



# **Comune di Cesenatico**

*Provincia di Forlì-Cesena*

**Variante al Piano Regolatore Generale (PRG '98)  
Ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/78 e ss.mm.ii.**

**ADOZIONE**

**Relazione tecnica**

## RELAZIONE TECNICA

### 1. Premessa

Con deliberazione n. 63 del 20.09.2017, il Consiglio comunale ha proceduto all'annullamento in autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies della L. 241 del 1990 del R.U.E., adottato con deliberazioni n. 69 del 06.08.2015 e n. 21 del 19.04.2016, in quanto carente di quegli elementi formali e sostanziali atti ad assicurarne la legittimità alle vigenti disposizioni di legge, nonché la rispondenza al sistema della pianificazione sovraordinata.

In tale sede è stato altresì valutato che un possibile intervento sul R.U.E. per riportarlo alla dovuta legittimità ne implicherebbe una sostanziale riproposizione, con tempi di adeguamento non certo immediati e presumibilmente non più brevi di quanto potrebbe essere l'impegno per elaborare il nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) previsto dalla legge regionale in corso di approvazione, tenuto altresì conto della perentorietà del cronoprogramma definito a tal fine dalla Regione. Con deliberazione n. 218 del 27.02.2017 la Regione Emilia – Romagna ha infatti licenziato il progetto di nuova legge urbanistica, la cui approvazione da parte dell'Assemblea legislativa dovrebbe compiersi entro l'anno corrente e per assicurarne la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio, i Comuni dovranno avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di tre anni dalla data della sua entrata in vigore e concluderlo nei due anni successivi.

Il nuovo strumento urbanistico rappresenta peraltro una irrinunciabile occasione per porre in essere concrete strategie di riqualificazione e di rigenerazione urbana, in linea con le reali esigenze della città, il cui sviluppo oggi non può che essere orientato alla rivalutazione del patrimonio edilizio esistente, nell'ottica di garantire ampi livelli di qualità urbana contemperando al meglio le esigenze della città pubblica e della città turistica.

Ad oggi, quindi, il Comune di Cesenatico è dotato di:

- **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.), adottato dal Consiglio comunale con deliberazione del Consiglio comunale n. 99 del 03.09.1998 ed approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 705 del 19.12.2000 ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/1978, cui sono seguite numerose varianti parziali;
- **Piano Strutturale Comunale** (P.S.C.), approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19.07.2010 in virtù di apposito accordo amministrativo fra la Provincia di Forlì - Cesena ed il Comune di Cesenatico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000.

La presente Variante al P.R.G., attualmente unico strumento regolamentare e conformativo in senso stretto, è stata pertanto predisposta ai sensi della facoltà transitoria definita all'art. 41 della L.R. 20/2000, per cui fino a completamento della strumentazione urbanistica da essa prevista, possono essere adottate ed approvate, fra le altre:

- le varianti al P.R.G. di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 47/1978, n. 47;
- le varianti specifiche di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati.

I citati commi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 recitano:

- (comma 4) *“Sono approvate dal Consiglio comunale, con le procedure di cui all'art. 21, integrate da quanto disposto dal comma 5, le varianti al P.R.G. relative a:*
  - *la realizzazione di qualsiasi opera pubblica comunale, nonché di edifici scolastici, ospedalieri, universitari, carcerari, per le poste e le telecomunicazioni o altre opere pubbliche purché previste in programmi dello Stato, delle Regioni, delle Province o delle Comunità Montane ivi comprese le opere adottate ai sensi dell'art. 1, comma 5, della legge 3 gennaio 1978, n.1, qualora nei piani regolatori non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti;*
  - *la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, in attuazione dei provvedimenti legislativi nazionali o regionali;*

- *la modifica delle previsioni del P.R.G. vigente, a condizione che dette varianti:*
  1. *non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa o incrementi delle zone omogenee D maggiori del tre per cento per i Comuni con abitanti teorici superiori ai 30.000 abitanti e del sei per cento per i restanti comuni, e garantiscano nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge regionale;*
  2. *non riguardino zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della presente legge;*
  3. *non inseriscano alla disciplina particolareggiata per la zona omogenea A, di cui all'art. 35, comma quinto della presente legge, salvo che per la ridefinizione delle unità minime di intervento e la modifica delle destinazioni d'uso che non abbiano incidenza sugli standards urbanistici di aree per servizi pubblici;*
- *l'adeguamento del P.R.G. agli standards urbanistici previsti dalla legge regionale ovvero a specifiche disposizioni di legge, statali o regionali, che abbiano valenza territoriale;*
- *la modifica delle previsioni del P.R.G. vigente necessaria per l'adeguamento alle prescrizioni, che comportino vincoli di carattere generale, contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriale”;*
- (comma 7) *“Sono approvate dal Consiglio comunale, con le procedure di cui all'art. 21 della presente legge, le rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto nonché le modifiche alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione o pianificazione territoriali”.*

## 2. Quadro normativo di riferimento

La **L.R. 30 luglio 2013, n. 15** “*Semplificazione della disciplina edilizia*”, come recentemente modificata dalla **L.R. 23 giugno 2017, n. 12** “*Modifiche alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 e alla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*”, introduce talune innovazioni tese a superare la situazione di disomogeneità che caratterizza la regolamentazione urbanistico-edilizia nei comuni del territorio regionale.

Fra queste, l'**art.12** prevede che la Regione adotti atti di indirizzo e coordinamento tecnico al fine di assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica e che tali atti debbano essere recepiti a livello locale entro termini tassativi, decorsi i quali la regolamentazione di cui agli atti di coordinamento tecnico trova diretta applicazione prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti. In particolare, attraverso tali atti di coordinamento, la Regione stabilisce l'insieme organico delle nozioni, definizioni, modalità di calcolo e di verifica concernenti gli indici, i parametri e le modalità d'uso e di intervento, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, che comunque garantisca l'autonomia nelle scelte di pianificazione.

Inoltre:

- l'**art. 57**, comma 4, della L.R.15/2013 sancisce l'obbligo a carico dei Comuni del recepimento, entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della legge in parola (e quindi dal 28.01.2014), delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato “A” alla D.A.L. n. 279 del 2010. Per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, il Comune può adottare ed approvare coefficienti ed altri parametri correttivi che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate nel P.R.G. '98 rispetto a quelle previste nell'atto di coordinamento tecnico regionale;
- l'**art. 58** della L.R. 15/2013 prevede che i Comuni possano apportare modifiche al Regolamento Edilizio, fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della L.R. 20/2000, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente;
- l'**art. 18 bis**, della L.R. 20/2000 stabilisce che, al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio,

nell'osservanza del principio di non duplicazione, i Comuni coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni sovraordinate attraverso richiami specifici.

A ciò si aggiungono gli ulteriori recenti interventi normativi statali con i quali è stata modificata la disciplina edilizia e, più in generale, la disciplina del procedimento amministrativo, quali:

- il **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*”;
- il **D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 126** “*Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA1), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124*”;
- il **D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127** “*Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi, in attuazione dell'articolo 2 della legge 7 agosto 2015, n. 124*”;
- il **D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222** “*Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA 2), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124*”.

Inoltre:

- il **D.L. n. 133 del 2016** ha apportato al testo unico dell’edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, importanti modifiche circa la definizione delle categorie della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia e in merito ai regimi abilitativi per l’esecuzione dei relativi interventi sugli immobili, con la finalità di semplificare le procedure e di ridurre il contributo di costruzione a carico dei cittadini;
- con **D.G.R. n. 994 del 07.07.2014**, la Regione Emilia - Romagna ha approvato l’atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica; tale atto contiene l’individuazione delle disposizioni che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale;
- con **D.G.R. n. 922 del 28.06.2017**, la Regione Emilia - Romagna ha approvato l’atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione e l’uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L.R. 15/2013, sostituendo la D.A.L. 279/2010 con l’Allegato II delle definizioni tecniche uniformi.

### 3. **Contenuti della Variante**

Con deliberazione n. 64 del 20.09.2017, l’Amministrazione comunale ha tracciato, con uno specifico atto di indirizzo, il percorso di avvicinamento al nuovo piano urbanistico, scandendo le seguenti fasi:

- adozione, nel breve termine, di una **variante al PRG ai sensi della facoltà data dall'art. 41 della L.R. 20/2000** finalizzata a:
  1. rendere lo strumento urbanistico adeguato alla sopravvenuta normativa regionale e/o statale, nonché all’intervenuta pianificazione sovraordinata;
  2. apportare ulteriori modifiche normative al fine di orientare lo strumento urbanistico, sempre entro i limiti ammessi in seno ai procedimenti ex art. 15 della L.R. 47/1978, agli obiettivi ed alle sensibilità già oggi oggetto di programmazione comunale, compiendo in tal senso anche un’operazione di progressivo allineamento del corpo regolamentare del Piano alla nuova disciplina urbanistico-edilizia;
  3. inserire talune modifiche cartografiche strettamente necessarie alla definizione di opere pubbliche o di pubblico interesse, ovvero alla ridefinizione di alcune zonizzazioni a seguito di sentenze;
- riscrittura del Regolamento Edilizio adeguandolo al Regolamento Edilizio Tipo come previsto dalle recenti disposizioni regionali di modifica alla legge edilizia (L.R. 12/2017). Ciò costituirà occasione per rivedere, aggiornare ed armonizzare la più minuta codifica regolamentare dei procedimenti

amministrativi in materia edilizia, pretendendo ad una complessiva razionalizzazione dei processi; in particolare si intende procedere:

- nel breve termine, al complessivo aggiornamento del Regolamento Edilizio che sconta attualmente notevoli disallineamenti ed incongruità;
- per stralci successivi, all'integrazione in detto corpo regolamentare della disciplina degli interventi oggi contenuta in ulteriori e diversi regolamenti (Regolamento dell'arredo urbano, Regolamento dei chioschi, Regolamento dei capanni da pesca, ecc....).

- l'art. 4 della proposta di nuova legge urbanistica prevede che *“dalla data della sua entrata in vigore e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, il Comune [...] può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC [...] e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'art. 28-bis del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti”*. Pertanto, *“allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il Consiglio comunale assume specifico atto di indirizzo con la quale stabilisce [...] i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati”*.

A tal fine si assume fin da ora l'**obiettivo di garantire il massimo contenimento del consumo di suolo**, privilegiando al contempo gli interventi di riqualificazione e di recupero dell'esistente, nonché di ricucitura e completamento dei maggiori centri frazionali laddove si identifichi un reale fabbisogno. Si ritiene pertanto di orientare l'assunzione del suddetto atto di indirizzo, con riferimento alle previsioni del PSC ed alle disposizioni della legge in divenire, alle seguenti direttrici:

- riqualificazione dell'ambito A-11 Centro - Ponente, con riferimento alla cosiddetta Città delle Colonie compresa fra la Via Magellano ed il Canale Tagliata;
- possibilità di completamento residenziale nella frazione di Bagnarola, riconoscendo una possibilità edificatoria non superiore al 30% di quella ipotizzata dal Piano strutturale;
- eliminazione degli ambiti per nuovi insediamenti residenziali localizzati nella zona del depuratore comunale (ambito 2A e 2B).

A fronte del percorso sopra illustrato, prodromico e concorrente alla predisposizione del nuovo strumento di pianificazione, preme sottolineare come la presente Variante urbanistica costituisca essenzialmente un momento di aggiornamento, adeguamento ed armonizzazione del corpo normativo del vigente strumento urbanistico ai temi derivanti da piani e leggi sopraggiunte e rispetto ai quali non è possibile attendere i tempi di formazione del nuovo piano. D'altra parte, come già evidenziato, i limiti procedurali di cui all'art. 41 della L.R. 20/2000, unitamente alla volontà di concorrere, nel più breve tempo possibile, attraverso le fasi sopra indicate, al rinnovamento degli strumenti di pianificazione, impone un percorso celere e chiaramente definito.

In considerazione del fatto che l'attuale P.R.G. dalla sua iniziale approvazione nel 1998 è stato fino ad oggi oggetto di varie modifiche e integrazioni, si è ritenuto necessario operare un ricognizione dei contenuti vigenti al fine di eliminare i riferimenti normativi ormai superati armonizzando il dettato normativo con le leggi sopraggiunte.

La Variante proposta ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 41 della L.R. 47/1978 ed all'art. 15 della L.R. 47/1978, si compone di modifiche sia normative che cartografiche, predisposte sulla base delle premesse sopra indicate ed illustrate rispettivamente ai seguenti paragrafi 4 e 5.

Con specifico riferimento al tema delle definizioni tecniche uniformi, si precisa quanto segue:

- in attuazione dell'art. 57, comma 4, della L.R. 15/2013, a far data dal 28.01.2014, in tutto il territorio regionale, trovano applicazione le definizioni tecniche uniformi (D.T.U.) dei parametri urbanistici ed edilizi stabilite dalla D.A.L. 279/2010;
- i Comuni, nei 180 giorni successivi alla pubblicazione sul BURERT della legge suddetta (ovvero dal 31.07.2013 al 27.01.2014) sono tenuti a recepire i contenuti di tale atto di coordinamento nei propri

strumenti; trascorso tale termine (e quindi a partire dal 28.01.2014) le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla D.A.L. 279/ 2010 prevalgono su quelle stabilite dalle previgenti N.T.A. di Piano, dai regolamenti e da ogni altro atto normativo comunale;

- per evitare che tale effetto di automatica sostituzione di quanto previsto dalla D.A.L. 279/2010 alle definizioni e modalità di calcolo utilizzate in precedenza a livello comunale comporti una modifica del dimensionamento dei piani urbanistici, l'art. 57 suddetto, dà facoltà ai Comuni di adottare, con apposita deliberazione del Consiglio comunale, “coefficienti e altri parametri correttivi che assicurino l'equivalenza” tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi ed urbanistici. L'obiettivo perseguito dall'art. 57, infatti, non è quello di incidere sui contenuti discrezionali dei piani, attinenti al dimensionamento e agli altri parametri con cui si concretano le scelte urbanistiche, ma quello di assicurare che entro una certa data in tutto il territorio regionale siano utilizzate definizioni uniformi dei principali parametri urbanistici ed edilizi;
- la precisa volontà di evitare che l'obbligatorietà del recepimento di questo linguaggio tecnico unificato possa apportare significativi effetti sulle scelte di piano è confermata dallo stesso disposto normativo, nella misura in cui specifica che l'Amministrazione comunale ha comunque la possibilità, attraverso apposita deliberazione del Consiglio comunale, di approvare “coefficienti e altri parametri” che facciano in modo che le nuove modalità di calcolo di detti parametri non incidano sul dimensionamento complessivo del piano;
- a fronte dell'evidente finalità perseguita dal legislatore regionale con le suddette disposizioni, sono esclusi dall'applicazione del nuovo lessico unificato i piani particolareggiati adottati in precedenza, facendo salva per essi la completa applicazione della disciplina di piano vigente alla data della loro adozione.

A fronte di quanto sopra, il Comune di Cesenatico dispone di sola direttiva dirigenziale recante “*Specifiche in ordine all'entrata in vigore (28.01.2014, Allegato “A”) della D.A.L. n. 279/2010, in rapporto alla normativa di PRG vigente*”, registrata al prot. n. 7305 del 04.03.2014, che enuncia:

“*Sono recepite integralmente le nuove definizioni (di cui alla DAL 279/2010) in sostituzione di quelle contenute all'art. 7 delle NTA di PRG. Resta confermato, allo stesso tempo, quanto contenuto all'interno del restante articolato normativo riferito alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (in attesa di apposita variante conformativa), di cui si confermano globalmente la validità e la vigenza, in termini di parametri edilizi riferiti alle varie zone omogenee, ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., art. 41, comma 1”.*

Ferma restando quindi l'improprietà della competenza (che spetta al Consiglio comunale), la direttiva di cui sopra non risulta chiara negli effetti che intende produrre, poiché, partendo dall'inopinabile constatazione che le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici assunte dal P.R.G. vigente non sono in larga misura sovrapponibili con quelle assunte dalla D.A.L. 279/2010, formalizzare l'assunzione di queste ultime senza adottare coefficienti correttivi e confermando al contempo l'invarianza delle previsioni urbanistiche risulta impraticabile.

Con la L.R. 12/2017, la Giunta regionale ha approvato un successivo atto di coordinamento tecnico che dà attuazione alle intese ed agli accordi della Conferenza unificata relativamente all'uniformazione dell'attività edilizia. In particolare, l'Allegato II al suddetto atto riguarda le D.T.U. che si devono sostituire a quelle attuali, ovvero quelle conseguenti alla DAL 279/2010. Nello specifico si presenta oggi la seguente situazione:

- entro il 28 dicembre 2017 i Comuni devono recepire le definizioni modificate dall'intesa Stato – Regioni – Autonomie locali del 20.10.2016 rispetto a quelle approvate con la DAL 279/2010 (definizioni contrassegnate con asterisco nell'Allegato II), attraverso l'eventuale assunzione di coefficienti ed altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra la capacità edificatoria stabilita dalla pianificazione urbanistica prima dell'adeguamento, e quella derivante dall'applicazione delle nuove definizioni;
- continuano invece a trovare applicazione le restanti definizioni già approvate dalla DAL 279/2010 in quanto equivalenti a quelle contenute nella medesima DAL.

Stante la situazione del Comune di Cesenatico, il cui Consiglio non ha né formalmente recepito le definizioni tecniche uniformi di prima emanazione (DAL 279/2010) né ha assunto, in conseguenza a ciò, gli eventuali/opportuni coefficienti che si fossero resi necessari a garantire l'invarianza delle previsioni di piano, stante altresì l'ulteriore modificazione apportata dalla Regione alle suddette definizioni per conformarle all'intesa raggiunta in sede di Conferenza unificata, si è proceduto, con precedente e separato atto (immediatamente efficace), all'approvazione di opportuni parametri e coefficienti di conversione idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento all'entrata in vigore della D.G.R. 922/2017 (28 dicembre 2017), come disposto dall'art. 57, comma 4, della L.15/2013 e s.m.i..

Si precisa quindi che le modifiche apportate alle N.T.A. del P.R.G. in relazione all'assunzione di tali coefficienti e parametri di conversione è una operazione di solo coordinamento e non costituisce elemento di variante urbanistica.

Si segnala peraltro che, con la proposta di adeguamento del P.R.G. vigente, a recepimento dalla D.A.L. 279/2010, come modificata dalla D.G.R. 922/2017, si sono mantenute alcune proprie definizioni non comprese all'interno dell'Allegato II succitato, non risultanti in contrasto con le stesse, in quanto necessarie ad indicare puntuali capacità edificatorie.

Per gli stabilimenti balneari si è reso necessario mantenere le originarie definizioni delle superfici urbanistiche in quanto tali funzioni sono normate dal Piano Particolareggiato dell'Arenile (P.P.A.) già approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 2009.

#### 4. Modifiche normative

Per quanto attiene alla modifiche di carattere normativo, nel testo comparato delle N.T.A. del P.R.G., in carattere nero sono state riportate le parti non modificate, in rosso le parti aggiunte ed in giallo barrato le parti eliminate.

Nel seguito si fornisce una sintetica descrizione delle modifiche introdotte raggruppate per tipologia, con la precisazione, quindi, che in molti casi l'intervento effettuato su un medesimo articolo può rispondere a più finalità ovvero a più tipologie di modifica.

TITOLO	CAPITOLO	ARTICOLO	TIPOLOGIA DI MODIFICA
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>Capitolo 1 - FINALITÀ, OGGETTO, ELABORATI COSTITUTIVI, PARAMETRI ED EFFICACIA DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.</b>	Art. 1 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	
		Art. 2 - Elenco degli elaborati costituenti la Variante Generale al Piano Regolatore Generale	
		Art. 3 - Tipologia delle disposizioni del Piano	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	<b>Capitolo 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	Art. 4 - Interventi edilizi	
		Art.5 - Intervento edilizio diretto	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art. 6 - Intervento edilizio indiretto	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art. 7 - Definizioni di parametri edilizi ed urbanistici	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art. 8 - Definizione degli interventi	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art.9 - Opere di urbanizzazione	
		Art.10 - Condizioni per l'intervento edilizio	
	<b>Capitolo 3 -</b>	Art. 12 - Zone destinate alla viabilità	

	PRESCRIZIONI GENERALI PER ZONE CON DESTINAZIONE PARTICOLARE	Art. 13 - Classificazione delle strade	
		Art.14 - Caratteristiche delle strade	
		Art. 15 - Vincoli derivanti dalle strade	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art. 16 - Parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art. 17 – (Annullato)	
		Art. 18 - Realizzazione degli Standards Urbanistici	
		Art. 19 - Quantità minima inderogabile di aree a standards in zone di completamento	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		<b>Art. 19 bis – Standard di verde pubblico per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti</b>	<b>Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti (par. 4.3)</b>
		Art. 20 - Standards per edifici di nuova costruzione in zona di espansione	
		<b>Capitolo 4 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI</b>	Art. 21 - Individuazione delle funzioni inerenti l'uso degli immobili
Art. 22 - Determinazione degli ambiti territoriali inerenti l'uso degli immobili			
Art. 23 - Mutamento della destinazione d'uso	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>		
<b>TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE</b>	<b>Capitolo 5 - TUTELA AMBIENTALE</b>	Art. 24 - Controllo del Comune sulle scelte di progetto	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art. 25 - Tutela dall'inquinamento	<b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b>
		Art. 26 - Zone di tutela	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art. 27 - Tutela del verde negli insediamenti urbani e produttivi	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
		Art. 28 - Tutela dei cimiteri	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
		Art. 29 - Manufatti isolati di carattere storico ed architettonico	
		Art. 30 - Disciplina dei ritrovamenti archeologici	
		Art. 30 bis - Zona storico-archeologica	
		Art. 30 ter - Zone incongrue	
		<b>TITOLO III - AZZONAMENTO</b>	<b>Capitolo 6 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE</b>
Art. 32 - Ambiti territoriali e simboli cartografici	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>		
<b>Capitolo 7 - ZONA OMOGENEA "A"</b>	Art. 32 bis - Verde privato		
	Art. 33 - Individuazione della zona		
<b>Capitolo 8 - ZONA OMOGENEA "B"</b>	Art. 34 - (Sostituito)		
	Art. 35 - Individuazione delle zone "B"		
	Art.36 - Utilizzazione ed attività compatibili ed incompatibili nelle zone "B"		
	Art.37 - Utilizzazione dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona "B"		<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art.38 - Attività artigianali compatibili con la residenza		<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 39 - Sottozona "B1"		<b>Modifica del rapporto di copertura nelle zone B1 a mare della ferrovia (par. 4.4)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b> <b>Recepimento coefficienti DAL</b>
	Art.40 - Recupero degli edifici esistenti in zona "B1"		<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art.41 - Zona "B2" edifici a cortina di antico impianto		
	Art. 42 - Destinazioni ammesse		
	Art. 43 - Interventi edilizi ammessi		<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>

	Art.44 - Zona "B3"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Recepimento coefficienti DAL</b>
	Art. 45 - Prescrizioni generali	<b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
<b>Capitolo 9 - ZONE DI ESPANSIONE</b>	Art. 46 - Comparti di espansione urbana	
	Art. 47 - Intervento urbanistico preventivo	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art.48 - Correlazione dei vari strumenti preventivi	
	Art.48 bis - Ambito di riqualificazione urbana Centro – Ponente	
	Art. 49 - Elenco dei Programmi operativi di intervento e loro contenuti	<b>Recepimento coefficienti DAL</b>
	Art. 50 - Parametri edilizi	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art. 51 - Elementi costitutivi del Programma di Intervento Operativo	
	Art. 52 - Approvazione dei programmi di intervento operativo	
	Art.53 - Elementi costitutivi dei P.U.A. e dei P.E.U.	
	Art.54 - Indirizzi nella Redazione dei P.U.A. e dei P.E.U.	
	Art.55 - Validità dei P.U.A. e dei P.E.U.	
	Art.56 - Varianti ai P.U.A. ed ai P.E.U.	
	Art.57 - Attuazione dei P.U.A. e dei P.E.U.	
	Art.58 - Distribuzione dei piani di espansione urbana	
	Art.59 - Tipi Edilizi	
	Art. 60 - Disposizioni per l'intervento preventivo nelle aree di espansione urbana	<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art.61 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione	
	<b>Capitolo 10 - ZONE PRODUTTIVE</b>	Art.62 - Suddivisione delle Zone Produttive
Art.63 - Zona per attività estrattive "D1"		
Art.64 - Zona "D2 e D3"		
Art.65 - Interventi edilizi nelle zone produttive "D2 e D3"		
Art.66 - Parametri edilizi delle zone "D2" e "D3"		<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
Art. 67 - Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone produttive di completamento "D2"		<b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
Art. 68 - Zona "D2" inserita nel tessuto urbano turistico a mare della ferrovia		<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
Art. 68 bis - Zona "D2a" – Zona di deposito e movimentazione merci		
Art. 68 ter - Zona "D2b" – Zona di completamento per la cantieristica navale		
Art. 69 - Zona "D2" inserita nel tessuto urbano del forese a monte della ferrovia		<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
Art.70 - Ristrutturazione urbanistica attraverso piani di recupero		
Art. 71 - Zone produttive di espansione "D3"		
Art.72 - Standards urbanistici nella zona "D3"		
Art. 73 - Destinazioni d'uso nelle zone "D3"		
Art. 74 - Direttiva per la redazione dei piani urbanistici attuativi in zona "D3" e dei piani di recupero		<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
<b>Capitolo 11 - STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E LORO RIQUALIFICAZIONE</b>	Art. 75 - Finalità dell'intervento nelle attività turistico-ricettiva e loro riqualificazione	
	Art. 76 - Zonizzazione	
	Art. 77 - Definizioni	<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 78 - Classificazione delle zone turistico ricettive di tipo ordinario, specialistico e per	

	le attività correlate	
<b>Capitolo 12 - INTERVENTI EDIFICATORI E DESTINAZIONI COMPATIBILI CON LA ZONIZZAZIONE "D4A"</b>	Art.79 - Utilizzazione ed attività compatibili con la zona "D4a"	
	Art. 80 - Utilizzazione dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica	
	Art. 81 - Edificabilità nelle zone turistico-ricettive e di riqualificazione turistica	
	Art.82 - Interventi edilizi ammissibili	
	Art. 83 - Interventi preventivi ed interventi diretti	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art.84 - Prescrizioni generali	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art.85 - Ristrutturazione edilizia di strutture ricettive alberghiere	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art.86 - Recupero edilizio con adeguamento igienico funzionale in strutture ricettive alberghiere	<b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 87 - Ampliamento dei servizi in strutture ricettive alberghiere	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (4.2)</b> <b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 88 - Incremento del pernottamento e degli spazi di servizio in strutture ricettive alberghiere	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 89 - Demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 90 - Programma di riqualificazione aziendale	
	Art. 91 - Interventi soggetti al rilascio di <b>permesso di costruire integrato concessione edilizia integrata</b> dal programma di riqualificazione aziendale	<b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b>
	Art. 92 - Interventi integrati da piano unitario di intervento	<b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b>
	Art. 93 - Piano unitario di intervento	<b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
Art. 94 - Intervento preventivo associato a piano di recupero in strutture ricettive alberghiere	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive (par. 4.7)</b>	
Art. 94 bis - Valenza degli interventi già assoggettati a piani di riqualificazione aziendale, piani unitari e piani di trasformazione		
<b>Capitolo 13 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI GIÀ DESTINATI AD ATTIVITÀ RICETTIVA ALBERGHIERA CON</b>	Art. 95 – Finalità	
	Art. 96 - Ambito territoriale di riferimento	
	Art. 97 - Caratteristiche degli edifici interessati	
	Art. 98 - Modalità di intervento	
	Art. 99 - Intervento diretto semplice in ambito "A"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO A CIVILE ABITAZIONE E FUNZIONI TERZIARIE		<b>Recepimento coefficienti DAL</b>
	Art. 100 - Prescrizioni generali per l'intervento diretto semplice in ambito "A"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b>
	Art.101 - Intervento diretto convenzionato in ambito "A"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 102 - Convenzionamento in ambito "A"	
	Art. 103 - Intervento diretto in ambito "B"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 103 bis - Intervento diretto in ambito "C"	
<b>Capitolo 14 - COMPARTI DELLE COLONIE ED ARENILI CONNESSI</b>	Art. 104 - Disposizione permissoria	
	Art.105 - Città delle colonie	
	Art. 106 - Specificità della normativa	
	Art. 107 - Indicazioni generali	
	Art. 108 - Interventi diretti ed interventi preventivi	
	Art.109 - Individuazione delle zone di intervento	
<b>Capitolo 15 - INTERVENTI EDIFICATORI AMMESSI NEI COMPARTI DELLE COLONIE</b>	Art. 110 - Prescrizioni generali	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art. 111 - Sottozona D4b - ambito di ponente - comparto "A"	
	Art. 112 - Sottozona D4c - ambito di ponente - comparto "B", ambito di levante - comparto "D"	
	Art. 113 - Sottozona "D4d"- ambito di levante - comparto "C"	
	Art. 114 - Progettazione unitaria	
	Art. 115 - Trasferimento di volume	
	Art. 116 - Interventi preventivi ammessi	
	Art. 117 - Ambito di ponente - comparto "B"	
	Art.118 - Ambito di levante - comparto "D"	
	Art. 119 - Direttive per la redazione degli interventi preventivi	
<b>Capitolo 16 - AREE RICETTIVE ALL'APERTO</b>	Art. 120 - Sottozona "D4e" per attività ricettive all'aperto: Campeggi	
	Art. 121 - Interventi edilizi e destinazioni ammesse in zona "D4e"	
	Art. 122 - Prescrizioni edilizie in zona "D4e"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
<b>Capitolo 17 - ARENILI</b>	Art. 123 - Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'Arenile	
	Art. 124 - Ambito Portuale	
	Art.125 - Dragaggio Canale Montaletto	
	Art. 126 - Unità speciali	<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 127 (soppresso)	
	Art.128 - Direttive specifiche sugli arenili delle colonie	
	Art. 129 - Caratteristiche tecniche dei manufatti	
	Art. 129 bis - Strutture protese sul mare e collegate al porto-canale	
<b>Capitolo 18 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL TERZIARIO</b>	Art. 130 - Suddivisione delle zone	
	Art. 130 bis - Esercizi di vicinato	<b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b>
	Art. 131 - Disposizioni in sottozona "D4f", "D4g" e "D4h" su edifici esistenti	<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 132 - Interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento in edifici nelle sottozone "D4f", "D4g" e "D4h"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Recepimento coefficienti DAL</b>

	Art. 133 - Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "D4f", "D4g", "D4h"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art. 133 bis - Interventi nella sottozona "D4i" per distribuzione carburanti e stazioni di servizio	<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 133 ter - Realizzazione alloggi di servizio nelle zone "D4"	<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 133 quater - Norme specifiche per l'attuazione del comparto di via Negrelli	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
<b>Capitolo 19 - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE TURISTICA "D5"</b>	Art. 134 - Suddivisione delle zone	
	Art. 135 - Disposizioni in zona "D5" su edifici esistenti	<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 136 - Interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento in edifici nelle sottozone "D5a", "D5b", "D5c", "D5d"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art. 137 - Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "D5a", "D5b", "D5c" e "D5d"	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
<b>Capitolo 20 - IL TERRITORIO AGRICOLO</b>	Art. 138 - Indirizzi generali per le zone agricole	
	Art. 139 - Classificazione del territorio agricolo	
	Art. 140 - Definizioni	<b>Adeguamento della disciplina delle zone agricole (par. 4.5)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 141 - Classificazione delle zone agricole	
<b>Capitolo 21 - UTILIZZAZIONE ED ATTIVITÀ COMPATIBILI CON IL TERRITORIO AGRICOLO</b>	Art. 142 - Utilizzazione e attività compatibili nel territorio agricolo	
	Art. 143 - Utilizzazioni dei manufatti edilizi esistenti o di nuovo impianto compatibili con la zona agricola	
<b>Capitolo 22 - EDIFICABILITÀ NELLE ZONE AGRICOLE</b>	Art. 144 - Asservimento dell'edificio al terreno	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art. 145 - Interventi edilizi ammissibili	
	Art. 146 - Interventi preventivi ed interventi diretti	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art. 147 - Interventi edilizi non ammissibili	
<b>Capitolo 23 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA</b>	Art. 148 - Case di abitazione sparse	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Adeguamento della disciplina delle zone agricole (par. 4.6)</b>
	Art. 149 - Attività agrituristiche e di turismo rurale	<b>Adeguamento della disciplina delle zone agricole (par. 4.6)</b>
	Art. 150 (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 PSC approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art. 151 - Allevamenti e rottamai	<b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b>
	Art. 152 - Allevamenti produttivi esistenti	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
<b>Capitolo 24 - NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA</b>	Art. 153 - Nuove costruzioni residenziali in zona agricola	
	Art. 154 - Disposizioni per le zone agricole	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b> <b>Recepimento coefficienti DAL</b>
	Art. 154 bis - Insediamenti esistenti per attività paragricole e di supporto all'attività	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>

	agricola	<b>Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)</b>
	Art.155 - Norme transitorie sulle zone agricole	<b>Adeguamento della disciplina delle zone agricole (par. 4.6)</b>
<b>Capitolo 25 - ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO</b>	Art. 156 - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua	
	Art.157 - Fasce di rispetto	
	Art.157 bis - Fasce di rispetto del depuratore comunale	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b>
	Art.157 ter - Fasce di rispetto del metanodotto	
	Art.157 quater - Fasce di rispetto del Canale Emiliano – Romagnolo	
	Art.157 quinquies - Fasce di rispetto acquedotto di Romagna	
	Art.157 sexies - Fasce di rispetto ferrovia	
	Art.158 - Zone di interesse archeologico	
	Art. 158 bis - Zona di vincolo paesaggistico	
	Art. 159 - Zone umide	
	Art. 159 bis - Zone agricole speciali "Almerici"	
	Art. 160 - Aree di tutela di elementi della centuriazione	
	Art. 161 - Elementi vegetazionali di pregio	
	Art. 162 - Tutela dell'ambiente rurale dall'inquinamento	
<b>Capitolo 26 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE</b>	Art. 163 - Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale a livello comunale e comprensoriale "F"	
	Art. 164 - Zone "G" per attrezzature pubbliche e di interesse generale di quartiere e di insediamento	<b>Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia (par. 4.1)</b> <b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	<i>Art. 164 bis - Zona " G1/b1</i>	
	<i>Art. 164-ter - Polo Scolastico di Villamarina- scheda urbanistica</i>	
<b>Capitolo 27 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Art. 165 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento	
	Art. 166 - Concessione e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G	<b>Modifiche minori (par. 4.8)</b>
	Art. 167 – Deroghe	
	Art. 168 - Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi	<b>Recepimento coefficienti DAL</b>
	Art. 168 semel - Elenco e determinazione dei permessi di costruire convenzionati	
	Art. 168 bis - Elenco e determinazione dei progetti unitari	
	Art. 168 ter - Fascia di rispetto elettrodotti	
	Art. 168 quater - Impianti radio-televisivi e della telefonia mobile	
	Art. 168 quinquies - Verifiche di liquefazione del terreno	
	Art. 168 sexies - Aree e fasce per interventi di sicurezza idraulica	
	Art. 168 septies - Fascia di rispetto demaniale marittima	
	<b>Art. 168 octies – Recepimento delle disposizioni imposte dalla variante del coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ed il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico</b>	<b>Recepimento delle disposizioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (par. 4.5)</b>
	<b>Capitolo 28 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	<b>Art.169 – Individuazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico</b>
Art. 170 (Annullato)		
Art. 171 (Annullato)		
Art. 172 (Annullato)		
Art. 173 - Reale individuazione delle destinazioni d'uso		
Art. 174 - Distributori al servizio della		

	nautica	
	Art. 175 - Territorio interessato dalle casse di espansione	
	<del>Art. 176 Sospensioni</del>	Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative (par. 4.2)
	Art. 177 - Area di via Pasubio sud	
	Art. 178 - Norma transitoria finale	
	Art. 179 - Interpretazioni normative	
	<b>APPENDICE 1</b>	
	<b>APPENDICE 2</b>	

#### 4.1 Adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia

Sono ricomprese sotto questa voce tutte le modifiche apportate ai vari articoli delle NTA del Piano conseguenti all'evoluzione normativa statale e regionale in materia edilizia, e quindi, con specifico riferimento alle innovazioni introdotte al D.P.R. 380/2001 ed alla L.R. 15/2013 ad opera della L.R. 12/2017, come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo 2.

Gli articoli nn. **3, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 19, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 32, 37, 43, 44, 47, 50, 66, 74, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 94, 99, 100, 101, 103, 110, 122, 132, 133, 133 quater, 136, 137, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 154 bis, 157 bis e 164** sono stati quindi adeguati e aggiornati in conseguenza alle modifiche apportate alla disciplina edilizia dalla L.R. 13/2015, come modificata dalla L.R. 12/2017. Le innovazioni principali concernono la riforma dei titoli abilitativi e delle categorie di intervento, oltre l'assunzione delle D.T.U. come indicate nell'Allegato II alla DGR 922/2017.

Per quanto attiene il recepimento delle D.T.U., stante la necessità di assicurare l'invarianza delle previsioni di Piano e, quindi, l'immutato dimensionamento, l'Amministrazione comunale, con precedente e separato atto (immediatamente efficace), ha provveduto all'approvazione di opportuni parametri e coefficienti di conversione idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento all'entrata in vigore della D.G.R. 922/2017 (28 dicembre 2017), come disposto dall'art. 57, comma 4, della L.15/2013 e s.m.i..

Sulla base dei medesimi criteri, per i Programmi Operativi di Intervento (P.I.O.) ed i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), si propone di definire puntualmente i criteri e le misure compensative, necessarie ai fini anzidetti, in occasione del mandato da parte del Consiglio comunale.

Si precisa quindi che le modifiche apportate agli articoli **39, 44, 49, 99, 132, 154, 168** in relazione all'assunzione di tali coefficienti e parametri di conversione è una operazione di solo coordinamento e non costituisce oggetto della presente Variante urbanistica, poiché trattasi di un mero recepimento di disposizioni già deliberate ai sensi di legge non comportanti modifiche alle previsioni di Piano.

In relazione alle modifiche apportate alle N.T.A. in conseguenza al recepimento delle disposizioni normative sopravvenute, come sinteticamente illustrate al par. 3, si approfondiscono, in particolare, gli aspetti inerenti la disciplina del mutamento d'uso e la disciplina delle dotazioni di parcheggio pubblici e pertinenziale.

Per quanto attiene al primo tema, l'art. 17, comma 1, lett. n) del D.L. n. 133 del 2014 (cd. *Sblocca Italia*), convertito con modificazioni della L. n. 164 del 2014, ha introdotto innovazioni alla **disciplina del mutamento della destinazione d'uso** introducendo l'art. 23 ter nel D.P.R. n. 380 del 2001.

Con la legge comunitaria regionale n. 9 del 2015, la Regione Emilia – Romagna ha adeguato la propria regolamentazione alle sopravvenute disposizioni statali, intervenendo con l'art. 34 alla riformulazione dell'art. 28 contenuto nella L.R. 15/2013. Successivamente, con la L.R. 12/ 2017, che modifica in particolare la L.R. 15/2013 per adeguarla alle recenti disposizioni di riforma della L. 241/1990 e del D.P.R. 380/2001, sono stati modificati i commi 5 e 7 dell'art. 28 in parola.

Effetto di questo processo riformatore è il seguente:

- costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dagli strumenti urbanistici ai sensi del comma 2 dell'art. 28 della L.R. 15/2013;
- nel regolamentare gli usi ammissibili i piani si dovranno attenere alla classificazione uniforme delle destinazioni d'uso, la cui emanazione è prevista con apposito atto di coordinamento tecnico (art. 12, comma 4, lett. g) della L.R. 15/2013);
- il mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra le seguenti: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale, rurale, fatto salvo quanto previsto al comma 4;
- ai sensi del comma 4, le leggi regionali e i relativi provvedimenti attuati possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedono per questa ragione differenti criteri localizzativi e diverse dotazione territoriali e pertinenziali; continuano peraltro a trovare applicazione le disposizioni attualmente vigenti contenenti le previsioni di cui al comma in oggetto;
- qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, tenendo conto di quelle reperite o monetizzate precedentemente e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

La norma individua quindi le due situazioni in cui il mutamento d'uso comporta un aumento del carico urbanistico, richiedendo di conseguenza il reperimento - ovvero la monetizzazione - di ulteriori dotazioni territoriali (standard urbanistici o parcheggi pertinenziali) e il versamento degli oneri di urbanizzazione:

- la prima attiene al passaggio, con aumento del fabbisogno di dotazioni, tra le sei categorie funzionali sopra citate (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale e rurale);
- la seconda richiama i casi nei quali la legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi stabiliscono, per destinazioni d'uso appartenenti alla medesima categoria funzionale *diverse dotazioni territoriali e pertinenziali*, oltre che *differenti criteri localizzativi* legati alle caratteristiche delle stesse. Tale circostanza è prevista dalle vigenti disposizioni regionali relative, ad esempio, alle dimensioni e al settore merceologico delle strutture commerciali, alle diverse tipologie di strutture ricettive, alle sale cinematografiche, ecc....

Già prima della modifica apportata all'art. 28 della L.R. 15/2013, dalla L.R. 9/2015, l'art. 21 "*Individuazione delle funzioni inerenti l'uso degli immobili*" delle N.T.A. del vigente P.R.G. presentava una elencazione delle categorie funzionali sostanzialmente allineato al disposto della norma statale ad eccezione delle funzioni commerciali che risultano ricomprese in quelle direzionali.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 28 suddetto, le leggi regionali e i relativi provvedimenti attuativi possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedono, per questa ragione, differenti criteri localizzativi e diverse dotazione territoriali e pertinenziali; anche sotto questo profilo si ritiene che il P.R.G. non contenga disposizioni contrastanti con il disposto normativo.

L'intervento operato quindi sugli artt. 21 e 23 delle N.T.A, quindi, concorre sostanzialmente ad un riordino e ad una migliore esplicitazione della disciplina, senza operando tuttavia cambiamenti significativi.

Per quanto attiene al tema dei **parcheggi pertinenziali**, come noto, la L. 24 marzo 1989, n. 122 (cd. Legge Tognoli) prevede che:

- nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione;

- i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti a piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare alle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

Il vigente **art. 16** delle N.T.A. del P.R.G. prevede che 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. Inoltre, limitatamente all'ambito a mare, le disposizioni di cui all'articolo in parola si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere.

Stante la modifica delle categorie di intervento operata dalle recenti innovazioni alla legge edilizia regionale ed al fine di agevolare il mutamento di destinazione d'uso qualora esso sia ammesso dal piano e non comporti incremento di carico urbanistico, le modifiche normative proposte, oltre ad eliminare la discriminante costiera, definiscono la necessità di prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nei seguenti due casi:

1. mutamento di destinazioni d'uso qualora la dotazione imposta per la funzione di progetto sia superiore alla dotazione attribuita alla funzione precedentemente autorizzata;
2. incremento di superficie utile (SU) o superficie lorda (SL) all'interno della sagoma di fabbricati esistenti.

Nei casi di cui sopra, lo standard di parcheggio può essere ricavato interamente nell'area di pertinenza del fabbricato, fatte salve le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dello standard di parcheggio esistente posto sotto la sagoma degli edifici (salvo i casi di esubero di superficie a parcheggio sotto sagoma);
- nei casi di cui al punto 2, dovrà rispettarsi quanto disposto al comma precedente (2/3 all'interno della sagoma, 1/3 nell'area di pertinenza) con riferimento alla sola superficie oggetto di trasformazione;
- negli immobili esistenti ad uso turistico-ricettivo ordinario, la quota di parcheggio pertinenziale potrà evidenziarsi nell'elaborato grafico mediante perimetrazione di una o più aree all'interno del lotto (in ogni caso accessibili dalla pubblica via), corrispondenti alla dotazione richiesta in termini di mq di standard dovuto.

Per quanto attiene al quantitativo minimo da reperirsi sono state introdotte due precisazioni ai sensi di legge:

- per le funzioni commerciali dimensionalmente classificate come medie o grandi strutture di vendita si rinvia alla dotazione richiesta dalla D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. “*Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14*”;
- per le funzioni ricettive ordinarie con classifica in termini di stelle superiore a *tre stelle superior* dovrà garantirsi la presenza di un posto auto per ogni camera destinata al pernottamento, come da D.G.R. 1017/2009 “*Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive alberghiere e delle relative specificazioni tipologiche aggiuntive*”.

Si precisa infine che, allo scopo di armonizzare le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali, eliminando taluni contrasti presenti con l'art. 16 nelle specifiche discipline di zona, si è provveduto al rinvio alla norma generale.

Per quanto attiene infine al tema degli **standard in zone di completamento (art. 19)**, le modifiche introdotte sono finalizzate ad apportare chiarimenti interpretativi, a seguito delle variazioni introdotte dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in ordine alla classifica degli interventi edilizi, per cui si precisa che l'obbligo di adeguamento dell'unità immobiliare o edilizia, come previsto dalle vigenti norme, è dovuto anche in caso di incremento di unità immobiliari rientranti nella manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene al quantitativo minimo da reperirsi, come nel caso di cui sopra, è stato precisato che per le funzioni commerciali dimensionalmente classificate come medie o grandi strutture di vendita si rinvia alla dotazione richiesta dalla D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. “*Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14*”.

## 4.2 Aggiornamento dei riferimenti a sopravvenute disposizioni normative

Gli articoli nn. **25, 31, 45, 67, 87, 100, 101, 122, 130 bis, 151, 154 e 154 bis** sono stati aggiornati rispetto a sopraggiunte normative sovraordinate e/o di settore. I principali riferimenti, in tal senso, riguardano: il Codice Ambiente, il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, atti normativi della Regione fra cui quelli inerenti il commercio in sede fissa (D.C.R. 1253/1999 e s.m.i.).

Si precisa infine che l'articolo n. **176** "Sospensioni" è stato annullato in quanto superato dal disposto normativo di cui all'art. 2.10 del P.S.C.. L'art. 176 prevede infatti la sospensione dell'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"*; dispone inoltre che *"nell'ipotesi in cui il vincolo venga confermato l'area sarà soggetta alle prescrizioni di cui all'art.21A, quarto comma"*. Trattasi di norma transitoria inserita ancora prima dell'approvazione della componente paesistica del P.T.C.P. in recepimento al P.T.P.R., avvenuta nel 2001, poco dopo quindi l'approvazione della Variante Generale al P.R.G.; successivamente, inoltre, è stato comunque approvato il P.S.C. che ha compiutamente recepito tale disposizione.

## 4.3 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

Con la L.R. 6 aprile 1998, n. 11 modificata dalla L.R. 30 maggio 2014, n. 5, la Regione Emilia – Romagna ha inteso promuovere il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento di consumi energetici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità, salvo quanto disposto dall'articolo 2.

Tale facoltà, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, è ammessa negli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal P.S.C., destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31.12.2013, purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto di taluni parametri concernenti l'altezza utile media ed il rapporto illuminante.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati dalla norma come ristrutturazione edilizia, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e comportano la corresponsione del contributo di costruzione, da quantificare in base alle tariffe per la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico. In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti all'articolo A-26 dell'Allegato alla L.R. 20/2000.

Vista la necessità, da norma, di corrispondere lo standard di verde pubblico, anche mediante monetizzazione dello stesso, si è reso necessario introdurre un articolato specifico (**art. 19 bis**) che disciplini appunto la possibilità di corresponsione monetaria la quale, proprio in relazione alla finalità stessa del recupero, che consente di ricavare spazi abitativi all'interno dei tessuti urbani esistenti senza concorrere ad un ulteriore consumo di suolo, si ritiene debba essere fortemente incentivata.

Ne è conseguita la seguente formulazione:

"Art. 19 bis

Standard verde pubblico per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

*La L.R. 06/04/1998 n. 11, con le modifiche introdotte dalla L.R. 30/05/2014 n. 5, promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti negli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31/12/2013 nel rispetto di quanto prevede la legge regionale.*

*Per questi interventi è richiesta la corresponsione del contributo di costruzione da quantificare in base alle tariffe per la ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico.*

*Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per il verde pubblico o in luogo della cessione la monetizzazione dello stesso.*

*Il verde pubblico di standards correlato all'intervento è monetizzabile ed è da determinarsi ai sensi dell'art. 60. Rispetto a tali valori la Giunta comunale, al fine di incentivare il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, potrà definire una riduzione compresa tra il 60% ed il 70 % dell'ammontare complessivo”.*

#### **4.4 Modifica del rapporto di copertura nelle zone B1 a mare della ferrovia**

L'art. 39 è stato modificato per meri chiarimenti interpretativi rispetto alla stesura del precedente disposto normativo.

Inoltre per un allineamento ed una equità, rispetto alla zona a monte della ferrovia, si propone di incrementare il rapporto di copertura da 0,30 a 0,35 nella zona a mare della ferrovia.

In relazione alla modifica proposta si dà atto che:

- l'incremento del rapporto di copertura è minimo (+ 5%) e si riallinea in tal modo con quello previsto nelle medesime zone ubicate a monte della ferrovia;
- si è provveduto ad inserire un nuovo parametro di permeabilità al fine di garantire che tale indice risulti di fatto invariato rispetto la precedente previsione, per cui ai fini del calcolo percentuale della permeabilità, (di cui all'art. 92 del Regolamento Edilizio) nella zona a mare della ferrovia, dovrà assumersi una superficie scoperta pari al 70% della Superficie fondiaria;
- il maggiore gioco introdotto in termini di copertura superficiale è teso ad incentivare operazioni di rigenerazione/riqualificazione degli edifici residenziali, potendo oggi contare su una definizione della ristrutturazione edilizia piuttosto ampia, che ricomprende anche possibilità di ricostruzione con il mantenimento del solo volume esistente, potendo quindi modificare sagoma e sedime.

#### **4.5 Recepimento delle disposizioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico**

La direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione del rischio di alluvioni, recepita nell'ordinamento italiano con il D.Lgs. 23.02.2010 n. 49, in analogia a quanto predispone la direttiva 2000/60/CE in materia di qualità delle acque, vuole creare un quadro di riferimento omogeneo a scala europea per la gestione dei fenomeni alluvionali e si pone, pertanto, l'obiettivo di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture. Si è privilegiato pertanto un approccio di pianificazione a lungo termine, scandito in tre tappe successive e tra loro concatenate, che prevede:

- fase 1: valutazione preliminare del rischio di alluvioni (entro il 2011);
- fase 2: elaborazione di mappe della pericolosità e del rischio di alluvione (entro il 2013);
- fase 3: predisposizione ed attuazione di piani di gestione del rischio di alluvioni (entro il 2015).

I Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), predisposti ai sensi dell'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e del D.Lgs. 49/2010, sono stati adottati il 17 dicembre 2015 e sono stati approvati il 3 marzo 2016 dai Comitati Istituzionali delle Autorità di Bacino Nazionali. Il territorio della Regione Emilia-Romagna è interessato da tre nuovi piani: il P.G.R.A. del distretto padano, del distretto dell'Appennino Settentrionale e del distretto dell'Appennino Centrale, quest'ultimo interessante il territorio comunale di Cesenatico. A seguire, quindi:

- l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli con deliberazione n. 2/2 del 7/11/2016 del Comitato Istituzionale ha adottato il “*Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico*” e il conseguente adeguamento della “*Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico ai sensi degli articoli 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano*” (Direttiva Idraulica);
- la Regione Emilia – Romagna, con deliberazione n. 2112 del 5 dicembre 2016 ha approvato la suddetta Variante di coordinamento ed il conseguente adeguamento della Direttiva Idraulica.

In sintesi, le modifiche apportate alla Direttiva Idraulica interessano gli artt. 1, 2, 2 bis, 2 ter, 6, 9, 10, oltre agli artt. 15 e 16 di nuovo inserimento e concernono, a fini della presente Variante:

- art. 15 “*Contenuti e finalità*”: ai fini della mitigazione del rischio idraulico e per il coordinamento del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico con i contenuti del P.G.R.A., sono state mappate le aree potenzialmente interessate da inondazioni secondo gli scenari di alluvioni frequenti (P3), poco frequenti (P2) o rare (P1);
- art. 16 “*Aree interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti o rare*”: si prevede che nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), le amministrazioni comunali, nell’esercizio delle attribuzioni di propria competenza opereranno in riferimento alla strategia e ai contenuti del P.G.R.A. e, a tal fine, dovranno:
  - a) aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformi a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, in cui siano specificati lo scenario d’evento atteso e il modello d’intervento per ciò che concerne il rischio idraulico;
  - b) assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d’inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all’adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte;
  - c) consentire, prevedere e/o promuovere, anche mediante meccanismi incentivanti, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture.

Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1), le amministrazioni comunali, in ottemperanza ai principi di precauzione e dell’azione preventiva, dovranno sviluppare le azioni amministrative di cui al punto a) del precedente comma 1. Nelle more dell’attuazione delle disposizioni per la costa da parte della Regione Emilia Romagna previste dal P.G.R.A., approvato ai sensi della Direttiva 2007/60/CE e del D.lgs. 23 febbraio 2010 n. 49, nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), i Comuni provvederanno, nell’ambito delle procedure autorizzative di loro competenza in materia di interventi edilizi ed infrastrutturali, a richiedere l’adozione di specifiche misure di riduzione della vulnerabilità in funzione:

- delle caratteristiche del territorio e del relativo uso del suolo,
- del tipo di intervento e della destinazione d’uso prevista,
- del riferimento ai seguenti valori dell’elevazione totale della superficie del mare indicati dal PGRA per diversi scenari e relativi tempi di ritorno: 1,50 m per Tempo di ritorno pari a 10 anni; 1,80 m per Tempo di ritorno pari a 100 anni; 2,50 m per Tempo di ritorno superiore a 100 anni.

Rispetto a quanto sopra, richiamate altresì le disposizioni già definite dall’Autorità di Bacino in relazione alle restanti aree del territorio comunale, identificate come “Aree di potenziale allagamento” e disciplinate all’art. 6 della Normativa del P.S.R.I., come puntualmente specificate al punto 6 della Direttiva Idraulica, si è pervenuti alla formulazione dell’art. **168 Octies** “*Recepimento delle disposizioni imposte dalla variante di coordinamento tra il P.G.R.A. e il Piano per il rischio idrogeologico*” in sostituzione dell’articolo esistente (art. **169**), collocato fra le disposizioni transitorie, introducendo specifiche disposizioni operative per gli interventi edilizi da eseguirsi nelle aree assoggettate a tale tematica di settore, come di seguito riportata:

#### “Art. 168 octies

#### Recepimento delle disposizioni imposte dalla variante di coordinamento tra il Piano di Gestione Rischio Alluvioni e il Piano per il Rischio Idrogeologico

*Nel rispetto di quanto imposto dalla “Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione Rischio Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”, approvata con D.G.R. n. 2112 del 5 dicembre 2016, si dispone quanto segue:*

- nelle aree del territorio aventi tiranti attesi maggiori di 0 m e non superiori a 0,50 m il piano di calpestio degli edifici dovrà essere sopraelevato rispetto al tirante idrico dell'area. Non potranno realizzarsi aperture esterne in vani utilizzati, posti al di sotto del tirante idrico di riferimento, né rampe di accesso a piani interrati/seminterrati poste nel loro punto più alto al di sotto del tirante idrico atteso e sprovviste di protezioni idonee;
- nelle aree del territorio aventi tiranti attesi maggiori di 0,50 m e non superiori a 1,50 m non sarà possibile realizzare nuovi piani interrati o seminterrati né modificarne, qualora esistenti, il posizionamento dei muri perimetrali. Il piano di calpestio delle nuove costruzioni dovrà essere sopraelevato rispetto al tirante idrico dell'area;
- nelle aree del territorio aventi tiranti attesi superiori a 1,50 m è vietata la nuova costruzione.

Quanto prescritto alle lettere precedenti, non trova applicazione nel caso in cui, preventivamente, siano effettuati interventi di messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua interni e delle zone poste in prossimità della costa, dai quali potrebbero originarsi esondazioni con tempi di ritorno di 200 anni. In tale ipotesi l'intervento andrà concordato con l'Autorità idraulica competente, la quale esprimerà parere vincolante, mantenendo la supervisione generale dei lavori. A lavori conclusi si provvederà ad aggiornare la relativa cartografia con apposita variante. Inoltre, a seguito di tali interventi dovrà attuarsi un programma di monitoraggio e manutenzioni degli stessi e dei corsi d'acqua interni e delle zone poste in prossimità della costa da cui può generarsi il rischio idraulico.

L'intervento di realizzazione e/o rifacimento di recinzioni/cancellate/muri di cinta deve ridurre il rischio di ingresso delle acque alluvionali nell'area pertinenziale e l'area scoperta dovrà prevedere idoneo sistema di smaltimento delle acque superficiali.

Nel territorio sono individuate aree potenzialmente interessate da alluvioni, distinte secondo tre diversi scenari in:

- rare (contraddistinte dalla sigla P1).
- poco frequenti (contraddistinte dalla sigla P2);
- frequenti (contraddistinte dalla sigla P3).

In tali aree, oltre a rispettare quanto disposto in precedenza riguardo ai tiranti idrici attesi, dovranno obbligatoriamente osservarsi le prescrizioni di seguito riportate:

- aree potenzialmente interessate da alluvioni rare – P1: gli aventi titolo di immobili posti in queste aree, dovranno rispettare ed osservare le azioni e le disposizioni imposte dal Piano di emergenza della Protezione Civile vigente;
- aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti – P2 ed aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti – P3: per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante modifica di sagoma, creazione di volumi tecnici, opere pertinenziali non riconducibili a nuova costruzione (ai sensi della lettera g.6) dell'allegato della L.R. 15/2013), realizzazione di chioschi, interventi di abbassamento dei piani di calpestio in edifici esistenti (soggetti ad interventi riconducibili a manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia in sagoma, ripristino tipologico, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo), ricadenti in aree P2 o P3, dovranno attestarsi con la quota di imposta del piano di calpestio dei locali ad almeno 2,50 m sopra il livello del mare.

Nelle aree soggette a tirante idrico atteso maggiore a 0,50 m e inferiore a 1,50 m, nonché nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni P2 e P3, per gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, dovranno predisporre interventi idonei allo smaltimento delle acque.

Tutte le parti della costruzione al di sotto del tirante idrico atteso, devono essere realizzate con materiali resistenti ad un contatto prolungato con l'acqua.

Dovranno attuarsi misure attive, al fine di ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e presenti all'interno delle aree del territorio (così come stabilito dal vigente dal Piano di emergenza della Protezione Civile).

Le misure attive si possono riassumere in azioni volte a impedire l'ingresso dell'acqua, quali il posizionamento di barriere in apposite guide sulle soglie e davanti alle finestre, sacchi di sabbia, barriere gonfiabili, la

*movimentazione manuale di valvole per evitare l'ingresso delle acque di allagamento dai sanitari o dagli impianti, lo spostamento di beni deteriorabili ai piani alti.*

*Caldaje ed impianti elettrici dovranno essere posizionati al di sopra del livello di massima piena.*

*Impianti di riscaldamento, condizionamento o trattamento aria, andranno anch'essi delocalizzati al di sopra del livello di massima piena; se ciò non fosse possibile dovranno essere create barriere stagne per impedire all'acqua di comprometterne la funzionalità.*

*Qualunque intervento su edifici o manufatti esistenti non dovrà risultare peggiorativo per il rischio di vulnerabilità legato al potenziale allagamento. Sono sempre consentiti interventi migliorativi con innalzamento dei piani di calpestio in edifici esistenti (seppure non conformativi) o interventi che non mutino il posizionamento del piano di calpestio.*

*Sarà responsabilità del progettista garantire che gli interventi di qualunque natura siano compatibili con i criteri di protezione sopra citati.*

*In caso di interventi o sistemazione di aree esterne comportanti l'impermeabilizzazione di suolo, dovranno rispettarsi le disposizioni imposte dall'art. 9 della Normativa relativa alla "Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico", approvata con D.G.R. n. 2112 del 5 dicembre 2016 e s.m.i..*

*Per porzioni di territorio assoggettate a piani o programmi riqualificazione che prevedano la realizzazione di dispositivi di riduzione del rischio idraulico e consentano la loro messa in sicurezza, le misure di posizionamento dei singoli edifici verranno verificate all'interno del piano medesimo. Tali opere di messa in sicurezza dovranno essere comunicate all'ente competente, al fine di consentirne gli aggiornamenti cartografici.*

*Per i lotti posti nelle aree P2, nelle aree P3 e nelle aree soggette al rispetto del tirante idrico per la realizzazione di edifici, sarà possibile derogare l'Hf imposta nelle specifiche di zona, pertanto i fabbricati potranno elevarsi di una quota pari al tirante idrico minimo dell'area di intervento in aggiunta alla Hf massima".*

#### **4.6 Adeguamento della disciplina delle zone agricole**

La disciplina delle zone agricole riguarda i capitoli 20, 21, 22, 23 e 24 delle NTA del PRG.

Coerentemente con l'art. 15 della L.R. 47/1978 (alveo procedimentale all'interno del quale si muove la presente Variante) e con le disposizioni che il P.S.C. definisce per gli ambiti rurali, orientate alla salvaguardia del paesaggio compatibilmente allo sviluppo delle attività agricole ed al recupero dell'esistente – se ed in quanto compatibile – per le funzioni abitative non connesse all'agricoltura, le modifiche normative proposte con la presente Variante volgono sostanzialmente ad una migliore definizione della disciplina attualmente in essere, come di seguito illustrato.

##### *Servizi agricoli*

Vista l'esigenza da parte dell'Agenzia delle Entrate di classificare correttamente gli edifici produttivi esistenti non aventi più i requisiti di ruralità, in funzioni pertinenti all'unità abitativa, si è reso necessario disciplinare tali trasformazioni mediante modifica dell'art. 148 "Case sparse" (come sotto illustrato) ed introdurre una nuova denominazione, quale "servizi agricoli", opportunamente classificata all'**art. 140 "Definizioni"** e conseguentemente riportata all'**art. 155 "Norme transitorie sulle zone agricole"** mediante modifica del relativo articolato. Ciò non muta, in termini dimensionali, la possibilità edificatoria a servizio dei fondi, siano essi condotti da imprenditore agricolo o meno, che il piano pone in essere, ma unicamente la classificazione a fini ricognitivi (SIT) e, conseguentemente, fiscali (Agenzia delle Entrate).

Si definisce pertanto servizio agricolo "il complesso di strutture edilizie, di proprietà di soggetti non aventi le caratteristiche di cui all'art. 153, organicamente ordinate alla funzione produttiva e alla conduzione del fondo, ivi compresi: le attrezzature per la lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli, di produzione propria o di imprese agricole affittuarie; il ricovero, la manutenzione o il nolo di macchine agricole. Tali manufatti sono

realizzati ai sensi dell'art. 155. Per quanto riguarda i requisiti tecnico – dimensionali, tali strutture dovranno rispettare le caratteristiche indicate nei disposti dell'annesso rustico”.

Vista l'esigenza da parte dell'Agazia delle Entrate di classificare correttamente gli edifici produttivi esistenti non aventi più i requisiti di ruralità, in funzioni pertinenti all'unità abitativa, si è reso necessario disciplinare tali trasformazioni.

#### *Disciplina delle case sparse*

L'art. 148 “Case sparse” è stato modificato al solo fine di favorire un recupero degli edifici in zona agricola, mantenendo l'invarianza alloggiativa e, quindi, sostanzialmente di carico urbanistico, come già stabilito con precedente variante urbanistica approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 83 del 22.11.2013.

Si precisa infatti che il P.S.C., all'art. 3.46, demanda al R.U.E. la disciplina del recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, eccettuati quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale regolamentati dal PSC medesimo, nel rispetto delle modalità di intervento definite sulla base della schedatura o, in mancanza di essa, dalle direttive di seguito riportate:

“2 - Il R.U.E., tramite la ricognizione e l'analisi del patrimonio edilizio esistente, elabora una disciplina avente le seguenti finalità: - riduzione progressiva del numero di manufatti precari e/o ruderi; - attivazione di processi di riqualificazione edilizia e di riuso. In particolare le condizioni di recupero e di riuso sono puntualmente identificate per i singoli manufatti e complessi insediativi e dovranno scaturire, preminentemente ed in modo coerente, assumendo la valutazione dei seguenti fattori di riferimento: a) tipologia; b) idoneità funzionale e capacità dimensionale; c) contesto ambientale – paesaggistico - rurale; d) vincoli ambientali e urbanistici; e) dotazione di reti, infrastrutture viarie, servizi. Il R.U.E. inoltre, individua le dimensioni minime delle aree pertinenziali agli edifici in territorio rurale.

2bis - Il R.U.E. disciplina le attività extra-agricole in territorio rurale consentendo interventi volti al recupero dei manufatti edilizi esistenti. Interventi di carattere trasformativo in ampliamento sono ammessi, in modesta entità, qualora specificatamente funzionali alle esigenze di attività strettamente compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela e valorizzazione dell'ambito rurale in cui sono collocate e nel rispetto della normativa vigente sull'agriturismo ed il turismo rurale.

3 - Di norma non è ammessa la riconversione in loco degli allevamenti zootecnici, dismessi o da dismettere, ad altra categoria di funzione extra agricola. La riconversione in loco ad usi extra agricoli non abitativi con limitati interventi di recupero edilizio è ammessa dal R.U.E. sulla base della ricognizione puntuale del patrimonio edilizio esistente e limitatamente alle seguenti condizioni e dimostrazioni: a) il sito sia limitrofo al sistema insediativo o prossimo alle nuove previsioni insediative e sia già servito dalla rete infrastrutturale esistente; b) il nuovo intervento dovrà essere di limitata entità volumetrica e l'operazione di riconversione estesa all'intero complesso da dismettere dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi atti a conservarne la funzionalità in rapporto all'uso ammesso previa le bonifiche ambientali necessarie; c) sia garantito il reperimento degli standard e spazi pertinenziali connessi all'uso cui viene destinato; d) gli usi ammessi devono essere compatibili con le norme di tutela derivanti dalla pianificazione sovraordinata, dai vincoli paesaggistici, ambientali e urbanistici.

4 - Le previsioni urbanistiche del P.R.G. in territorio rurale, riportate nelle Tavole B.4 del presente Piano, sono disciplinate dal R.U.E. in continuità col P.R.G. medesimo ed in coerenza alla disciplina degli ambiti rurali e ai sistemi paesistico-ambientali interessati e a quanto indicato ai commi precedenti”

A fronte di ciò, rinviando certamente al nuovo strumento urbanistico la ricognizione delle zone agricole e la definizione di una appropriata disciplina, coerente rispetto alla disposizioni paesistiche e di legge, con la presente Variante, tenuto altresì conto delle categorie di intervento rinnovate e modificate a seguito della L.R. 12/2017, sono stati apportati alcuni correttivi, con la possibilità di eseguire quindi, sul patrimonio edilizio sparso, i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto inedificabili;
- trasformazione di una quota parte della superficie accessoria in superficie utile nel rispetto della sagoma esistente.

In sintesi, sugli edifici esistenti in zona agricola, verrebbero ad essere consentite le seguenti categorie di intervento, nel rispetto del mantenimento dei parametri edilizi già vigenti, fra cui la superficie complessiva non superiore a 250 mq:

- a) manutenzione straordinaria con la specifica del non incremento delle unità immobiliari;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia comportante anche demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio. Nell'ambito di tale intervento sarà possibile:
    - convertire quota parte della superficie accessoria esistente in superficie utile, mantenendo il volume complessivo invariato alla data di adozione della presente Variante;
    - demolire e ricostruire al di fuori dell'area di sedime del fabbricato preesistente nei casi in cui l'edificio sia collocato dentro una fascia di rispetto comportante un vincolo di inedificabilità. L'edificio soggetto a tale intervento, dovrà essere collocato all'interno dell'unità minima di intervento, quale area pertinenziale, così come definita all'art.140;
- a) demolizione;
  - b) ampliamenti di sola superficie accessoria fino al 20% della superficie complessiva esistente, come già previsto.

Si precisa infine che, nel caso di edifici posti in fasce di rispetto inedificabili, è ammesso il solo intervento di manutenzione straordinaria.

#### *Attività agrituristica*

La L.R. 4/2009 e la conseguente D.G.R. 987/2011 danno facoltà ai Comuni di disciplinare mediante i propri strumenti urbanistici eventuali ampliamenti o interventi di nuova costruzione, in edifici destinati o destinabili ad attività "agrituristica", atti ad incrementare esclusivamente volumi accessori. Considerata l'ampia richiesta da parte dei privati, si è ritenuto di dover adeguare il PRG attraverso specifiche disposizioni a cui attenersi in fase di interventi su strutture agrituristiche esistenti o in fase di insediamento di nuova attività agrituristica. L'attuale art. 149 "Attività agrituristiche e di turismo rurale" rinvia infatti la disciplina suddetta alle norme di settore le quali, tuttavia, forniscono direttive che devono essere declinate ed assunte all'interno degli strumenti urbanistici comunali.

Si riporta quindi la disciplina prevista all'art. 149 per le attività agrituristiche:

*"Ai sensi della delibera di Giunta regionale n. 987 del 11/07/2011 è possibile insediare attività agrituristiche in edifici esistenti sul fondo alla data del 15/04/2009, da imprenditore agricolo professionale ai sensi dell'art. 2135 del C.C. in azienda agricola.*

*L'imprenditore agricolo dovrà essere iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio; inoltre la Regione rilascia apposito atto di abilitazione all'esercizio dell'attività agrituristica da allegare all'interno della pratica edilizia.*

*Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel limite di un terzo della SUL esistente del fabbricato con destinazione agrituristica e fino ad un massimo di 60 mq; tale superficie concorre nel limite massimo di edificabilità di cui all'articolo 154 per gli annessi rustici.*

*L'ampliamento o la nuova costruzione, ai fini agrituristiche, sono consentiti solo ai proprietari delle unità agricole esistenti ovvero di nuova formazione, così come definite all'art. 140.*

*La nuova edificazione dovrà avere destinazione esclusivamente a servizi accessori dell'attività agrituristica. Per servizi accessori si intendono i locali di servizio (bagni non funzionali all'attività principale di ospitalità, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e altri locali senza permanenza fissa di persone) o spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica (locali caldaia, condizionamento, trattamento acque), tali locali non dovranno avere un'altezza utile superiore a 2,40 m.*

*La nuova edificazione non può essere destinata a locali per lo svolgimento delle attività principali dell'agriturismo che si svolgono in ambienti quali camere/miniappartamenti, reception, cucine e sale ristorazione o pluriuso, etc.*

*In ordine all'accessibilità delle strutture, ai fini del superamento delle barriere architettoniche, è necessario che ciascuna struttura abbia almeno una camera con relativo bagno accessibile.*

*Trattandosi di imprenditore agricolo non è dovuto il versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 15/2013.*

*E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 45 commi 7°, 8° e 9°.*

*Tutte le eventuali variazioni apportate dovranno essere ricondotte allo stato originario nel momento in cui dovesse cessarsi l'attività agrituristica; a garanzia di tale impegno il richiedente, al momento della presentazione della SCIA o prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo”.*

#### **4.7 Adeguamento della disciplina inerente le funzioni turistico-ricettive**

La disciplina delle zone produttive destinate a funzioni turistico ricettive riguarda i capitoli 11, 12, 13, 14 e 15 delle NTA del PRG.

Coerentemente con l'art. 15 della L.R. 47/1978 (alveo procedimentale all'interno del quale si muove la presente Variante), le modifiche introdotte con la presente variante, pur non apportando stravolgimenti in termini di dimensionamento e di impostazione delle strategie, intendono:

- tentare una semplificazione ed una razionalizzazione dell'impianto eliminando ridondanze, incongruenze, ovvero riscrivendo più chiaramente talune parti della disciplina;
- consentire la possibilità di adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente, ovvero del sottotetto, qualora questo in sede di condoni edilizi sia stato autorizzato a pernottamento ed abbia tuttavia altezza inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio;
- consentire l'incremento del pernottamento (art. 88) per riconversione di zone a servizi in eccedenza al rapporto di 1,3/1 (mediante intervento di ristrutturazione edilizia) anche in strutture ricettive (esistenti e autorizzate) aventi un indice di utilizzazione fondiaria superiore a 1,40; le due condizioni suddette (utilizzazione fondiaria e eccedenza di servizi) devono essere compresenti alla data del 03.09.1998 (escludendo, pertanto, dal computo i successivi ampliamenti di servizi eseguiti extra-indice, ai sensi dell'art. 87).

Nello specifico, le disposizioni di cui al capitolo 12 “*Interventi edificatori e destinazioni compatibili con la zonizzazione 'D4a'*”, fatte salve le modifiche introdotte in recepimento di normativa e disciplina sopravvenuta, già illustrate al precedente paragrafo 4.1, sono state modificate come di seguito riportato:

- all'**art. 84** “*Prescrizioni generali*”, al netto di rettifiche lessicali, è stato precisato che:
  - (alinea 4) la distanza minima tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti (anche non finestrate) deve essere pari a 10 m in ogni caso e non nei soli casi di ampliamento;
  - (alinea 9) la *superficie dedicata agli ospiti*, come già da prassi applicativa corrente, corrisponde alle aree/spazi liberi esterni destinati alle attività ricreative, sportive e di svago per gli ospiti;
- all'**art. 85** “*Ristrutturazione edilizia di strutture ricettive alberghiere*”, al netto di rettifiche lessicali, è stato precisato che:
  - trattandosi di interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere garantito il rispetto della destinazione d'uso e della volumetria preesistente e non già anche dell'altezza, in coerenza con le sopravvenute modifiche normative alle categorie di intervento e intendendo al contempo consentire maggiore duttilità agli interventi in oggetto;
  - gli spazi di servizio destinati agli ospiti non sono comprensivi delle superfici destinate ad alloggio gestore, camera gestore e camere per il personale;
- all'**art. 86** “*Recupero edilizio con adeguamento igienico-funzionale in strutture ricettive alberghiere*”:

- sono state eliminate le specifiche sulla realizzazione delle autorimesse interrato non chiare ed in parte contrastanti; fatte naturalmente salve le verifiche di cui all'art. 168 octies, le autorimesse interrato sono realizzabili anche al di fuori della proiezione a terra della sagoma dell'edificio potendosi estendere fino ai confini interni e/o di zona;
- è stata introdotta la possibilità, nella fattispecie del recupero edilizio con adeguamento igienico-funzionale, di adeguare le altezze dell'ultimo piano esistente, ovvero del sottotetto, qualora questi, in sede di condoni edilizi siano stati autorizzati a pernottamento ed abbiano altezza inferiore a quella minima stabilita dal regolamento Edilizio, fermo restando il rispetto delle distanze minime di cui al D.M. 1444/1968;
- è stato precisato che la realizzazione delle scale esterne rivolte alla messa in sicurezza delle strutture ricettive esistenti, pur dovendo rispettare le distanze minime imposte dal Codice Civile, potrà essere effettuato in deroga al rapporto di copertura ed al reperimento del parametro minimo di aree/spazi liberi all'aperto destinati ad attività ricreative, così come richiesti dall'art. 84;
- all'**art. 87** "*Ampliamento dei servizi in strutture ricettive alberghiere*", al netto di aggiustamenti lessicali, sono state introdotte le seguenti specifiche, non chiaramente rinvenibili nella versione vigente:
  - il completamento dell'ultimo piano agibile, previsto in deroga ai limiti di altezza e realizzabile comunque non oltre la sagoma del piano sottostante, potrà avvenire mediante la creazione di nuovi vani, di categoria "A" e/o "S", rientranti nella definizione di superficie utile qualora i vani esistenti siano anch'essi rientranti nella definizione di superficie utile, ovvero mediante la creazione di nuovi vani rientranti nella definizione di superficie accessoria qualora i vani esistenti siano anch'essi rientranti nella definizione di superficie accessoria;
  - la possibilità di realizzare i servizi igienici connessi alle camere degli ospiti come ampliamento extra indice fino a 4 m di superficie netta per vano, deve riguardare: 1) deve le camere esistenti destinate al pernottamento e dotate di servizi igienici di dimensioni inferiori a 4 m, qualora l'intervento in oggetto permetta di raggiungere tale soglia; 2) le camere esistenti destinate al pernottamento sprovviste di servizi igienici ad uso esclusivo;
  - la possibilità di realizzare copri tecnici quali ascensori, ovvero manufatti atti all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere eseguiti nel solo rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

È stato inoltre eliminato/modificato parte del comma 4 per riportarlo a coerenza con il D.M. 1444/1968 e per assicurare, nel contempo, una non iniqua applicazione della norma.

- all'art. 88 "*Incremento del pernottamento e degli spazi di servizio in strutture ricettive alberghiere*", si introduce la possibilità di incrementare il pernottamento per riconversione di zone a servizi in eccedenza oltre il rapporto di 1,3/1 definito all'art. 85 (rapporto minimo fra spazi a servizio e spazi a pernottamento), mediante intervento di ristrutturazione edilizia in strutture ricettive autorizzate antecedentemente all'entrata in vigore del PRG '98 ed avente un Uf superiore a 1,40.
- all'**art. 89** "*Demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere*", al netto di correzione di evidenti refusi, è stato eliminato l'ultimo comma, in quanto contenente disposizioni già definite all'art. 84;
- all'**art. 91** "*Interventi soggetti al rilascio di concessione edilizia integrata dal programma di riqualificazione aziendale*" è stato eliminato il riferimento – improprio – all'importo monetario per la realizzazione dei parcheggi pubblici e sono state riportate e a coerenza le disposizioni sui distacchi minimi dai confini e tra fabbricato;
- all'**art. 92** "*Interventi integrati da piano unitario di intervento*" è modificato il non meglio precisato riferimento alla Commissione Edilizia Comunale con quello alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;
- all'**art. 93** "*Piano unitario di intervento*" è stata operata una semplificazione di lettura della norma eliminandone i contrasti e riducendo il grado di indeterminatezza. Inoltre:

- è stata inoltre estesa la possibilità di concorrere a piano unitario per zonizzazioni non omogenee che possono ricomprendere, oltre alla zona D4a, anche funzioni residenziali, artigianali o commerciali;
- è stata ampliata la possibilità di presentare progetti unitari comprensivi delle zone D5, potendo in essi ricomprendere anche le zone D5e, pur salvaguardandone la destinazione ad uso pubblico.

#### 4.8 Modifiche minori

Gli articoli nn. **27, 31, 40, 45, 47, 67, 77, 99, 101, 103, 126, 128, 131, 133 bis, 133 ter, 133 quater, 135, 140, 154 e 164** sono stati modificati per correzione di errori materiali nella stesura della norma e mai aggiornati nelle precedenti varianti.

Gli articoli nn. **28, 39, 45, 60, 68, 69, 133 quater, 135, 140, 152 e 166** sono stati modificati per meri chiarimenti interpretativi rispetto alla stesura del precedente disposto normativo o necessari per apportare alcune specifiche tecniche al fine di renderne univoca l'interpretazione.

In particolare:

- all'**art. 28** "*Tutela dei cimiteri*" con riferimento alle piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, è stata sostituita la disposizione per cui tali manufatti dovranno essere a titolo precario, temporaneo e provvisorio, in quanto attribuzioni non coerenti né tra loro né rispetto alla normativa ed allo stato di fatto, con la disposizione che tali opere dovranno presentare carattere facilmente amovibile;
- all'**art. 31** "*Zonizzazione del territorio*" sono state correttamente definite le sottozone "G1", in coerenza con il successivo art. 164;
- all'**art. 40** "*Recupero degli edifici esistenti in zona 'B1'*" è stata riportata a coerenza la distanza dai confini interni, da 1,50 m ai 5,00 m previsti inderogabilmente dal D.M. 1444/1968;
- all'**art. 45** "*Prescrizioni generali*" (rif. funzioni abitative) è stato eliminato il riferimento in contrasto con il D.M. 1444/1968 e con il Codice Civile;
- all'**art. 60** "*Disposizioni per l'intervento preventivo nelle aree di espansione urbana*" al punto 8 (edificabilità per destinazioni diverse dalla residenza), si specifica quanto già di prassi istruttoria, ovvero che la dotazione di superficie accessoria ragguagliata è da intendersi in aggiunta alla superficie lorda
- all'**art. 68** "*Zona 'D2' inserita nel tessuto urbano turistico a mare della ferrovia*" ed all'**art. 69** "*Zona 'D2' inserita nel tessuto urbano del forese a monte della ferrovia*" l'intervento di adeguamento igienico – sanitario e funzionale è stato più opportunamente sostituito con gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- all'**art. 77** "*Definizioni*" è stato corretto il riferimento alla deliberazione del Consiglio comunale in tema di residenza turistico - alberghiera;
- agli **artt. 99** "*Intervento diretto semplice in ambito 'A'*" e **101** "*Intervento diretto convenzionato in ambito 'A'*", si è aggiunta una specifica in conseguenza all'introduzione dell'art. 168 octies in recepimento della Variante al Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. La disposizione prevede una dotazione di parcheggi in misura non inferiore a quelli previsti dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e, comunque, almeno un posto auto dovrà essere previsto all'interno dell'edificio stesso per ogni unità immobiliare; si è aggiunto quindi che, qualora ciò fosse tecnicamente impossibile ai sensi dell'art. 168 octies, tali stalli potranno essere collocati nelle aree scoperte di pertinenza;
- all'**art. 103** "*Intervento diretto in ambito 'B'*" è stato eliminato il riferimento – improprio – all'importo monetizzato del parcheggio pubblico. Si precisa inoltre che negli interventi di ricostruzione il distacco minimo dai confini interni deve garantire, in ogni caso, una distanza minima dai confini di proprietà di 5 m oltre che un distacco da pareti finestrate pari a 10 m;
- all'**art. 126** "*Unità speciali*" sono stati riportati i riferimenti corretti al Piano Particolareggiato dell'Arenile;

- all'**art. 131** “*Disposizioni in sottozona 'D4f', 'D4g' e 'D4h' su edifici esistenti*” sono stati aggiornati i riferimenti agli artt. 16 e 19 in ordine rispettivamente ai parcheggi pertinenziali ed ai parcheggi pubblici;
- all'**art. 133 bis** “*Interventi nella sottozona 'D4i' per distribuzione carburanti e stazioni di servizio*” si è inteso precisare che l'area scoperta di pertinenza, non meglio identificata nelle definizioni, è la superficie fondiaria di riferimento; inoltre sono state riportate a coerenza le distanza tra confini interni e tra pareti finestrate di edifici antistanti ai sensi del D.M. 1444/1968;
- all'**art. 133 quater** “*Norme specifiche per l'attuazione del comparto di Via Negrelli*” è stata armonizzata la previsione sulla possibilità dell'alloggio di servizio e sono state riportate a coerenza le distanza tra confini interni e tra pareti finestrate di edifici antistanti ai sensi del D.M. 1444/1968;
- all'**art. 135** “*Disposizioni in zona 'D5' su edifici esistenti*” sono stati eliminati incongrui rinvii all'art. 8 e sono stati aggiornati i riferimenti agli artt. 16 e 19 in ordine rispettivamente ai parcheggi pertinenziali ed ai parcheggi pubblici;
- all'**art. 140** “*Definizioni*”, con riferimento all'unità agricola di intervento di nuova formazione, come da prassi corrente, la data di accorpamento di più aziende è precisata essere quella di adozione del piano di impianto (PRG 1998) e non già la *presente* variante come da refuso testuale;
- all'**art. 152** “*Allevamenti produttivi esistenti*”, in conseguenza alle modifiche delle categorie di intervento operate con la L.R. 12/2017 ed in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 11 del P.T.C.P. e all'art. **2.11** del P.S.C., fra gli interventi previsti sugli allevamenti esistenti ed in esercizio, è stata aggiunta la ristrutturazione edilizia limitatamente alla sola modifica di aperture esterne, tipo di intervento che fino a poco tempo fa era di fatto ammissibile in regime di manutenzione straordinaria;
- all'**art. 164** “*Zone 'G' per attrezzature pubbliche e di interesse generale di quartiere e di insediamento*”, con riferimento alla possibilità di realizzare edifici a silos (G3/s) è stata eliminata l'indicazione dell'altezza (6 m) in quanto in contrasto con l'indicazione del numero di piani utili fuori terra (n. 4), che resta;

## 5. Modifiche Cartografiche

Le modifiche cartografiche proposte nella presente Variante riguardano sostanzialmente il recepimento di n. 4 sentenze formulate dal TAR, l'inserimento di aree destinate a dotazioni pubbliche e/o di pubblica utilità, la rettifica di taluni errori materiali riscontrati nel tempo, come di seguito più dettagliatamente illustrato.

### 5.1 Esecuzione sentenze del TAR

Esecuzione n. 4 sentenze del T.A.R. in relazione alla reiterazione di vincoli espropriativi per la realizzazione di dotazioni pubbliche.

**5.1.1** *Sentenza T.A.R. Emilia Romagna n. 148/2007 e ricorso in appello al Consiglio di Stato con sentenza n.3880/2007)*

La sentenza in oggetto riguarda un terreno sito in località Zadina classificato dal P.R.G. come zona “G3” ovvero destinata a parcheggio pubblico, zonizzazione comportante vincolo di in edificabilità preordinato all'esproprio, ad oggi non concretizzatosi.

Il T.A.R. accoglie la principale azione impugnatoria (eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio), respingendo al contempo la subordinata azione di risarcimento del danno; dispone quindi che il Comune di Cesenatico provveda immediatamente ad avviare il procedimento di riclassificazione dell'area dei ricorrenti, ferma restando la preclusione a scelte comportanti, in concreto, la reiterazione, quindi, la reintroduzione del precedente vincolo di P.R.G. scaduto.

A tal fine, si propone di riclassificare l'area in oggetto a verde privato, quale è di fatto l'effettivo stato d'uso dell'area.

**5.1.2 Sentenza T.A.R. Emilia Romagna n. 00393/2017**

La sentenza in oggetto riguarda un terreno sito in adiacenza alla S.S. 16 “Adriatica” lungo la parte terminale di via Litorale Marina, zona nella quale la via stessa diventa interclusa, classificato dal P.R.G. come zona “G2” ovvero destinata a verde pubblico, zonizzazione comportante vincolo di in edificabilità preordinato all’esproprio, ad oggi non concretizzatosi.

Il T.A.R. accoglie la principale azione impugnatoria (eliminazione del vincolo preordinato all’esproprio), respingendo al contempo la subordinata azione di risarcimento del danno; dispone quindi che il Comune di Cesenatico provveda immediatamente ad avviare il procedimento di riclassificazione dell’area dei ricorrenti, ferma restando la preclusione a scelte comportanti, in concreto, la reiterazione, quindi, la reintroduzione del precedente vincolo di P.R.G. scaduto.

Questa zona ricade in una più ampia porzione di territorio ricompresa fra la S.S. 16 ed il rilevato ferroviario Ravenna – Rimini; alla fine degli anni ‘90, in concomitanza con l’adozione del vigente P.R.G. ‘98 ha subito trasformazioni edilizie in ottemperanza al pre-vigente Piano. Questa concomitanza ha di fatto sì che la zonizzazione di questa porzione di territorio risultasse talvolta incoerente con l’effettivo stato autorizzato.

In attesa di un necessario approfondimento a alla scala dell’intero comparto che sarà effettuata in sede di predisposizione del nuovo strumento urbanistico, stante anche la presenza della strada statale e della ferrovia, e che permetta una congrua visione d’insieme, si ritiene di ripianificare in ottemperanza alla sentenza del T.A.R., attribuendo una zonizzazione di verde privato.

**5.1.3 Sentenza T.A.R. Emilia Romagna n. 00367/2017**

La sentenza in oggetto riguarda un terreno sito lungo la S.S. 16 classificato dal P.R.G. come zona “G2” ovvero destinata a verde pubblico, zonizzazione comportante vincolo di in edificabilità preordinato all’esproprio, ad oggi non concretizzatosi.

Il T.A.R. accoglie la principale azione impugnatoria (eliminazione del vincolo preordinato all’esproprio), respingendo al contempo la subordinata azione di risarcimento del danno; dispone quindi che il Comune di Cesenatico provveda immediatamente ad avviare il procedimento di riclassificazione dell’area dei ricorrenti, ferma restando la preclusione a scelte comportanti, in concreto, la reiterazione, quindi, la reintroduzione del precedente vincolo di P.R.G. scaduto.

L’area in oggetto è adiacente ad un distributore di carburanti (zona “D4i”) posto lungo la S.S. 16; vista la necessità di una riqualificazione dell’area di servizio medesima, si ritiene appropriato attribuirvi, in parte, una zonizzazione “D4i” ed in parte una quinta di verde privato posto sul retro e confinante con il canale Fossatone.

**5.1.4 Sentenza T.A.R. Emilia Romagna n. 00368/2017**

La sentenza in oggetto riguarda un terreno sito in località Valverde classificato dal P.R.G. come zona “G2” e “G3” ovvero destinata a verde ed a parcheggio pubblico, zonizzazioni comportante vincolo di in edificabilità preordinato all’esproprio, ad oggi non concretizzatosi.

Il T.A.R. accoglie la principale azione impugnatoria (eliminazione del vincolo preordinato all’esproprio), respingendo al contempo la subordinata azione di risarcimento del danno; dispone quindi che il Comune di Cesenatico provveda immediatamente ad avviare il procedimento di riclassificazione dell’area dei ricorrenti, ferma restando la preclusione a scelte comportanti, in concreto, la reiterazione, quindi, la reintroduzione del precedente vincolo di P.R.G. scaduto.

L’area in oggetto si trova in prossimità del lungomare di Valverde e fa parte di un piccolo raggruppamento di aree a prevalente destinazione campi gioco “D5a”, da tempo consolidata; si ritiene appropriato attribuire la medesima zonizzazione.

**5.2 Inserimento di aree per dotazioni pubbliche**

**5.2.1** Al fine di garantire lavori di manutenzione straordinaria alle strutture di alimentazione idraulica della vasca di sollevamento dell’impianto idrovoro Mesolino A.A., si rende necessario apporre un vincolo espropriativo, ampliando l’esistente zona “Fa” (impianti tecnologici) al fine di garantire al Consorzio di

Bonifica della Romagna la possibilità di procedere alla realizzazione delle opere necessarie alla messa in sicurezza dell'abitato di Cannucceto.

### **5.3 Correzione di errori materiali nella cartografia**

**5.3.1** Trattasi della revisione delle zonizzazioni "D5e" (parcheggi privati di uso pubblico) apposte per errore materiale, previa verifica del bilancio delle dotazioni.

A seguito di controlli effettuati sul territorio e ricerche storiche, si è rilevato che le due aree site in Villamarina, con destinazione "D5e", già prima dell'adozione del P.R.G. '98 risultavano in tutto od in parte già edificate entro un lotto di proprietà, racchiuso su tutti i lati. Si ritiene pertanto opportuno ripianificare tali aree attribuendovi, in coerenza con la destinazione d'uso del lotto medesimo, una zonizzazione "D4a" (zona ricettiva ordinaria).

**5.3.3** L'area posta ad angolo fra il Viale Carducci e la Via Dante in località Valverde, individuata nel P.R.G. con zonizzazione "D4a" (zona ricettiva ordinaria) è in realtà parte dell'attività commerciale limitrofa, alla quale è stata attribuita erroneamente destinazione alberghiera.

Si ritiene opportuno ripianificare tale area riconoscendola quale destinazione "D4g" (attività commerciali).

## **6. Adempimenti procedurali**

Nel seguito si riepilogano gli elementi contenutistici e procedurali che caratterizzano la Variante in oggetto.

### **6.1 Coerenza con la pianificazione strutturale comunale e con la pianificazione territoriale di coordinamento provinciale**

La presente Variante è pienamente rispondente alle previsioni del P.S.C., approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19.07.2010 in virtù di apposito accordo amministrativo fra la Provincia di Forlì - Cesena ed il Comune di Cesenatico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000, in quanto non inderoga i vincoli ambientali, territoriali e paesistici ivi definiti, nè contrasta con gli obiettivi e gli indirizzi alla pianificazione regolamentare ed operativa cui lo stesso demanda.

La Variante è altresì rispondente agli indirizzi ed alle direttive del P.T.C.P. della Provincia di Forlì-Cesena, approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14/09/2006 e successivamente modificato con Variante integrativa (del. C.P. n. 70346/146 del 19/07/2010) e Variante specifica (del. C.P. n. 103517 del 10/12/2015).

### **6.2 Dimensionamento**

La presente Variante al PRG:

- non incide sul dimensionamento complessivo delle strumentazione urbanistica comunale in quanto non prevede incremento delle previsioni insediative;
- non incide altresì sul dimensionamento delle dotazioni territoriali, nel rispetto delle dotazioni minime di legge e comunque nel rispetto del bilancio complessivo degli standards.

### **6.3 Valutazione ambientale strategica**

La presente Variante è sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 152/20106 e ss.mm.ii. è stato pertanto predisposto *Rapporto preliminare* ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., elaborato ai fini della stima di carattere preliminare dei prevedibili effetti sulle molteplici componenti interessate, ovvero interferite, dalle attività o funzioni conseguenti all'attuazione delle previsioni precisate dal piano/programma o sue varianti.

L'oggetto della presente valutazione preliminare è costituito dalle modifiche normative e cartografiche introdotte al vigente Piano Regolatore Generale (PRG '98) con variante urbanistica specifica predisposta ai sensi del combinato disposto dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 15 della L.R. 47/1978.

Si propongono quali soggetti ambientali da consultare ai sensi del suddetto decreto i seguenti:

- ARPA Sezione Provincia di Forlì – Cesena;
- Aziende USL di Cesena;
- Consorzio di Bonifica della Romagna.

#### **6.4 Parere integrato ARPAE-AUSL ex art. 19 L.R. 19/1982**

Si dà atto che, successivamente all'adozione della presente Variante, sarà richiesto all'Azienda USL di Cesena e ad ARPAE Sezione Provinciale di Forlì - Cesena il parere igienico-sanitario previsto dall'art. 19 della L.R. 19/1982 e ss.mm.ii..

#### **6.5 Vincolo idrogeologico**

La presente Variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della L. 9.7.1908, n. 445.

Si allegano le dichiarazioni.

#### **6.6 Relazione geologica**

La Variante in oggetto non modifica le condizioni geomorfologiche dei suoli, perciò non è corredata da relazione geologica e conseguentemente non si rende necessario acquisire il parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 4.10.2008, n. 19 “*Norme per la riduzione del rischio sismico*” (ex parere sismico ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 31 del 2002, come modificato dall'art. 14 della L.R. n. 10 del 2003) da parte della Provincia di Forlì - Cesena.

Infatti la Variante concerne sostanzialmente l'aggiornamento e/o la revisione di aspetti normativi, oltre alla rettifica di taluni errori materiali sulla cartografia ovvero all'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e ciò non comporta l'inserimento di nuove previsioni edificatorie, né le previsioni esistenti risultano modificate.