	pag. 86
Art.133 bis	Interventi nelle sottozone "D4i per distribuzione carburanti e stazioni di servizio	pag. 86
Art.133 ter	Realizzazione alloggi di servizio nelle zone "D4"	pag. 87
Art.133 quater	Norme specifiche per l'attuazione del comparto di via Negrelli	pag. 87

Capitolo 19

Zone di riqualificazione turistica "D5"

Art.134	Suddivisione delle zone	pag. 88
Art.135	Disposizioni in zona "D5" su edifici esistenti	pag. 88
Art.136	Interventi per demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento in edifici nelle sottozone "D5A", "D5B", "D5C" e "D5D"	pag. 88
Art.137	Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "D5A", "D5B", "D5C" e "D5D"	pag. 89

Capitolo 20

Il territorio agricolo

Art.138	Indirizzi generali delle zone agricole	pag. 90
Art.139	Classificazione del territorio agricolo	pag. 90
Art.140	Definizioni	pag. 91
Art.141	Classificazione delle zone agricole	pag. 93

Capitolo 21

Utilizzazione ed attività compatibili con il territorio agricolo

Art.142	Utilizzazione e attività compatibili nel territorio agricolo	pag. 94
Art.143	Utilizzazioni dei manufatti edilizi esistenti o di nuovi impianti compatibili con la zona agricola	pag. 94

Capitolo 22

Edificabilità nelle zone agricole

Art.144	Asservimento dell'edificio al terreno	pag. 95
Art.145	Interventi edilizi ammissibili	pag. 95
Art.146	Interventi preventivi ed interventi diretti	pag. 95
Art.147	Interventi edilizi non ammissibili	pag. 96

Capitolo 23

Edifici esistenti in zona agricola

Art.148	Case di abitazione sparse	pag. 97
Art.149	Attività agrituristiche e di turismo rurale	pag. 98
Art.150	Edifici esistenti di interesse storico-culturale e definizione degli interventi	pag. 98
Art.151	Allevamenti e rottamai	pag. 98
Art.152	Allevamenti produttivi esistenti	pag. 99

Capitolo 24

Nuova edificazione in zona agricola

Art.153	Nuove costruzioni residenziali in zona agricola	pag. 100
Art.154	Disposizioni per le zone agricole	pag. 100

Art.154 bis	Insedimenti esistenti per attività paragricole e di supporto all'attività Agricola	pag. 101
Art.155	Norme transitorie sulle zone agricole	pag. 102

Capitolo 25

Zone di tutela del paesaggio agrario

Art.156	Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua	pag. 103
Art.157	Fasce di rispetto	pag. 103
Art.157 bis	Fasce di rispetto del depuratore comunale	pag. 104
Art.157 ter	Fasce di rispetto del metanodotto	pag. 104
Art.157 quater	Fasce di rispetto del Canale Emiliano - Romagnolo	pag. 104
Art.157 quinques	Fasce di rispetto acquedotto di Romagna	pag. 104
Art.157 sexies	Fasce di rispetto ferrovia	pag. 104
Art.158	Zone di interesse archeologico	pag. 105
Art.158 bis	Zona di vincolo paesaggistico	pag. 105
Art.159	Zone umide	pag. 105
Art.159 bis	Zone agricole speciali "Almerici"	pag. 105
Art.160	Aree di tutela di elementi della centuriazione	pag. 106
Art.161	Elementi vegetazionali di pregio	pag. 106
Art.162	Tutela dell'ambiente rurale dall'inquinamento	pag. 107

Capitolo 26

Zone per attrezzature pubbliche

Art.163	Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale a livello comunale comprensoriale "F"	pag. 108
Art.164	Zone "G" per attrezzature pubbliche e di interesse generale di quartiere e di insediamento	pag. 108
Art.164 bis	Zone "G1/b1~"	pag. 110
Art.164 ter	Polo Scolastico di Villamarina - scheda urbanistica	pag. 110

Capitolo 27

Disposizioni Generali

Art.165	Utilizzazione degli indici delle unità di intervento	pag. 112
Art.166	Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.	pag. 112
Art.167	Deroghe	pag. 112
Art.168	Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi	pag. 112
Art.168 bis	Elenco e determinazione dei progetti unitari	pag. 121
Art.168 ter	Fascia di rispetto elettrodotti	pag. 137
Art.168 quater	Impianti radio-televisivi e della telefonia mobile	pag. 137
Art.168 quinques	Verifiche di liquefazione del terreno	pag. 137
Art.168 sexies	Aree e fasce per interventi di sicurezza idraulica	pag. 137

Capitolo 28

Disposizioni transitorie

Art.169	Individuazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico	pag. 138
Art.170	ANNULLATO	pag. 138
Art.171	ANNULLATO	pag. 138
Art.172	ANNULLATO	pag. 138
Art.173	Reale individuazione delle destinazioni d'uso	pag. 138
Art.174	Distributori al servizio della nautica	pag. 138
Art.175	Territorio interessato dalle casse d'espansione	pag. 138
Art.176	Sospensioni	pag. 138
Art.177	Area di via Pasubio sud	pag. 139
Art.178	Procedimenti in corso	pag. 139

<i>APPENDICE I</i>		pag. 140
--------------------	--	----------

Note		pag. 141
------	--	----------