



COMUNE DI CESENATICO

Regione Emilia-Romagna



IL SINDACO
Prof. Roberto Buda

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Pamela Costantini

IL DIRIGENTE SETTORE SVILUPPO
DEL TERRITORIO:
PROGETTISTA COORDINATORE
Arch. Vittorio Foschi

NORME

il R.U.E. di Cesenatico

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PROGETTO DELL'UFFICIO DI PIANO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) NORME

PREMESSA

Le presenti norme sono state redatte in ottemperanza all'art. 4 comma 1-sexies del del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed ai sensi dell'art. 18 bis "*Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica*" introdotto nella legge Regionale 20/00, dall'art. 50 della L.R. 15/2013 e della delibera di giunta regionale n. 994/2014; a tal fine si fa riferimento alla parte terza dell'allegato "*Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della regione Emilia-Romagna*" ed ai suoi successivi aggiornamenti periodici, che verranno attuati, da parte della Giunta Regionale.

Dovranno, inoltre, osservarsi le disposizioni previste dal piano stralcio di bacino per il rischio idrogeologico emanato dall'Autorità dei Bacini Regionale Romagnoli.

Il presente R.U.E. norma tutto quello che riguarda l'edilizia privata, non è consentito realizzare ciò che è espressamente vietato dal presente R.U.E., dalla legislazione nazionale e regionale vigente, mentre:

È AMMESSO OGNI INTERVENTO EDILIZIO NON ESPRESSAMENTE VIETATO

dal presente R.U.E., dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1- NORME PRELIMINARI

Art. 1

Oggetto e contenuto del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)

1. Le presenti norme, gli elaborati grafici e gli allegati di corredo di cui all'art. 2, costituiscono i documenti che governano gli interventi edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Cesenatico.
2. Il presente R.U.E. ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti correlate e finalizzate alla realizzazione o modificazione fisica e funzionale degli immobili.
3. Il R.U.E. contiene quanto definito dall'art 29 comma 1 della LR 20/00 e quanto definito all'art. 29 comma 2 e 2 bis della LR 20/00.
4. Per l'attuazione delle finalità del R.U.E. gli elaborati grafici individuano i vari sub-ambiti come definiti dall'art. 3.21 comma 4 del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.).
5. Su tutte le nuove localizzazioni/inserimenti di ambiti determinanti nuovo carico urbanistico, è prescritto quale compensazione per la collettività, ove non già precisato, un "onere di sostenibilità", il tutto come meglio individuato in cartografia, da definirsi come di seguito specificato:
 - a) Per i nuovi ambiti residenziali: € 100,00/mq. di Su prodotta.
 - b) Per i nuovi ambiti turistici-alberghieri, commerciali e terziari: € 100,00/mq. di Su prodotta.
 - c) Per i nuovi ambiti artigianali o industriali: € 30,00/mq. di Su prodotta.
6. L'onere di cui al comma precedente sarà da versarsi prima del rilascio del titolo abilitativo. (Uff)

Art. 2

Elenco degli elaborati costituenti il RUE

1. Sono elementi costitutivi il R.U.E. le tavole cartografiche, gli elaborati descrittivi con allegati, gli studi e le analisi così elencabili:
 - A) Elenco delle Tavole:
 - I) Tav. 1.(fogli 1-17 18) – Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale.
 - II) Tav. 1 SINTESI – Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale.
 - III) Tav. 2 – Aree tutelate.
 - IV) Tav. 3.0 – Individuazione servizi territoriali.
 - V) Tav. 3.1 – Specifiche dei servizi territoriali.
 - B) Elenco degli Allegati:
 - I) Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.) – Relazione.
 - II) Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.) – Norme.
 - III) Allegato A – Sistema Insediativo Storico:
 - Relazione.
 - Norme.
 - Tav. 1.0 – Inquadramento Individuazione degli isolati ricadenti nel centro storico.
 - Tav. 1.1 – Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel centro storico.
 - Tav. 1.1 A – Disciplina particolareggiata del centro storico.
 - Tav. 1.2 – Individuazione delle attrezzature all'interno del centro storico.
 - Tav. 2 – Individuazione dei nuclei insediativi rurali – Edifici ed aree di valore storico ambientale.
 - Elaborato 3 2.SR (volumi 1-6) – Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale.
 - IV) Allegato B – Elenco e determinazione dei Progetti Unitari (P.U.) e dei Permessi di Costruire Convenzionati (P.C.C.).
 - V) Allegato C – Elenco e determinazione dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).
 - VI) Allegato D – Riferimenti legislativi.
 - VII) Allegato E – Gestione del verde.
 - VIII) Allegato F – Analisi turistica ricettiva alberghiera :
 - F.0 – Individuazione ambiti di trasformazione con specifica destinazione turistica ricettiva alberghiera.
 - F.1 – Ricognizione strutture turistico ricettive alberghiere.
 - IX) Allegato G – Riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico. (Uff)

Art. 3

Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.)

1. La C.Q.A.P. è l'organo consultivo del Comune istituito ai sensi dell'art. 6 della L.R.15/13 e si esprime sull'approvazione degli strumenti attuativi, del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E..) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ed esprime il proprio parere in merito a quanto definito all'art. 6 comma 2 lett. a), b) e c) della L.R. 15/13 e dall'art. A7 e A8 dell'allegato alla L.R. 20/00. (Uff)
2. La C.Q.A.P. è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
 - a) da n 3 membri, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, geologi, dei geometri e dei periti industriali;
 - b) da n. 2 membri, scelti tra esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali.
3. Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
4. La C.Q.A.P. resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
5. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
6. Segretario della C.Q.A.P., senza diritto di voto, è un funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale all'uopo designato.
7. Il presidente è nominato dalla C.Q.A.P. in carica.
8. Secondo quanto disposto dalle linee guida della regione, la commissione, all'atto dell'insediamento, e comunque entro la prima seduta, approva un proprio regolamento e, ove lo ritenga opportuno e necessario, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

Art. 4

Commissione Consiliare “Pianificazione Territoriale ed Ecologica”

1. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, approvato con Deliberazione Consiliare n. 80 del 28.10.2014, è istituita la Commissione Consiliare per la Pianificazione Territoriale ed Ecologica che opera in base al predetto regolamento.
2. La Commissione esprime parere tecnico consultivo, al Consiglio Comunale, relativamente all'approvazione degli strumenti urbanistici generali e di settore e relative varianti.
3. Su proposta dirigenziale, esprime parere, per deroghe, opere pubbliche o private di considerevole e particolare importanza, nel contesto dell'ambiente e del territorio comunale ed atti indirizzato nel campo della gestione ed interpretazione della normativa urbanistica.

Capo 2 - DEFINIZIONI E MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 5

Definizione dell'intervento edilizio

1. **Manutenzione ordinaria:**
 - a) Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 3, lett. a). del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dall'art. 9 comma 1 lett. a) dell'allegato alla L.R. 15/13 così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 3 della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.
2. **Manutenzione straordinaria:**
 - a) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 3 lett. b), art. 6 comma 2 lett. a) e comma 4, 5, 6 e 7 ed art. 17 comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e art. 9 comma 1 lett. b) dell'allegato alla L.R. 15/13 così anche come interpretato dalla parte I punto 1 e 2 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.
3. **Restauro e risanamento conservativo:**

- a) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti dall'art. 3 lett. c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Sono comprese in tali definizioni le categorie di intervento definite dall'art. 9 comma 1 lett. c), d), e) dell'allegato alla L.R. 15/13 e s.m.i..
4. **Ristrutturazione edilizia:**
a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dagli artt. 3, lett. d), 10 comma 1 e 14 comma 1-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dall'art. 9 comma 1 dell'allegato alla L.R. 15/13 così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 2 della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.
5. **Mutamento della destinazione d'uso:**
a) Tali interventi sono definiti e disciplinati dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e 28 della L.R. n. 15/13 **così come sostituito dall'art. 34 della L.R. 9/15 e s.m.i.**
b) **Costituisce mutamento della destinazione d'uso ed è espressamente vietata la trasformazione tra i sub-ambiti "D4b/c/d" ricettiva specialistica ed il sub-ambito "D4a" ricettivo-ordinaria, ad eccezione di quanto ulteriormente ammesso e previsto da specifica normativa di dettaglio. (Uff)**
Il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari, anche non assimilabili a trasformazioni fisiche, è effettuato tra attività ricomprese al D.G.R. 849/98 e ripreso dalla Delibera di Giunta Regionale n. 75/2014, definite in ciascuna delle categorie funzionali.
c) Tali mutamenti di destinazione d'uso, qualora modifichino il carico urbanistico, sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia.
d) Eventuali monetizzazioni di dotazioni territoriali e pertinenziali in applicazione del comma 4 dell'art. 28 L.R. 15/13, sono disciplinate con apposita Delibera Comunale come interpretato dalla parte I paragrafo 10 della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014. (Uff)
6. **Interventi di nuova costruzione:**
a) Gli interventi di nuova costruzione sono quelli definiti dall'art. 3 lett. e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dall'art. 9 comma 1 lett. g) dell'allegato alla L.R. 15/13.
7. **Demolizione:**
a) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono definiti dall'art. 9 comma 1 lett. i) dell'allegato alla L.R. 15/13. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
8. **Ristrutturazione urbanistica:**
a) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'art. 3 lettera f) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e art. 9 comma 1 lett. h) dell'allegato alla L.R. 15/13 così anche come interpretato della parte I paragrafo 2 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.
9. **Interventi di conservazione:**
a) Gli interventi di conservazione sono quelli definiti dall'art. 3 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 5 della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.
10. **Recupero e risanamento delle aree libere:**
a) Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono quelli definiti dall'art. 9 comma 1 lett. l) dell'allegato alla L.R. 15/13.
11. **Significativi movimenti di terra:**
a) Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono quelli definiti dall'art. 9 comma 1 lett. h) dell'allegato alla L.R. 15/13 e per uno spessore medio superiore a cm. 50.

Art. 6

Terre e rocce da scavo

1. Sono definite e regolamentate dall'art. 186 D.L. 152 del 03/04/06, dal D.M. 161 del 10/08/2012, dal D.L. 43 del 26/04/13 e dal D.L. 63 del 21/06/13 e s.m.i.
2. I materiali di scavo (principalmente sabbie) provenienti da operazioni realizzate nella fascia di territorio comunale posta tra la battigia e la linea ferroviaria, devono essere obbligatoriamente conferiti all'Amministrazione Comunale presso sito di stoccaggio autorizzato al momento, per il successivo trattamento e riutilizzo in operazioni di ripascimento dell'arenile, nel rispetto delle leggi e norme igienico-sanitarie vigenti.

Art. 7

Condizioni per l'intervento edilizio

1. La definizione dei singoli lotti è effettuata sulla base di Sub-ambiti evidenziata nelle tavole del R.U.E.; l'eventuale presenza all'interno di un lotto perimetrato, di frazionamenti territoriali corrispondenti a più proprietà catastali, può essere valutata a fini edificatori, qualora adeguatamente documentata ed in ogni caso, tale situazione, deve essersi consolidata precedentemente alla data 02.01.2014 **(pubblicazione B.U.R. – Entrata in vigore – ultima Variante Generale al P.R.G.). (Uff)**

2. L'utilizzazione totale degli indici di Densità fondiaria - Potenzialità edificatoria, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria (Sf), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
3. L'area di intervento minimo, può essere costituita anche da più proprietà: in tal caso il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari.
4. In considerazione della estrema diversificazione degli ambiti del R.U.E., si precisa che, la lettura delle tavole, per quanto riguarda le superfici delle varie destinazioni d'ambito, va eseguita con riferimento ai reali confini di proprietà, verificati da atti notarili e/o catastali.
5. Per l'attuazione dei procedimenti autorizzativi, è obbligatorio l'uso della predisposta modulistica comunale in materia di cui all'art. 21.
6. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesto alcun titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.
7. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
8. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti previsti all'allegato B sezione 2 e 3 della DAL 279/10.
9. Gli elaborati devono essere prodotti in triplice copia e preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
10. Chiunque, abbia un legittimo interesse, può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei titoli edilizi e dei relativi atti di progetto, secondo quanto previsto dalla Legge 241/90 e s.m.i..

Art. 8

Attività di edilizia libera

1. L'attività di edilizia libera è regolamentata dall'art. 7 comma 1 della L.R. 15/13 così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 1 e 3 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014, dagli artt. 6 comma 1 e 23-bis comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., art. 44 L.R. n. 17/14, ed art. 17 D.L. 133/14 e successiva conversione in Legge n. 164/14.
2. **Rientra nell'attività edilizia libera l'installazione di manufatti in legno asportabili, semplicemente appoggiati al suolo, con distanze dai confini come da codice civile, superficie complessiva non superiore a mq 5,00 e altezza media m 2,20. (Uff)**

Art. 9

Comunicazione di Inizio dei Lavori (C.I.L.)

1. La C.I.L. è regolamentata dall'art. 7 comma 4 della L.R. 15/13 così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 1 e 3 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014, dagli artt. 6 comma 2 e seguenti e 23-bis comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed art. 17 D.L. 133/14 e successiva conversione in Legge n. 164/14.
2. Gli interventi di cui all'art. 32 comma 1, lett.g) della L.R. 15/2003 si qualificano come manutenzione straordinaria e sono soggetti a CIL asseverata così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 1 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.
3. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.
4. E' vietato utilizzare la graduale e successiva applicazione della categoria di intervento "opere interne" e/o "manutenzione straordinaria" per realizzare opere riconducibili alla "ristrutturazione".
5. Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare elaborati indicanti le opere da eseguire e una relazione tecnica. Gli stessi dovranno essere firmati da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente R.U.E..

Art. 10

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

1. La S.C.I.A. è regolamentata dagli artt. 13, 14, 15, 16 e 32 della L.R. 15/13 così anche come interpretati dalla parte I paragrafo 1, 2 e 6 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014, dagli artt. 22, 23 e 23-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., dagli artt. 17 e 17 bis della L.R. 23/04 e art. 5 del D.P.R. 160/10 ed art. 17 D.L. 133/14 e successiva conversione in Legge n. 164/14.
L'elenco di cui all'art 13 della L.R. 15/13 è implementato con i seguenti interventi:

- q) apposizione di cartelloni pubblicitari, insegne e mezzi pubblicitari in genere;
- r) modifica o creazione di piscine;
- s) verande in civili abitazioni e pensiline a sbalzo aventi profondità superiore ad 1,50 mt;
- t) installazione o modifiche di chioschi;
- u) edilizia funeraria (con modalità operative da attuarsi secondo le direttive del piano Cimiteriale Comunale) ;
- v) serre agricole fisse; (Uff)

2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti previsti all'allegato B sezione 1 e 3 della DAL 279/10.

Art. 11

Valutazione Preventiva (V.P.)

1. La V.P. è lo strumento con il quale il Comune esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia, di edilizia privata, da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. La V.P. è definita dall'art. 21 della L.R. 15/13 .
3. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti urbanistici - edilizi.
4. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
 - a) estratto della planimetria catastale e di previsione urbanistica con evidenziazione dell'area interessata dall'intervento.
 - b) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
 - c) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - d) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - e) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;

Art. 12

Permesso di Costruire (P.d.C.)

1. Il P.d.C. è definito e regolamentato dagli artt.10, 11, 12, 13, 15 e 20 del DPR 380/01 e s.m.i., dagli artt. 17 -18 - 19 - della LR 15/13 così anche come interpretati dalla parte I paragrafo 2, 7.1 e 7.2 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014, art. 17 della L.R. 23/04 e art. 7 del D.P.R. 160/10.
2. Il P.d.C. deve essere richiesto per tutte le opere edilizie, di edilizia privata, comprese quelle ricadenti in aree del demanio pubblico, escluse quelle soggette ad attività di edilizia libera (art. 10 del presente regolamento), procedure abilitative speciali (art. 10 L.R. 15/13) e interventi soggetti a S.C.I.A. (art. 11 del presente regolamento).
3. Il P.d.C. può essere:
 - a) gratuito, nei casi previsti dalla L.R. 15/13 all'art. 32;
 - b) oneroso, il relativo importo è calcolato in base alla normativa vigente della L.R. 15/13 agli art. 29, 30 e 31;
 - c) convenzionato (P.C.C.) della L.R. 15/13 agli art.li 32 e 33.
4. Hanno titolo a richiedere il P.d.C. i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria; e restauro conservativo (Delibere di Consiglio Regionale 1098/77 e 2351/84);

- Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi.
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
 - g) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telecom, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.
 - Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
 - h) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
5. La richiesta di P.d.C. dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.
 6. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del titolo abilitativo edilizio sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
 7. Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o rilevante interesse, può disporre che il P.d.C. venga subordinato anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo soggetti a trascrizione (P.C.C.).
 8. A seguito della presentazione della domanda di P.d.C., l'ufficio incaricato, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica, applicando le modalità di cui all'art. 20 del DPR 380/01 e s.m.i..
 9. L'elenco dei P.d.C. va pubblicato all'albo pretorio on-line per gg. 15, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Art. 13

Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.)

1. Il P.C.C. può essere rilasciato, nei casi e nei modi previsti dall'art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i. così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 13 della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.
2. All'interno del P.C.C. può trovare riscontro quanto determinabile ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i.,
3. L'elenco con le definizioni specifiche dei P.C.C. è iscritto nell'allegato "B" della presente normativa.

Art. 14

Permesso di costruire in deroga

1. Il Permesso di costruire in deroga può essere rilasciato, nei casi e nei modi previsti dall'art.14 del DPR 380/01 e s.m.i. e dall'art. 20 della LR 15/13 e s.m.i. così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 7 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.

Art. 15

Varianti in corso d'opera

1. Le varianti in corso d'opera sono regolamentate dall'art. 22 della LR 15/13 e s.m.i. così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 9 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014 e dall'art. 22 comma 2-bis del DPR 380/01 e s.m.i..

Art. 16

Progetto Unitario (P.U.)

1. L'intervento diretto proposto attraverso un P.U. riguarda i casi in cui la progettazione di un intervento edilizio debba coinvolgere due o più unità di intervento o debba essere compatibile con le previsioni del R.U.E. relative a lotti ed aree preordinate ad un uso pubblico.
2. Nel secondo caso, le aree destinate all'uso pubblico comprese nel progetto unitario, devono essere attrezzate con le opere di urbanizzazione primaria e cedute gratuitamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio diretto, nella misura corrispondente agli standards relativi alla previsione del carico urbanistico progettato.
3. Le previsioni progettuali dovranno essere dedotte esclusivamente dalle porzioni di aree o sub-ambiti perimetrati.
4. L'attuazione del P.U. è subordinata alla stipula di una convenzione od atto unilaterale d'obbligo regolante i rapporti tra il soggetto attuatore ed il comune; il P.U. viene pertanto uniformato sotto ogni aspetto, con le modalità operative di cui sopra, ad un P.C.C.
5. L'elenco con le definizioni specifiche dei P.U. è iscritto nell'allegato "B" della presente normativa.

Art. 17 Vulture

1. Il titolo edilizio è trasferibile ai successori o aventi causa i quali dovranno chiedere con specifica domanda, la vultura del titolo edilizio rilasciato, allegando il relativo titolo di proprietà o altro titolo di diritto reale di godimento.

Art. 18 Contributo di Costruzione

1. Per il rilascio del titolo abilitativo, con le modalità stabilite ed importi determinati, ai sensi del titolo III della LR 15/13 e s.m.i. così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 8 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014, e sezione II del D.P.R. 380/01 e s.m.i., viene corrisposto, se dovuto, un contributo di costruzione
2. A tal fine la determina di valutazione del costo di costruzione, nonché, di monetizzazione della realizzazione degli standards è deliberata annualmente dalla Giunta Comunale su proposta del Settore Sviluppo del Territorio.
3. La monetizzazione è subordinata all'istituzione di un apposito capitolo di bilancio ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.i. ed ogni provvedimento di monetizzazione dovrà essere espressamente riferito alla corrispondente categoria di attrezzature pubbliche ricomprese nel programma triennale delle opere pubbliche.
4. Per il rilascio del titolo abilitativo, con le modalità stabilite ed importi determinati, ai sensi del titolo III della L.R. 15/13 e s.m.i. così come interpretato dalla parte I paragrafo 8 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014.0442803 del 21/11/2014 e sezione II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., viene corrisposto, se dovuto, un contributo di costruzione.
5. Fatti salvi i casi di esonero e riduzione previsti dall'art. 32 della L.R. 15/13, il titolare del titolo abilitativo è tenuto a corrispondere, a seconda del tipo di intervento edilizio, un contributo monetario commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (U1+U2) nonché al costo di costruzione (C.C.), così come previsto dagli artt. 30 e 31 della L.R. 15/2013
6. Il contributo di costruzione (oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costo di Costruzione) quantificato:
 - a) dal SUE, per gli interventi da realizzare attraverso Permesso di Costruire;
 - b) dall'interessato, attraverso un professionista abilitato, per gli interventi da realizzare con SCIA onerosa.
7. Il contributo di costruzione può essere rateizzato **nei soli casi riconducibili a Permesso di Costruire (Uff)**, secondo i criteri, le modalità e le garanzie stabilite al punto 6.3 dell' Allegato A della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 146 del 13/12/1999.
8. I criteri e le modalità di applicazione del "Contributo di Costruzione" di cui al presente R.U.E. potranno essere modificati per recepire le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche e gli aggiornamenti delle stesse che saranno predisposti ai sensi degli artt. 28, comma 3 e 29, comma 2, della L.R. 31/2002, o comunque per apportarvi modifiche concernenti le variazioni dell'onere; tale modifica non costituisce variante al R.U.E..

Art. 19 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono quelle definite dall'art. 16, commi 7, 7-bis e 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed art. A 23 e a 24 dell'allegato della L.R. 20/2000.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono determinate ai sensi dei predetti articoli e possono essere progettate, a livello esecutivo, ed essere eseguite dai proprietari, singoli od associati, attuatori dei comparti assoggettati.
3. La realizzazione di dette opere sarà regolata da apposita convenzione che ne stabilirà i tempi ed i modi di attuazione.

4. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia (con o senza aumento di carico urbanistico)
 - b) nuova edificazione
 - c) incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - aumento delle superfici utili degli edifici
 - mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali
 - aumento delle unità immobiliari (fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della L.R.15/2013).
 - d) in tutti gli altri casi di legge espressi in apposita convenzione.
5. Gli oneri di urbanizzazione si applicano solo sulle Superfici Utili (Su) degli edifici come definite nella DAL della Regione Emilia-Romagna n.279 del 04/02/2010.
6. Per le Superfici Accessorie (Sa) non sono dovuti oneri di urbanizzazione.
7. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione vale quanto disposto dall'art. 30 della L.R. 15/2013, commi 3 e 4 e dalla Delibera di Giunta Comunale N. 466 del 14/07/1998 e s.m.i

Art. 20

Costo di Costruzione

1. Il costo di costruzione viene calcolato sulla Superficie Complessiva (Su + 60% Sa) come definita nella DAL della Regione Emilia-Romagna n.279 del 04/02/2010 ed è determinato, sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni edilizie, compilando la modulistica di cui in allegato alla D.C.C. N. 146 del 23/12/1999, ai sensi dall'art. 31 della L.R. 15/2013 in applicazione di quanto disposto al punto 8.1 dell'Allegato "A" alla Deliberazione di Consiglio Comunale N. 146 del 23/12/1999 e al Punto 4 del disposto deliberativo della Delibera di Consiglio Regionale N. 1108 del 29/03/1999.

Art. 21

Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

1. Oltre a quanto stabilito dall'art. 27 della LR 15/13 e s.m.i. la richiesta di riesame deve essere, previa motivata esposizione delle circostanze della richiesta, indirizzata al Sindaco che l'inoltrerà al Dirigente responsabile del procedimento per la relativa istruttoria e predisposizione dell'atto finale.

Art. 22

Modulistica

1. Tutte le richieste devono essere presentate con l'apposita modulistica predisposta dagli Uffici in attuazione della D.G.R. n. 993 del 07/07/2014 "*Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata*" (art. 12, comma 4, lettere A) E B), e comma 5, LR 15/2013) e Determina n. 16913 del 17/11/2014 "*Adegamenti della Modulistica Edilizia Unificata*".

Capo 3 - PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 23

Avviso di inizio dei lavori

1. Il titolare del titolo edilizio deve comunicare la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano.
2. Nella comunicazione devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori. Qualunque variazione degli stessi deve essere comunicata entro 15 giorni.

Art. 24

Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli uffici tecnici comunali preposti e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Copia del titolo edilizio e dei relativi disegni, approvati e timbrati dal Comune e quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo edilizio rilasciato, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore Lavori, delle ditte esecutrici, del

responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 22 e 41 della L.R. 15/13 e s.m.i., e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini della legge n. 23/2004.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del cantiere.

Art. 25

Conduzione del cantiere

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme e della legislazione vigente in materia di sicurezza sui cantieri.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da tenersi depositato in cantiere.

Art. 26

Occupazione di suolo pubblico per esecuzione lavori edili

1. L'occupazione di suolo pubblico è regolamentata dagli art. 20 e 21 del D. Lgs 285/92 e s.m.i.
2. Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, l'interessato deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
3. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito l'interessato ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
5. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art. 27

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del titolo abilitativo od autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne gli uffici preposti che a loro volta renderanno edotti gli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D. Lgs 42/2004 e s.m.i.).

Art. 28

Certificato di conformità edilizia e di Agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e di agibilità è regolamentato dagli artt. 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i., e artt. 23, 25 e 26 della L.R. 15/13 e s.m.i. così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 11 e modificato dalla parte II della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014 e le modalità stabilite dalla Delibera di Giunta Regionale n. 76 del 2014.

Art. 29

Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità'

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27.07.1934 n. 1265.
2. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) Condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) Alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - c) Insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
 - d) Insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - e) Mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) Assenza di servizi igienici;
 - g) Mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue (di cui alla circolare del Ministero LL.PP. n° 1820 del 23/07/1966);
3. Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili.

Capo 4 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

Art. 30

Definizioni tecniche uniformi

1. Il processo d'intervento è regolato dalle definizioni e parametri di cui all'allegato "A" della D.A.L. 279/10 e modificati dalla Delibera n. 994/14 della Giunta Regionale Emilia Romagna.
2. Per le funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo la Su, onde mantenere omogeneità con il vecchio Piano, risulta così suddivisa:
 - a) Su(s), superficie utile vani di servizio, quali: bagni, antibagni comuni o di camera, servizi igienici, docce, spogliatoi e depositi anche se collegati ad impianti sportivi a diretto servizio della struttura alberghiera; cucine, anticucine, office, lavatoi, lavanderie depositi e dispense; sale da pranzo e prima colazione, sale comuni, sale ricreative, sale televisione, zone giorno nelle unità ricettive bilocale e trilocale, vani connessi alla salute del corpo e lo sport (palestre, saune ecc.) sala bar interna, ingressi, corridoi, disimpegni, bureau, e spazi di gestione quali: camere per il personale, alloggio gestore, ufficio; autorimesse coperte al piano terra, magazzini e cantine; tettoie, porticati e verande chiusi anche con materiale precario. Le unità ricettive a monolocale vanno computate al 50% come zona a servizio.
 - b) Su(p), superficie utile vani di pernottamento costituiti dalle camere ospiti, dalle zone notte delle unità ricettive bilocale e trilocale e dal 50% della superficie in quelle monolocale; quanto altro assimilabile.
3. E' ammessa la realizzazione di (Sa) Superficie Accessoria, fino ad un ulteriore incremento del 30% di quella consentita dalle norme dei singoli Sub-ambiti, qualora questa sia di altezza inferiore od uguale a mt. 2,40 e localizzata in piani interrati destinati al reperimento di parcheggi, nel rispetto della legislazione vigente. (Uff)

Art. 31

Tipi edilizi

1. Ogni edificio è riconducibile ad uno schema teorico che ne definisce la singolarità e la peculiarità e lo contraddistingue come tipo edilizio, sulla base di caratteristiche determinate dal rapporto che istituisce con il lotto di pertinenza, dai caratteri distributivi, dalle modalità di aggregazione con altri edifici, dal modo in cui sviluppa il rapporto tra le proprie caratteristiche geometriche orizzontali e verticali. Sono quindi stati individuati per convenzione i tipi edilizi elementari, di seguito descritti:
 - a) **Casa singola isolata:**
 - è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale unifamiliare, in cui l'altezza delle fronti, non superiore a due piani fuori terra.
 - La casa singola isolata presenta di norma distanza dai confini ma può eventualmente avere anche un muro perimetrale in aderenza al confine del lotto di pertinenza di altra costruzione.
 - b) **Casa abbinata:**

- è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale che si configura volumetricamente e nello sviluppo delle fronti come un insieme di due edifici simmetrici/similari o ripetuti, affiancati, con altezza delle fronti e distanza dai confini assimilabili a quelli della casa singola isolata.

c) Casa a schiera:

- è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale, derivante dall'aggregazione di più unità abitative, disposte mediamente su più piani e dotate di vano scala autonomo, in numero generalmente superiore a tre, aventi assetti planimetrici e distributivi uguali o simili, tali comunque da produrre un organismo edilizio avente caratteristiche formali e planivolumetriche palesemente unitarie.
- La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'aggregazione delle unità abitative avviene sempre in una direzione generalmente parallela alla strada.
- La casa a schiera può essere di tipo composto e/o a maglia, quando l'aggregazione tra le diverse unità abitative avviene in modo articolato e non direttamente rapportato alla strada più prossima, determinando spazi interstiziali ed eventuali cortili.

d) Edificio a blocco:

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

e) Edificio in linea:

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

f) Edificio composito:

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

Art. 32

Distanza tra i fabbricati e visuale libera

1. Le distanze minime tra i fabbricati nei diversi ambiti del territorio comunale sono definite e regolamentati dagli artt. dal 873 al 907 del Codice Civile, dal DM 1444/68 dal D. Lgs. 285 del 30/04/92 "codice della strada" e s.m.i., nonché dall'art. 30 della L.R. n. 17 del 18-07-2014; quest'ultimo, **d'applicarsi sia in edifici pubblici che privati**, costituisce priorità, **sia anche** alle distanze **ed all'indice di visuale libera** stabilite dalle specifiche norme d'ambito. **(Uff)**

Art. 33

Classificazione dei locali e piani

1. Locali:

a) Sono locali di abitazione e di lavoro quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone, sono disciplinati dal D.M. della Sanità del 05/07/75 e dalla L. 457/78 e s.m.i. e come di seguito classificati :

- A1 – Studi professionali, uffici e vani pranzo, cucina, camera da letto per una persona, studio posti in edifici di abitazione;
- A2 - residenza collettiva stagionale e vani soggiorno, camere da letto per due persone posti in edifici di abitazione;
- A3 - negozi di vendita, sale da esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, camere e sale di degenza anche in case di cura ;
- A4 - laboratori scientifici, tecnici, industriali ed artigianali, officine meccaniche, magazzini, cucine collettive e depositi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- A5 - aule scolastiche, soggiorni in edifici di cura, autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite.
- A6 - camera da letto per una persona in strutture ricettive (alberghi, residenze turistiche alberghiere)
- A7 - camera da letto per due persona in strutture ricettive (alberghi, residenze turistiche alberghiere)
- A8 – Cucina e soggiorno (Hall - Pranzo -bar) in strutture ricettive (alberghi, residenze turistiche alberghiere)

b) Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e vengono così classificati:

- S1 - servizi igienici, bagni, lavanderie, disimpegni, ripostigli e guardaroba negli edifici di abitazione;
- S2 - servizi igienici e bagni, saune, bagno turco, servizi per aree benessere, lavanderie, ripostigli e guardaroba posti in alberghi residenze turistiche alberghiere;
- S3 - scale che collegano più di due piani, corridoi e disimpegni comunicanti;

- S4 - servizi igienici e bagni in complessi scolastici, negli edifici di cura e assistenza, in laboratori, o a servizio di attività produttive (compresi pubblici esercizi, negozi, uffici);
- S5 - magazzini e depositi, autorimesse di solo parcheggio, stenditoi, salette per macchinari, che necessitano di scarsa o di alcuna sorveglianza, ripostigli, legnaie;
- S6 - centrali termiche, centrali elettriche, cabine di trasformazione, autoclave e depositi di materie pericolose.

c) Locali non espressamente elencati vengono classificati, per analogia e criterio, dalla Giunta Municipale.

d) Sono fatte salve le disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano l'edilizia speciale (scuole, ospedali, case di cura, palestre scolastiche).

2. **Piano abitabile:**

- a) Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. "A" .
- b) Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano solo locali di Cat. "S"

Art. 34

Caratteristiche dei locali e degli organismi abitativi

1. Fatto salvo il rispetto delle normative specifiche per le singole tipologie di attività e le eventuali prescrizioni degli enti competenti in materia di igiene pubblica, si dovranno rispettare i seguenti requisiti minimi:
 - a) Cat.A1 - superficie mq.9,00 e altezza H. = 2,70
 - b) Cat.A2/A7 - superficie mq.14,00 e altezza H. = 2,70
 - c) Cat.A3 - superficie mq.14,00 e altezza H. = 3,00
 - d) Cat.A4/A5 - superficie mq.35,00 e altezza H. = 3,00
 - e) Cat.A6 - superficie mq.8,00 e altezza H. = 2,70
 - f) Cat.A8 - superficie mq.20,00 e altezza H. = 3,00
2. Fatte salve situazioni autorizzate e condizioni preesistenti legittimate, tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno, le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente con un rapporto tra la superficie finestrata e del pavimento non inferiore a 1/8; solo per i casi di ristrutturazione edilizia, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, non sono consentiti rapporti di illuminazione inferiore a 1/16, e con una superficie minima della finestra di mq. 0,50 e un'altezza virtuale minima del vano pari a H. = 2,40 **inderogabile. (Uff)**
3. **Per i locali destinati a lavorazioni industriali/artigianali e commerciali è ammessa un rapporto di aerazione pari a 1/16; per i locali destinati a deposito, senza lavorazioni e connessi all'attività principale, è ammesso il rapporto di aerazione di un 1/24 e di illuminazione pari a 1/12. (Uff)**
4. Per particolari soluzioni architettoniche che prevedano ambienti sovrapposti e liberamente collegati, con altezza media complessiva di almeno m. 5,10, sono consentiti divisori orizzontali o **ballatoi soppalchi** che delimitino ambienti di categoria A con altezza media non inferiori a m.2,40 e per non più del 50% dell'area del vano sottostante.
Nel caso di soppalchi di cui all'allegato "A" della DAL 279/2010, l'altezza netta del vano posto sotto il soppalco deve mantenere il minimo fissato dalla categoria del vano; solo se la parte soppalcata ha caratteristiche ed altezze dei vani di categoria "S", non costituisce aumento di superficie. (Uff)
5. Nei locali di categoria A3/A4/A5 sono ammesse altezze inferiori nonché preesistenti nei soli casi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, rispettando il minimo inderogabile di m. 2,70 al lordo di canalizzazioni per impianti, fatti salvi i requisiti igienico sanitari minimi.
Per i locali di Cat.A3/A4/A5/A8, e sempre per particolari soluzioni architettoniche, si possono realizzare ambienti divisi tra loro da ballatoi orizzontali, purché non inferiori a m. 2,50 in altezza e per una estensione non superiore al 50% dell'area del vano. (Uff)
6. Le dimensioni planimetriche minime dipendono dalle particolari destinazioni dei locali, esse sono: m. 2,10 per i locali di categoria "A" e m. 1,00 per i locali di categoria "S";
7. I bagni e i servizi igienici delle rispettive categorie S1, S2 e S4 non possono avere superficie inferiori rispettivamente a mq. 4,00, **mq. 3,00 come da apposita normativa regionale** e mq. 1,30 con un minimo di un bagno per alloggio. **(Uff)**
8. **I servizi igienici posti in locali di tipo "S1" direttamente accessibili da locali di categoria "A" devono essere provvisti di antibagno.**
I locali di categoria S1 e S2 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, con la sola eccezione delle camere da letto. (Uff)
9. **Tutti i Tutte le unità dotate di** locali di categoria A **A1, e A3** devono essere dotati di servizio igienico. **(Uff)**

10. Negli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione globale dell'edificio, ogni alloggio con superficie superiore a mq. 50 dovrà avere almeno un doppio affacciamento su spazi aperti, onde assicurare una efficace ventilazione naturale. (Uff)

Art. 35

Alloggi minimi

1. Le superfici minime degli alloggi, computati al netto delle murature, sono le seguenti:
 - a) mq. 50,00 di Su per le zone A, B1, D1, D2, D3, E oltre a quelle di espansione urbana.
 - b) mq. 45,00 di Su per le zone B2 e B3.
2. Dimensioni inferiori, salvo la misura minima di 38 mq. di Su, ovvero mq. 28 di Su se trattasi di alloggio monostanza per una persona, comprensivo dei servizi, sono consentite qualora l'alloggio o gli alloggi interessati rappresentino 2/5 delle unità abitative comprese nell'intervento, con un minimo di una unità per ogni intervento.

Art. 36

Sottotetti

1. Sono definiti dalla DAL 279/2010. Non sono ammessi sottotetti con copertura piana, a volta e a cupola o con falde di copertura aventi pendenze non aderenti alla tradizione locale.
2. I sottotetti e gli spazi con altezza media inferiore a m. 1,80 sono considerati volumi tecnici e seppur accessibili, con scala fissa anche comune non potranno avere:
 - a) Suddivisioni interne, fatte salve quelle derivanti da strutture portanti e/o da corpi tecnici e dovranno essere destinati a pertinenze delle singole unità immobiliari e non potranno essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati a vincolo pertinenziale;
 - b) Illuminazione con lucernaio in falda di superficie massima di mq 0,36 per ogni vano sottotetto in proprietà.
3. Qualora i locali sotto le falde del tetto siano utilizzati come superficie accessoria (Sa) e abbiano collegamento diretto strutturale fisso con alloggio sottostante, non possono avere accesso diretto da vani "A", e possono essere illuminati ed areati mediante lucernai in falda o aperture verticali secondo il rapporto massimo di 1/16. (Uff)
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolamentato dalla L.R. 06-04-1998, n. 11, e s.m.i., in particolare L.R. 30.05.2014 n. 5 e s.m.i.
3. Gli edifici realizzati all'interno del Sub-ambito B1/2/3, in quanto tali, sono da intendersi in territorio urbanizzato, così come pure quelli realizzati attraverso PCC. (Uff)

Art. 37

Salubrità del terreno

1. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Art. 38

Isolamento all'umidità e locali al piano terra

1. Qualsiasi nuovo edificio, od oggetto di ristrutturazione globale, (Uff) deve essere isolato dall'umidità e dal suolo, tutti i locali di categoria "A" posti al piano terra devono essere elevati dal suolo circostante onde garantirla salubrità dei locali al piano terra.
2. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
3. I pavimenti dei locali di Categoria "A" costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 39

Locali a piani interrati e seminterrati

1. I locali dei piani interrati o seminterrati non possono essere utilizzati e adibiti ad abitazione, né ad ambienti di lavoro, magazzini o depositi che comportino la presenza di personale oltre le operazioni di carico e scarico.
2. Sia i locali seminterrati che quelli interrati debbono avere aperture per assicurare una costante e naturale areazione direttamente dall'esterno.
3. E' vietata l'emissione di esalazioni, gas, vapori, polveri attraverso le aperture che danno aria a tali locali.
4. Le autorimesse sotterranee dovranno avere uno spazio di sosta di almeno m. 4,00, prima della rampa e comunque fuori dalla sede stradale.

5. Sono ammesse eccezioni solo a fronte di parere favorevole da parte dell'Azienda U.S.L. e eventuale autorità competente. (Uff)

Art. 40

Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno, ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
6. Nel risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di "pozzo di luce" o cavedio allo scopo di dare aria e/o luce solamente a scale, servizi igienici, cucine, bagni e corridoi

Art. 41

Ricorso alla ventilazione artificiale

1. Nel rispetto della vigente legislazione in materia e delle allegate direttive dell'AUSL territorialmente competente in materia di igiene:
 - a) I locali di categoria S4 possono essere privi di illuminazione e di aperture di ventilazione sull'esterno a condizione che non vi siano installati apparecchi a fiamma libera.
 - b) I locali di categoria S1 ed S2 possono essere illuminati e ventilati artificialmente nei seguenti casi:
 - Abitazioni del centro storico e in edifici vincolati;
 - Alloggi di cui alla D.M. n° 156 del 27.5.1975, i quali possibilmente debbono essere dotati anche di un servizio igienico ad aerazione ed illuminazione diretta;
 - Negli alloggi che hanno già almeno un locale della medesima categoria con illuminazione e aerazione diretta dall'esterno;
 - Alberghi, abitazioni collettive, pubblici esercizi e locali di pubblico ritrovo;
 - Studi, uffici, ambulatori, esercizi commerciali.

Art. 42

Scale

1. La realizzazione delle scale è definita e regolamentata dalla L. 13/89, D.M. 236/89 e norme UNI del gennaio 1999 n. 10803 e n.10804 (norme UNI che vanno applicate anche per le scale realizzate in opera e/o calcestruzzo).
2. Le dimensioni delle rampe e dei pianerottoli sia per scale in opera che prefabbricate, ad andamento lineare o a chiocciola, dovranno rispettare le misure secondo il seguente schema:

a) Scale di uso pubblico e/o comune	m.	1,20
b) Scale di uso privato in locali pubblici (cioè ad uso esclusivo del personale)	m.	0,90
c) Scale di uso privato principale (collegamento di piani abitabili)	m.	0,80
d) Scale di uso privato secondario (collegamento fra piani abitabili e di servizio)	m.	0,60
3. Le scale dovranno avere andamento regolare con rapporto fra alzata e pedata secondo la formula $2a+p = 62-64$ cm., un numero massimo di alzate consecutive pari a 15 per ogni rampa, dotate di parapetto con altezza di m.1,00 e inattraversabile da una sfera di diametro di cm. 10.
4. Le scale che colleghino più di due piani abitabili (compreso il piano terreno) devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) Arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano di superficie libera non inferiore a mq.1,00; eccezionalmente potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto con lucernaio, cavedio o pozzo luce, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq.0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno; gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.
 - b) I vetri che costituiscono parete debbono essere tali da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Art. 43

Cucine in nicchia e zone di cottura, camini, fumaioli

1. Ogni appartamento o monolocale ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno 9 mq. di superficie o uno spazio adibito a cucina.
2. **In alloggi di superficie utile (SUL) fino a mq. 100,00 (Uff)** Possono essere consentite cucine in nicchia, con dimensioni minime del lato minore di m 1,60 e superficie di mq. 4,00, purché collegate e aperte direttamente su altro locale regolamentare di almeno mq. 14,00 (per una superficie minima complessiva di mq. 18,00).
3. Tra i due locali non deve esistere né parete né infisso e si intende aperta direttamente quando l'apertura sulla parete divisoria posto fra i due locali, è maggiore della metà dell'estensione del muro stesso, la stessa cucina in nicchia deve essere dotata di canna fumaria e/o di aspirazione indipendente di almeno Ø 16 cmq di sezione.

Art. 44

Camini, canne fumarie e comignoli

1. Si definiscono camini quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di un singolo apparecchio termico.
2. Si definiscono canne fumarie quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti della combustione di più apparecchi termici.
3. Si definiscono comignoli i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.
4. Camini, canne fumarie e comignoli devono rispondere ai requisiti previsti dalle normative vigenti.
5. Le canne fumarie esterne ed i comignoli debbono essere, per forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati e quelle multiple devono essere accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.
6. Nella zona "A" potranno essere realizzate canne fumarie con rivestimento esterno in rame solo dopo aver verificato l'impossibilità della loro collocazione all'interno dell'immobile, i comignoli e gli sfiati dovranno essere preferibilmente in muratura, i materiali utilizzati debbono uniformarsi, anche per la copertura, alle tipologie tradizionali.
7. Ogni apparecchio di combustione dovrà essere dotato di idonea canalizzazione completa di comignolo per espulsione di fumi nel rispetto della normativa UNI 7129 del 2008.

Art. 45

Stanze da bagno e servizi igienici

1. Come previsto dal D.M. della Sanità del 5/07/1975, ogni unità edilizia, appartamento o monostanza, deve essere fornita di almeno una stanza da bagno completo di W.C., lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia.
2. La stanza da bagno deve avere i seguenti requisiti minimi:
 - a) Superficie del pavimento di mq. 4,00 comprensiva dell'eventuale antibagno, nel quale può essere collocato a) Esclusivamente il lavabo;
 - b) Dimensione del lato minore di m. 1,50;
 - c) Altezza interna di m. 2,40;
 - d) Un rapporto aereo-illuminante di 1/12;
3. Ove nell'alloggio sia presente una stanza da bagno di mq. 4,00, sono ammessi servizi igienici di dimensioni inferiori, coi seguenti limiti:
 - a) Superficie del pavimento mq. 1,30;
 - b) Lato minore m. 0,90;
 - c) Anti bagno di superficie del pavimento mq.1,30;
4. Le stanze da bagno e i servizi igienici nelle unità abitative non possono avere accesso diretto da locali di soggiorno, pranzo, cucina se non attraverso disimpegno.
5. Tutte le stanze da bagno, compresi gli eventuali altri locali igienici anche se dotati solo di bidet, WC e lavabo, debbono avere pavimenti e pareti (per un'altezza minima di mt. 2,00) rivestite di materiale impermeabile di facile lavatura.

Capo 5 – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Art. 46

Definizione degli strumenti di pianificazione comunale

1. **Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.):**
 - a) I P.U.A sono definiti e regolamentati dagli art. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000.

2. **Piano di Recupero Urbano (P.R.U.):**
 - a) I P.R.U. sono definiti e regolamentati dal titolo 1 della L.R. n. 19 del 03.07.1998.
3. **Accordo coi privati:**
 - a) L'Accordo coi Privati è definito e regolamentato dall'art. 18 della L.R. n. 20/2000.
4. **Accordi di Programma:**
 - a) Gli Accordi di Programma sono definiti e regolamentati dall'art. 40 della L.R. n. 20/2000.
5. **Programmi di Intervento Operativo:**
 - a) I Programmi di Intervento Operativo (P.I.O.) sono strumenti preventivi comprendenti ambiti nei quali si procede alla definizione e alla successiva attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Piani di Espansione Urbana.
 - b) Fino alla data di approvazione dei Programmi di Intervento Operativo (P.I.O.) gli edifici eventualmente compresi nell'ambito dei Piani di espansione Urbana (P.E.U.) o dei Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) possono essere assoggettati agli interventi di cui all'art. 5 commi 1, 2, 3, 4, 7, 9 e 10.
6. **Piani di Espansione Urbana:**
 - a) I Piani Particolareggiati di Espansione Urbana (P.E.U.) sono Piani Urbanistici Attuativi che comprendono modalità operative ed interventi assimilabili contestualmente ai Piani Particolareggiati di iniziativa privata e ai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).
7. **Programmi integrati d'intervento:**
 - a) I Programmi Integrati d'Intervento sono definiti e regolamentati dalla L.179/92 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica).
8. **Piani di recupero:**
 - a) Nell'ambito delle zone edificate, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può essere individuato il perimetro di zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante la redazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della legge 05.08.78, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica).

Art. 47

Competenze

1. Piani Attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 13 del D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106 del 12/07/2011 e Delibera prog. 1281/2011 della Giunta Regionale Emilia Romagna, dalla Giunta Comunale.

Art. 48

P.U.A. Indirizzi nella Redazione

1. Nella redazione del progetto dei P.U.A.. come definiti all'art. 31 della LR 20/2000 dovrà essere posta particolare cura nella definizione del rapporto fra l'area interessata all'intervento e l'intorno urbano ancorché non edificato:
 - a) I progetti di massima degli edifici, degli spazi scoperti pubblici e privati, dovranno indicare i materiali per la loro realizzazione e per le finiture con rilievo ai fini urbanistici, ivi compresi le recinzioni e gli elementi dell'arredo urbano e stradale;
 - b) Le aree scoperte dovranno essere sistemate, per almeno la metà della superficie, con soluzioni permeabili e con alberi di alto fusto;
 - c) Nelle aree cortilizie potranno essere sistemati parcheggi, ai sensi della presente normativa, solo in ragione di 1/2 della superficie totale;
2. I P.U.A. mantengono la loro validità per un periodo di tempo di dieci anni, dalla stipula della relativa convenzione, scaduto il quale essi decadono e debbono essere ripresentati.
In via eccezionale i P.U.A. possono essere prorogati nella loro validità con delibera della Giunta Comunale per un periodo massimo di tre anni, scaduto il quale essi sono considerati decaduti e debbono essere ripresentati.
3. Sono considerate varianti sostanziali ai P.U.A. quelle che incidono in modo significativo e comunque superiore al 10% relativamente ai seguenti componenti:
 - a) Perimetrazione delle aree di intervento;
 - b) Numero e localizzazione dei lotti;
 - c) Previsioni planivolumetriche;
 - d) Consistenza e tracciati principali dei percorsi e delle opere di urbanizzazione;
 - e) Variazioni delle categorie funzionali cui fanno riferimento le destinazioni d'uso previste per le unità edilizie.
4. Non sono considerate varianti quelle che incidono su modifiche:
 - a) Della localizzazione degli edifici, interni al lotto;
 - b) Dei materiali e delle finiture;

- c) Della distribuzione dei percorsi orizzontali e verticali e degli accessi;
 - d) Delle recinzioni;
 - e) Delle destinazioni d'uso comprese nelle aggregazioni funzionali previste.
5. Qualora il comune attribuisca la facoltà a privati di attuare le previsioni edificatorie contenute nei P.U.A gli stessi potranno intervenire, ai sensi dell'art. 23 L. 1150/42 purché rappresentino i tre quarti dell'intero valore del comparto, in base all'imponibile catastale, addossandosi l'onere economico derivante dalle espropriazioni delle aree rimanenti da destinare all'uso pubblico o ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 6. L'attuazione degli interventi previsti nella convenzione stessa può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso (come prescrive il nuovo settimo comma dell'art. 28 della L. n. 1150 del 1942, modificato dal comma 4 dell'art.17 del DL n. 133/2014 convertito con modificazioni dalla L. n. 164/2014, così anche come interpretato dalla parte I paragrafo 14 della circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.) per ogni stralcio funzionale nella convenzione devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

Capo 6 - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 49

Rifornimento idrico e Regolamentazione delle acque reflue

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale.
2. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari a norma di legge.
3. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dagli enti preposti.
4. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Art. 50

Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dalle norme di legge.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti ai quali spetta il rilascio del titolo abilitativo per la derivazione e l'utilizzo di acque sotterranee.

Art. 51

Salvaguardia e formazione del verde

1. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
2. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in ambito agricolo del R.U.E.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le relative sanzioni di legge.
4. Su tutto il territorio comunale, senza il preventivo nulla osta del competente ufficio comunale, è fatto divieto a chiunque di abbattere o sostituire alberi, siano essi vivi, deperenti o morti secondo quanto previsto dallo specifico regolamento.

Art. 52

Norme e salvaguardia sul verde pubblico e privato

1. **Vedi Regolamento del Verde, allegato "E" – Gestione del verde (Uff)** Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.
2. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette aree deve essere autorizzata.
3. Negli interventi edilizi, fatte salve le disposizioni specifiche contenute nei vari Sub-ambiti, l'area pertinenziale degli edifici deve essere mantenuta permeabile nella misura minima del 50% dell'area scoperta.
4. In tutti gli insediamenti urbani e produttivi, ed in modo speciale nelle aree residenziali e di uso pubblico, devono essere rigorosamente conservati:
 - a) Gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia o vetustà, risultino di particolare pregio;
 - b) Gli alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a cm. 130 di altezza dal colletto, superiore a cm. 40 per le specie di prima e seconda grandezza e superiore a cm. 25 per le specie di terza grandezza.
5. **Classe di grandezza altezza delle piante a maturità:**
 - a) 1^ grandezza > 18 m.
 - b) 2^ grandezza 12 – 18 m.
 - c) 3^ grandezza < 12m.
 - d) le piante con più fusti se almeno uno di questi raggiunge la circonferenza di cm. 20.
6. Le sostituzioni di alberi e i nuovi impianti rientrano nelle prescrizioni dettate dallo specifico regolamento.

Art. 53

Impianti di telefonia mobile e d'emittenza radio televisiva

1. Al fine di garantire la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico devono attuarsi le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, nonché quanto previsto dal "Regolamento comunale per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti per la telefonia mobile".

Art. 54

Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico

1. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla L.R. n. 19/2003 "*Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico*", del regolamento sulla Pubblica Illuminazione (R.I.P), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 86 del 23/10/2009, recante le "*Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico*" e del D.G.R. n. 1688 del 18 Novembre 2013 "*Nuova direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della L.R. 19/2003*" e loro eventuali s.m.i. tutti i capitolati relativi all'illuminazione pubblica e privata devono essere conformi alle finalità del presente Regolamento perseguendo la funzionalità, la razionalità e l'economicità dei sistemi, ed assicurando innanzitutto la salvaguardia della salute, la sicurezza dei cittadini e la tutela degli aspetti paesaggistico - ambientali.
2. **Ai sensi della predetta L. R. n. 19/03 e della DGR n. 2263 del 29.12.2005 nonché della Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso di cui alla D.D.G.A. n. 14096/2006 come modificato dalla D.D.G.A. n. 1431/2010, si rimanda a quanto emanato nel tavolo di lavoro regionale in materia di inquinamento luminoso (allegato "G") nonché al futuro piano della luce che sarà redatto e predisposto ad integrazione del presente regolamento.**

Art. 55

Uso dell'energia da fonti rinnovabili

1. Si recepisce:
 - a) Il D.Lgs. n. 28 del 03.03.2011 e s.m.i. sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili ed in particolare quanto previsto dall'art. 11 ed art. 12 comma 1;
 - b) La delibera di G. R. del 26.09.2011 n. 1366 "*Proposta di modifica della Parte seconda – Allegati – della delibera dell'Assemblea legislativa n.156/2008*" ed in particolare la possibilità prevista dall' "allegato 2 - disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti" punto 24.

Capo 7 - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 56

Elementi aggettanti dalle facciate

1. Gli aggetti dalle facciate dei fabbricati e dai muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - a) Cm 20, per le sporgenze quali scossaline, modanature, cornici, bancali ed inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - b) Cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.00 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm. 30 dal bordo del marciapiede qualora esistente e ove non esistente, da individuarsi a m. 1,00 dal filo esterno del muro del fabbricato posto su area pubblica. (Uff)
 - b c) Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4.00 sul piano stradale.
3. Per tutti i tipi di aggetti già autorizzati su suolo pubblico è ammessa la sola manutenzione ordinaria o straordinaria.
Elementi aggettanti chiusi sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali. (Uff)

Art. 57

Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Art. 58

Numerazione civica

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa di riferimento è la circolare dell'ISTAT, l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Urbanistico Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.
3. I numeri civici devono essere collocati sui muri esterni degli edifici alla destra del portone d'ingresso o in alternativa sulla recinzione nel pilastro destro del cancello d'ingresso pedonale, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi.

Art. 59

Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere realizzati nel rispetto degli appositi regolamenti in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art. 60

Recinzioni

1. Le recinzioni sono regolamentate dal Dlgs. 285 del 30/04/92 (Codice della strada), e s.m.i. e relativo regolamento d'attuazione.
2. Le aree non edificate fronteggianti vie, piazze o spazi aperti al pubblico passaggio, all'interno dei centri abitati, debbono essere recintate.

3. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del predetto decreto, le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente, non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione, devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano, in particolare per la Via Cesenatico le recinzioni dovranno essere poste almeno a ml. 2,50 dal limite della carreggiata stradale.
4. Potranno essere realizzate recinzioni, cancelli, montanti e pensiline a protezione degli ingressi pedonali con altezza fino ad un massimo di mt. 2,50; con riferimento al piano stradale fatta salva quella eventualmente preesistente.
5. Nel caso di aree private, destinate nella previsione urbanistica all'uso pubblico è consentito porre in opera recinzioni leggere a carattere precario.
6. Le recinzioni fra privati sono regolamentate dal Codice Civile

Art. 61

Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. La realizzazione di passi carrai è regolamentata dal Dlgs 285/92 e s.m.i. e dal relativo regolamento d'attuazione.
2. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
3. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale; l'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, del veicolo in attesa di ingresso; in alternativa all'arretramento è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura con comando a distanza.
4. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

Art. 62 (236)

Installazione di apprestamenti di carattere precario temporanei o provvisori

1. Apprestamenti provvisori (attività edilizia libera)

a) Nelle aree di proprietà privata o su suolo pubblico in concessione, ad esclusione degli edifici facenti parte del "Sistema insediativo storico", è consentita l'installazione di apprestamenti precari provvisori di pertinenza ad attività di esercizio pubblico o commerciale, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera "f", L.R. 15/2013 e s.m.i. e dalla relativa legislazione vigente.

a) Sugli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, possono essere realizzati apprestamenti temporanei a carattere precario temporaneo o provvisorio.

b) Non sono soggette a questa normativa le attrezzature poste al servizio dei cantieri edili muniti di regolare titolo edilizio che vengano installate in sito, limitatamente alla durata dei lavori.

c) La superficie coperta degli apprestamenti di cui al comma 1 non deve superare il 100% della superficie di somministrazione o di vendita;

d) L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile, dal Codice della Strada o da specifico regolamento in materia.

2. Apprestamenti temporanei (assoggettati a SCIA)

a) Sugli spazi pubblici è consentita l'installazione dei seguenti apprestamenti temporanei previa sottoscrizione di specifico atto unilaterale d'obbligo che ne preveda la rimozione e la relativa garanzia fideiussoria:

a) Sono considerati apprestamenti di carattere provvisorio, limitatamente al suolo pubblico e soggetti a specifica convenzione:

- Chiosco per vendita di giornali, ed articoli da spiaggia;
- Cabina telefoni pubblici;
- Pensiline per attesa passeggeri di linee per il trasporto pubblico;
- Distributori automatici di merci e/o servizi;
- Manufatti per il soccorso pubblico;
- Manufatti per informazioni turistiche;
- Chiosco per la vendita fiori in area cimiteriale;
- Chioschi per somministrazione di alimenti e bevande;

b) Le caratteristiche strutturali dovranno garantire la facile e completa rimozione della struttura; a tal fine è consentito il solo utilizzo di elementi lignei o metallici. La progettazione deve essere redatta nel rispetto delle norme di sicurezza sismica ed impiantistica e di superamento delle barriere architettoniche o da specifico regolamento in materia.

c) In edifici di civile abitazione, salvo quanto già precedentemente autorizzato, è consentita l'installazione di apprestamenti temporanei, finalizzati a proteggere spazi all'aperto (balconi, terrazzi, portici, ecc.), mediante serramenti scorrevoli a pacchetto per una superficie massima pari al 10% della superficie utile dell'alloggio.

a) Su proprietà privata, con esclusione degli edifici facenti parte del "Sistema insediativo storico", sono consentiti a protezione di balconi verande o portici, mediante chiusure mobili, in percentuale non oltre il 10% della superficie utile i seguenti apprestamenti precari.

- Necessari a proteggere spazi esterni di pertinenza di esercizi commerciali e turistici;
- Atti a proteggere ed isolare parti di alloggi di civile abitazione quali balconi, logge, verande, portici, ecc.;
- A protezione di pertinenze di civile abitazione.

b) Il presupposto a cui devono rispondere gli apprestamenti di carattere precario, salvo i tipi studiati ed adottati dall'Ufficio Tecnico Comunale e quelli standards per apprestamenti speciali, il cui fissaggio al suolo avvenga solo mediante ancoraggi facilmente amovibili.

d) Per gli interventi di cui alla lettera precedente, è dovuto un contributo commisurato al costo di costruzione determinato "una tantum", con una superficie calcolata al 60% e moltiplicata al costo di costruzione previsto per gli edifici.

3. I manufatti in precario esistenti alla data del 02.01.2014 possono essere regolarizzati con titolo abilitativo necessario, ai sensi della legislazione vigente e previo pagamento dei relativi oneri, come aumento della superficie accessoria sino al limite del 100% della superficie di vendita.

Art. 63

Cabine elettriche di trasformazione, impianti elettrici

1. Qualora si rendesse necessario, per la fornitura di energia elettrica ad uno o più fabbricati, realizzare una cabina di trasformazione, deve avere tutti i requisiti tecnici e di sicurezza previsti dalle norme in materia che di volta in volta l'Ente erogante prescriverà.

Art. 64

Abbattimento delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici, e le relative opere edilizie dovranno essere eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 30-03-1971, n. 118, e s.m.i., al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 27-04-1978, n. 384, alla legge 09-01-1989, n. 13, e s.m.i. ed al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14-06-1989, n. 236, nonché alla Legge 104/1992. (402/2)

Art. 65

Obbligo di manutenzione degli edifici ed aree libere

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizione di sicurezza statica. Le finiture degli edifici in tutto il territorio comunale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui agli articoli precedenti ed essere opportunamente mantenute al fine di corrispondere alle esigenze di decoro urbano.
2. Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.
3. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare, al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza e di decoro delle costruzioni, l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e aree di pertinenza, ivi comprese le pareti su strade, nonché delle zone inedificate.
4. In caso di rifiuto o di inadempimento da parte dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, la richiesta di idoneo titolo abilitativo
6. Quando si tratti di denunce presentate da privati l'Amministrazione Comunale può richiedere che esse siano corredate ed avallate da una relazione a firma di un tecnico abilitato, a cura e spese del denunciante.

Art. 66

Depositi di materiali

1. Se non espressamente previsto, sono vietati i depositi o accatastamento di materiali.
2. Ogni smaltimento di rifiuti nelle varie fasi di conferimento, raccolta, cernita, trasporto e trattamento, deve essere autorizzato ai sensi delle Leggi Regionali e/o Nazionali vigenti.

Art. 67

Cassette per corrispondenza

1. Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza.

Art. 68

Antenne Radio e T.V.

1. Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, in caso di ristrutturazione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata; analoga predisposizione dovrà essere attuata per le nuove costruzioni.

Capo 8 - SANZIONI

Art. 69

Certificato di destinazione urbanistica, frazionamenti

1. Il certificato di destinazione urbanistica è normato dall'art. 30 comma 2, 3, 4, 4-bis del DPR 380/01 e s.m.i., i frazionamenti dall'art. 30 comma 5 del DPR 380/01.

Art. 70

Lottizzazione abusiva

1. La Lottizzazione abusiva è determinata ai sensi dall'art. 30 comma 1, 7, 8, 9 e 10 del DPR 380/01 e s.m.i..

Art. 71

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, determinazioni, responsabilità e sanzioni

1. L'attività di vigilanza e le responsabilità sono contemplate e regolamentate dagli artt. 27, 28 e 29 del capo I titolo IV del DPR 380/01 e comportano l'applicazione delle sanzioni nei modi previsti al capo II del titolo IV dall'art. 31 al 51 del suddetto DPR 380/01 e dalla L.R. 23/2004 e s.m.i. come interpretato dalla parte I paragrafo 2, 3, 9 e 12 e modificato dalla parte II dalla circolare di Giunta regionale PG. 2014. 0442803 del 21.11.2014.
2. *Per le diverse fattispecie di violazioni di carattere amministrativo del presente regolamento, le sanzioni corrispondenti si applicano con le modalità di cui agli articoli 13 e 16 della Legge 689/1981 e s.m.i., così come precedentemente determinate e da rideterminarsi/aggiornarsi con apposito atto amministrativo. (Uff)*

Art. 72

Tolleranze

1. Sono definite e regolamentate dall'art. 34 lett. 2 ter del DPR 380/01 e art. 19 bis L.R. 23/04 introdotto dall'art. 59 comma 2 L.R. 6/09, chiarite e approfondite con Circolare regionale E.R. n° 312129 del 27/12/2011 (Delibera di GR n° 1281/11)

Art. 73

Metodologia per l'individuazione delle pratiche edilizie da assoggettare a controllo a campione

1. Il Dirigente del Settore organizza, a livello gestionale, il lavoro e le metodologie per i controlli delle pratiche edilizie, al fine di ottimizzarle. Ogni pratica di S.C.I.A., PdC, richiesta di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, sarà sottoposta a sorteggio, secondo quanto disposto dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 22/11/2013 e dall'atto di Coordinamento tecnico regionale (Progr. 76/2014) del 27/01/2014, "*Criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo*".

TITOLO 2 - TERRITORIO COMUNALE

Capo 1- DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI E SUB-AMBITI

Art. 74

Individuazione Ambiti, sub-ambiti territoriali e simboli cartografici

1. Il R.U.E. recepisce la normativa definita al Capo II-III e IV dell'allegato alla Legge Regionale 20/2000 e s.m.i., ripresa anche nel PSC al titolo VII-VIII-IX-X-XI-XII e XIII, approvata con delibera di Giunta Provinciale prot. n. 70346/146 del 19 luglio 2010.
2. Il R.U.E. individua gli ambiti e i sub-ambiti territoriali assoggettati a particolari normative attraverso elementi grafici (retini) di tipo e colore diversi; detti elementi sono descritti in normativa e sono da considerarsi quale riferimento per l'applicazione delle norme ad essi collegati.
3. L'uso della simbologia identifica l'ambito, il sub-ambito ed individua l'uso attuale o previsto degli immobili.

Capo 2 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 75

Sistema Insediativo Storico

1. Il R.U.E. recepisce la normativa particolareggiata del "Sistema insediativo storico" di cui al Capo A-II della L.R. 20/2000 e relativa normativa e cartografia del PSC, approvata con Delibera di Giunta Provinciale prot. n. 70346/146 del 19 luglio 2010.
2. Ai sensi dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. fanno parte del sistema insediativo storico e sue suddivisioni:
 - a) **I centri storici** di cui all'art. A-7 (*Individuazione dell'ambito storico, Aree di valore storico ambientale*);
 - b) **Gli insediamenti ed infrastrutture storici del territorio rurale** di cui all'art. A-8 (*Nucleo ed edificio isolato di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale*);
 - c) **Gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale** di cui all'art. A-9 (*Edificio di valore storico ambientale in territorio urbanizzato*).
 - d) **Il Sub-ambito peristorico** (*Ambito edificato formatosi a ridosso del perimetro o tessuto storico*). (Uff)
3. Il "Sistema insediativo Storico" è iscritto nell'allegato "A" della presente normativa.

Capo 3 - TERRITORIO URBANO

Art. 76

Suddivisione Territorio Urbano in ambiti

1. Ai sensi dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. fanno parte del Territorio Urbano i seguenti ambiti e sue suddivisioni:
 - a) **AMBITI URBANI CONSOLIDATI di cui all'art. A-10:**
 - Sub-ambito B1 (Residenziale di completamento)
 - Sub-ambito B2 (Residenziale in edifici a cortina)
 - Sub-ambito B3 (Residenziale)
 - Aree a verde privato
 - Progetto Unitario
 - Permesso di Costruire Convenzionato
 - Peep realizzato
 - b) **AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE di cui all'art. A-13:**
 - b1) **Ambiti per attività produttive (generiche)**
 - Sub-ambito D2 (Completamento)
 - Sub-ambito D2a (Deposito e movimento merci)
 - Sub-ambito D2b (Completamento cantieristica navale)
 - Sub-ambito D2 
 - Sub-ambito D4f (Attività direzionali, associazioni, banche)

- Sub-ambito D4g (Attività commerciali, pubbl. esercizi, att. ricreative)
- Sub-ambito D4h (Pubblico spettacolo, cinema, sale da ballo)
- Sub-ambito D4i (Distributori carburanti, stazioni di servizio)
- Medie strutture di vendita - localizzazioni esistenti (mp)
- Medie strutture di vendita - nuove localizzazioni (MP)

b2) Ambiti per attività produttive (con specifica destinazione turistica)

- Sub-ambito D4a (Ricettiva ordinaria)
- Sub-ambito D4b (Ricettiva ordinaria specialistica "A")
- Sub-ambito D4c (Ricettiva ordinaria specialistica "B" e "D")
- Sub-ambito D4d (Ricettiva specialistica "C")
- Sub-ambito D4e (Ricettiva all'aperto: "campeggi")
- Sub-ambito D5a (Campi gioco)
- Sub-ambito D5b (Giochi bambini)
- Sub-ambito D5c (Piscine-Attrezzature sportive)
- Sub-ambito D5d (Piscine e giochi d'acqua)
- Sub-ambito D5e (Parcheggi privati di uso pubblico)
- Arenile

c) AMBITI DA RIQUALIFICARE di cui all'art. A-11:

- Piano di recupero vene d'acqua
- Piano di Recupero
- Area di Riqualificazione Urbana - Centro Ponente
- Ambito Via Negrelli
- Ambito portuale
- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'arenile
 - Unità Speciali
 - Limite Demanio Marittimo

d) AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI di cui all'art. A-12:

- Sub-ambito D3 (Espansione)
 - Dotazione ecologica
- Piano Particolareggiato
- Piano integrato - Programma di Riqualificazione Urbana
- Piani insediamenti produttivi

Sezione 1 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Art. 77

Individuazione e disciplina dei sub-ambiti urbani consolidati "B"

1. Sono quelle parti di territorio parzialmente o totalmente edificate, a prevalente destinazione residenziale di tipo permanente o stagionale:
 - a) Sub-ambito "B1" residenziali di completamento;
 - b) Sub-ambito "B2" residenziali in edifici a cortina;
 - c) Sub-ambito "B3" residenziali in ex aree C3.
2. Sono considerati incompatibili con il sub-ambito "B" i seguenti usi degli spazi scoperti:
 - a) Discariche;
 - b) Depositi di materiali edili e di rottami;
 - c) Depositi all'ingrosso a cielo aperto;
 - d) Lavorazioni industriali ed artigianali insalubri di cui al Regio Decreto 1265/1934 e T.U.LL.SS.;
 - e) Spettacoli viaggianti, accampamenti e campeggi;
 - f) Scavi e movimentazione del terreno;
 - g) Attività comportante impermeabilizzazione del suolo.
3. Sono considerate incompatibili con il sub-ambito "B" i fabbricati con le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) attività insalubri di 1° e 2° classe di cui al Regio Decreto 1265/1934 e T.U.LL.SS.;
 - b) attività artigianali non comprese nelle tipologie di servizio, artistiche e tradizionali, di produzione a ridotto impatto ambientale e acustico;
 - c) depositi di merce all'ingrosso oltre la superficie lorda di mq. 100,00;
 - d) attività commerciali con oltre mq. 250,00 di superficie di vendita;

4. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente R.U.E., destinati ad attività incompatibili con i sub-ambiti "B", possono mantenere le loro caratteristiche e sono assoggettabili a interventi di:
 - a) Manutenzione straordinaria;
 - b) Adeguamento igienico-funzionale.
5. Fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, le attività di servizio, di produzione, artistiche-tradizionali, a ridotto impatto ambientale ed acustico, possono essere attuate secondo quanto prescritto al comma 6 dell'art. 28 della L.R. 15/13
6. Quale unità minima d'intervento si intende il lotto definito nella sua conformazione e consistenza alla data del **03.09.1998. (Adozione P.R.G. 98) 02.01.2014.**
7. È ammesso il recupero degli edifici esistenti e condonati, destinati a servizi e collocati nell'area di pertinenza degli edifici, mediante interventi comprendenti anche la demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:
 - a) superficie coperta pari al 60% della superficie coperta preesistente;
 - b) destinazione ammessa: ricovero auto e servizio all'abitazione.
 - c) piani consentiti: n. 1.
8. L'intervento di recupero dovrà prevedere l'accorpamento di tutti i manufatti preesistenti secondo una unica soluzione planivolumetrica con distanze e visuale libera di sub-ambito.
9. Per i fabbricati esistenti o licenziati/concessionati entro il **03.09.1998 02.01.2014** e sprovvisti di garage, è consentita in aggiunta a tutti i parametri edilizi, la realizzazione di una autorimessa privata della superficie netta di mq. 16,00, per ogni appartamento. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto del contesto architettonico del fabbricato esistente, escludendo l'uso di materiali quali lamiera, lastre di c.a.v. prefabbricati e similari; dovranno prevedere altresì l'eliminazione, nell'area cortilizia, di qualsiasi pro-servizio esistente sia precario che infisso al suolo.
10. Negli edifici esistenti al **03.09.1998 02.01.2014**, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare vani tecnici all'interno del fabbricato, è consentita la costruzione di centrali termiche, cabine per distribuzione d'energia, vani autoclave ecc., nella misura di mq. 6,00, in aggiunta a tutti i parametri edilizi.
11. In aggiunta a tutti i parametri edilizi è consentita l'installazione di pergolati in legno o ferro, della superficie massima di mq. 25,00, compresi gli sbalzi, con altezza massima di m. 3,00; i pergolati possono essere coperti con elementi in tela permeabile, arelle o essenze arboree.
12. Sarà consentito ubicare il pergolato a mt. 1,50, dal confine di proprietà, oppure anche in confine, secondo soluzioni di costruzione in aderenza o comunione con interventi analoghi da parte del vicino, oppure in assenza di questi ultimi previo accordo sottoscritto, con firma autenticata, dei confinanti.
13. È consentita la presentazione di progetti unitari comprendenti più lotti fra loro confinanti.

Art. 78

Parametri per Sub-ambito "B1" (residenziale di completamento) e "B3" (residenziale)

1. Per tali sub-ambiti il piano si attua per intervento diretto ed in base ai seguenti parametri:
 - a) **Sub-ambito "B1" a mare della ferrovia: (Uff)**
 - utilizzazione fondiaria pari a mq. **50,00 65,00** di Sc (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di Sf (superficie fondiaria).
 - rapporto di copertura mq. **0,30 0,35** x mq. di superficie fondiaria.
 - b) **Sub-ambito "B1" a monte della ferrovia:**
 - utilizzazione fondiaria pari a mq. **65,00** di Sc (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di Sf (superficie fondiaria).
 - rapporto di copertura mq. **0,35** x mq. di superficie fondiaria.
 - c) **Sub-ambito "B3"**
 - utilizzazione fondiaria pari a mq. **50,00** di Sc (superficie complessiva) per ogni 100,00 mq. di Sf (superficie fondiaria).
 - rapporto di copertura mq. **0,35** x mq. di superficie fondiaria.
 - Le distanze rispetto alla sede stradale sono determinate in base agli allineamenti preesistenti, fatto salvo il minimo inderogabile di m. 3,00.
 - d) Per tutti i Sub-ambiti:
 - Hf = m. 9,00;
 - numero dei piani abitabili = 2;
 - **rapporto indice** di visuale libera = 1/2;
 - La Sc (prevista in progetto) dovrà essere costituita da Sa (superficie accessoria) compresa tra il 20% ed il 40%.

- Fatte salve le disposizioni dell'art. 30 della L.R. 17/14 e del Codice Civile in ordine alla costruzione o sopraelevazione con fabbricati posti sul confine di proprietà, i distacchi dai confini sono determinati in m.5,00 fatto salvo il rispetto della visuale libera.

Art. 79

Parametri per Sub-ambito "B2" (residenziale in edifici a cortina)

1. La variante generale individua nella frazione di Sala e lungo la Via Cesenatico (ex S.S. n. 304) il sub-ambito "B2" che comprende gli edifici a cortina e/o schiera di antico impianto sorti lungo la viabilità principale di collegamento tra le frazioni.
2. Per il loro grado di manomissione gli edifici in esame non presentano allo stato attuale caratteristiche riconducibili alle unità edilizie originarie ma costituiscono comunque un esempio di "città lineare".
3. Nel Sub-ambito B2 sono ammessi interventi diretti assoggettabili a:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) adeguamento igienico-funzionale per le destinazioni preesistenti alla data del 03.09.1998 02.01.2014 nella misura massima del 20% della superficie dell'attività;
 - d) ristrutturazione edilizia senza trasposizione di superficie ove si può prevedere la creazione di una quota aggiuntiva di Superficie Utile (Su) mediante il recupero od il mutamento d'uso di locali facenti parte del corpo principale, qualora le loro caratteristiche ne consentano l'utilizzo (Uff);
 - e) ristrutturazione edilizia con trasposizione di superficie ove si può prevedere la creazione di una quota aggiuntiva di Superficie Utile (Su), ferma restando la Superficie complessiva (Sc) esistente, mediante la creazione ex novo di vani utili con la contestuale demolizione, all'interno della stessa unità di intervento, di corpi secondari (anche non destinati a superficie utile, nel qual caso ragguagliandone la superficie) secondo una quota corrispondente a quella aggiuntiva, fermo restando il mantenimento del minimo di Sa (non (Uff) ragguagliata) pari al 20% della Su;
 - f) ampliamento e/o sopraelevazione che potrà attuarsi mediante la previsione di una quota complessiva di Superficie accessoria (Sa), non ragguagliata, compresa tra il 20% e il 40% della Su.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e l'ampliamento non devono provocare modificazioni sostanziali dell'assetto architettonico dell'edificio, ed urbanistico dell'isolato, quali: l'interruzione della cortina stradale, la messa in vista di prospetti interni e quanto altro architettonicamente incongruo.
5. Gli interventi dovranno, attestarsi secondo un profilo regolatore della profondità massima di m. 10,00, in arretramento, dal filo esterno del prospetto esistente sul fronte strada e per un'altezza massima di m. 6,50, fatte salve maggiori altezze preesistenti;
6. Possibilità di edificazione in confine, nelle unità di intervento interne, ed a mt. 5,00 3,00 dal confine per le unità di intervento terminali; qualora l'unità terminale sia edificata in confine, o a distanza inferiore, ne è consentita la sopraelevazione sulla proiezione della struttura esistente;

Art. 80

Aree a Verde Privato

1. Le aree destinate a "verde privato" costituiscono parte integrante dei lotti.
2. Su tali aree è ammesso il mantenimento e lo sviluppo dei giardini, della produzione orticola e agricola ad uso familiare, nonché la realizzazione di strutture di tipo precario, non costituenti superficie coperta e destinate ad attività ricreative private.
3. Le nuove costruzioni o gli ampliamenti, in aree edificabili contigue con zone destinate a verde privato, dovranno osservare le distanze previste dai confini di proprietà e non da quelli di zona.
4. Nell'intervento su lotti edificabili contigui a zone di verde privato costituenti una unica proprietà, è possibile modificare, per fini progettuali, la collocazione del verde privato, ferma restando la sua superficie; tali modifiche non costituiscono variante urbanistica e prima della fine dei lavori, per l'aggiornamento cartografico, dovranno essere comunicate con idonea documentazione al servizio SIT.

Sezione 2a - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (GENERICHE)

Art. 81

Individuazione e disciplina dei sub-ambiti per attività produttive "D2"

1. Sono le parti del Territorio Urbano destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, commerciale e direzionale:
 - a) Sub-ambito "D2" Aree per funzioni produttive di tipo manifatturiero, per magazzinaggio e deposito di merce all'ingrosso;
 - b) Sub-ambito "D2a" Aree per il deposito e la movimentazione delle merci;
 - c) Sub-ambito "D2b" Aree per l'attività portuale.
2. Tali sub-ambiti sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature produttive per l'artigianato e per la piccola industria.
3. È inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca, magazzini di merce all'ingrosso, silos, rimesse, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché di edifici ed attrezzature a carattere ricreativo e sociale al servizio degli addetti all'industria.
4. Non è consentito l'insediamento di industrie nocive di qualsiasi tipo e natura, nonché lo scarico in fogna di acque e rifiuti nocivi agli abitanti o all'agricoltura.
5. È ammessa la costruzione di un alloggio, per ogni lotto **di almeno mq. 1.000, (365/5)** a servizio dell'attività produttiva con superficie utile massima non superiore a mq. 110,00, da computarsi all'interno dell'indice massimo Uf concesso. L'alloggio con superficie utile non superiore ai mq. 90,00 è considerato alloggio di servizio all'attività produttiva ai fini della esenzione dagli oneri di cui alla legislazione vigente in materia.
6. Si interviene ai sensi dell'art. 5 commi 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10;
7. **Prescrizioni generali per il sub-ambito "D2":**
 - a) Gli interventi diretti ammessi devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
 - superficie coperta massima 60%;
 - utilizzazione fondiaria massima 90%;
 - Hf = m 9,50 .
 - b) Per gli edifici esistenti, eccedenti i predetti parametri, è consentito il solo intervento di adeguamento igienico-sanitario e funzionale.
 - demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ampliamento: m. 5,00 dai confini; **sulla medesima proprietà è ammessa la realizzazione a confine del sub-ambito D2a (Uff);**
 - sopraelevazione: **rispetto della** indice visuale libera **D lvi =1/2:**
 - Le recinzioni lungo le strade ed i confini interni, potranno avere altezza massima di m. 2,00, dovranno essere realizzate con materiali che garantiscano la trasparenza visiva e pertanto, con esclusione di murature piene salvo i primi 50 cm da terra; nei tratti prospicienti le intersezioni stradali dovrà essere garantita la massima permeabilità visiva;
 - È ammesso l'intervento diretto mediante progetto unitario qualora si prendano in esame 2 lotti contigui;
 - La superficie minima di intervento è quella individuata nelle tavole del R.U.E. nei limiti di zona e dei confini di proprietà, fermo restando il frazionamento delle aree in data antecedente al **03.09.1998 02.01.2014.**
 - c) **Per le aree poste a mare della linea ferroviaria all'interno dell'attività artigianale, il 60% della superficie utile lorda può essere destinato ad attività di deposito, magazzinaggio e di commercio all'ingrosso.**
 - d) **Per le aree poste nel forese a monte della linea ferroviaria, all'interno della attività artigianale il 30% della superficie utile lorda può essere destinato ad attività di deposito, magazzinaggio e di commercio all'ingrosso. (365/3)**
 - e) è escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe (vedasi elenco attività di cui al D.M. 05/09/94 in applicazione dell'art 216 del R.D. 1265/34);
 - f) La zona contrassegnata con il simbolo  deve rispettare le seguenti limitazioni:
 - altezza delle fronti pari : Hf ml. **9,50 8,50; (523)**
 - la quota del pavimento fino a + ml. 1,00 rispetto la quota del marciapiede;
 - uso consentito: commercio ittico, è escluso la realizzazione dell'alloggio come previsto al comma 5.
 - **le distanze dai confini interni saranno determinate dall'indice di visuale libera lvi = 1/4; è consentita l'edificazione in confine qualora siano formulati progetti di intervento unitari tra i lotti interessati o sia acquisito il parere dei confinanti. (523)**
8. **Sub-ambito "D2a" – Area di deposito e movimentazione merci**
 - a) In tale Sub-ambito è consentito, solo, il deposito e la movimentazione a cielo aperto di merci di tipo non inquinante e convenientemente imballate ed accatastate.
 - b) L'area interessata dovrà essere sistemata con pavimentazioni che consentano una permeabilità per almeno il 50% della superficie; lungo il perimetro dovranno essere poste a dimora essenze arboree atte a costituire una cortina continua per mitigare l'impatto visivo
9. **Sub-ambito "D2b" – Area di completamento per la cantieristiche navale**
 - a) In tale sub-ambito il piano individua le attività per la cantieristica navale.

- b) Il piano si attua mediante intervento diretto sul singolo lotto, previa presentazione di progetto unitario relativo alle recinzioni ed all'arredo urbano di comparto, secondo i seguenti indici e prescrizioni:
- $Uf = 0,90 \text{ mq./mq.}$
 - $Hf = m. 12,00$
- c) L'edificazione in ampliamento a strutture esistenti dovrà mantenere le seguenti distanze minime:
- nel comparto A: m. 4,00 da Via Magrini;
 - nel comparto B: m. 4,00 dall'accesso carrabile retrostante e m. 10,00 da Via Toscanelli.
- d) Le distanze dai confini interni saranno determinate dall'indice rapporto di visuale libera $W \text{ } l_v = 1/4 \text{ } 0,25$; è consentita l'edificazione in confine qualora siano formulati progetti di intervento unitari tra i lotti interessati o sia acquisito il parere dei confinanti.

Art. 82

Individuazione e disciplina dei sub-ambiti per attività produttive (generiche) "D4"

1. Sono le parti del Territorio Urbano destinate ad attività direzionali, finanziarie, assicurative, ricreative e di pubblico intrattenimento, professionali, sanitarie di servizio, attività culturali, commerciali, pubblici esercizi ed artigianato di servizio alla persona:
 - a) Sub-ambito "D4f" per le attività direzionali, professionali, assicurative, finanziarie, funzioni sanitarie, di servizio e attività culturali;
 - b) Sub-ambito "D4g" per le attività commerciali, pubblici esercizi, ricreative ed artigianato di servizio;
 - c) Sub-ambito "D4h" per attività di pubblico intrattenimento, cinema, sale da ballo;
 - d) Sub-ambito "D4i" per distribuzione carburanti e stazioni di servizio.
2. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio all'attività, per ogni unità di intervento con superficie utile non superiore a mq. 110,00 compresa nei parametri edilizi.
3. **Prescrizioni per i sub-ambiti "D4f", "D4g" e "D4h":**
 - a) Nei sub-ambiti con funzione già esistente, il simbolo cartografico, individua la funzione esercitata; detta funzione può essere mantenuta o modificata, inserendo le destinazioni ammesse globalmente ed è soggetta agli interventi di cui dell'art. 5 commi 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10; l'introduzione di una nuova funzione in sostituzione o in aggiunta a quelle/a originariamente praticate/a, comporta il reperimento dei relativi standards come indicati nel presente articolato o la loro monetizzazione.
 - b) Gli interventi di cui al presente articolo devono osservare i seguenti parametri edilizi:
 - $Uf \text{ } 0,65 \text{ mq. di superficie utile (Su) x mq. di superficie fondiaria, con dotazione di superficie accessoria (Sa) ragguagliata non inferiore al 10\% e non superiore al 30\%;}$
 - altezza massima m. $7,00 \text{ } 6,50 \text{ (Uff)}$;
 - indice visuale libera $1/2 \text{ } 0,5$;
 - distanza dai confini interni m. 5,00;
 - rapporto di copertura 35%;
 - distanza dai confini stradali come da legislazione vigente;
 - piani fuori terra: 2.
4. Negli edifici esistenti con superfici esuberanti, rispetto il parametro Uf di cui al precedente comma, è consentito, oltre gli interventi di tipo conservativo di cui all'art. 5 commi 2, 4 e 5, l'intervento di adeguamento igienico funzionale comportante l'ampliamento massima complessivo del 10% della superficie utile (Su). L'adeguamento igienico funzionale dovrà osservare tutti gli altri parametri, di cui al punto precedente, con esclusione del rapporto di copertura.
5. **Prescrizioni per il sub-ambito "D4i":**
 - a) E' ammessa la distribuzione di carburanti e l'assistenza immediata agli autoveicoli; è inoltre consentita l'installazione di strutture per il ristoro con esclusione della previsione dell'alloggio di servizio.
 - b) L'ingombro dei manufatti, ad esclusione delle tettoie a protezione delle pompe, non potrà superare il rapporto del 10% riferito all'area scoperta di pertinenza.
 - c). Le pensiline tipo a protezione delle colonnine di distribuzione del carburante, sono comunque ammesse.
 - d) Dovranno osservarsi i seguenti parametri:
 - altezza massima ad esclusione delle pensiline = m. 6,50;
 - indice di visuale libera = $1/2 \text{ } 0,5$;

Art. 83 (Uff)

Esercizi di vicinato e medie strutture

1. Le tipologie di vendita in cui si articola il commercio al dettaglio in sede fissa sono quelle di cui al Dlgs 114/1998 e alla LR 14/1999 e ss.mm.ii.;

- a) viene recepito l'art. 28 comma 6 della L.R. 15 del 30/07/2013 e s.m.i.
- In tutti gli ambiti in cui è prevista come destinazione d'uso l'attività commerciale genericamente intesa è possibile insediare la tipologia "esercizio di vicinato".
 - Agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme relative agli insediamenti residenziali.
 - Ai sensi della Conferenza provinciale dei servizi sulla Pianificazione commerciale (art.7 LR 14/1999) del 21 marzo 2000 sono considerate aree a destinazione di media struttura di vendita quelle esistenti alla data della Conferenza predetta.
 - Nuove ubicazioni di strutture di vendita fino al rango medio inferiore fino ad un massimo di 1500 mq sono ammesse nelle aree ricadenti in "sottozona di tipo D4" di seguito individuate e richiamate a fini localizzativi nella successiva tabella.

Aree con destinazione compatibili con medie strutture commerciali (superiori a 1.500 mq): scelte di piano					
Rif. Tavola	Quartiere	Presenza Aree	Dimensioni (mq)	Ubicazione	Note
1	Bagnarola	1 D4g	2.625 circa	Via Fiori angolo Via Balitrona	Zona residenziale, area già impegnata rimangono disponibili circa 1.000 mq
2	Boschetto	Comparto C + D	30.000 circa*	Distribuiti a cavallo di Viale Carducci e compresi tra Via Deledda e Viale Dante Alighieri	Colonie dislocate sul Lungomare e nei pressi del Parco Pubblico di Levante
2b	Boschetto	1 D4 h – 1 D4 g	4.160 – 1.308 circa	Viale Sabotino angolo Viale Carducci	Sul Lungomare di Levante, ex discoteca "La Nuit"
3 (544)	Centro Levante	1 D4 f	1.698 circa	Viale A. Garibaldi vicino a Piazza Ciceruacchio	Zona residenziale e ricettiva
4	Centro Ponente	1 D4 f	2.892 circa	Via Mazzini angolo Via Crispi	Nei pressi della stazione di Cesenatico
5	Circ. 1	2 D4 g	2.825 circa	Situate sulla S.S. 16	Zona artigianale e vicino ad un distributore di benzina
6	Ponente	Comparto A + B	220.000 circa*	Distributori a cavallo di Viale C. Colombo e compresi tra il Canale Tagliata e Viale Cavour	Colonie dislocate sul Lungomare e nei pressi del Parco Pubblico di Levante
7	Valverde	1 D4 h	2.736 circa	Via Antonelli angolo Viale Melozzo da Forlì	Zona residenziale e ricettiva situata nei pressi del Parco Pubblico di Levante
8	Villa Marina Monte	1 D4 g	7.061 circa	Distribuite a cavallo di Via Litorale Marina nei pressi della Circonvallazione per SS 16 Adriatica	Area isolata
9	Sala	1 D4 g	2.621 circa	Via Campone Sala angolo Stradone Sala	Zona residenziale, area in via di realizzazione
10	Santa Teresa	P.U. 67 – 1 D4 g	14.580 circa	Via Mesolino	Area ricompresa nel P.U. 67 posto tra Via Mesolino e S.S. Adriatica

- In dette Nelle aree, citate ai commi 4 e 5, è ammessa l'ubicazione per trasferimento di attività esistenti nonché di nuove attività, compresi gli ampliamenti, nei limiti di cui ai "Criteri e procedure per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita" approvati dal Comune in data 18.12.2002. a norma della LR 14/1999.
- Per le nuove ubicazioni gli standards urbanistici pubblici e le dotazioni pertinenziali private sono riportate nell'allegato 2. Le verifiche di compatibilità urbanistico-territoriale ed ambientale con particolare riguardo alla domanda di traffico generata sono state espletate in concomitanza con lo Studio tecnico per l'adeguamento degli strumenti comunali al Dlgs 114/98 ed alla LR 14/99 del Comune di Cesenatico.
- I requisiti urbanistici, e relativi standard, per la realizzazione delle strutture commerciali sono quelli previsti al punto 5 dei "Criteri di pianificazione" di cui alla DCR n. 1253 del 23/9/1999.
- A norma del punto 1.6 della D.C.R. N. 1253 del 23/9/1999, come integrato e modificato con D.C.R. N. 344 del 26/3/2002, la superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (come previste dall'articolo 19 ter della legge regionale n. 14 del 1999) (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore ai 2500 mq. Per le superfici eccedenti la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino al predetto limite e di 1/4 per la parte eccedente. La parte rimanente è attribuita a magazzino o deposito. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del Dlgs 114/1998. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate;
- I predetti Gli esercizi, di cui agli articoli 19 bis e 19 ter della legge regionale n. 14 del 1999 sono attivabili anche nelle aree ricadenti in Sub-ambito "D2" o "D3" con superficie di vendita inferiore ai 250 mq.

- b) E' consentito insediare attività commerciali al dettaglio del rango di vicinato, ossia fino a 250 mq di superficie di vendita, anche nelle aree ricadenti in sub-ambito "D2", per un massimo di utilizzo del 30 % della Sul esistente, con il divieto di creare complessi di vicinato con superficie di vendita complessiva superiore ai 250 mq.
10. Nei Sub-ambiti "D2", e comunque in altro Sub-ambito non commerciale, in caso di nuovo insediamento di esercizio di vicinato o di media struttura di vendita, o in caso di trasformazione da insediamento per la vendita di merci ingombranti o a basso impatto in esercizio di vicinato o media struttura di vendita al dettaglio di tipo ordinario, l'intervento, dovrà adeguarsi agli standard urbanistici di cui al sub ambito D4g,.
- a) Per la maggiore quota di dotazione territoriale (Verde e Parcheggio Pubblico), da reperire, è ammessa la monetizzazione; mentre deve essere reperita obbligatoriamente la quota di parcheggio pertinenziale.
11. Secondo le prescrizioni della Conferenza Provinciale dei servizi sulla Pianificazione commerciale del 21 marzo 2000, le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno sempre essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto dell'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. Le previsioni insediative derivanti da disposizioni normative, ovvero ricadenti nelle stesse aree e/o comparti attuativi sono da considerarsi strutture di vendita isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate.
12. Non sono consentite localizzazioni sul confine con altri comuni qualora queste abbiano una incidenza diretta su un centro urbano del comune conterminante. In riferimento a ciò non sono da ritenersi ammissibili insediamenti a meno di 500 metri dal confine con altri comuni, da misurarsi a partire dal confine dell'area oggetto dell'insediamento della media struttura. Non sono consentite altresì localizzazioni qualora queste vadano ad incrementare una localizzazione commerciale preesistente in modo tale da fare assumere a quest'ultima un rango dimensionale o una capacità di attrazione di livello sovracomunale.
13. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso tra media struttura alimentare a media struttura non alimentare.

Sezione 2b - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (CON SPECIFICA DESTINAZIONE TURISTICA)

Art. 84

Suddivisione degli ambiti per attività produttive con specifica destinazione turistica

1. Sono le parti del Territorio Urbano destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo turistico e di riqualificazione turistica:
- a) **Sub-ambito D4:**
- Sub-ambito "D4a": area turistico ricettiva ordinaria;
 - Sub-ambito "D4b": area ricettiva ordinaria o specialistica in ambito "A";
 - Sub-ambito "D4c": area ricettiva ordinaria o specialistica ed attività correlate in ambiti "B" (P.P. n.4) e "D" (P.P. n.13);
 - Sub-ambito "D4d": area ricettiva specialistica in ambito "C";
 - Sub-ambito "D4e": area ricettiva all'aperto: campeggi.
- b) **Sub-ambito D5:**
- Sub-ambito "D5a" area per attività di gioco in genere;
 - Sub-ambito "D5b" area per attività di gioco dei minori;
 - Sub-ambito "D5c" area per attività sportive e piscine;
 - Sub-ambito "D5d" area per giochi d'acqua e piscine;
 - Sub-ambito "D5e" area per parcheggi privati per sub-ambiti produttivi di uso pubblico. (Uff)

Art. 85

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

1. È obiettivo del presente capitolo promuovere ed incentivare il recupero della potenzialità turistico-ricettiva delle strutture esistenti, finalizzato alla riqualificazione dell'attività alberghiera.
2. La presente normativa tende pertanto ad operare sui seguenti interventi: riqualificazione e diversificazione del sistema ricettivo-alberghiero; riuso e valorizzazione delle aree scoperte,
3. Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, le strutture alberghiere aventi capacità ricettive non inferiori a venti 25 (Uff) camere, salvo quanto disposto ai successivi articoli, sono vincolate alla specifica destinazione d'uso ai sensi dell'art. 8 della Legge 17.05.1983, n. 217 e dell'art. 1 della Legge regionale 09.04.1990, n. 28.
4. Sono sempre ammessi interventi volti alla riqualificazione del patrimonio turistico-ricettivo, purchè non in contrasto con la presente normativa.

5. La realizzazione di strutture destinate alla residenza turistica alberghiera non è consentita su immobili od aree che abbiano anche un solo fronte che si affacci su Viale G. Carducci. (372/1)
Le presenti norme si applicano al Sub-ambito D4a e negli altri Sub-ambiti espressamente richiamati nei nelle quali sono individuati gli edifici e le aree destinate ad attività turistico ricettive in genere. (Uff)
6. Sono altresì applicabili al Sub-ambito D5 qualora le stesse siano collegate, attraverso progetti unitari P.C.C. o piani di recupero, ad interventi su strutture turistico-ricettive.
7. È infatti possibile prevedere che possano essere inserite nell'ambito turistico-ricettivo, i Sub-ambiti D5, stante la loro spiccata vocazione alla riqualificazione turistica, nonché le piccole pensioni che possono rientrare, attraverso piani di recupero, nel circuito turistico ricettivo (dependance, aggregazione all'unità ricettiva, demolizione per ricavare aree di riqualificazione, parcheggi ecc.).
8. Si recepisce quanto disciplinato dalla legge Regionale n. 16 del 28 luglio 2004 e da quanto disciplinato dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 916 del 25 giugno 2007 "L.R. 16/04 – art.3, comma 2 – Approvazione degli standard strutturali e dei requisiti di esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive alberghiere" e s.m.i.
9. La realizzazione o trasformazione di edifici con funzione di residenza turistica-alberghiera è sottoposta obbligatoriamente a convenzione come e se previsto dalla legislazione vigente, al fine di regolarne la fruizione turistica, la dotazione dei servizi e la non frazionabilità delle unità ricettive.
10. Spazi di gestione:
- a) sono costituiti da vani posti al servizio dell'attività ricettiva e correlati alla sua consistenza: i vani destinati a camere per il personale di servizio non possono superare il rapporto dell' 8% con la superficie di pernottamento; l'alloggio del gestore o proprietario della struttura non può essere superiore a mq. 90,00 di superficie utile netta.
11. - Pensioni dismesse:
- a) sono gli esercizi ricettivi attualmente privi di attività in quanto economicamente ingestibili o privi di vincolo alberghiero a norma della Legge regionale n. 28 del 09-04-1990; possono riacquistare una valenza turistico-ricettiva attraverso l'aggregazione con strutture turistico-ricettive funzionanti mediante piani unitari e P.C.C.
- b) Gli interventi possono riguardare:
- piano unitario finalizzato al recupero dell'edificio dismesso da destinarsi a dependance dell'edificio principale;
 - piano unitario finalizzato alla demolizione dell'edificio dismesso e recupero dell'area di sedime per servizi di riqualificazione dell'edificio principale (parcheggi, attività ricreative e sportive);
 - P.C.C. finalizzato all'aggregazione del volume dell'edificio dismesso, in ampliamento o demolizione e ricostruzione, l'edificio principale nonché recupero dell'area di sedime, derivante dalla demolizione dell'edificio dismesso, per servizi di riqualificazione della nuova struttura (parcheggi, attività ricreative e sportive).
 - aree di riqualificazione turistica e/o supporto turistico-alberghiero: concernono il Sub-ambito D5; la zonizzazione della variante al P.R.G. il RUE individua queste destinazioni nelle aree o edifici in cui è prevista la realizzazione di strutture, anche edificatorie, per la riqualificazione degli edifici destinati ad attività turistico-ricettive mediante parcheggi, parco giochi, attrezzature sportive, verde attrezzato e quant'altro assimilabile.
 - quanto previsto all'art. 93 della normativa. (372/2)

Art. 86

Attività e manufatti incompatibili con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica

1. Sono considerati incompatibili, con le aree destinate ad attività turistico-ricettive e di riqualificazione turistica, i seguenti usi degli spazi scoperti:
- a) discariche;
 - b) depositi di materiali indecorosi;
 - c) lavorazioni industriali ed artigianali insalubri;
 - d) accampamenti e campeggi (ad esclusione del Sub-ambito D4e ed ad aree pertinenzialmente e/o direttamente collegate a questo) (389);
 - e) attività commerciali;
 - f) attività direzionali;
 - g) pertinenze esterne per attività danzante;
 - h) ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e sport equestri;
 - i) movimentazione del terreno.
2. E' considerato incompatibile la realizzazione e l'utilizzo di manufatti con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica, per i seguenti usi:

- a) residenza permanente e stagionale;
- b) attività industriale ed artigianali anche di servizio;
- c) pubblici esercizi, attività commerciali e di deposito; (Uff)
- d) sedi associative ed attività terziarie;
- e) attività agrituristiche.

Art. 87

Prescrizioni generali

1. La distanza dalle strade è determinata, all'interno dei centri abitati, sulla base degli allineamenti preesistenti costituiti da un insieme (isolato) di edifici allineati senza soluzione di continuità nel rispetto del Codice della strada e suo regolamento d'attuazione.
2. Nei casi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione, la distanza dai confini è fissata ad un minimo di mt. 5,00, salvo quanto indicato all'art. 32. (372/5)
3. Nei soli casi di ampliamento, rapporto di visuale libera per i soli confini laterali non inferiore ad 1/3, e con possibilità, mediante progetto unitario tra proprietà confinanti, di realizzazione in aderenza fino a tutto il primo piano. (372/11).
4. Superficie coperta massima 70 (372/7) 60 % salvo stato di fatto preesistente.
 - a) E' consentita la possibilità di ampliamento della superficie coperta, qualora questa fosse esuberante rispetto al rapporto di copertura del 70 (372/7) 60%, fino ad un massimo del 10% della Superficie accessoria (Sa) esistente per la realizzazione di interventi di adeguamento funzionale rivolto al potenziamento di impianti tecnologici quali:
 - centrali termiche, sala macchina ed ascensore, autoclave, depuratori, condizionatori ecc., ovvero di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie mediante realizzazione di dispense, depositi speciali, servizi igienici normali e per portatori di handicap ecc.;
 - detti interventi dovranno prevedere ampliamenti integrati funzionalmente con il corpo principale dell'edificio.
5. E' possibile realizzare autorimesse interrate estese anche al di fuori della proiezione a terra della sagoma dell'edificio principale, fino ad attestarsi a m. 1,50 dai confini interni e/o di zona; in dispensa al rapporto di copertura, con prescrizione che il manufatto sia ricoperto per almeno m. 0,40 di terreno vegetale convenientemente piantumato a verde, con sottostante drenaggio di scolo delle acque meteoriche, la quota di tale giardino pensile, presa all'estradosso del terreno, non potrà essere superiore a m. 0,70 dal piano stradale.
6. Limite massimo di altezza non superiore a sette piani (372/9) quattro piani oltre il piano terra o rialzato salvo lo stato di fatto preesistente.
7. Ampliamenti e sopraelevazioni di piani esistenti, superiori ai primi cinque (compreso il piano terra), dovranno presentare destinazioni d'uso conformi alle categorie e funzioni (Su(s) servizi, Su(p) pernottamento, Sa) assentite, piano per piano, nel fabbricato esistente. (Uff) Sono esclusi dal computo dell'altezza massima, e non costituiscono pertanto "piano", i posizionamenti oltre la copertura di prolungamenti atti alla copertura di impianti di risalita e macchinari tecnologici; tali posizionamenti in copertura dovranno essere interni al perimetro dell'edificio sottostante, nel rispetto del cono di visuale libera.
8. Dotazione di parcheggi, coperti o scoperti, nella misura fissata dal presente articolato.
 - a) In termini di areazione permanente e superficie finestrata, per le autorimesse sotterranee saranno prescrittive le disposizioni contenute nei pareri preposti per legge.
9. Riqualficazione delle aree/spazi liberi, ricavati all'interno dell'unità di intervento, mediante la loro organizzazione come spazi di soggiorno all'aperto riservati al servizio comune degli ospiti, come verde, per attività ricreative, sportive e di svago.
 - a) Tali spazi, il più possibile aggregati tra loro, con esclusione quindi dei resedi e dei distacchi minimi, dovranno raggiungere la soglia minima di mq. 1,00 per mq. 4,00 di superficie di pernottamento e (372/10) potranno essere dotati di apprestamenti stagionali quali tensostrutture e gazebo della superficie massima del 30% di quella dedicata agli ospiti.
10. All'interno dell'unità di intervento la sistemazione delle aree libere a terra, con la realizzazione di impianti sportivi, per lo svago e per le attività ricreative, non deve intaccare la dotazione preesistente di parcheggi interni fatto salvo il reperimento in base alle presenti norme di corrispondenti aree per l'uso di specie.
11. La realizzazione di piscine, con servizi di pertinenza all'interno dell'area di intervento, dovrà prevedere una superficie di specchio d'acqua di almeno mq. 60,00; superfici inferiori sono ammesse esclusivamente per vasche idromassaggi.
12. Il rapporto di visuale libera per fabbricati che sorgono sullo stesso lotto deve essere non inferiore a 1/3 (372/11).
13. In relazione alle classi dei locali con funzione alberghiera, si fa riferimento in via primaria alla normativa Regionale in materia.

- a) Per i vani tecnici, funzionali al contenimento di impianti tecnologici, che comportino la presenza strettamente occasionale di personale, è consentita un'altezza minima inferiore ai m. 2,40.
14. E' possibile realizzare un unico gruppo di servizi igienici a servizio di locali comuni ad uso della clientela posti su livelli diversi purché il collegamento orizzontale e verticale tra i piani sia a norma con la legge n. 13/89 e s.m.i..
15. E' possibile nel quadro di una ristrutturazione edilizia, restando invariata la superficie di pernottamento, la possibilità di utilizzare a servizio spazi preesistenti posti sia al piano seminterrato sia al piano sottotetto, purché di caratteristiche compatibili con l'intervento previsto.
- a) Dotazione di spazi di servizio destinati agli ospiti in ragione del rapporto minimo di 1,3/1 con gli spazi di pernottamento. (372/12)
16. È consentito l'intervento di recupero funzionale, tendente a potenziare la superficie di servizio all'attività turistico ricettiva, anche oltre il rapporto di 1,3/1, qualora riguardi la chiusura di porticati o logge esistenti facenti parte integrante della struttura dell'edificio.
- a) Per tali interventi dovranno verificarsi esclusivamente i parametri relativi ai parcheggi di cui al presente articolato.
- b) La chiusura di porticati, logge e pensiline dovrà avvenire con materiali di pregio e dovrà integrarsi armonicamente con la configurazione architettonica generale dell'edificio esistente. (372/12)
17. Le scale esterne rivolte alla messa in sicurezza di strutture ricettive esistenti, dovranno essere realizzate con strutture in acciaio e potranno essere collocate a m. 1,50 dal confine secondo la loro proiezione verticale, salvo eccezioni per carenza di spazio e previo accordo con il confinante.
18. È consentito l'ampliamento per la realizzazione di spazi funzionali e di servizio all'attività ricettiva, rimanendo inalterata la superficie destinata al pernottamento preesistente; detta superficie potrà essere eventualmente modificata nella disposizione ma in nessun caso aumentata rispetto alla preesistente.
19. Fermo restando la previsione della dotazione minima degli spazi di parcheggio, **dovuta per il solo pernottamento (372/13-14)**, è consentito procedere ad interventi, **in dispensa al rapporto di visuale libera e delle distanze dai confini di Norma, ma** nel rispetto delle norme sovraordinate, che possono prevedere:
- a) Il completamento dell'ultimo piano agibile in eccezione ai limiti di altezza previsti e non oltre la sagoma del piano sottostante. Per "piano agibile" si intende il piano che, alla data **di adozione del P.R.G. '98 (03.09.1998) del 02.01.2014 (372/15)**, fosse esistente **e conforme all'ultimo stato legittimo (372/15)** e dotato di certificato di **abitabilità**, composto da locali di categoria "A" e/o "S", così come definiti all'art. 33.
- b) Il completamento del piano potrà avvenire mediante creazione di nuovi vani, di categoria sia "A" sia "S", rientranti nella definizione di "Superficie utile – Su", qualora i vani esistenti siano anch'essi rientranti nella definizione di "Su";
- c) l'ampliamento del piano terra e del piano primo;
- d) la creazione in ampliamento di servizi igienici connessi alle camere ospiti, che non potranno superare la superficie netta di mq. 4,00 per vano;
- e) ampliamento dei locali completamente interrati **fino ad attestarsi a m. 1,50 dai confini interni e/o di zona sino al confine di zona, fatti salvi diritti di terzi. (Uff)**
- f) realizzazione di corpi tecnici (quali ascensori) o manufatti atti alla eliminazione delle barriere architettoniche.
20. Gli ampliamenti eseguiti ai sensi del punto 19 non concorrono, in termini di superficie, alla verifica dell'Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) e la distanza dalle strade, per gli interventi di cui ai precedenti punti "c", "d" ed "e", non potrà essere inferiore a m. 1,50.
- E' consentito l'incremento del pernottamento e degli spazi di servizio, mediante il contestuale ampliamento sia degli spazi funzionali e di servizio, sia degli spazi di pernottamento. Tale aumento, relativo al pernottamento, è consentito anche tramite l'intervento di ristrutturazione interna nel caso esista quantità in eccesso di zone a servizi, **oltre il rapporto di cui al precedente comma 19, (Uff)**
21. mediante una sua conversione in zone pernottamento. L'intervento, in ogni caso, non deve superare, quale indice di utilizzazione fondiaria massimo, il rapporto tra superficie complessiva (Sc) e superficie fondiaria dell'unità di intervento (Sf) pari a **2,00 (472/19) 1,40.**

Art. 88

Demolizione e ricostruzione o nuova costruzione (Uff)

1. L'intervento di demolizione e ricostruzione **o nuova costruzione** è consentito secondo le seguenti disposizioni:
- a) superficie minima di intervento, come individuata dalla cartografia del R.U.E.;
- b) indice di utilizzazione fondiaria pari a mq. **2,50 (372/17) 2,00** di superficie complessiva (Sc) ogni mq. di (Sf) superficie fondiaria dell'unità di intervento, fatto salvo un maggiore indice derivante da edificio preesistente;
- c) rapporto di copertura pari al **70 (372/17) 40%** della superficie fondiaria;
- d) numero dei piani fuori terra **7 (372/9) 6** ;

- e) distanza dai confini interni e di zona m. 5,00;
 - f) rapporto di visuale libera pari a 1/3, fatto salvo il distacco minimo;
 - g) parcheggi inerenti la costruzione pari al 25% della superficie utile (Su).
 - h) dotazione di spazi di servizio destinati agli ospiti in ragione del rapporto fisso minimo di 1,3/1 con gli spazi di pernottamento; il predetto rapporto può oscillare, per ragioni progettuali, in quantità non superiori al 2%; (372/12)
2. Restano inoltre in essere tutte le disposizioni di carattere generale, di cui all'art. 87, non in contrasto con i parametri su riportati.
 3. È prescritta, nell'intervento in esame, la riqualificazione delle aree libere a terra, mediante la loro organizzazione come spazi di soggiorno all'aperto ovvero riservati a servizi complementari di uso comune degli ospiti (piscine, campi da gioco, verde attrezzato ecc.); tali spazi, il più possibile aggregati fra loro, ad esclusione dei resedi e dei distacchi o passaggi, devono soddisfare la soglia minima di superficie pari al 40% della superficie scoperta.
 4. In caso di lotti contigui, di medesima proprietà, l'unità d'intervento può essere considerata unica. (311)

Art. 89

Programma di riqualificazione aziendale

1. Il programma di riqualificazione aziendale è uno strumento di programmazione economica tendente a dimostrare la validità, a livello produttivo e gestionale, dell'intervento di riqualificazione turistico-ricettiva.
2. Esso affianca la fase tecnica progettuale confermando, attraverso livelli di gestione, utilizzo delle risorse, occupazione e servizi offerti, le finalità dell'intervento edilizio.
3. Il programma di riqualificazione aziendale è così costituito:
 - a) relazione economica con inserite le caratteristiche iniziali dell'azienda turistica con la valutazione sulla ricettività, sugli spazi disponibili di servizio e pernottamento, sui livelli occupazionali e di gestione delle risorse, sulle attività integrative e lo stato dei servizi al turismo, sull'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi esterni; quindi sui livelli finali sul raggiungimento degli obiettivi mediante il piano di riqualificazione aziendale;
 - b) relazione tecnica sugli interventi proposti con particolare riferimento: alla loro incidenza sul raggiungimento degli obiettivi; alle modalità ed ai tempi di intervento; alla funzionalità dell'intervento sull'attività turistica;
 - c) atto unilaterale d'obbligo sulla destinazione alberghiera e sull'attuazione dell'intervento attraverso le modalità ed i tempi previsti, gli obblighi e gli oneri assunti dai richiedenti.
4. Il programma di riqualificazione aziendale è redatto e certificato da un professionista abilitato.

Art. 90

Interventi turistico-ricettivi integrati dal programma di riqualificazione aziendale

1. Il programma di riqualificazione aziendale è proposto dalla proprietà ed è integrativo delle istanze rivolte:
 - a) al potenziamento delle superfici destinate al pernottamento;
 - b) all'ampliamento delle superfici di servizio, in aggiunta alle quantità previste nella presente normativa;
 - c) all'introduzione di destinazioni d'uso complementari alla funzione turistica.
2. Questi interventi riguardano quindi gli ampliamenti di cui al precedente art. 87, qualora necessitino quote aggiuntive di superficie destinata sia a spazi di pernottamento, sia a spazi di servizio, già previste in normativa, nonché incrementi volumetrici oltre gli indici stabiliti.
3. Gli incrementi volumetrici, di cui al comma precedente, Dette quote aggiuntive non potranno superare comunque lo scostamento del 10% rispetto all'indice di UF dei valori derivanti dall'applicazione della normativa di cui all'art. 87.(Uff)
4. In questi casi dovrà comunque essere reperita, a mare della strada statale n. 16, la quota di parcheggio prevista al Capo 5 (Dotazioni Territoriali) delle presenti norme che potrà anche essere individuata in aree non direttamente collegate od adiacenti a quella di intervento. Per le strutture a monte della ferrovia si prescrive una distanza non superiore a ml. 500. Tali aree, da destinarsi a parcheggi, dovranno essere vincolate ed individuate nelle tavole del R.U.E..
5. Tale vincolo di appartenenza dovrà risultare in sede di atto unilaterale d'obbligo (o di convenzione), dovrà regolare l'utilizzo e la manutenzione delle aree interessate, nonché il tempo di asservimento; quest'ultimo dovrà coincidere con il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva dell'edificio principale.
6. Nelle more di attuazione da parte del Comune dei parcheggi previsti nel piano dei servizi è possibile monetizzare una quota parte della superficie a parcheggio necessaria non superiore al 50%, mediante il versamento annuale della somma di euro 22,21 al mq., indicizzabile sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
7. Questa facoltà è data anche ai proprietari di più edifici turistico-ricettivi eventualmente riuniti attraverso un progetto comune.

8. Il reperimento della quota dei parcheggi pubblici previsti per legge potrà essere conferito in aree ricomprese nella zona a mare della **Strada Statale 16** ferrovia. (Uff)
9. In base al programma di riqualificazione aziendale è quindi consentito, per lotti edificati con strutture turistico-ricettive, incrementare sia la dotazione di spazi destinati a servizi, sia di spazi destinati al pernottamento, fino alla soglia del 10% delle dotazioni previste dal precedente art. 87, fermo restando il contestuale recupero degli spazi liberi esterni a servizio dell'attività turistica. (Uff)
10. Lo scostamento di cui al terzo e precedente comma potrà essere incrementato al 20%, nel rispetto dell'art. 87, qualora in concomitanza vengano realizzati almeno tre dei requisiti elencati al punto a), I) e ad almeno due dei requisiti elencati al punto a), II):
 - a) Dispositivi per la limitazione del consumo di acque potabili :
 - I) Impianto Idro – sanitario
 - economizzatori di flusso da inserire nei rubinetti ;
 - impiego di doppio tasto nelle cassette per wc – flusso abbondante e flusso ridotto ;
 - aeratori per docce;
 - pompe di ricircolo per rendere l'acqua calda immediatamente fruibile .
 - II) Recupero dell'acqua piovana :
 - recupero dell'acqua piovana dalle coperture con particolari sistemi di captazione e filtro da utilizzare ;
 - irrigazione di aree verdi ;
 - creazione di fontane ;
 - lavaggio di aree esterne ed automobili;
 - alimentazione di Wc e lavabiancheria;
 - altre funzioni compatibili. (Uff)

Art. 91

Interventi turistico-ricettivi integrati da **piano progetto (Uff)** unitario di intervento

1. Il **Progetto piano** unitario di intervento è uno strumento integrativo di natura eminentemente tecnica e costituisce il momento di aggregazione funzionale, su più aree di intervento sia edificate che in edificate anche non adiacenti, attraverso il quale è consentito un maggior coordinamento progettuale.
2. Il **Progetto piano** unitario di intervento è costituito da:
 - a) progetto unitario rappresentante tutte le unità edilizie interessate dall'intervento, con evidenziata attraverso una tavola riassuntiva, la loro correlazione reciproca;
 - b) eventuale progetto della sistemazione delle aree esterne qualora siano unificate dall'intervento;
 - c) relazione tecnica illustrativa dell'intervento unitario con riportate le motivazioni del progetto ed i vantaggi **del piano**;
 - d) atto unilaterale d'obbligo in cui devono essere evidenziati: le condizioni di vincolo tra le aree interessate, i tempi di attuazione che possono prevedere la realizzazione anche per stralci, la destinazione delle aree, degli edifici e gli oneri assunti dai richiedenti.
3. Sono soggette a concessione edilizia integrata con il progetto unitario di intervento, le istanze riguardanti più aree di intervento sia edificate che inedificate, sia fornite di destinazione specifica tra loro, ovvero inizialmente diversa; in particolare si evidenziano i seguenti tipi:
 - a) interventi di cui all'art. 87, che interessano congiuntamente due o più aree di intervento adiacenti o non, contigue, o comunque collegate unitariamente a livello funzionale, edificate o non, con destinazione specifica omogenea **D4a (Uff)**; inoltre interventi su aree adiacenti che prevedono la costituzione di un profilo regolatore planimetrico in dispensa ai distacchi minimi sul fronte strada, sui confini laterali di proprietà, come previsti dalle presenti norme;
 - b) interventi unitari su unità edilizie con destinazioni specifiche non omogenee, **residenziale, artigianale o commerciale (Uff)** non adiacenti tra loro e poste a mare della strada statale n. 16, ma finalizzate alla riqualificazione turistica o di supporto turistico mediante un progetto di valorizzazione della funzione turistico-ricettiva;
 - c) interventi unitari appositamente perimetrati nelle tavole del presente R.U.E.;
 - d) interventi di cui all'art. 87 89 connessi alla sistemazione e riqualificazione, che aggregano a strutture turistico-ricettive aree **inedificate comprese nel R.U.E.** con destinazione D5, **con esclusione di quelle destinate all'uso pubblico preordinate all'esproprio,(Uff)** con la possibilità di trasferire all'interno dell'area D4a, una capacità edificatoria pari a mq. **2,00 (372/19) 1,4** per ogni mq. di area D5, nei limiti previsti dal D.M. n.1444/68. Le zone D5 potranno anche non essere adiacenti alle aree D4a, purché siano poste a mare della strada statale n. 16.

4. **e)** Le aree che costituiscono il progetto unitario concorrono alla dotazione dei parametri urbanistici ed edilizi, per il rispetto della dotazione dei parcheggi pubblici e privati si applica quanto previsto dall'art.121 di cui al Capo 5.
5. Resta inteso che per gli interventi unitari, **di cui al caso c) del comma 3**, aventi come componente un'area libera questa potrà essere utilizzata per la realizzazione sia di parcheggi afferenti l'edificio principale sia per strutture di riqualificazione quali piscine, giochi, ecc. comunque assimilabili ai Sub-ambiti "D5" corrispondenti.
6. Per quanto non riportato nel presente articolo si rinvia Capo 5, ad esclusione di quanto previsto per le quote aggiuntive all'indice di riferimento che pertanto, non potrà superare **2,00 (372/19) 1,4** mq/mq.

Art. 92

Interventi turistico-ricettivi con programma di riqualificazione aziendale associati a piani unitari di intervento

1. Sono inoltre ammessi, tramite P.C.C. con convenzione d'approvazione ai sensi dell'art. 13, gli interventi di programma di riqualificazione aziendale associati a **progetti piani** unitari che riguardano:
 - a) Aree ed edifici destinati ad attività turistico-ricettive (D4a) aggregati ad aree (D5) **di cui all'art. 91 comma 3 lett. d).** che utilizzano il carico urbanistico derivante da queste ultime, in aggiunta a quello previsto all'art. 90, mediante un intervento che preveda il vincolo di accorpamento tra le due aree e un utilizzo di quella in edificata, finalizzato alla riqualificazione turistica, cioè con un uso a parcheggio per la porzione corrispondente al carico urbanistico dell'edificio aggregante e ad attività di svago, ricreative e sportive per la restante porzione. **(Uff)**
 - b) Aree ed edifici destinati ad attività turistico-ricettive aggregati ad aree od edifici con destinazione residenziale, artigianale o commerciale, **in lotti adiacenti e/o fronteggianti la pubblica via, (372/20)** è permessa la trasformazione della superficie assentita o dell' **con la possibilità di utilizzare** indice di utilizzazione fondiaria **incrementati del 10%, (372/20) in ampliamento**, ovvero quello nei casi di demolizione-ricostruzione, di cui all'art. 88, mediante un intervento che preveda il vincolo di destinazione alberghiera e di accorpamento tra le due aree. **con destinazione dell'area scoperta a parcheggio per la porzione corrispondente al carico urbanistico dell'edificio, risultante e ad attività di svago, ricreative e sportive per la restante porzione;**
 - c) Edifici destinati ad attività turistico-ricettiva aggregati ad edificio, di medesima destinazione, **fino a 25 camere (372/20)**; in questo caso sono ammessi, mediante accorpamento funzionale, i seguenti interventi, con incrementi delle superfici oltre i limiti consentiti dalle disposizioni precedenti fino alla concorrenza del 20% della superficie **utile (Uff)** totale iniziale, assumendo come superficie fondiaria quella dell'unità edilizia aggregata:
 - ampliamento e ristrutturazione della struttura principale;
 - demolizione e ricostruzione;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.
2. Nell'intervento di cui al presente articolo devono essere osservati i limiti fissati dalle prescrizioni generali, di cui all'art. 87, fatte salve le eccezioni di cui presente articolo.
3. **E' possibile la monetizzazione degli standard pubblici; Rimane obbligatorio il recepimento dei parcheggi pertinenziali. (372/0)**

Art. 93

Trasformazione edilizia di edifici già destinati ad attività ricettiva alberghiera con mutamento di destinazione d'uso a civile abitazione e funzioni terziarie.

1. Obiettivo del presente articolo è quello di regolare le trasformazioni edilizie ed urbanistiche degli immobili ad uso alberghiero, operativi o non, la cui gestione risulta antieconomica, aventi la capacità ricettiva, di cui ai commi successivi, in relazione all'ambito cui ineriscono, non essendo più rispondenti alle esigenze turistiche.
2. La presente normativa si applica esclusivamente agli edifici ad uso ricettivo **(come meglio rappresentato da apposita tavola)** compresi nei seguenti ambiti:
 - a) Ambito "A": **a Zadina: la zona di V.le dei Pini posta a monte dell'incrocio con Via Città gemellate;**
 - a Ponente: la zona circoscritta da viale Vespucci, **lungomare Ponente, il Porto Canale, via Matteucci, via Magrini, via Gaza, il perimetro della zona "A", la ferrovia, il Cimitero e la statale n. 16;**
 - a Levante: la zona circoscritta **dal prolungamento nel lato a mare dell'argine della Vena Mazzarini, viale Abba, parco di levante ed estensione fino canale Venone, Canale Venone, estensione di viale Roma, viale Roma, Viale della Repubblica, viale Marconi, viale Da Vinci, il porto canale compreso da viale Zara al Porto Canale ed alla zona "A" e la statale n. 16;**
 - a Valverde e Villamarina: la zona circoscritta da **viale Antonelli e suo prolungamento, via Raffaello, via Palladio, via Mantegna, via Cellini, via Alberti, via Talete, viale delle nazioni, ferrovia, via Allighieri ed il comparto di Villamarina Monte fino alla statale n. 16;**

b) Ambito "B": compreso nel precedente, e comprende gli edifici posti sugli assi di viale Roma - Piazza Comandini, via Leonardo da Vinci e viale Trento ed individua gli edifici ad uso ricettivo prospicienti sugli stessi assi viabili nei tratti tra Vena Mazzarini e via Saffi.

c) Ambito "C": comprende gli edifici posti sugli assi viari di Zadina, di viale Cavour, lungomare ponente, viale A. Garibaldi, viale Trento viale delle nazioni e viale Carducci in fregio a viale delle Nazioni nel tratto a monte di via Euclide fino alla linea ferroviaria. (Uff)

3. Gli edifici interessati dalla presente norma, sulla base della localizzazione di cui sopra, debbono essere obbligatoriamente adibiti ad uso ricettivo (pensioni - alberghi) se, alla data del 29.07.85, superano:

a) Ambito "A": il numero di venticinque stanze o, in alternativa, il numero di quaranta letti;

b) Ambito "B": il numero di quaranta stanze o, in alternativa, il numero di sessantacinque letti.

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

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

6. In ogni caso, ferme restando le parti condonate, non sono da considerare camere per il pernottamento degli ospiti, quei vani che per caratteristiche e dimensioni, non raggiungono i minimi fissati dalla normativa vigente.

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

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

9. **Intervento in ambito "A" (1)**

Per gli alberghi con non più di 25 camere, è ammissibile la trasformazione in residenziale alle seguenti condizioni:

a) Per la demolizione e ricostruzione: il recupero della stessa superficie complessiva (Sc) con le prescrizioni del sub-ambito B1; ovvero, per gli edifici realizzati dal 24/08/1983, rimane l'obbligo di adeguamento al Decreto Legge 04 luglio 2014 n°102 in termini di efficienza energetica .

b) Per gli interventi senza la totale demolizione si concede la trasformazione per un massimo di tre appartamenti o il 75% della superficie esistente.

c) L'attuazione dei punti di cui sopra dovrà avvenire tramite il reperimento obbligatorio dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 121, con la possibilità di monetizzare gli standard pubblici.

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

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

- "U2": unità immobiliari realizzate oltre il rapporto di utilizzazione fondiaria di mq. 0,50 di Sc fino al rapporto di mq. 1,00 per mq. di Sc (superficie complessiva) per mq. di superficie fondiaria.

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

c) Le unità immobiliari del tipo "U2" dovranno essere assoggettate a convenzionamento con corrispondente scomputo dei contributi concessori in misura prevista dalla legge.

d) E' possibile, trasferire l'obbligo di convenzionamento di cui al presente comma anche in unità immobiliari di edifici esistenti od in costruzione diversi da quello soggetto ad intervento; in questo caso la (Su) complessiva convenzionata e le caratteristiche dovranno corrispondere a quelle delle unità immobiliari "U2".

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

10. **Intervento diretto semplice in ambito "A" (U1):**

a) L'intervento diretto ordinario riguarda la demolizione di ogni parte dell'edificio esistente e la sua ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici finali:

- Superficie fondiaria costituita dall'area preesistente, né suddivisa né accorpata con altre superfici;

- Utilizzazione fondiaria: mq. 0,50 di superficie complessiva (Sc) x mq. di superficie fondiaria;

- Rapporto massimo di copertura: mq. 0,30 per mq. 1,00 di superficie fondiaria;

- Distanza dai confini interni: m. 4,00;

- Distanza su strada: m. 5,00 ovvero in base ad allineamenti preesistenti;

- Hf: m. 9,00;
- Rapporto di visuale libera: 1/2;
- Quota di imposta del marciapiede perimetrale all'edificio dalla strada di riferimento: m. 0,50;
- Percentuale di superficie accessoria (Sa) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della superficie utile (Su);
- Numero dei piani abitabili fuori terra: n. 2.

b) Gli interventi di ristrutturazione dovranno assoggettarsi ai parametri del precedente comma con esclusione di quanto già assentito circa le distanze dai confini, la visuale libera, la superficie coperta e la distanza fra le pareti finestrate.

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

d) Le unità abitative ricavate con l'intervento in esame dovranno essere configurate per la residenza permanente e, pertanto, loro superficie minima calpestabile organicamente afferente l'alloggio, con esclusione delle pertinenze, non potrà essere inferiore a mq. 50,00 di Su.

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

f) I vani destinati a servizi (Sa) potranno essere posti al piano interrato, seminterrato, terreno od al piano sottotetto e dovranno costituire pertinenze asservite alle unità immobiliari principali.

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

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

11. Intervento diretto convenzionato in ambito "A" (U2):

a) L'intervento diretto convenzionato riguarda la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a residenza, dell'edificio preesistente, con possibilità di destinare spazi al piano terra ed al piano primo, complessivamente non superiori al 20% della Su, a funzioni di laboratori privati di esercizio ed uffici privati a basso concorso di pubblico; l'intervento dovrà essere eseguito in base alle seguenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche:

- La superficie coperta non potrà superare quella del corpo di fabbrica principale esistente;
- La superficie complessiva (Sc) non potrà superare l'utilizzazione fondiaria pari a 1mq. per mq.;
- L'edificio dovrà essere dotato di parcheggi in misura non inferiore a quelli previsti dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 e s.m.i. e, comunque, almeno un posto auto per ogni unità immobiliare dovrà essere previsto all'interno dell'edificio; i parcheggi saranno preferibilmente realizzati al piano interrato o seminterrato; qualora ciò fosse tecnicamente impossibile essi potranno essere collocati nelle aree scoperte di pertinenza nella misura di almeno un posto auto per unità immobiliare; dovranno essere autonomamente utilizzabili con l'indicazione, nelle tavole di progetto, delle corsie di accesso e delle relative aree di manovra; tali spazi costituiranno pertinenze delle unità immobiliari;
- La corte esterna dovrà essere attrezzata a verde con terreno vegetale, per una superficie non inferiore al 50% della superficie scoperta, con messa a dimora di essenze arboree, del tipo previsto per le aree residenziali, nella misura non inferiore a due ogni 100,00 mq.; i percorsi interni dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali che consentano la permeabilità della superficie;
- I vani destinati a servizi (Sa) potranno essere posti al piano interrato, seminterrato, terreno od al sottotetto; il rapporto con la superficie utile non potrà essere inferiore al 35% e dovranno costituire pertinenze asservite alle unità immobiliari principali;
- L'altezza dell'edificio dovrà rispettare quella massima del preesistente;
- L'intervento di ristrutturazione può prevedere la demolizione e contestuale ricostruzione delle parti costituenti l'edificio originario e sarà, inoltre, consentita la traslazione di superfici secondo le loro caratteristiche di destinazione, ferme restando la superficie coperta preesistente, la superficie complessiva (Sc) depurata preesistente e l'altezza massima dell'edificio originario; in questo caso dovrà essere osservata la distanza minima di m. 4,00 dai confini interni;
- La destinazione residenziale è configurata per la residenza permanente e, pertanto, la loro superficie minima calpestabile, organicamente afferente l'alloggio, con esclusione delle pertinenze, non potrà essere inferiore a mq. 50,00 di Su..

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

b) La convenzione, della durata di anni, venti, finalizzata alla risoluzione del problema della casa, sarà formulata secondo le seguenti disposizioni:

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

12. Intervento diretto in ambito "B":

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

- La superficie coperta non potrà superare quella del corpo di fabbrica principale preesistente, con esclusione di tutte le parti accessorie, di quelle aggiunte; detta esclusione decade qualora si opti per un nuovo organismo edilizio che preveda il primo piano fuori terra di dimensioni maggiori rispetto a quelli superiori; in tal caso potrà essere prevista la realizzazione di una superficie coperta pari a quella preesistente;
- La superficie complessiva Sc. del nuovo organismo edilizio dovrà prevedere rispetto quella preesistente una riduzione così determinata:
 - Per un Uf esistente da 0,50 mq per mq. a 1,00 mq. per mq. pari al 10%
 - Per un Uf esistente da 1,01 mq per mq. a 1,50 mq. per mq. pari al 20%
 - Per un Uf esistente da 1,51 mq. per mq. a 2,00 mq. per mq. pari al 30%
 - Per un Uf esistente oltre 2,01 mq. per mq. il 40%;
- Il nuovo edificio dovrà essere dotato di parcheggi in misura non inferiore a quelli previsti dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 e s.m.i. e comunque, per quanto attiene la residenza, di almeno un posto auto, di superficie non inferiore a mq. 12,50, per ogni unità abitativa, riconducibile all'incremento di Sa da ricavare dalla Sc esistente; la parte afferente le altre destinazioni è ricavabile in aggiunta alla Sc preesistente; detti spazi di sosta dovranno essere previsti all'interno del nuovo organismo edilizio, al piano interrato od al piano seminterrato; qualora ciò fosse tecnicamente impossibile è consentito utilizzare le aree scoperte di pertinenza mediante la previsione di spazi autonomi indicando nelle tavole di progetto le corsie di accesso e le aree di manovra; tali spazi costituiranno pertinenze delle unità immobiliari;
- Qualora, a causa della conformazione dell'area di intervento e/o della posizione dell'edificio sul lotto di appartenenza, non fosse possibile soddisfare la quota di parcheggio come sopra disposto, è possibile monetizzare una quota parte di detta superficie, non superiore al 50% di quella dovuta, mediante il versamento annuale di una somma da determinarsi annualmente tramite apposita determina dirigenziale in attuazione della normativa vigente; in maniera analoga si procede in caso di pagamento una-tantum della suddetta monetizzazione, il versamento, sarà da effettuarsi in un'unica soluzione.
- La corte esterna dovrà essere attrezzata a verde con terreno vegetale per una superficie non inferiore al 25% della superficie scoperta, mediante messa a dimora di essenze arboree del tipo previsto per le aree residenziali, in misura non inferiore a due ogni 100,00 mq.; i percorsi interni dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali che consentano la permeabilità della superficie; le parti esterne, eventualmente libere da recinzioni e a diretto contatto con le aree pubbliche potranno essere pavimentate mediante l'uso di materiali di pregio;
- I vani destinati a servizi (Sa) potranno essere posti al piano interrato, seminterrato, terreno od al sottotetto; dovranno costituire pertinenze asservite alle unità immobiliari principali e il rapporto con la superficie utile non potrà essere inferiore al 35%;
- L'altezza del nuovo organismo edilizio, ferma restando quella preesistente se maggiore, è fissata nella media derivante dal calcolo delle altezze degli edifici presenti nel comparto in cui è ubicato l'edificio stesso, così come delimitato dalle strade esistenti;

- L'intervento di ricostruzione dovrà prevedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti su strada; il distacco minimo dai confini interni determinato dalla media dei distacchi preesistenti, salvaguardando i minimi previsti dal Codice Civile e garantendo, in ogni caso;
- Le destinazioni d'uso ammesse con il presente intervento sono le seguenti:
 - Piano terra: attività commerciali, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio alla persona, locali per il tempo libero e lo svago;
 - Piano primo: uffici privati a basso concorso di pubblico, sedi di associazioni, attività artigianali di servizio alla persona o residenza permanente (Uff);
 - Piani superiori: residenza permanente.

13. Intervento diretto in ambito "C"

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

Art. 94

Comparti delle colonie ed arenili connessi

1. Nel territorio comunale sono individuati due ambiti distinti riconducibili alla tematica della Città delle Colonie previste nel PTPR:
 - a) Il primo, posto a ponente, individuato tra l'arenile, il canale Tagliata, il camping Cesenatico, il parco di ponente, la zona di Atlantica, Piazza Marco Polo, viale Vespucci e viale Cavour;
 - b) Il secondo è individuato dall'arenile di Levante, via dei Mille, via Dante, piazza Marconi.
2. Tali interventi devono essere conformi ai contenuti dell'art. 2.6, commi 15, 16, 17 e 18 delle Norme del PSC.
3. Il presente articolo è specifico per interventi edilizi ed urbanistici aventi per oggetto edifici già destinati a casa per ferie; su detti edifici, pertanto, non sono in successione applicabili le norme, di cui ai precedenti articoli, riferite alle strutture turistico-ricettive esistenti.
4. L'obiettivo della presente normativa è quello di salvaguardare le caratteristiche urbanistico paesaggistiche degli ambiti nel rispetto dei commi 13, 14, 15 dell'art. 2.6 delle norme del PSC.
5. **Individuazione delle zone di intervento:**
 - a) **AMBITO DI PONENTE:** l'ambito di ponente come individuato dal comma 1 è suddiviso:
 - COMPARTO "A": compreso tra Via Magellano, arenile, canale Tagliata, camping Cesenatico, parco di Ponente individuato come sub-ambito "D4b";
 - COMPARTO "B": compreso tra Via Magellano, arenile di ponente, Viale Cavour, Viale Vespucci, piazza Marco Polo, parco Atlantica individuato come Sub-ambito "D4c"; al comparto "B" sono da considerare connesse le strutture delle colonie inserite negli "Arenili" in quanto collegate per parziale cessione di volumetria.
 - b) **AMBITO DI LEVANTE:** l'ambito di levante come individuato dal precedente comma 1 è suddiviso:
 - COMPARTO "C": costituito dalla colonia AGIP e dalle sue aree pertinenziali individuato come Sub-ambito "D4d";
 - COMPARTO "D": delimitato da Viale Carducci, Via Dante, Viale dei Mille, Via Deledda ed è individuato come Sub-ambito "D4c"; al comparto "D" sono da considerare connesse le strutture delle colonie inserite negli "Arenili" in quanto collegate per parziale cessione di volumetria.
6. **Prescrizioni generali:**
 - a) Gli interventi, non assoggettati all'art. 5 commi 1 e 2, devono prevedere:
 - La rimozione dei manufatti che non essendo in armonia con l'organismo originale e col suo organico sviluppo, costituiscono danno per la corretta organizzazione degli spazi liberi, per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie dell'edificio e per il pubblico decoro;
 - nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio, le superfici destinate a parcheggio di cui all'articolo 41 sexies della Legge 1150/42 e s.m.i.; nel caso di mutamento della destinazione degli edifici esistenti, da casa di vacanze o similari in strutture turistico ricettive ordinarie, il 50% della superficie di cui al primo capoverso deve essere ricavata entro la sagoma dell'edificio.
 - Il mantenimento e/o la ricostituzione del sistema degli spazi liberi esterni, senza opere che comportino impermeabilizzazione del terreno, fatta salva la realizzazione di strutture destinate ad attività ricreative e sportive, in cui sono consentite zone impermeabilizzate in misura non superiore al 20% della superficie scoperta;
 - La riqualificazione delle aree libere a terra, previste all'interno delle unità di intervento, mediante la loro organizzazione come spazi di soggiorno all'aperto riservati al servizio comune degli ospiti, destinati a verde, ad attività ricreative, sportive e di svago; tali spazi, il più possibile aggregati tra loro, con esclusione quindi dei

resedi e dei distacchi minimi, dovranno raggiungere la quota di almeno mq. 1,00 ogni 4,00 mq. di superficie utile.

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

- Per i casi comportanti modifica della destinazione degli edifici esistenti, da casa di vacanze o similari in strutture turistico ricettive ordinarie, attraverso ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, rispettare le norme degli edifici di tipo ricettivo turistico, limitatamente alle destinazioni ed ai rapporti intercorrenti tra le varie superfici, la demolizione degli edifici pertinenziali presenti nell'area di intervento destinati ad isolamento, alloggio di custodia ecc., recuperandone la relativa volumetria in aggiunta al corpo principale dell'edificio oggetto di intervento, cedere all'uso pubblico le aree individuate come arenili nelle tavole di zonizzazione e attualmente assegnate a qualsiasi titolo agli edifici oggetto dell'intervento.

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

- Per interventi anche parziali di ristrutturazione, ampliamento, ripristino, l'adeguamento e il recupero dei prospetti esterni dell'edificio.

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

Art. 95

Interventi edificatori ammessi nei comparti delle colonie

1. Sottozona D4b - Sottozona D4c ambito di ponente - comparto "A" e "B"

a) In questo comparto sono ammessi i seguenti interventi diretti:

- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;

b) Sugli edifici esistenti o di nuovo impianto del presente comparto sono ammesse le seguenti destinazioni:

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

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

- verde privato attrezzato per il soggiorno degli ospiti;
- attività ricreative e sportive, nella misura consentita dal precedente art. 87;
- spazi di sosta e di parcheggio senza impermeabilizzazione del terreno, **ad esclusione dei posti riservati alle categorie protette (402/4).**
- **strutture ricettive all'aperto qualora pertinenziali e/o direttamente collegate a strutture esistenti. (389)**

2. Sottozona D4c ambito di levante - comparto "D":

a) In questo comparto, oltre a quanto previsto dal comma precedente, **ad eccezione dell'ultimo punto della lettera c, (389)** sono ammessi i seguenti interventi diretti:

- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia.

3. Sottozona "D4d"- ambito di levante - comparto "C":

a) In questo comparto l'edificio denominato "Colonia Agip" e la sua area di pertinenza sono soggetti al solo intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 5 comma 3.

b) Nelle aree di pertinenza valgono le disposizioni di cui all'art. 2.6, commi 13 e 14 delle norme del PSC.

4. Le colonie al di fuori dei comparti di cui all'art. 94, **ovvero e quelle** non inserite in piani particolareggiati, sono assoggettate agli interventi della sottozona "D4c" ed inoltre: demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, ampliamento o demolizione e ricostruzione con accorpamento di volumi interni al lotto originario, demolizione e ricostruzione con accorpamento di volume derivante da demolizione, in attuazione a progetto unitario convenzionato comprendente più aree di intervento;

a) Sono ammesse, inoltre, le seguenti destinazioni:

- Alberghi ed alberghi residenze;
- Centri per la salute e per l'estetica;
- Centri per attività culturali, educative e sportive;
- Servizi ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo;

- Attività commerciali e pubblici esercizi fino, alla concorrenza del 5% del volume interessato dall'intervento, solamente se aggregati ad attività turistiche ordinarie, nonché centri per la salute e per l'estetica, centri per attività culturali, educative e sportive, servizi ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo.

5. Progettazione unitaria:

- a) Il progetto unitario riguarda l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento ovvero di demolizione e ricostruzione con accorpamento di volume, su di una area derivante dall'aggregazione di due o più aree edificate contigue.
- b) La finalità dell'intervento unitario è la realizzazione di un nuovo edificio, di volumetria complessiva uguale alla preesistente, ma realizzato in un unico blocco, secondo le seguenti prescrizioni:
 - Volume futuro non superiore a quello originario;
 - Superficie coperta non superiore a quella originaria;
 - Altezza massima non superiore a quelle dell'edificio preesistente più alto;
 - Mantenimento degli allineamenti su strada preesistenti;
 - Dotazione piena e cessione dello standard di parcheggio pubblico primario.
- c) Valgono, per il progetto unitario, le prescrizioni generali non in contrasto con il presente articolo.
- d) Il permesso di costruire di esecuzione del progetto unitario è preceduto dalla stipula di una convenzione che dovrà regolare l'attuazione dell'intervento, la cessione delle aree di urbanizzazione primaria, le destinazioni d'uso nonché le sanzioni per abusi ed inadempienze.

6. Interventi preventivi ammessi:

- a) Gli interventi preventivi sono obbligatori nell'ambito di ponente e nell'ambito di levante - comparto "D", individuati come Sub-ambito "D4c", qualora venga utilizzato il trasferimento di volume previsto dal comma successivo e vengano introdotte, in aggiunta a quanto disposto al medesimo articolo, le destinazioni d'uso in ordine alle seguenti attività:
 - Commerciale;
 - Congressuale, espositiva, culturale;
 - Ricreative e per il tempo libero;
 - Residenza.
- b) Le attività predette possono essere inserite, esclusivamente nei comparti indicati all'interno degli ambiti di ponente e levante, attraverso piani particolareggiati, piani di recupero o piani integrati sulle aree perimetrate.
- c) Le destinazioni derivanti dall'attuazione di strumenti preventivi, come di norma previsto, devono essere regolate da apposita convenzione, in cui dovrà prevedersi la realizzazione della quota residenziale addizionale in quantità proporzionale ed in via subordinata agli interventi sul comparto.

7. Trasferimento di volume:

- a) Il trasferimento di volumetria costituisce elemento per la realizzazione e l'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o degli altri strumenti attuativi preventivi.
- b) Il trasferimento di volume, da sancire attraverso atto di cessione pubblico regolarmente registrato e trascritto nelle forme di legge, nella misura prevista dalle vigenti norme, avviene in proporzione sull'intero comparto di riferimento in ragione della superficie dello stesso, venendo quindi a costituire una aggiunta di volumetria a quella esistente e, quindi, un aumento dell'indice fondiario.
- c) I trasferimenti previsti dalle presenti norme riguardano:
 - AMBITO DI PONENTE - COMPARTO "B" - per mc. 18.000 -
 - AMBITO DI LEVANTE - COMPARTO "D" - per mc. 20.000 -

8. Direttive per la redazione degli interventi preventivi:

- a) I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti preventivi attuativi, dei comparti di cui al comma 6, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - Volume massimo del comparto pari al volume attuale incrementato da quello trasferito ai sensi del comma 7;
 - Superficie coperta massima 33% della superficie di comparto;
 - Numero massimo dei piani fuori terra 4;
 - Dotazioni di standards pari a quelle previste dalle norme regionali, in funzione delle destinazioni d'uso previste, da svilupparsi sull'intera area di comparto;
 - Possibilità di suddividere l'attuazione del Piano Particolareggiato attraverso sub-comparti identificabili con gli isolati esistenti;
 - Recupero ad uso pubblico delle aree pertinenziali poste in fregio alla spiaggia, secondo il perimetro indicato per gli arenili;
 - Ristrutturazione urbanistica della piazza Marco Polo, sulla quale dovranno attestarsi i contenitori edilizi più rappresentativi per destinazione d'uso;

- Il volume trasferito dovrà essere destinato alla residenza, alle attività commerciali, pubblici esercizi, alle attività congressuali ed espositive, secondo le proporzioni dettate dai Piani Particolareggiati, ferma restando la quota minima del 30% per la residenza;
- Maggiori quote di residenza possono essere previste all'interno di programmi integrati di intervento, ove la quota eccedente sia prevista come edilizia economica popolare.

Art. 96

Sub-ambito "D4e" per attività ricettive all'aperto: Campeggi e Villaggi Turistici (389)

1. Questo Sub-ambito comprende le strutture ricettive all'aperto quali sono i campeggi e villaggi turistici, intesi come complessi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti, prevalentemente provvisti di tenda o di altro mezzo di pernottamento autonomo.
2. Nella sottozona "D4e" è ammesso l'intervento diretto rivolto alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 5 commi 1, 2, 4, 6, e 7 (537).
3. Nella sottozona "D4e" sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - Attività ricettiva all'aperto in "tende", "campers", "roulottes", "casemobili" o in strutture fisse tipo "bungalows";
 - Attività per lo svago od il tempo libero;
 - Attrezzature sportive;
 - Attività commerciali, pubblici esercizi ed artigianato di servizio alle persone ed alle cose;
 - Attrezzature di servizio e complementari.
4. L'intervento edificatorio nelle zone "D4e" dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
 - La normativa della L.R. n° 16/2004 e s.m.i.;
 - La Delibera di Giunta Regionale n° 2150/2004, modificata con Delibera di Giunta Regionale n° 803/2007;
 - La capacità delle strutture ricettive all'aperto deve rimanere invariata rispetto a quella determinata alla data del 02.01.2014;
 - Le strutture ricettive, con le limitazioni di cui alla L.R. n. 16/2004 art. 6, possono essere costituite anche da attrezzature in materiali durevoli (bungalows), nella misura massima del 35 % dell'attuale numero delle piazzole destinate al campeggio, il 25% delle superfici dei bungalows, potranno essere realizzate in strutture composte da due piani abitabili fuori terra, nel qual caso ogni piano potrà avere una superficie massima corrispondente alla superficie minima richiesta dai regolamenti comunali, dalla A:U.S.L. competente e dalla L. R. in materia, per poter ospitare 4 turisti;
 - La superficie complessiva (Sc), di nuove realizzazioni nell'ambito delle destinazioni di cui al comma precedente, non potrà superare il 20% di quella esistente alla data del 02.01.2014;
 - La superficie utile lorda (SUL), per le strutture esistenti alla data del 02.01.2014, ampliamenti, e nuove realizzazioni nell'ambito delle destinazioni di cui al comma 3 precedente non potrà superare una quota pari a 0,06 mq. di SUL per mq. di superficie totale dell'intero insediamento.
 - Nella SUL, di cui all'indice edificatorio del 0,06 mq/mq non sono ricomprese le attrezzature in materiali durevoli quali i bungalows, che sono sempre realizzabili ai sensi del precedente punto 3.
 - L'area dei campeggi dovrà essere in terra battuta o a manto vegetale o in alternativa con pavimentazioni completamente permeabili, con esclusione dei percorsi pedonali, degli impianti sportivi (513), e delle aree circostanti gli edifici a servizi e delle piazzole bungalow ad uso di persone disabili (402/5), che potranno essere pavimentati con materiali solidi non continui, per una superficie massima, relativamente ad ogni edificio, pari a 2/3 della propria superficie coperta;
 - I parcheggi interni potranno essere coperti con teli permeabili o con pannelli fotovoltaici, posti su strutture portanti adeguate alle norme.
 - Per quanto riguarda le attrezzature igieniche e funzionali si rimanda alle disposizioni minime, competenti per livello di classifica, (514) di cui alla L.R. n. 16/2004 e s.m.i..

Art. 97

Sub-ambito per attività produttive con specifica destinazione turistica "D5"

1. Tale Sub-ambito individua le aree e gli edifici destinati alla riqualificazione turistica ed alle attività ricreative, sportive e per il tempo libero all'aperto connesse al turismo; sono soggette ad intervento diretto.
2. Nei sub-ambiti con funzione già esistente, ad eccezione del "D5e", il simbolo cartografico, individua la funzione esercitata; detta funzione può essere mantenuta o modificata, inserendo le destinazioni ammesse globalmente nei vari Sub-ambiti D5 (a, b, c, d); l'introduzione di una nuova funzione in sostituzione o in aggiunta a quelle/a originariamente praticate/a, comporta il reperimento dei relativi standards o la loro monetizzazione.

3. Nella sottozona "D5e" non sono previste strutture edilizie, ma sono consentite recinzioni o manufatti realizzabili tramite attività di edilizia libera.
4. I parcheggi realizzati all'interno del Sub-ambito "D5e" possono essere scomputati quali parcheggi pertinenziali, essendo su aree private per un utilizzo a servizio di attività produttive.
5. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 5 commi 1, 2, 4, 6 e 8.
6. Gli interventi di cui al presente articolo devono osservare i seguenti parametri edilizi:
 - Hf: m. 3,00;
 - Indice visuale libera = $1/2$ 0,5;
 - Distanza dai confini interni m. 5,00;
 - Rapporto di copertura 8% per i primi 2.000 mq., 3% per l'area restante;
 - Distanza dai confini stradali come da codice della strada;
7. Negli edifici esistenti con superfici esuberanti, rispetto il parametro di rapporto di copertura di cui al precedente comma, è consentito, oltre gli interventi di tipo conservativo di cui all'art. 5, l'adeguamento igienico funzionale che dovrà osservare tutti gli altri parametri di cui al comma precedente con esclusione del rapporto di copertura.

Sezione 3 - AMBITI DA RIQUALIFICARE

Art. 98

Piano di recupero vene d'acqua

1. La collocazione, la sostituzione ed il recupero dei capanni da pesca, esistenti lungo gli argini dei canali, dovrà avvenire in conformità al relativo Piano di Recupero delle vene d'acqua di cui è dotato il comune.

Art. 99

Ambito di riqualificazione urbana Centro – Ponente

1. Nell'Ambito Centro – Ponente, individuato graficamente nella tavola di zonizzazione del territorio comunale, gli interventi sono soggetti a Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) ai sensi della Legge Regionale del 3 luglio 1998, n. 19.
2. In tale area fino all'approvazione per ambiti omogenei dei P.R.U. sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Art. 100

Ambito di via Negrelli

1. Per l'attuazione dell'ambito di via Negrelli approvato in variante con delibera consiliare n° 105 del 21.12.2004 in aggiunta a quanto disciplinato dei sub-ambiti per attività produttive (generiche) "D4" ,si devono osservare le seguenti prescrizioni particolari :
 - a) in caso di intervento che interessi due o più lotti dovrà essere predisposto un progetto unitario preventivo con le modalità di cui all'art. 5;
 - a) La dotazione di parcheggi pertinenziali inerenti i vari interventi secondo le funzioni progettate non possono essere monetizzati ma gli spazi devono essere reperiti all'interno del lotto e facilmente accessibili;
 - gli alloggi di servizio sono consentiti in base alle attività praticate considerando che per lotti inferiori a mq. 1500, alla data del 21.12.2004 e fatto salvo lo stato di fatto, è consentito un unico alloggio;
 - gli allineamenti fissati nella tavola "5" della variante di cui alla delibera 105/2004 sono di carattere prescrittivo sia nelle nuove costruzioni sia nelle demolizioni e ricostruzioni ;
 - le fasce verdi previste dalla medesima tavola "5" costituiscono direttiva nel posizionamento del verde interno al lotto e devono essere piantumate come da presente articolato;
 - nel cambio di destinazione d'uso senza opere la superficie commerciale non potrà superare il parametro del 65% previsto dal precedente art. 82;
 - in lotti con superficie superiore a mq. 1500 possono insediarsi , per trasferimento , strutture di vendita medio piccole con qualsiasi classe tipologica;
 - nel caso di cui sopra la dotazione di parcheggi pertinenziali deve osservare i parametri delle disposizioni regionali in base alla superficie di vendita ed alla tipologia merceologica ;
 - le destinazioni ammesse sono quelle delle zone "D4" con la possibilità di insediamento di attività artigianali di servizio non manifatturiere con una superficie massima di 250 mq. ;
 - gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione devono rispettare gli allineamenti previsti nella citata tav."5" e l'eventuale modifica della destinazione d'uso deve rientrare nei limiti di cui al precedente art. 82;

- è consentita la realizzazione di parcheggi interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio garantendo comunque una percentuale di superficie permeabile pari al 20% dell'area scoperta ;
- l'altezza massima degli edifici , nei casi di nuova costruzione , è fissata in piani due e m. 7,00 .

Art. 101 Ambito Portuale

1. Per i manufatti ricadenti in ambito portuale, ad esclusione di quelle con specifica zonizzazione, riportate nella cartografia delle tavole del R.U.E., sono ammessi interventi di:
 - a) Manutenzione ordinaria
 - b) Manutenzione straordinaria
 - c) Ristrutturazione edilizia
2. Non saranno consentite modifiche delle altezze e degli ingombri originari.
3. Per ciò che concerne i punti d'ombra, questi ultimi, verranno ammessi in superficie massima consentita non superiore al 50% della superficie coperta, disposti in allineamento al fabbricato, al fine di garantire i varchi visivi monte-mare, ciò ove possibile.
4. Sono escluse da quanto sopra riportato:
 - a) le aree con specifica individuazione per le quali valgono le disposizioni dei relativi sub-ambiti.
 - b) le strutture protese sul mare e collegate al porto canale (capanni da pesca), per le quali valgono le disposizioni dell'art 103 del presente articolato..
5. All'interno dell'Ambito Portuale, o comunque in prossimità delle vene d'acqua adibite a rimessaggio di natanti, così come previsto per le zone di rispetto stradale, è consentita la localizzazione ed installazione di distributori carburanti al servizio della nautica.

Art. 102 Arenili ed Unità Speciali

1. Il R.U.E. individua con la lettera **(a)** la parte di arenile al di fuori della dividente demaniale, **non disciplinata dal Piano Particolareggiato dell'Arenile, approvato con delibera di C.C. n. 43 del 22.05.2009 e s.m.i.**; per tali aree ci si avvale **del Piano dell'arenile (allegato "H")** delle medesime disposizioni.
2. **Per la disciplina delle Le Unità Speciali si rimanda all'art. 18 delle norme del Piano dell'arenile (allegato "H")**, ricadenti in parte in area demaniale e in parte su suolo di proprietà di soggetti privati o di altri enti, rappresentano particolari unità d'intervento; per l'attuazione sono da considerarsi a tutti gli effetti dei PCC, disciplinati dalle presenti norme, che assumono un ruolo specifico nell'assetto complessivo del piano dell'arenile.
3. Ad esse corrispondono aree a cui è attribuito un ruolo di servizi generali e/o di riqualificazione ambientale del sistema e cioè:
 - a) Spiagge libere e servizi annessi;
 - b) Aree verdi, attrezzature e servizi annessi;
 - c) Aree di salvaguardia e/o di recupero ambientale;
4. Sono previste le seguenti unità speciali:

N.1) UNITÀ SPECIALE PINETA DI ZADINA

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

N.2) UNITÀ SPECIALE DI PONENTE

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

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

coperta esistente;

- mq. 800 circa per realizzare nuove strutture nell'arenile di levante e nei circoli velici;
 - l'attuazione della zona speciale dovrà rispettare quanto previsto dall'art.19 delle presenti norme.
- b) Qualsiasi intervento sulle tre colonie dovrà essere subordinato alla verifica dell'interesse culturale di cui agli art.10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

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

N.3) UNITÀ SPECIALE DI LEVANTE - DIAMANTI E BAGNO MARCONI

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

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

c) Le principali funzioni ammesse sono:

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

d) Il progetto dell'unità speciale dovrà essere redatto sulla base dei principi contenuti nel piano dell'arenile, in particolare per la destagionalizzazione dovrà essere rispettato quanto previsto dal piano dell'arenile, garantire le necessarie relazioni urbane, e la suddivisione in tre sub-ambiti, da attuarsi anche separatamente e così denominati:

- sub-comparto area Diamanti
- sub-comparto area bagno Marconi
- sub-comparto piazza Marconi

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

I) SUB-COMPARTO AREA DIAMANTI

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

II) SUB-COMPARTO AREA BAGNO MARCONI

IIa) Nell'area è prevista:

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

III) SUB-COMPARTO PIAZZA MARCONI

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

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

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

N.4) UNITÀ SPECIALE DI LEVANTE - COLONIA AGIP

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

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

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

Art. 103

Strutture protese sul mare e collegate al porto-canale

1. Tali strutture costituiscono una parte consolidata dello specifico territorio.
2. Non sono ammesse nuove realizzazioni né mutamenti di destinazione d'uso se non per ricondurre le strutture esistenti a "capanni da pesca".
3. Sui singoli manufatti sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Il restauro ed il ripristino delle fronti con possibilità di creare nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà dei prospetti;
 - b) Il restauro degli ambienti interni sui quali non sono consentite variazioni delle quote di imposta delle strutture orizzontali, delle quote delle finestre e della linea di gronda;
 - c) Il consolidamento e/o il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti del manufatto;
 - d) L'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti.

Sezione 4 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 104

Ambiti per nuovi insediamenti

1. Il R.U.E. recepisce gli "ambiti per nuovi insediamenti" di cui all'art. A-12 della L.R. 20/2000; le aree, ricomprese da apposito perimetro, saranno disciplinate all'interno di specifici POC.
2. Il Vecchio Piano Regolatore Generale individuava Aree per nuovi insediamenti, sia residenziali che produttivi; il R.U.E. ne acquisisce e ne promuove l'attuazione, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i., con le stesse destinazioni, indici e modalità del P.R.G. previgente, ivi recepite, fino ad attuazione del primo POC.
3. L'elenco con le definizioni specifiche ed attuative è iscritto nell'allegato "C" della presente normativa.

Art. 105

Sub-ambito "D3" (produttivo d'espansione)

1. I Sub-ambiti "D3" sono riservati al nuovo insediamento di attività di produzione artigianale e per la piccola industria; è inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca, commercio all'ingrosso e magazzini di merce all'ingrosso, silos, rimesse, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché di edifici ed attrezzature a carattere ricreativo e sociale al servizio degli addetti all'industria.
2. La presenza di attività di deposito, magazzinaggio, commercio all'ingrosso è consentita fino ad un massimo del 40% della superficie fondiaria.
3. Non è consentito l'insediamento di industrie nocive di qualsiasi tipo e natura, nonché lo scarico in fogna di acque e rifiuti nocivi agli abitanti o all'agricoltura.
4. È ammessa la costruzione di un alloggio, per ogni lotto a servizio dell'attività produttiva, con superficie utile massima non superiore a mq. 110,00, da computarsi all'interno dell'indice massimo Uf concesso; l'alloggio con superficie utile non superiore ai mq. 90,00 è considerato alloggio di servizio all'attività produttiva ai fini della esenzione dagli oneri di legge.
5. L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Piano per gli Insediamenti Produttivi.
6. In sede di redazione del Piano, possono essere previste quote non superiori al 10% di superficie utile lorda da destinarsi ad artigianato di servizio.
7. Le aree "D3 – "Dotazione ecologica" non concorrono alla formazione della capacità edificatoria del comparto; sono destinate a vasca di laminazione delle acque piovane, devono essere sistemate a verde privato e/o pubblico; nel caso in cui vengano destinate a verde pubblico, lo stesso, sarà previsto in aggiunta al verde pubblico (standard di legge) da individuarsi internamente al comparto di espansione.
8. Il P.U.A. farà riferimento ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - a) Lungo le strade verrà predisposta una fascia di verde con essenze alberate piantumate con un interasse di 15,00 m.;
 - b) Il 50% delle aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere organizzata con stalli della dimensione sufficiente a consentire la sosta degli autoarticolati;
 - c) Il lotto minimo avrà dimensione non inferiore ai 500,00 mq.;

- d) Il tipo edilizio previsto è il capannone, realizzato anche in forma abbinata o a schiera;
- e) La superficie coperta massima di ciascun edificio non può essere superiore al 60% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza;
- f) L'altezza massima degli edifici non può superare i m. 9,50 ;
- g) L'utilizzazione territoriale non potrà superare mq. 0,50 di Superficie Utile Lorda (*Sul*) per mq. di Superficie Territoriale;
- h) L'allineamento degli edifici lungo le strade sarà omogeneo e la distanza degli edifici dal limite della strada non potrà essere inferiore a m. 8,00;
- l) I parcheggi previsti ai sensi dell'art. 121, dovranno essere collocati, per una quota di almeno un terzo, in continuità con i parcheggi pubblici secondo le dotazioni minime previste o, in alternativa, in prossimità degli accessi di ciascun lotto.

Capo 4 - TERRITORIO RURALE

Art. 106

Suddivisione Territorio Rurale in ambiti

1. Ai sensi dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. fanno parte del Territorio Rurale i seguenti ambiti e sue suddivisioni:
 - a) **TERRITORIO RURALE di cui agli art. A-17, A-19, A-20 e A-21**
 - Ambito agricolo
 - Allevamenti produttivi
 - Officina Agricola
 - Sub-ambito agricolo "Almerici"
 - Sub-ambito agricolo "Zone Umide"

Art. 107

Indirizzi generali per l'ambito agricolo e definizioni

1. Nel territorio agricolo il R.U.E. disciplina gli interventi ai fini della tutela e valorizzazione del patrimonio produttivo agricolo, del paesaggio, delle aree di interesse archeologico e storico testimoniale, nonché delle funzioni di servizio ricreativo necessarie per il loro godimento.
2. Le tavole del R.U.E. individuano i manufatti monumentali, le aree di interesse archeologico e di interesse storico testimoniale, gli elementi costitutivi del paesaggio urbano sia vegetali che edificati, i nuclei abitati, le aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, le fasce di rispetto stradale, il complesso degli edifici rurali di interesse storico-testimoniale, gli edifici a destinazione produttiva e zootecnica, le attrezzature agro-industriali, il sistema delle infrastrutture viarie carrabili, ciclo-pedonali esistenti e di nuovo impianto, i torrenti, i canali, gli scolli, le zone umide, le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, ecc..
3. Le aree di uso agricolo sono soggette alle successive prescrizioni di conservazione dell'ambiente rurale; le colture, anche se di tipo intensivo ed altamente industrializzato, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree.
4. Di norma è vietato recintare i fondi agricoli con materiali diversi da siepi e piantate **e comunque con materiali che non impediscano il normale deflusso delle acque (Uff)**; è vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo dei terreni, estirpare siepi o alberature in filare ai margini delle attuali coltivazioni.
5. Le alberature devono essere mantenute, e debitamente curate, dal proprietario del terreno cui afferiscono; ove queste abbiano una sezione inferiore a cm. 40 e siano cresciute spontaneamente, l'abbattimento, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutto e di pioppi da taglio che non ricadono nelle aree di tutela dei corsi d'acqua, deve essere preceduto da una autorizzazione comunale. la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre piante della medesima essenza.
6. Sono soggette a vincolo di conservazione le piante di rilevante valore paesaggistico o monumentale individuate sulla base di appositi elenchi.
7. Le strade vicinali devono essere mantenute in modo idoneo a cura e spesa dei proprietari frontisti; i corsi d'acqua, gli stagni ed i maceri, nonché le rispettive rive, devono essere conservati, curando la loro manutenzione, munendoli di idonea recinzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento.

8. Nelle zone agricole del comune sono vietati la discarica o l'immagazzinamento, in qualsiasi modo, di materiali industriali di rifiuto o rottami di automobili; le attività esistenti, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni sulla base di specifica ordinanza sindacale.
9. In caso di nuova costruzione, ripristino, demolizione e ricostruzione, il manufatto dovrà essere circondato da impianti arborei di essenze autoctone; in ogni caso devono essere adeguati e sistematicamente mantenuti i fossi di scolo.
10. Le zone agricole interessate dalla previsione di collocazione delle casse di espansione sono inedificabili; la loro potenzialità edificatoria può essere utilizzata al di fuori del perimetro delle casse stesse.

11. Definizioni:

a) Casa di abitazione colonica:

- E' il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale, cioè della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei propri familiari e/o dei dipendenti dell'azienda agricola.
- La casa di abitazione colonica, funzionale alla produzione agricola, può essere suddivisa in un numero massimo di alloggi indipendenti pari a tre.

b) Casa esistente di abitazione sparsa:

- E' il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza, privo di rapporto organico con l'attività agricola, in quanto sprovvisto o privato nel tempo della funzione rurale.

c) Edificio esistente di interesse storico culturale:

- E' il complesso di strutture edilizie esistenti, tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzato o meno a livello abitativo o di servizio agricolo; sono individuati nelle tavole di R.U.E. con simbologia differenziata secondo il tipo di intervento ammissibile.

d) Fondo rustico:

- E' l'insieme dei terreni di proprietà di un unico soggetto ricadenti in zona agricola, anche non contigui, concorrenti alla formazione dell'azienda agricola, situati entro un cerchio di m. 5.000,00 di diametro.

e) Azienda agricola:

- E' il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo unitamente al fondo o fondi rustici per l'esercizio dell'impresa.

f) Unità agricola di intervento preesistente:

- E' l'unità di intervento urbanistico-edilizio coincidente con l'azienda agricola sprovvista di fabbricato, condotta unitariamente dall'imprenditore agricolo professionale e configurata alla data 02.01.2014, con una superficie non inferiore a 35.000,00 mq.

g) Unità agricola di intervento di nuova formazione:

- E' l'unità di intervento urbanistico-edilizio coincidente con l'azienda agricola condotta unitariamente e configurata successivamente al 02.01.2014, con una superficie non inferiore a 40.000,00 mq. in quanto:
 - ottenuta dal riaccorpamento di più aziende preesistenti alla data 02.01.2014;
 - costituita da fondo o fondi frazionati per cause derivanti da esproprio per pubblica utilità;
 - risultante dal frazionamento del fondo o dei fondi in forza di divisione ereditaria;
 - costituita da fondo o fondi derivanti dalla liquidazione di ex mezzadri così liquidati a seguito della legislazione relativa alla cessazione dei rapporti mezzadri;
 - costituita da fondo o fondi risultanti dalla previsione di R.U.E. secondo zonizzazioni diverse da quella agricola, con esclusione delle zone residenziali;
 - derivante dalla divisione di comproprietà in data anteriore al 02.01.2014.

h) Unità minima di intervento:

- L'unità minima di intervento è costituita dall'area di pertinenza di un edificio destinato a casa di abitazione sparsa, così come configurato alla data 02.01.2014; detta unità è insufficiente a costituire una unità agricola di intervento ed è priva di valenza ai fini agricoli.

i) Annessi rustici:

- E' il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva, e dell'azienda agricola ad esse collegata, ivi compresi: le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di produzione propria o di imprese agricole associate; il ricovero, la manutenzione, il nolo di macchine agricole; le attrezzature per l'agriturismo.

l) Fienili:

- Riguardano le costruzioni per riparare il foraggio dagli agenti atmosferici; qualora vengano realizzati completamente aperti lateralmente e dotati della sola copertura, nel computo della superficie lorda (*Sul*) degli annessi rustici sono valutati al 50%.

m) Aggregato abitativo rurale:

- E' il complesso degli edifici al servizio dell'azienda agricola, dotato di un unico accesso e costituito da casa di abitazione ed annessi rustici.

n) Serra fissa:

- Si intende l'insieme delle strutture fisse, stabilmente ancorate al suolo con opere strutturali, cui viene consentita la coltivazione di vegetali, al di fuori del loro ambiente naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità.

o) Serra mobile stagionale:

- Come definita dall'art. 6 comma 1 lettera e) del DPR 380/01 e s.m.i. e relative indicazioni applicative Regionali di cui al Protocollo 2010.0196035 del 02-08-2010.

p) Allevamenti produttivi:

- E' il complesso di edifici, delle attrezzature e degli impianti di servizio, destinati all'allevamento zootecnico di tipo produttivo al di fuori delle necessità di consumo familiare di una normale azienda agricola.

q) Attrezzature agro-alimentari e ricovero macchine agricole:

- Si intendono le strutture edilizie e gli impianti non collegati funzionalmente ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché al ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di macchine agricole.

Art. 108

Utilizzazione, attività e manufatti compatibili nel territorio agricolo

1. Sono compatibili con l'ambito agricolo i seguenti usi dei manufatti di nuovo impianto, con le limitazioni previste dal presente articolato:
 - a) Case d'abitazione funzionali alla produzione agricola;
 - b) Attività connesse con l'agricoltura, selvicoltura, itticultura, pascolo ecc.;
 - c) Attività artigianali connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli;
 - d) Zootecnia ad uso familiare;
 - e) Allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
 - f) Attività per lo svago ed il tempo libero, agriturismo e turismo rurale.
2. Sono considerate incompatibili con l'ambito agricolo i seguenti usi degli spazi scoperti:
 - a) Discariche;
 - b) Depositi di materiali edili e di rottami;
 - c) Lavorazioni industriali ed artigianali non connesse all'agricoltura;
 - d) Attività commerciali;
 - e) Spettacoli viaggianti, accampamenti, campeggi;
 - f) Movimenti di terra non funzionali all'attività agricola;
 - g) Attività comportante impermeabilizzazione del suolo.
3. Le attività incompatibili sopra elencate esistenti alla data 02.01.2014, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse entro cinque anni, su specifica ordinanza sindacale.
4. In ambito agricolo non sono ammessi:
 - a) Frazionamento, delle unità edilizie di abitazione colonica, tale da produrre più di tre unità abitative per edificio;
 - b) Frazionamento delle unità di abitazione sparsa, **con le modalità di cui all'art. 110 (Uff)**;
 - c) Costruzione di nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici produttivi;
 - d) Modifica della destinazione d'uso attuale con altra non riferibile alla attività agricola o ad essa assimilabile; salvo i casi previsti da legge.
5. Gli interventi ammessi in ambito agricolo sono: quelli di cui all'art. 5, con rilascio del titolo ed eventuali oneri, da determinarsi, ai sensi della legislazione vigente, nonché:
 - a) Adeguamento igienico-sanitario-funzionale con ampliamento massimo di Su pari a mq. 20. **per l'edificio di abitazione colonico. (Uff)**
6. Sono ammissibili con l'ambito agricolo, purché preesistenti alla data 02.01.2014 e regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli, le seguenti funzioni:
 - a) Case di abitazione non funzionali all'attività agricola;
 - b) Attività produttive artigianali a ridotto impatto ambientale ed acustico e terziarie;
 - c) Attività commerciali;
 - d) Attività agro-industriali;
 - e) Allevamenti produttivi;
 - f) Attività per la trasformazione e contestuale conservazione del prodotto ittico.

7. Le attività esistenti di tipo artigianale a ridotto impatto ambientale ed acustico potranno essere assoggettate ad intervento di recupero ed adeguamento tecnologico-funzionale, con un aumento della superficie utile lorda non superiore al 30% della preesistente con un massimo di mq. 250,00.
8. Non sono compatibili con l'ambito agricolo i seguenti usi sia in manufatti di nuovo impianto che in locali di edifici esistenti:
 - a) case di abitazione non funzionali all'attività agricola;
 - b) attività produttive industriali, artigianali e terziarie;
 - c) attività commerciali;
 - d) allevamenti produttivi.

Art. 109

Asservimento dell'edificio al terreno.

1. I PdC rilasciati in zona agricola sono assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28.01.77, n. 10.
2. Ogni edificio insistente in zona agricola asservisce una unità di intervento, non più edificabile, pari a quella esistente alla data 02.01.2014.
3. Tale servitù deve essere documentata in sede di richiesta di concessione od autorizzazione edilizia e deve essere trascritta presso gli uffici comunali in apposita cartografia.
4. Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi delle presenti norme, è possibile previa verifica della edificazione già esistente ed è vincolante per l'intera Azienda agricola.

Art. 110

Case di abitazione sparse (67)

1. Le case di abitazione sparse costituiscono il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza, prive di rapporto organico con l'attività agricola in quanto sprovviste o private della funzione rurale.
2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme terrà fede l'iscrizione al catasto urbano alla data fissata dal D.P.R. 30.12.1999, n. 536 – art. 1, comma c), s.m.i. in materia e relativi criteri. Eventuali proroghe dei termini, fissate da norme superiori, si intendono automaticamente recepite dalle presenti norme.
3. Sugli edifici esistenti ed ammissibili in zona agricola, sono consentite le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 5 comma 1, 2, 3, 4, 7, 8 ed interventi di cui **al comma 6 per i soli casi di ampliamento all'art. 13 lettera i) della L.R. 15/2013 cioè sono ammessi ampliamenti di sola superficie accessoria (Sa), per un volume fino al 20% del volume utile esistente (Volume Utile come definito nella DAL 279 del 04/02/2010) per le esigenze familiari (si dovranno ricondurre a parentele di 2° grado in linea diretta, - max un alloggio per parente - previa convenzione di asseveramento dell'alloggio per la durata di 10 anni) nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:**
 - a) Superficie complessiva (Sc) mq. 250,00 e/o, qualora edificio esistente con Sc superiore, un massimo di n. 3 unità abitative accorpate in un unico edificio; per i pro servizi è ammessa la loro ubicazione anche separatamente dall'unità principale, purché pertinenti e ricompresi nella corte;
 - b) Superficie accessoria (Sa) ragguagliata non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Superficie Complessiva (Sc) - massima ammissibile -, comprensiva dell'esistente nei casi di ampliamento;
 - c) Numero dei piani fuori terra: 2;
 - d) Hf: m. 7,00;
 - e) Distanza dalle strade, in caso di ampliamento, **fuori dalle fasce di rispetto stradale secondo l'allineamento preesistente purché non si verifichi avvicinamento alla sede stradale;**
 - f) Distanza minima dai confini interni, nei casi di ampliamento orizzontale e nuova costruzione, m. 5,00;
 - g) **Numero massimo di unità abitative: quelle esistenti, comunque senza aumento di carico urbanistico;**
4. Nel caso di demolizione senza ricostruzione le aree di sedime dell'edificio demolito dovranno essere ricondotte a terreno naturale con l'eliminazione di tutti i materiali impermeabilizzanti, ivi compresi quelli costituenti le fondazioni e l'imposta del primo solaio.
5. Gli annessi rustici, esistenti alla data 02.01.2014, eventualmente presenti nelle aree costituenti l'unità minima di intervento possono essere mantenuti ed assoggettati ad interventi di manutenzione straordinaria, questi saranno considerati come pertinenze dell'abitazione principale.
6. E' consentita l'installazione di pergolati nei limiti di cui all'art. 77 commi 11 e 12.

Art. 111

Attività agrituristiche e di turismo rurale

1. Le attività agrituristiche e di turismo rurale sono consentite nel territorio agricolo ai sensi delle vigenti norme in materia.

Art. 112

Allevamenti produttivi e rottamai

1. Il R.U.E. persegue la dismissione degli allevamenti zootecnici produttivi e delle attività dei rottamai, favorendone la trasformazione o sostituzione negli edifici esistenti.
2. Gli interventi ammessi per gli edifici e le rispettive aree di pertinenza, adibiti ad allevamenti produttivi attualmente in esercizio sono limitati a:
 - a) Manutenzione straordinaria;
 - b) Adeguamento igienico-funzionale con possibilità di ampliamento fino al 5% della superficie coperta, fatti salvi adeguamenti imposti da normativa vigente di livello superiore.
3. Gli allevamenti e le attività di cui sopra incompatibili con il territorio agricolo comunale, previa cessazione dell'attività, potranno essere assoggettati ai seguenti interventi:
 - a) demolizione della struttura edilizia e recupero della superficie esistente adibita ad allevamento, rivolti alla realizzazione di edificio da adibirsi alle seguenti destinazioni:
 - b) Serre fisse;
 - c) Annessi rustici;
 - d) Depositi di prodotti agricoli.
4. Di contro non sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) Residenza;
 - b) Attività commerciali;
 - c) Attività industriali;
 - d) Attività artigianali.
5. Le attività ammesse dovranno svolgersi esclusivamente all'interno dell'edificio e le aree scoperte di pertinenza dovranno essere mantenute allo stato naturale, senza opere di impermeabilizzazione del suolo; le stesse dovranno essere piantumate con essenze arboree.
6. Nella ricostruzione e/o ristrutturazione devono inoltre osservarsi i seguenti parametri:
 - a) Hf: m. 6,00;
 - b) Distanza dalle strade m. 10,00;
 - c) Imposta massima del piano terra finito: + m. 0,50 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
 - d) Distanza dai confini interni m. 5,00;
7. Devono osservarsi i seguenti indirizzi progettuali:
 - a) Paramento verticale intonacato e tinteggiato;
 - b) Copertura, escluso le serre, a due o quattro falde con mantellato in laterizio naturale;
 - c) Rifiniture in metalli pesanti o rame;
 - d) Alberature disposte a cortina perimetrale.
8. Le aree, di risulta dalla demolizione parziale o totale dell'edificio preesistente, dovranno essere ricondotte a terreno naturale con l'eliminazione di tutti i materiali impermeabilizzanti, ivi compresi quelli costituenti le fondazioni e l'imposta del primo solaio; dovranno essere mantenute allo stato naturale e piantumate con essenze arboree disposte a cortina nel numero di due ogni cento mq.
9. Sugli obblighi assunti, in base all'intervento di specie dovrà essere prodotto atto unilaterale registrato, supportato da idonea fideiussione, per il loro rispetto nell'ambito di validità del titolo abilitativo.
10. Per gli interventi previsti a seguito di dismissione di allevamenti intensivi ricadenti in zone di tutela paesaggistico ambientale valgono le prescrizioni dettate dalle Norme del PTPR/PTCP e PSC.
11. E' vietata la costruzione, l'utilizzo ed il mantenimento di locali interrati e seminterrati, per la tutela idraulica ed idrogeologica.

Art. 113

Disposizioni per le zone agricole

1. Le nuove costruzioni residenziali, non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.
2. Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:
 - a) Da coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della Legge 454/61.
 - b) Dai soggetti aventi la classifica di imprenditore agricolo professionale ai sensi: D.Lgs. 99/2004 e successive modificazioni del D. Lgs. 101/2005.
3. Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'Art. 5, nonché:
 - a) Adeguamento igienico-funzionale con ampliamento massimo pari a mq. 20,00 di Su;

4. Sono compatibili con le zone agricole i seguenti usi degli edifici:
- a) Casa d'abitazione funzionale alla produzione agricola;
 - b) Attività connesse all'agricoltura ecc.;
 - c) Attività agrituristiche di cui alla L.R. 4/2009 e s.m.i.;
 - d) Ricovero macchine agricole;
 - e) Zootecnia per uso familiare;
 - f) Allevamento e ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri;
 - g) Attività agro-alimentari.
5. Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono consentiti nelle unità agricole di intervento, preesistenti e di nuova formazione, di superficie rispettivamente non inferiore a mq. 35.000,00 e a mq. 40.000,00, fino alla concorrenza dei seguenti parametri:
- a) Residenza:**
- Sc (superficie complessiva) mq. 280,00 incrementabile di mq. 10,00 per ogni 10.000,00 mq. o frazione oltre la soglia di 50.000,00 mq. ;
 - Sa (Superficie accessoria) non inferiore al 20% e non superiore al 40% della Sc (superficie complessiva);
 - numero dei piani fuori terra: 2;
 - Hf: m. 6,50;
- b) Annessi rustici:**
- Gli edifici destinati ad annessi rustici di nuovo impianto dovranno essere accorpati in una unica soluzione architettonica ed organicamente distribuiti, in aderenza o separati dall'edificio principale ad uso colonico, al fine di ricreare il concetto di corte o aia; le caratteristiche dei vani in essi contenuti dovranno prevedere:
 - superficie **utile** lorda (Su/) mq. 400,00 incrementabile di mq. 40,00 per ogni 10.000,00 mq. o frazione oltre la soglia di 40.000,00 mq.;
 - Hf: m. 7,50, escluso silos e corpi tecnici;
 - altezza interna minima m. 4,00;
 - **rapporto di illuminazione non superiore ad 1/18;**
 - quota pavimento interno massima: mt. 0,50 più elevato del piano di campagna;
 - altezza bancale finestra dal pavimento m. 1,50;
 - giacitura della copertura a due o quattro acque;
 - mantellato di copertura in laterizio naturale;
 - **è vietato la realizzazione di locali interrati; (Uff)**
 - **non costituisce incremento alle superfici assentite la realizzazione di divisori orizzontali o ballatoi con altezza media non inferiore ai 2,40 mt. per non più del 50% dell'area sottostante, che deve mantenere un'altezza non inferiore ai 3,00 mt. (647)**
6. **Prescrizioni comuni:**
- a) Imposta massima del piano terra finito m. +1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
 - b) Distanza dalle strade come previsto dal codice della strada e m. 5,00 all'interno della perimetrazione dei centri abitati.
 - c) Distanza dai confini interni m. 5,00 sia nei casi di ampliamento che di nuova costruzione;
 - d) E' ammessa la installazione di serre fisse, la cui superficie non dovrà superare mq. 5.000,00, salvo piani di sviluppo aziendale; dette serre dovranno essere vincolate, con convenzione e costituzione di fideiussione a garanzia della rimozione in caso di cessazione della coltivazione; in tale caso i terreni sottostanti le serre fisse dovranno essere ricondotti allo stato agricolo; gli spazi liberi tra le serre fisse dovranno essere conservati allo stato naturale e non potranno essere soggetti ad interventi di impermeabilizzazione.
 - e) Sono ammessi interventi edificatori a favore di imprenditori agricoli professionali secondo le disposizioni minime precedenti anche per aziende preesistenti alla data del 02.01.2014, purchè di superficie non inferiore a mq. 35.000,00.
 - f) E' consentita l'installazione di pergolati, **non ai fini produttivi, (Uff)** nei limiti di cui all'art.77 commi 11 e 12.
 - g) E' consentito l'ampliamento, sino alla concorrenza di mq 280 di Sc, di fabbricati abitativi facenti parte di aziende agricole esistenti, configurate alla data del 02.01.2014, di superficie inferiore a mq 35.000, a condizione che l'imprenditore agricolo sia in possesso di tale qualifica, in forma continuativa, a far data dal 02.01.2014.

Art. 114

Insedimenti esistenti per attività paragrafiche e di supporto all'attività agricola.

1. Gli insediamenti agroalimentari e le attività adibite all'esercizio di macchine agricole per conto terzi, rimessaggio e deposito roulotte, sono ammessi solo se già insediati alla data del 02.01.2014.

2. Gli insediamenti esistenti alla data del 02.01.2014 riguardanti attività per l'esercizio di macchine agricole per conto terzi, rimessaggio e deposito roulotte, sono assoggettati ad interventi di tipo conservativo quali : manutenzione ordinaria , straordinaria e ristrutturazione.
3. Gli insediamenti esistenti di attività paragricole e di supporto all'attività agricola, potranno essere soggetti ad interventi di ristrutturazione.
4. Con il simbolo (OA) sono individuati gli edifici adibiti a riparazione dei mezzi agricoli.
5. *Prescrizioni comuni:*
 - a) Imposta massima del piano terra finito: m. +1,00 dalla mezzeria della strada di diretto riferimento;
 - b) Distanza dalle strade: come previsto dal codice della strada e m. 5,00 all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Art. 115

Norme transitorie sulle zone agricole.

1. E' consentita la realizzazione di annessi rustici su fondi esistenti alla data del 02.01.2014 (anche se non di proprietà di imprenditore agricolo a titolo **professionale principale**) (Uff) secondo le seguenti disposizioni:
 - a) Per superfici fondiarie superiori a mq. **10.001 1.000 (33)** ma inferiori a mq. 20.000, provviste o meno di edificio di abitazione è realizzabile un annesso rustico nella misura di $U_f = 0,005$ mq./mq. di superficie utile lorda;
 - b) Per superfici superiori a mq. 20.001 ed inferiori alla superficie minima di intervento (mq. 40.000), provviste o meno di edificio di abitazione, è realizzabile un annesso rustico nella misura massima di $U_f = 0,010$ mq./mq. di superficie utile lorda.

Art. 116

Sub-ambito agricolo "Almerici"

1. Comprende l'insieme poderale della tenuta "Almerici", (TAV. 2) riconducibile alle strutture agricole di impianto preindustriale, è prevista la tutela e la conservazione dei caratteri agricoli esistenti.
2. Non sono consentite trasformazioni atte a modificare od alterare i rapporti tradizionalmente codificati e, in particolare, sono vietati interventi sulla:
 - a) Distribuzione viaria interpoderale;
 - b) Distribuzione dei fossi di scolo;
 - c) Spazi di relazione abitazione-annessi rustici (aie);
 - d) Filari di alberi, piantate, siepi ecc..
3. Sono vietate nuove costruzioni destinate alla residenza agricola; quelle esistenti sono assoggettate agli interventi degli edifici di interesse storico culturale.
4. È consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di annessi rustici nel rispetto dei materiali e delle tecnologie tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Art. 117

Sub-ambito agricolo "Aree Umide"

1. Le aree umide (TAV. 2) sono intese come insieme di terreni occupati da stagni, paludi, ed altre zone umide di epoca storica recente.
2. Nelle aree, nelle quali non è prevista la riqualificazione, è prescritta la conservazione delle zone umide esistenti, alla data del 02.01.2014.
3. Nelle aree delle zone umide è promossa la cessazione della coltivazione dei terreni per favorire il ripristino degli assetti naturali preesistenti, il riformarsi della vegetazione spontanea con finalità: di tutela dell'integrità fisica del territorio, di attenuazione dell'intensità di sfruttamento culturale dei suoli coerentemente con le politiche agricole comunitarie e regionali.

Art. 118

Tutela dell'ambiente rurale dall'inquinamento

1. Nell'obiettivo di tutelare l'ambiente rurale e di controllare gli effetti delle attività agricole sul sistema territoriale vasto, il R.U.E., per quanto rientra nelle sue competenze, stabilisce norme per la tutela dall'inquinamento diffuso di origine agricola, in particolare connesso con le attività zootecniche.
2. Lo spargimento di liquami zootecnici o di fanghi sul suolo agricolo deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.
3. Lo spargimento in particolare non potrà avvenire:

- a) Nelle zone comprese a nord-est con la Via Litorale Marina e statale n. 16 Adriatica, a nord-ovest con la via Cesenatico (S.S. 304), Via Cantalupo congiungente di Via Pisciatello, congiungente con via Fenili e confine comunale, a sud-est con il confine comunale ;
- b) In una fascia di rispetto di m. 10,00, in corrispondenza dei corsi d'acqua.

Capo 5 - DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 119

Realizzazione degli Standards Urbanistici

1. Il R.U.E. attraverso il recepimento delle previgenti dotazioni territoriali assicura la dotazione minima inderogabile di aree per servizi come previsto dalla normativa Regionale con previsioni specifiche degli elaborati grafici e tramite l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Piani di Espansione Urbana precedentemente individuati.
2. La realizzazione degli standards è affidata all'intervento pubblico e/o all'iniziativa privata e può essere effettuata su aree pubbliche e/o private.
3. La realizzazione degli standards urbanistici da parte di operatori privati è accompagnata dalla sottoscrizione di un atto convenzionale registrato con il quale si vincolano le destinazioni delle aree, si definiscono i tempi e modalità degli interventi e le modalità d'uso pubblico.

Art. 120

Quantità minima inderogabile di aree a standards

1. I parcheggi a servizio degli insediamenti esistenti sono indicati nelle tavole di R.U.E.; quelli relativi a nuovi insediamenti devono essere dimensionati sulla base di quanto disposto per Sub-ambiti, ed avere un numero di posti macchina tale da eliminare in modo stabile la sosta dei veicoli all'interno delle sedi stradali.
2. Qualora si verifichi, nell'ambito di nuovi insediamenti industriali, commerciali o ricreativi, la necessità di dotarsi di ulteriori spazi di parcheggio, il Comune, mediante appositi Piani Particolareggiati, ordinerà ai proprietari degli immobili nei quali si svolgono attività generatrici di traffico, di provvedere, a propria cura e spese, all'approntamento di nuovi parcheggi di dimensioni adeguate, o di sostenere le spese per l'attuazione di nuovi parcheggi su aree reperite dal Comune
3. Gli interventi su aree con edifici esistenti nei centri già edificati, relativi a nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, trasposizione di volume, ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, modifica delle funzioni di destinazione d'uso e ristrutturazione urbanistica, comportano l'obbligo di adeguamento dell'unità immobiliare o edilizia interessata allo standard di parcheggio, mediante la realizzazione dei parcheggi pubblici nonché della cessione gratuita delle aree su cui gli stessi insistono, come previsto dalle vigenti norme.
4. Per le tipologie di intervento, di cui al comma precedente, poste nell'ambito a mare, delimitato dalla linea di costa, dai confini contermini dei comuni di Gatteo e Cervia e la tratta ferroviaria Ravenna-Rimini, che realizzano o interessano superfici oltre i mq. 300 di Sc, Sul, è obbligatorio la realizzazione degli spazi di parcheggio nella misura prevista al successivo comma 6, fatti salvi i casi in cui ostino motivi per la sicurezza del traffico veicolare.
5. La cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria può essere in tutto o in parte sostituita, all'interno del sistema insediativo Storico, nei Sub-ambiti, B, D2 e D4, in via eccezionale e previa verifica dell'impossibilità di soluzioni alternative, dalla corresponsione all'Amministrazione comunale del corrispondente valore dell'area e del costo di realizzazione delle relative opere.
6. La dotazione minima di standard di parcheggio pubblico, qualora non riportato nella normativa specifica dei vari Sub-ambiti, è così determinata:
 - funzioni abitative: n. 1 posto auto per unità immobiliare;
 - funzioni ricettive: n. 1 posto auto ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento e, comunque, non meno di un posto auto ogni tre camere;
 - funzioni commerciali e direzionali: n. 2 posti auto ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento destinata all'attività;
 - funzioni produttiva manifatturiera: n. 1 posto auto ogni 100,00 mq. di superficie lorda di pavimento dell'attività.Tali parcheggi dovranno essere ricavati prioritariamente:
 - all'interno delle aree scoperte di pertinenza poste in aderenza alla strada e prive di recinzione;
 - nell'interrato degli edifici, con specifico atto di trasferimento e di mantenimento della destinazione d'uso;
 - nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. e realizzate a cura dei privati;
 - nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G., realizzate a cura dell'Amministrazione Comunale e da essa locate o cedute allo scopo;

- nelle aree riservate e locate allo scopo dall'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 3, della Legge 122/89.

Art. 121

Parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni

1. Ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67, modificato ed integrato dalla Legge 122/89 e s.m.i., nei casi di nuova costruzione, ricostruzione 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.
2. Limitatamente all'ambito a mare, delimitato dalla linea di costa, dai confini contermini dei comuni di Gatteo e Cervia e la tratta ferroviaria Ravenna-Rimini, Le disposizioni seguenti, ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere, si applicano anche agli interventi comportanti incremento della superfici (Su/Sul); è ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati, qualora la realizzazione non sia espressamente richiesta dalle presenti norme (Uff) di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico di cui all'art. 31 lett. d) della Legge 457/1978 e s.m.i.
3. Gli spazi di parcheggio dovranno essere ricavati prioritariamente (circa 2/3) all'interno della sagoma degli edifici; sussidiariamente (circa 1/3) possono essere ricavati nelle aree scoperte di pertinenza.
4. È possibile reperire per la realizzazione di parcheggi o posti auto, anche coperti, da destinare quali pertinenza di alloggi esistenti, anche aree non utilizzate da costruzioni ed esterne a quella su cui sorge l'edificio o gli edifici che si intendono fornire delle pertinenze ad uso parcheggio o posto auto; in questo caso si dovrà provvedere attraverso un atto unilaterale d'obbligo, ovvero una convenzione, a sancire il rapporto pertinenziale tra lo spazio parcheggio o posto auto realizzando e l'unità abitativa principale.
5. La quantità di parcheggio privato pertinenziale è relativo alle funzioni d'uso ed integrando la norma su richiamata, per le destinazioni non previste, è così determinato:
 - a) Per funzioni abitative, direzionali, finanziarie, assicurative, per funzioni commerciali ivi compresi i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero solamente se laboratoriali, per funzioni di servizio, ivi comprese le attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private e studi professionali, nella misura di mq. 10,00 di superficie di parcheggio ogni 100,00 mc di volume utile di piani abitabili (Uff);
 - b) Per funzioni di tipo produttivo manifatturiero, non comprese nel tipo precedente (oltre mq. 200,00), per le funzioni di deposito e commercio all'ingrosso, compresi gli insediamenti agro industriali, e gli allevamenti di tipo industriale, nella misura di mq. 10,00 di superficie di parcheggio ogni 100,00 mc. di volume (calcolato quale prodotto tra Sul e altezza utile dei vani): nel caso di vani con altezza superiore a m. 4,00 il volume è da calcolarsi quale prodotto tra Sul e un'altezza pari a m.4,00.;
 - c) Per funzioni ricettive, ordinarie e specialistiche e comunque destinate al soggiorno temporaneo, nella misura di mq. 10,00 di superficie di parcheggio ogni 50,00 mq. di superficie utile (Su) complessiva. (372.13)
6. Per quanto attiene il dimensionamento degli stalli di parcheggio si fa riferimento all'art. 128 comma 5 e 6 del presente articolato.

Art. 122 (Uff)

Standards in ambiti per nuovi insediamenti

1. In relazione alle diverse categorie funzionali individuate dall'art. 23-ter comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i (Delibera Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998) ai sensi dell'art. A-24 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i., nonché del titolo XIV (disciplina del sistema delle dotazioni territoriali) del PSC vigente con particolare riferimento all'art. 3.48, sono previste distinte quantità minime di aree destinate a standards.
2. Dette quantità risultano dalla seguente tabella:

FUNZIONE	SUP. PARCHEGGIO	SUP. AREE PER SERVIZI
Funzioni abitative.	mq. 4,00/abitante e comunque 1 posto auto per unità immobiliare.	mq. 6,00/ab. Istruzione. mq. 2,80/ab. attrezzature di interesse comune. mq. 1,20/ab. servizi religiosi. mq. 16,00/ab. parco, gioco, sport.
Funzioni ricettive (ordinarie e specialistiche).	mq. 50,00/100 sul e comunque 1 posto auto ogni due stanze.	mq. 60,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. Sul.

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative. Funzioni ricreative, professionali, sanitarie, di servizio ivi comprese le sedi di attività culturali. Funzioni commerciali ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio alla persona fino ad un massimo di mq. 250,00 di Su.	mq. 40,00/100,00 di Sul.	mq. 60,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. Sul.
Funzioni di cui al comma precedente con Su. superiore a mq. 250,00.	mq. 50,00/100,00 mq. di Sul.	mq. 60,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. Sul.
Funzioni produttive di tipo manifatturiero, laboratori artigianali, depositi, attrezzature per il commercio all'ingrosso.	mq. 10,00/100,00 mq. di Sul.	mq. 10,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. Sul.
Insedimenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici.	mq. 10,00/100,00 mq. di Sul.	mq. 10,00 di verde alberato e attrezzato ogni 100,00 mq. Sul.

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

Art. 123

Suddivisione delle Dotazioni Territoriali in ambiti

1. Ai sensi dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. fanno parte delle Dotazioni Territoriali i seguenti ambiti e sue suddivisioni:

a) INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI di cui all' art. A-23

- Sub-ambito Fa (Impianti tecnologici)

b) DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI di cui all' art. A-25

- Sub-ambito Fd (Depuratore)
- Sub-ambito Fh (Discarica)
- Sub-ambito Fi (Impianto cogenerazione)

c) ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI di cui all' art. A-24

- Sub-ambito Fb (Cimiteri)
 - Fascia di tutela cimiteriale "+ , ■ , ▲ "
- Sub-ambito Fc (Ospedale)
- Sub-ambito Fe (Mercato ittico)
- Sub-ambito Ff (Istruzione superiore)
- Sub-ambito Fg (Forze armate)
- Sub-ambito G1/a1 (Asilo nido)
- Sub-ambito G1/a2 (Scuola dell'infanzia)
- Sub-ambito G1/a3 (Scuola primaria)
 - Sub-ambito " G1/b1 ~"
 - Sub-ambito Polo Scolastico di Villamarina
- Sub-ambito G1/a4 (Scuola secondaria di primo grado)
- Sub-ambito G1/a5 (Scuola secondaria di secondo grado)
- Sub-ambito G1/b1 (Impianti sportivi)
- Sub-ambito G1/b2 (Centri civici-sociali)
- Sub-ambito G1/b3 (Attrezzature religiose)
- Sub-ambito G2 (Verde pubblico)
- Sub-ambito G3 (Parcheggi pubblici)
- Sub-ambito G3/s (Parcheggi pubblici in silos)

Sezione 1 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Sezione 2 - DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI

Sezione 3 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (sub-ambito "F")

Art. 124

Sub-ambito "F" infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dotazioni ecologiche ambientali ed a livello comunale e comprensoriale

1. Sono i sub-ambiti destinati ad attrezzature e servizi pubblici in interesse comunale e sovracomunale quali:
 - a) Impianti tecnologici;
 - b) Depuratore, Discarica, Impianto di Coogenerazione;
 - c) Cimiteri, Ospedale, Mercato ittico, Istruzione superiore, Forze armate.
2. In esse non è ammessa la residenza; sono consentite unicamente le abitazioni strettamente necessarie al personale di sorveglianza.
3. In tali sub-ambiti è previsto l'intervento diretto.
4. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:
 - a) Potenzialità edificatoria = 0,67 mq/mq di Sul.
 - b) **Indice** visuale Libera = 1/2
 - c) Distanze = m. 5,00 dai confini
 - d) Hf = m. 7, 50

Sezione 4 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (Sub-ambito "G")

Art. 125

Sub-ambito "G" attrezzature e spazi collettivi

1. I Sub-ambiti "G" costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere e di insediamento quali:
 - a) Asili nido, Scuole dell'infanzia, Scuole primarie, Scuole secondarie di primo grado, Scuole secondarie di secondo grado, Impianti sportivi, Centri civici-sociali, Attrezzature religiose, Verde pubblico, Parcheggi pubblici, Parcheggi pubblici in silos.
2. Le aree destinate ai Sub-ambiti "G2" e "G3", sono destinate a far parte del demanio comunale salvo diverse disposizioni contenute in convenzione.
3. **Sub-ambito G1/a:**
 - a) Sono le aree destinate alla realizzazione di edifici/attività scolastiche.
 - È consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza.
 - U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,67 mq/mq. di Sul.
 - H_m = m. 15,00.
 - Q = rapporto massimo di copertura 40%.
 - La distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo assoluto di mt. 5,00.
4. **Sub-ambito G1/b1:**
 - a) Sono le aree destinate ad impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative e di ristoro, inserite nel verde.
 - Sono ammesse attrezzature sportive e ricreative coperte e scoperte di qualsiasi tipo.
 - Per le attrezzature sportive e ricreative coperte non dovrà essere superato l'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) di 0,2 mq/mq. di Sul.
 - Per gli altri indici e distanze valgono le prescrizioni di cui al Sub-ambito G1/a.
5. **Sub-ambito G1/b2, G1/b3:**
 - a) Sono le aree per attrezzature di interesse comune, destinate a servizi a livello di quartiere, quali:
 - biblioteche, attrezzature religiose e culturali, centri civici e sociali e riunione, sedi di organismi collettivi, servizi sanitari.
 - b) L'intervento si attua con l'applicazione dei seguenti indici:
 - *Potenzialità edificatoria* = 0,6 mq/mq. di Sul.
 - H_m = altezza massima mt. 15,00.
 - Per gli altri indici e distanze valgono le prescrizioni di cui al precedente punto G1/a.

6. G2:

- a) Individuano gli spazi a verde pubblico, a verde pubblico attrezzato nonché i parchi comunali.
- b) Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere.
 - In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile;
 - Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio, quali: chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bimbi (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico), ecc.;
- b) Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative e di ristoro inseriti nel verde.
 - Sono ammesse attrezzature sportive e ricreative coperte e scoperte di qualsiasi tipo.
 - Per le attrezzature sportive e ricreative coperte non dovrà essere superato l'indice $U_f = 0,1 \text{ mq/mq. di Sul.}$
 - Per gli altri indici e distanze valgono le prescrizioni di cui al precedente punto G1/a.

7. G3:

- a) Individuano gli spazi per la sosta degli autoveicoli.
- b) È ammesso l'intervento che preveda la realizzazione del parcheggio in posizione interrata con estradosso del solaio di copertura emergente non oltre m. 1,00 dal piano di campagna con sovrastante area verde attrezzata; mediante apposita convenzione.
- c) L'intervento dovrà essere così articolato:
 - pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, con semine di prato negli interspazi;
 - piantumazione di alberi, almeno 2 ogni 100,00 mq. di area libera, collocati nelle sedi idonee onde garantire zone d'ombra per gli autoveicoli in sosta;
 - cordonata, di delimitazione con le zone circostanti, o eventuali recinzioni leggere.
- d) E' altresì ammesso su aree di proprietà privata, previa presentazione di progetto da approvarsi dal Consiglio Comunale, la realizzazione diretta di un parcheggio con le seguenti modalità:
 - in posizione interrata con estradosso del solaio di copertura emergente non oltre m. 1,00 dal piano di campagna;
 - pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, con semine di prato negli interspazi;
 - piantumazione di alberi, collocati nelle sedi idonee onde garantire zone d'ombra per gli autoveicoli in sosta;
 - cordonata, di delimitazione con le zone circostanti, o eventuali recinzioni leggere.

8. G3/s:

- a) Individuano le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici contenuti in edifici a silos.
- b) E' ammessa la realizzazione da parte di privati, su nulla osta rilasciato dal Consiglio Comunale in base a convenzione di attuazione dell'intervento che dovrà prevedere il convenzionamento a favore del Comune di almeno il 50% dei posti auto previsti.
- c) La costruzione dei silos dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - Hf: m. 12,00 6,00; (Uff)
 - Distanza dai confini: m. 5,00;
 - Piani utili fuori terra: n. 4, salvo diversa previsione convenzionale;
 - Le aree esterne e le coperture dovranno essere piantumate e conservate a verde.

Art. 126 (532)

Sub-ambito " G1/b1 ~"

1. In accoglimento della delibera di Giunta Provinciale n. 32238/168 del 20.04.06 nella zona "G1/b1" contrassegnata dal simbolo "~" prima del rilascio di eventuali Permessi di Costruire dovranno essere verificati e rispettate le normative ed i parametri della fascia di rispetto stradale di cui D.Lgs. 30.04.92 n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modifiche ed integrazioni (L. 07.12.99 n. 472 e L. 30.12.99 n. 507) e di Zonizzazione Acustica di cui alla L.R. 15/2001.

Art. 126 127

Sub-ambito Polo Scolastico di Villamarina

- 1. Il Polo Scolastico di Villamarina è l'area per attrezzature d'interesse generale di quartiere e d'insediamento contrassegnata nel foglio 10 della tavola 8 di P.R.G. con il simbolo "📖" ove è stata realizzata una nuova struttura: asilo nido, scuola dell'infanzia e scuola primaria con aule d'uso per il quartiere riconducibili ad una struttura civica- sociale.
- 2. Rimane vietata l'apertura di nuovi pozzi per lo sfruttamento della falda freatica.

- | | | |
|--|------|-----------|
| 3. Parametri urbanistici ed edilizi: | | |
| a) Superficie del Polo Scolastico | (St) | mq 18.221 |
| b) Superficie fondiaria attrezz. per l'istruzione e di quartiere | (G) | mq 13.311 |
| c) Superficie parcheggi pubblici | (G3) | mq. 4.910 |

Capo 6 - FASCIE ED AREE DI TUTELA

Art. 127 128

Aree destinate alla viabilità stradale e ferroviaria

1. Le aree destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone, e comprendono:
 - a) Le strade ed i nodi stradali e le aree di parcheggio pubblico;
 - a) La ferrovia, riferita al tratto di Ravenna – Rimini e le aree per le stazioni ferroviarie.
2. Nelle aree destinate alla viabilità è istituito, salvo le realizzazioni di opere pubbliche, il vincolo di inedificabilità assoluto.
3. All'interno di tali zone, l'indicazione grafica di progetto stradale o ferroviario, dei nodi stradali, delle infrastrutture ferroviarie e delle aree di parcheggio ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.
4. Ai sensi del D.P.R. 735/80, vige, a partire dall'interno del binario più esterno, una fascia di tutela, alla ferrovia, della larghezza di ml. 30,00.
5. Per quanto attiene alle aree destinate alla viabilità stradale si rimanda al D.L. n.285 del 30.04.92 e s.m.i. ed al DPR n. 495 del 16.12.92 e s.m.i. ed aggiornamenti, nonché, inerentemente alle piste ciclabili, al D.M. n. 557 del 30.11.99 e s.m.i., nonché il D.M. 5 novembre 2001 ed il D.M. 19 aprile 2006.
6. Le strade devono essere progettate o ricondotte alle caratteristiche di cui al Circolare del Ministero Infrastrutture e dei Trasporti prot. n. 6792 del 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Art. 128 129

Aree di verde di tutela stradale

1. Le aree verdi di rispetto stradale sono destinate a verde mediante la piantumazione di essenze arboree; non concorrono alla determinazione dello standard corrispondente alle zone verdi, avendo una funzione di tutela ambientale dell'abitato esistente.
2. In esse non è consentito il seguente uso:
 - a) Discariche e depositi di materiali edili e di rottami;
 - b) Depositi, scavi e movimentazione di altri materiali a cielo aperto;
 - c) Lavorazioni industriali od artigianali di qualsiasi tipo;
 - d) Spettacoli viaggianti, accampamenti, campeggi e rimessaggio di automezzi o natanti;
 - e) Attività comportante impermeabilizzazione del suolo.
3. Queste attività, se esistenti alla data del 02.01.2014, ancorché autorizzate, dovranno essere rimosse e trasferite su specifica ordinanza del Sindaco.

Art. 129 130 (Uff)

Fascia di tutela stradale

1. E' costituita da una fascia esterna al confine della proprietà stradale, di larghezza variabile e determinata ai sensi ed effetti della classificazione della strada stessa, esterna al perimetro del centro abitato definito dall'edificato, sulla base delle disposizioni di cui al D.Lgs 285/1992 e s.m.i., nonché del DPR 495/1992 s.m.i. ed aggiornamenti.
2. La fascia di tutela stradale sono rappresentate è d'applicarsi nelle parti esterne alla perimetrazione del centro abitato; la distanza, pari a quella della fascia di rispetto, deve essere mantenuta, nelle modalità ed interventi così come previsto dei succitati decreti DPR, e così come determinato con apposita delibera comunale.
3. Fuori dai centri abitati delimitati, ai sensi del D.Lgs 285/1992 e s.m.i. e dei DPR 495/1992 e DPR 610/1996 e s.m.i., le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici preesistenti dovranno avvenire al di fuori della fascia di rispetto; sugli edifici esistenti è possibile eseguire interventi di recupero di cui al precedente art. 5 lett. commi 1, 2, 3, 4 e 8;
4. Per quanto riguarda l'esecuzione delle opere minori di cui agli Art. 9 e 10 le distanze dal confine stradale sono determinate sulla base delle disposizioni del D.P.R. 495/1992 s.m.i. ed aggiornamenti in relazione al tipo di opera.

5. Ai fini della determinazione degli indici edilizi e urbanistici dei vari Sub-ambiti, nel rispetto delle presenti norme, la superficie della fascia, ai quali si sovrappone, è computabile, in aggiunta alla limitrofa area esterna. Resta inteso che tale incremento è da utilizzarsi al di fuori di essa. Su di essa è pertanto consentita soltanto la realizzazione, **attraverso concessioni temporanee**, di attrezzature a servizio del traffico veicolare, quali stazioni di servizio e distributori di carburante. Per la realizzazione di queste strutture si utilizzano i parametri previsti per le zone "D4i".
6. All'interno dei centri abitati, non trova applicazione la fascia di rispetto stradale, le nuove costruzioni dovranno rispettare un distacco minimo di m. 5,00 dal confine stradale, fatti salvi minori distacchi risultanti da allineamenti preesistenti ovvero derivanti da particolari norme di Sub-ambiti.
7. La fascia di tutela stradale dovrà essere sistemata a verde e alberata, ed in essa potranno essere realizzati parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili; se sovrapposta ad ambiti soggetti a strumento attuativo preventivo, dovrà essere sistemata nel quadro dell'intervento di pertinenza.
8. Le indicazioni del R.U.E., hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere. Fino a tale momento esse vanno considerate di massima.

Art. 130 131

Aree per casse di espansione

1. Le aree perimetrate per casse di espansione sono inedificabili, pur tuttavia concorrono alla unità minima dell'azienda agricola.

Art. 131 132

Aree per interventi di sicurezza idraulica

1. Sono le aree soggette ad esproprio interessate da interventi di sicurezza idraulica.

Art. 132 133

Aree per fitodepurazione

1. Le tavole del RUE individuano, in prossimità del depuratore, le aree destinate alla fitodepurazione; la superficie di dette aree, concorre alla formazione della superficie dell'unità agricola di intervento.
2. In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione; quelle esistenti potranno essere assoggettate agli interventi di cui all'art. 5 commi 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10, è ammesso l'ampliamento degli edifici e delle attività esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti.

Art. 133 134

Fascia di tutela cimiteriale

1. Nell'ambito delle aree di tutela dei cimiteri, definite con apposita perimetrazione, non sono consentite nuove costruzioni.
2. La superficie delle suddette aree è tuttavia computabile ai fini della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici.
3. Nelle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e la custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria e Piano Cimiteriale Vigente.
4. Nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi minori di pertinenza cimiteriale, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario, temporaneo e provvisorio.
5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di tutela potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi di cui all'art. 5 commi 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 e 10 **e da quanto espressamente determinato dall'art. 338 del T.U. legge sanitaria e s.m.i. (86)**
6. Le zone a vincolo cimiteriale possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dalle leggi in materia.
7. L'area interna alla fascia di rispetto cimiteriale e contrassegnata da “+ , ■ , ▲” è assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 49 punto 3, 4, e 5 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Cimiteriale Comunale, approvato con delibera di consiglio comunale n. 54 del 09.08.2010 e modificato con delibera di consiglio comunale n. 37 del 29/03/2011.

Art. 134 135

Fascia di tutela Demaniale Marittima

1. E' definita per una profondità di mt. 30 dal limite della proprietà Demaniale Marittima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 del Codice della Navigazione,

Art. 135 136

Aree tutela del paesaggio fluviale i corsi d'acqua

1. Il PSC individua le zone di tutela del paesaggio fluviale; la superficie di dette aree di tutela, se localizzata in zona agricola, concorre alla formazione della superficie dell'unità agricola di intervento.
2. In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione; quelle esistenti potranno essere assoggettate agli interventi di cui art. 5 commi 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10, è ammesso l'ampliamento degli edifici e delle attività esistenti, fino alla concorrenza dei parametri massimi consentiti per le varie zone, soltanto nella direzione opposta al fronte prospiciente l'entità da rispettare;
3. Inoltre, è ammessa esclusivamente la realizzazione di:
 - a) Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
 - b) Aree verdi attrezzate con strutture coperte amovibili e temporanee della dimensione massima di mq. 200,00 con esclusione di ogni intervento comportante impermeabilizzazione del suolo;
 - c) Impianti tecnologici di modesta entità;
 - d) Corridoi ecologici.
4. Le fasce lineari di terreno lungo gli alvei dei corsi d'acqua, per una distanza di m.10,00, dovranno essere lasciate libere dall'attività agricola, onde favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, anche in forma guidata e selettiva, nonché la costituzione di corridoi ecologici.
5. In dette zone è favorita la piantumazione di essenze autoctone, di cui al regolamento da emanarsi come indicato dall'art. 27 delle presenti N.T.A., disposte linearmente con interasse di m. 15,00.
6. È favorita la trasposizione degli edifici esistenti all'esterno della zona di tutela attraverso interventi di demolizione e ricostruzione:

Art. 136 137

Aree di interesse paesaggistico tutelate per legge

1. Nella tavola "E" del PSC vengono individuate le aree tutelate ai sensi D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.
2. I corsi d'acqua pubblica presenti sul territorio comunale sono:
 - a) Torrente Rigossa, Rio Rigoncello, Scolo Fossalta, Fosso Pisciatello, Scolo Mesola del Montaletto e allacciamento dello Scolo Fossatone.

Art. 137 138

Fasce di rispetto del depuratore comunale

1. Nelle tavole di PSC è indicata la fascia di rispetto del depuratore di m.100 dal perimetro dell'impianto.
2. All'interno di detta fascia non sono ammesse nuove edificazioni, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui art. 5 commi 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10.

Art. 138 139

Fasce di rispetto del metanodotto

1. Nelle tavole di PSC è indicata la fascia di rispetto del metanodotto.
2. rispetto che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte, eventuali vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24.11.1984.

Art. 139 140

Fasce di rispetto del Canale Emiliano – Romagnolo

1. Nelle tavole di PSC è indicato il Canale Emiliano – Romagnolo.
2. Sono vietate nuove costruzioni, salvo quelle relative ai servizi tecnologici e urbani e di quelle connesse alla attività agricola, per una fascia di profondità di ml. 50,00 dalle sponde del canale, fatte salve le aree ricadenti all'interno del perimetro urbanizzato.

Art. 140 141

Fasce di rispetto acquedotto di Romagna

1. Nelle tavole di PSC è indicata la fascia di rispetto dell'acquedotto di Romagna.

2. Le servitù di passaggio delle condotte comprendono, oltre all'area strettamente occupata dalla infrastruttura, aree di rispetto a tutela della sicurezza degli impianti ed aree di rispetto con vincolo di indicabilità per consentire eventuali interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.
3. In asse alle condotte idriche, secondo le disposizioni del Ministero dei LL.PP. in data 04.02.1977, capitolo III, allegato 3, punto 2.3, viene individuata la fascia di rispetto inedificabile di larghezza variabile in funzione del diametro della condotta, ed è così dimensionata:
 - a) Tratto Cesena – Cesenatico: ml. 7,50 per parte, dall'asse della condotta;
 - b) Tratto Rimini – Cesenatico: ml. 6,00 per parte, dall'asse della condotta;
 - c) Tratto Ravenna – Cesenatico: ml. 4,50 per parte, dall'asse della condotta.
4. I soggetti abilitati alla realizzazione di lavori in prossimità delle condotte idriche, all'interno della fascia di rispetto, devono richiedere preventiva autorizzazione a Romagna Acque S.p.a.

Art. 141 142

Area e/o concentrazione di materiale storico-archeologico

1. Tutte le aree di materiali storici-archeologici, di cui alla Tav. 2, oltre a quelle individuate dal P.S.C. sono assoggettate a "controllo archeologico preventivo"; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimento di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
2. Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le previsioni definite dalla pianificazione comunale.
3. Ai fini della applicazione della presente norma, nel caso delle individuazioni puntuali delle aree, si intende ad esse associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 metri di raggio, avente lo stesso valore normativo.

Art. 142 143

Aree ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

1. Le tavole di PSC individuano le aree ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione.
2. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando l'aratura dei terreni a profondità superiore a m. 1,00 la quale deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologica.
3. Gli assi della centuriazione devono essere conservati come assi ordinatori dei seguenti interventi:
 - a) Strade vicinali, poderali o interpoderali;
 - b) Canali di scolo o di irrigazione.
4. Gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alla produzione agricola devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma, costituire unità accorpata urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.
5. Le nuove previsioni dovranno assicurare:
 - a) Assetti insediativi coerenti con l'orientamento centuriale, definito dalla trama dei sistemi scolanti e viabilistici principali;
 - b) La coerenza dell'orientamento della nuova edificazione con le esigenze di drenaggio del sistema scolante minore;
 - c) Il mantenimento e/o la ricostruzione di siepi, filari e/o quinte alberate lungo le strade ed i canali di scolo.

Art. 143 144

Sistema forestale, boschivo e vegetazione meritevole di tutela

1. Le tavole di PSC individuano il sistema forestale, boschivo e vegetazionale meritevole di tutela.
2. Il presente RUE ne salvaguarda la loro integrità vietando qualsiasi alterazione non rivolta alla loro conservazione.
3. Eventuali modifiche dello stato dei luoghi dovranno essere preventivamente autorizzate.

Art. 144 145

Area di vincolo paesaggistico (Via Canale Bonificazione)

1. La Via Canale Bonificazione, contrassegnata da apposito retino, in Tav. 2, dovrà conservare il suo tracciato storico originario, non potrà essere alienata o chiusa al traffico, fatto salvo motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.

Art. 145 146

Fascia di rispetto elettrodotti

1. Nelle tavole di PSC è indicata la fascia di rispetto degli elettrodotti.
2. La realizzazione di nuovi insediamenti o il loro ampliamento in zone interessate dalla presenza di elettrodotti esistenti e la costruzione o modifica di elettrodotti, è subordinata al rispetto dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magnetici degli elettrodotti e di altre fonti anche mediante soluzioni tecnologiche ed al rispetto delle distanze minime stabilite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 146 147

Ambiti d'assoggettare a POC

1. L'intervento, sulle aree ricomprese d'apposito perimetro, può essere attuato solo attraverso approvazione di specifico Piano Operativo Comunale (POC).
2. Sugli edifici esistenti è possibile intervenire ai sensi del precedente art. 5.

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 147 148

Interpretazioni normative e norme transitorie

1. La presente normativa, qualora necessiti di interpretazioni che non ne variano la sostanza, potrà, eventualmente, essere chiarita da apposite direttive dirigenziali, in quanto il R.U.E. è stato progettato all'interno dell'Ufficio di Piano.
2. Le norme del presente RUE non si applicano ai titoli edilizi per i quali siano già iniziati i lavori e vengano completati entro il termine di validità del titolo stesso, questi rimarranno sottoposti alla disciplina previgente, **ai sensi dell'art. 15, comma 4 del DPR 380/01 ovvero dell'art. 19, comma 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i. (Uff)**
3. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal RUE, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle destinazioni del RUE o essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Art. 148 149

Entrata in vigore ed applicazione

1. All'adozione del presente RUE, ai sensi dell'art. 41bis, comma 1, della L.R. 20/2000, non entra in vigore nessun tipo di salvaguardia urbanistica, fino all'entrata in vigore del presente RUE; pertanto fino a tale data si applicherà integralmente la Variante al PRG 98 vigente.
2. Il RUE si applica ad avvenuta pubblicazione sul BUR dell'approvazione del Piano da parte del C.C., ai sensi dell'art 33 della L.20/2000.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del R.U.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con il presente articolato.
4. In particolare, ad avvenuta approvazione, il presente R.U.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio e il P.R.G. 98 e sue Varianti, sia dal punto di vista normativo, che cartografico.
5. Eventuali modifiche alla legislazione nazionale e regionale in materia, ivi comprese eventuali nuove circolari e direttive, sostituiscono ed integrano, di fatto, le leggi, le circolari e le direttive citate nel presente R.U.E.
6. Tutti i Piani, per la loro attuazione, citati dal presente R.U.E., sono depositati presso il Settore Sviluppo del Territorio.

INDICE

PREMESSA	Pag.	1
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	Pag.	2
Capo 1- NORME PRELIMINARI	Pag.	2
Art. 1 Oggetto e contenuto del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)	Pag.	2
Art. 2 Elenco degli elaborati costituenti il RUE	Pag.	2
Art. 3 Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.)	Pag.	2
Art. 4 Commissione Consiliare "Pianificazione Territoriale ed Ecologica"	Pag.	3
Capo 2 - DEFINIZIONI E MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO	Pag.	3
Art. 5 Definizione dell'intervento edilizio	Pag.	3
Art. 6 Terre e rocce da scavo	Pag.	4
Art. 7 Condizioni per l'intervento edilizio	Pag.	4
Art. 8 Attività di edilizia libera	Pag.	5
Art. 9 Comunicazione di Inizio dei Lavori (C.I.L.)	Pag.	5
Art. 10 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	Pag.	5
Art. 11 Valutazione Preventiva (V.P.)	Pag.	5
Art. 12 Permesso di Costruire (P.d.C.)	Pag.	6
Art. 13 Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.)	Pag.	7
Art. 14 Permesso di costruire in deroga	Pag.	7
Art. 15 Varianti in corso d'opera	Pag.	7
Art. 16 Progetto Unitario (P.U.)	Pag.	7
Art. 17 Vulture	Pag.	7
Art. 18 Contributo di Costruzione	Pag.	7
Art. 19 Opere di urbanizzazione	Pag.	8
Art. 20 Costo di Costruzione	Pag.	8
Art. 21 Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	Pag.	9
Art. 22 Modulistica	Pag.	9
Capo 3 - PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	Pag.	9
Art. 23 Avviso di inizio dei lavori	Pag.	9
Art. 24 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	Pag.	9
Art. 25 Conduzione del cantiere	Pag.	9
Art. 26 Occupazione di suolo pubblico per esecuzione lavori edili	Pag.	10
Art. 27 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	Pag.	10
Art. 28 Certificato di conformità edilizia e di Agibilità	Pag.	10
Art. 29 Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità	Pag.	10
Capo 4 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI	Pag.	11
Art. 30 Definizioni tecniche uniformi	Pag.	11
Art. 31 Tipi edilizi	Pag.	11
Art. 32 Distanza tra i fabbricati e visuale libera	Pag.	12
Art. 33 Classificazione dei locali e piani	Pag.	12
Art. 34 Caratteristiche dei locali e degli organismi abitativi	Pag.	12
Art. 35 Alloggi minimi	Pag.	13
Art. 36 Sottotetti	Pag.	13
Art. 37 Salubrità del terreno	Pag.	13
Art. 38 Isolamento all'umidità e locali al piano terra	Pag.	14
Art. 39 Locali a piani interrati e seminterrati	Pag.	14
Art. 40 Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	Pag.	14
Art. 41 Ricorso alla ventilazione artificiale	Pag.	14

Art. 42	Scale	Pag.	14
Art. 43	Cucine in nicchia e zone di cottura, camini, fumaioli	Pag.	15
Art. 44	Camini, canne fumarie e comignoli	Pag.	15
Art. 45	Stanze da bagno e servizi igienici	Pag.	15
	Capo 5 – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	Pag.	16
Art. 46	Definizione degli strumenti di pianificazione comunale	Pag.	16
Art. 47	Competenze	Pag.	16
Art. 48	P.U.A. Indirizzi nella Redazione	Pag.	16
	Capo 6 - TUTELA DELL'AMBIENTE	Pag.	17
Art. 49	Rifornimento idrico e Regolamentazione delle acque reflue	Pag.	17
Art. 50	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	Pag.	17
Art. 51	Salvaguardia e formazione del verde	Pag.	18
Art. 52	Norme e salvaguardia sul verde pubblico e privato	Pag.	18
Art. 53	Impianti di telefonia mobile e d'emittenza radio televisiva	Pag.	18
Art. 54	Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico	Pag.	18
Art. 55	Uso dell'energia da fonti rinnovabili	Pag.	19
	Capo 7 - PRESCRIZIONI VARIE	Pag.	19
Art. 56	Elementi aggettanti dalle facciate	Pag.	19
Art. 57	Coperture, canali di gronda, pluviali	Pag.	19
Art. 58	Numerazione civica	Pag.	19
Art. 59	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	Pag.	20
Art. 60	Recinzioni	Pag.	20
Art. 61	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	Pag.	20
Art. 62	Installazione di apprestamenti di carattere precario temporanei o provvisori	Pag.	20
Art. 63	Cabine elettriche di trasformazione, impianti elettrici	Pag.	21
Art. 64	Abbattimento delle barriere architettoniche	Pag.	21
Art. 65	Obbligo di manutenzione degli edifici ed aree libere	Pag.	21
Art. 66	Depositi di materiali	Pag.	21
Art. 67	Cassette per corrispondenza	Pag.	22
Art. 68	Antenne Radio e T.V.	Pag.	22
	Capo 8 - SANZIONI	Pag.	22
Art. 69	Certificato di destinazione urbanistica, frazionamenti	Pag.	22
Art. 70	Lotizzazione abusiva	Pag.	22
Art. 71	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, determinazioni, responsabilità e sanzioni	Pag.	22
Art. 72	Tolleranze	Pag.	22
Art. 73	Metodologia per l'individuazione delle pratiche edilizie da assoggettare a controllo a campione	Pag.	22
	TITOLO 2 - TERRITORIO COMUNALE	Pag.	23
	Capo 1- DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI E SUB-AMBITI	Pag.	23
Art. 74	Individuazione Ambiti, sub-ambiti territoriali e simboli cartografici	Pag.	23
	Capo 2 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	Pag.	23
Art. 75	Sistema Insediativo Storico	Pag.	23
	Capo 3 - TERRITORIO URBANO	Pag.	23
Art. 76	Suddivisione Territorio Urbano in ambiti	Pag.	23
	Sezione 1 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI	Pag.	24
Art. 77	Individuazione e disciplina dei sub-ambiti urbani consolidati "B"	Pag.	24
Art. 78	Parametri per Sub-ambito "B1" (residenziale di completamento) e "B3" (residenziale)	Pag.	25
Art. 79	Parametri per Sub-ambito "B2" (residenziale in edifici a cortina)	Pag.	26

Art. 80	Aree a Verde Privato	Pag.	26
	Sezione 2a - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	Pag.	27
	(GENERICHE)		
Art. 81	Individuazione e disciplina dei sub-ambiti per attività produttive "D2"	Pag.	27
Art. 82	Individuazione e disciplina dei sub-ambiti per attività produttive (generiche) "D4"	Pag.	28
Art. 83	Esercizi di vicinato e medie strutture	Pag.	29
	Sezione 2b - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	Pag.	30
	(CON SPECIFICA DESTINAZIONE TURISTICA)		
Art. 84	Suddivisione degli ambiti per attività produttive con specifica destinazione turistica	Pag.	30
Art. 85	Finalità dell'intervento nelle attività turistico-ricettiva e loro riqualificazione	Pag.	30
Art. 86	Attività e manufatti incompatibili con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica	Pag.	31
Art. 87	Prescrizioni generali	Pag.	32
Art. 88	Demolizione e ricostruzione o nuova costruzione	Pag.	33
Art. 89	Programma di riqualificazione aziendale	Pag.	34
Art. 90	Interventi integrati dal programma di riqualificazione aziendale	Pag.	34
Art. 91	Interventi turistico-ricettivi integrati da piano unitario di intervento	Pag.	35
Art. 92	Interventi turistico-ricettivi con programma di riqualificazione aziendale associati a piani unitari di intervento	Pag.	36
Art. 93	Trasformazione edilizia di edifici già destinati ad attività ricettiva alberghiera con mutamento di destinazione d'uso a civile abitazione e funzioni terziarie	Pag.	36
Art. 94	Comparti delle colonie ed arenili connessi	Pag.	39
Art. 95	Interventi edificatori ammessi nei comparti delle colonie	Pag.	40
Art. 96	Sub-ambito "D4e" per attività ricettive all'aperto: Campeggi	Pag.	42
Art. 97	Sub-ambito per attività produttive con specifica destinazione turistica "D5"	Pag.	43
	Sezione 3 - AMBITI DA RIQUALIFICARE	Pag.	43
Art. 98	Piano di recupero vene d'acqua	Pag.	43
Art. 99	Ambito di riqualificazione urbana Centro – Ponente	Pag.	43
Art. 100	Ambito di via Negrelli	Pag.	43
Art. 101	Ambito Portuale	Pag.	44
Art. 102	Arenili ed Unità Speciali	Pag.	44
Art. 103	Strutture protese sul mare e collegate al porto-canale	Pag.	46
	Sezione 4 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI	Pag.	46
Art. 104	Ambiti per nuovi insediamenti	Pag.	46
Art. 105	Sub-ambito "D3" (produttivo d'espansione)	Pag.	46
	Capo 4 - TERRITORIO RURALE	Pag.	47
Art. 106	Suddivisione Territorio Rurale in ambiti	Pag.	47
Art. 107	Indirizzi generali per l'ambito agricolo e definizioni	Pag.	47
Art. 108	Utilizzazione, attività e manufatti compatibili nel territorio agricolo	Pag.	49
Art. 109	Asservimento dell'edificio al terreno	Pag.	50
Art. 110	Casae di abitazione sparse	Pag.	50
Art. 111	Attività agrituristiche e di turismo rurale	Pag.	51
Art. 112	Allevamenti produttivi e rottamai	Pag.	51
Art. 113	Disposizioni per le zone agricole	Pag.	51
Art. 114	Insedimenti esistenti per attività paragrafiche e di supporto all'attività agricola	Pag.	52
Art. 115	Norme transitorie sulle zone agricole	Pag.	53
Art. 116	Sub-ambito agricolo "Almerici"	Pag.	53
Art. 117	Sub-ambito agricolo "Aree Umide"	Pag.	53
Art. 118	Tutela dell'ambiente rurale dall'inquinamento	Pag.	53
	Capo 5 - DOTAZIONI TERRITORIALI	Pag.	54
Art. 119	Realizzazione degli Standards Urbanistici	Pag.	54

Art. 120	Quantità minima inderogabile di aree a standards	Pag. 54
Art. 121	Parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni	Pag. 55
Art. 122	Standards in ambiti per nuovi insediamenti	Pag. 55
Art. 123	Suddivisione delle Dotazioni Territoriali in ambiti	Pag. 56
	Sezione 1 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	Pag. 57
	Sezione 2 - DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI	Pag. 57
	Sezione 3 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (sub-ambito "F")	Pag. 57
Art. 124	Sub-ambito "F" infrastrutture per l'urbanizzazione degli Insediamenti, dotazioni ecologiche ambientali ed a livello comunale e comprensoriale	Pag. 57
	Sezione 4 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (Sub-ambito "G")	Pag. 57
Art. 125	Sub-ambito "G" attrezzature e spazi collettivi	Pag. 57
Art. 126	Sub-ambito " G1/b1 ~"	Pag. 58
Art. 127	Sub-ambito Polo Scolastico di Villamarina	Pag. 58
	Capo 6 - FASCIE ED AREE DI TUTELA	Pag. 59
Art. 128	Aree destinate alla viabilità stradale e ferroviaria	Pag. 59
Art. 129	Aree di verde di tutela stradale	Pag. 59
Art. 130	Fascia di tutela stradale	Pag. 59
Art. 131	Aree per casse di espansione	Pag. 60
Art. 132	Aree per interventi di sicurezza idraulica	Pag. 60
Art. 133	Aree per fitodepurazione	Pag. 60
Art. 134	Fascia di tutela cimiteriale	Pag. 60
Art. 135	Fascia di tutela Demaniale Marittima	Pag. 60
Art. 136	Aree tutela del paesaggio fluviale i corsi d'acqua	Pag. 61
Art. 137	Aree di interesse paesaggistico tutelate per legge	Pag. 61
Art. 138	Fasce di rispetto del depuratore comunale	Pag. 61
Art. 139	Fasce di rispetto del metanodotto	Pag. 61
Art. 140	Fasce di rispetto del Canale Emiliano – Romagnolo	Pag. 61
Art. 141	Fasce di rispetto acquedotto di Romagna	Pag. 61
Art. 142	Area e/o concentrazione di materiale storico-archeologico	Pag. 62
Art. 143	Aree ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione	Pag. 62
Art. 144	Sistema forestale, boschivo e vegetazione meritevole di tutela	Pag. 62
Art. 145	Area di vincolo paesaggistico (Via Canale Bonificazione)	Pag. 62
Art. 146	Fascia di rispetto elettrodotti	Pag. 63
Art. 147	Ambiti d'assoggettare a POC	Pag. 63
	TITOLO 3 - DISPOSIZIONI FINALI	Pag. 64
Art. 148	Interpretazioni normative e norme transitorie	Pag. 64
Art. 149	Entrata in vigore ed applicazione	Pag. 64
	INDICE	Pag. 65