



COMUNE DI CESENATICO

Regione Emilia-Romagna



IL SINDACO
Prof. Roberto Buda

Allegato A

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Pamela Costantini

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO
Norme

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

il R.U.E. di Cesenatico REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PROGETTO DELL'UFFICIO DI PIANO

Arch. Gabriele Baronio
Arch. Paolo Cavallucci
Geom. Giuseppe Panella

SIT *Geom. Paolo Bernardini*
Geom. Marzia Romagnoli
Geom. Richard Galiandro

Disposizioni relative al sistema insediativo storico

Art. 1.1- Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata

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

Art. 1.2- Disposizioni generali

1. La disciplina particolareggiata deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la "continuità" delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto.
La disciplina particolareggiata definisce le unità minime di intervento, ne stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area.
2. Negli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico, la presente Disciplina Particolareggiata interpreta e dettaglia i seguenti principi:
 - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali e delle botteghe storiche sia di tipo artigianale che commerciale;

- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
- 3. Gli Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico sono altresì individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della legge 457/78 al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.
- 4. La disciplina particolareggiata è articolata mediante:
 - a) la delimitazione delle unità minime di intervento (UMI), indicate nelle tavv. 1.A, 1.1, in riferimento al centro storico ;
 - b) la determinazione degli interventi ammessi cui all'art. 1.8, contenuti nella Tav. 1.A e nelle schede D2.SR con riferimento agli edifici posti all'esterno del centro abitato;
 - c) l'analisi tipologica, riportata nella Tav. 1.1 per gli edifici del centro storico e nelle schede 2.SR per gli insediamenti del territorio rurale;
 - d) la determinazione delle attrezzature esistenti, il riconoscimento e la conferma delle attività pubbliche e specialistiche esistenti e degli spazi pubblici alla data di approvazione del PSC di Cesenatico, nella Tav. 1.2 con riferimento al centro storico.
- 5. Le dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR n. 20/2000 si applicano:
 - 1) per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico di cui al successivo art. 3.12;
 - 2) per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica;
 - 3) per gli incrementi di superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.

Art. 1.3- Disposizioni relative al Centro Storico

- 1. Per Centro Storico si intende un tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della propria struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. E' costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.
Il Centro storico è definito come ambito a prevalente destinazione residenziale. Il presente R.U.E. persegue l'obiettivo del mantenimento e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali e della qualificazione dei servizi pubblici, con la particolarità tipica del Centro di Cesenatico di valorizzare i "percorsi commerciali esistenti e di ristorazione, legati anche ai prodotti tipici locali".
In particolare ci si riferisce a quella parte del territorio sorto a ridosso del Porto Canale con le aree ad esso contigue, considerate parti integranti del Centro Storico stesso e come elementi fondamentali di cerniera fra il borgo antico e le più recenti espansioni urbane.
- 2. Le destinazioni d'uso ammesse vengono stabilite, nell'osservanza delle norme di cui all'Art 1.8, in relazione alla categoria d'intervento dell'unità edilizia.

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

- a) **funzione abitativa** (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. residenziale o comunque migliorativa rispetto all'esistente.
Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq. (L.R. n. 31/2002 art. 26 c. 6).
- b) **funzioni produttive manifatturiere**
Solo se esistenti alla data di approvazione del P.S.C. di Cesenatico e compatibili con la residenza. E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario e /o l'adeguamento per la sicurezza antincendio;
- c) **funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione** quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence ecc.); strutture per il turismo rurale; ristoranti, bar enoteche ecc.
- 3. Prescrizioni Particolari per le Destinazioni d'Uso:
 - a) L'insieme costituito da via Saffi , via Mazzini , via Moretti, via Armellini , via G.Bruno, via Baldini , via Quadrelli , corso Garibaldi G., via Fiorentini, via L. Da Vinci e le piazze Pisacane, Fiorentini,

Ciceruacchio, del Teatro, delle Erbe e delle Conserve sono individuati come percorsi d'interesse commerciale. Su tali percorsi le funzioni non residenziali esistenti debbono essere mantenute privilegiando quelle relative al commercio, ai pubblici esercizi ed all'artigianato di servizio anche alimentare, ad esclusione delle attività insalubri o nocive. E' consentito quindi il cambio d'utilizzo tra queste attività che per quanto riguarda i pubblici esercizi possono espandersi anche al piano primo solo se già esistenti.

- b) Le funzioni direzionali esistenti, anche a basso concorso di pubblico, poste entro il perimetro della città storica, possono essere mantenute ovvero trasformarsi in attività di commercio, di pubblico esercizio, d'artigianato di servizio o alimentare se poste al piano terreno in fregio ai percorsi d'interesse commerciale fatto salvo quanto previsto alla lettera "a". Quelle collocate fuori dei percorsi a valenza commerciale o poste al piano primo possono trasformarsi in residenza.
- c) Nell'ambito della città storica non possono insediarsi ulteriori attività direzionali siano esse a basso od alto concorso di pubblico.
- d) Nelle destinazioni d'uso ammesse si intendono ad esse assimilati anche i relativi vani di servizio.
- e) Ai piani terra degli edifici posti lungo i percorsi d'interesse commerciale come individuati alla lettera "a", non è possibile la modifica da destinazione commerciale a residenziale, ma sarà possibile la trasformazione inversa da residenziale a commerciale nel rispetto delle categorie normative di intervento di cui all'art 1.8 di cui all'articolo delle N.T.A. e nei limiti definiti al punto seguente.
- f) Nei casi di modifica, da residenziale esistente, della destinazione d'uso in atto, le attività diverse dalla residenza, non possono superare una quota pari al 35% della superficie utili dell'unità di intervento.

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

Art. 1.4 - Disposizioni relative ai Nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale

- 1. Gli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici esistenti di interesse storico-culturale, costituiti dal complesso di strutture edilizie tipologicamente riconducibile al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzate o meno a livello abitativo o di servizio agricolo spazi ineditati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.
- 2. Per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale sono consentite le categorie di intervento finalizzate in particolar modo alla conservazione ed al ripristino della tipologia esistente sulla base della documentazione storica e con funzione abitativa non superiore a n. 2 unità abitative,
 - manutenzione straordinaria, limitatamente agli edifici "A2b", "A3";
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo di tipo a) e b);
 - ristrutturazione edilizia;
 - ripristino tipologico;
 - demolizione delle superfetazioni.Per tutte le definizioni di carattere storico-architettonico, di cui al presente Piano del Sistema Insediativo Storico, si fa espressamente riferimento a quelle contenute nella DAL n. 279 del 4/2/2010 modificata dalla delibera di G.R. n. 994/14 dell'Emilia Romagna.
- 3. Per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale sono consentite le categorie di intervento finalizzate in particolar modo alla conservazione ed al ripristino della tipologia esistente sulla base della documentazione storica e con funzione abitativa non superiore a n. 2 unità abitative, Il complesso di strutture edilizie tipologicamente riconducibili al tipo Cesenate-Forlivese, utilizzate o meno a livello abitativo o di servizio agricolo dovranno rispettare i parametri previsti dall'articolo del R.U.E., relativamente al rapporto di superficie accessoria (Sa) sulla Superficie Complessiva (Sc) e alla dotazione di parcheggi di pertinenza. E' da escludere la possibilità della realizzazione di pergolati;

4. Gli edifici di valore storico-testimoniale, individuati nella cartografia, con funzione abitativa rurale, nell'ambito degli interventi ammissibili, possono incrementare la propria Su, senza aumento della configurazione architettonica.

Art. 1.5 - Disposizioni relative alle aree ed edifici esterni alla zona "A" di valore testimoniale a livello storico-ambientale. (A6)

1. Si tratta di quella parte di territorio interessata dall'agglomerato urbanistico-edilizio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
Esse sono costituite dai residui della lottizzazione turistica della marina centro di fine Ottocento e inizio Novecento, dai villini, ville e dai residui vialetti di accesso alla marina, di valore testimoniale a livello architettonico-ambientale. Per tali edifici/aree è previsto l'intervento all'interno del singolo lotto a carattere unitario.
Le aree e gli edifici assoggettati alle presenti disposizioni sono cartograficamente individuati alla Tav. 2 in scala 1/5.000; l'intervento previsto per gli stessi è quello indicato al successivo art. 1.8 c.2 lett. a – b - d; il "restauro e risanamento conservativo opera con le seguenti modalità aggiuntive:
 - a) possibilità di adeguamento delle altezze interne dei vani allo scopo di uniformarle ai requisiti minimi; tali adeguamenti, ottenuti attraverso la diminuzione dello spessore dei solai ed il loro eventuale spostamento di quota, sono ammessi a condizione che sia conservata la posizione delle finestre e che l'altezza tra pavimento e bancale non sia inferiore a m. 0,60 e non superiore a m. 1,20, non siano intaccati sguinci e strombature di porte e finestre; tale limitazione di altezza del bancale non sussiste per le finestre dei sottotetti. La sopraelevazione delle fronti, per un massimo di m. 0,30, è ammessa solamente per gli edifici o corpi di fabbrica nei quali la quota del piano terra si trovi a livello inferiore o uguale alla quota stradale o del marciapiede, esclusivamente per adeguare le altezze dei vani alla contestuale elevazione del piano terra. La sopraelevazione del piano terra non potrà comunque superare i m. 0,30 dalla quota della strada o del marciapiede.
 - b) possibilità di recuperare i sottotetti esistenti ai fini abitativi con riferimento alla L.R. n. 11/1998 e s.m.i., senza modificarne i fronti, sono sempre ammissibili purché conformi al punto precedente in materia di rispetto di sguinci e strombature di porte e finestre.
 - c) possibilità, al fine di garantire una idonea aerazione ed illuminazione dei sottotetti, di realizzazione di nuove aperture in falda nei seguenti casi:
 - per l'aerazione ed illuminazione di vani sottotetto ad uso servizi, quando questi non siano già illuminati da aperture in facciata e solo per realizzare luci di dimensioni non superiori a mq. 0,50, con rapporto di illuminazione non superiore a 1/18;
 - per l'aerazione e l'illuminazione di vani sottotetto abitabili, fino agli indici minimi previsti dal regolamento edilizio, con dimensione massima di ogni apertura di mq. 1,20;
 - non è ammessa la realizzazione di abbaini di qualsiasi tipo e forma che sporgano dalla sagoma esterna del tetto.
 - d) possibilità di realizzare nuove aperture sulle fronti interne e non prospettanti su spazi pubblici, solo se coerenti con l'organizzazione tipologica dell'unità edilizia e purché conformi, per dimensioni e forma, alle aperture esistenti.
 - e) possibilità di realizzare cantine od autorimesse al piano interrato estese oltre la sagoma planimetrica dell'edificio esistente, fino ad occupare il 35% della superficie fondiaria;
 - f) possibilità di introdurre destinazioni d'uso diverse dalla civile abitazione, rivolte esclusivamente ad attività di cui alle funzioni commerciale, direzionale, assicurative, professionale e culturale, per il solo piano terra e nella misura non superiore al 60 % della Su preesistente nel medesimo, con contestuale recepimento degli standards.
 - g) È vietata l'impermeabilizzazione del suolo che dovrà essere mantenuto a giardino, con il ripristino, per ciò che è possibile individuare, mediante tracce e documenti, della sistemazione originaria; tale obbligo è prescritto anche per l'impianto di distribuzione urbanistica (vialetti, ecc...).
 - h) Dovrà essere demolita qualsiasi superfetazione.

Art. 1.6 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi

1. Per gli edifici costruiti in violazione alle norme di Legge, ovvero realizzati in assenza o in difformità da titoli abilitativi, trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive.
2. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo

abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

3. L'intervento diretto deve essere di norma esteso all'intera U.M.I.; sono consentiti interventi riferiti a parti di U.M.I. purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento all'intera U.M.I., almeno in scala 1/200, in modo da dimostrare che:
 - a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di U.M.I. non interessate dall'intervento; in particolare qualora riguardi parti strutturali non deve aumentare la vulnerabilità sismica dell'intero complesso e/o delle U.M.I. adiacenti;
 - b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera U.M.I.
4. Il titolo abilitativo deve prevedere:
 - a) la demolizione delle superfetazioni individuate negli elaborati di Piano e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico ed ambientale;
 - b) l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate nell'elaborato di Piano 2-SR.Sono fatti salvi i casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere.
Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso, esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il presente Piano.
5. Sono ammesse le deroghe di cui all'art.12 della L. 64/1974 e s.m.i. (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

Art. 1.7 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari

1. Al fine di preservare i caratteri storico-tipologici degli edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale sono da osservare le disposizioni di cui ai successivi commi per l'utilizzo dei materiali, per il recupero e il ripristino delle strutture originarie.
2. Sistemi strutturali cellulari
Il ripristino funzionale delle cellule, intendendosi per queste lo spazio delimitato da strutture murarie portanti, deve tener conto delle dimensioni della cellula stessa e del sistema delle aperture esistenti (porte esterne e finestre). Occorre comunque operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellule originali riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni.
Negli interventi di plurifamiliarizzazione atti a creare nello stesso organismo edilizio più unità immobiliari di piccole dimensioni, si dovrà in particolar modo conservare l'integrità spaziale delle cellule originali semplificando la distribuzione e ricorrendo solo alle suddivisioni funzionali strettamente necessarie quali il bagno e l'antibagno che dovranno essere collocati, ove possibile, non sulle fronti ma sul lato della cellula opposto a quello ove sono presenti le finestre.
3. In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, dovranno essere utilizzate tecnologie costruttive, materiali e modalità costruttive di seguito specificate:
 - Parti strutturali
Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni del Piano operativo della conservazione; nei casi di documentata irrecuperabilità dei muri non risolvibili con tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
Le strutture orizzontali devono essere preferibilmente conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali e totali, dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso, nella tradizione locale.
Le coperture devono essere conservate, ripristinate o sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente.
 - Parti non strutturali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici non recuperabili in pietra, come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, "zoccoli, decorazioni varie, deve avvenire con gli stessi materiali e tecnologie di lavorazione usati nella tradizione locale.

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

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

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

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

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

Non è ammesso l'uso di serrande e avvolgibili.

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

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

- Parti esterne ed elementi di distribuzione della tipologia.

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

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

Nelle aree destinate a verde di cui all'art. 1.8.2 dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

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

- Impianti e uso di nuove tecnologie

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

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

4. In tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali del Centro Storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al punto 3.

Ciò in particolare per quanto riguarda quelle unità edilizie di limitate dimensioni, che sono inserite in una cortina omogenea.

5. Nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne.

6. Negozi e vetrine; è ammessa, compatibilmente con quanto prescritto agli articoli 1.3 e 1.7 e dal piano di commercio, la creazione di nuovi negozi e laboratori artigianali affacciati su cortili interni di dimensioni adeguate e di cui sia garantito l'uso pubblico.

Art. 1.8 - Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici negli ambiti di conservazione - Tipi di intervento

1. Entro il perimetro del Centro Storico (zona A), definito delle presenti norme e individuate nelle Tav.le 1.0, 1.A, 1.1 e 1.2 del R.U.E., ad ogni unità minima di intervento o parte di essa viene attribuita la relativa categoria normativa. La Tav.la 1.A individua le unità minime di intervento e le rispettive categorie normative.
2. Tali categorie, che rappresentano, salvo diverse e specifiche prescrizioni, i livelli massimi di possibilità operative, si articolano in:
 - a - manutenzione ordinaria
 - b - manutenzione straordinaria
 - c - A1 restauro scientifico
 - d - A2 restauro e risanamento conservativo di tipo A e B
 - e - ripristino tipologico
 - f - A3 ristrutturazione edilizia
 - g - A4 ristrutturazione urbanistica
 - h - A5 demolizione senza ricostruzione edifici incongruiPer tutte le definizioni di carattere storico-architettonico, ci cui al presente Piano del Sistema Insediativo Storico, si fa espressamente riferimento a quelle contenute nella DAL n. 279 del 4/2/2010 modificata dalla delibera di G.R. n. 994/14 dell'Emilia Romagna.

Art. 1.8.1 - Edifici Incongrui (A5)

1. Si definiscono incongrue, ai sensi della L.R. 16/2002, le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del tessuto urbano ed edilizio che per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali, o per impatto visivo ne alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica.

Tali unità e/o elementi edilizi non presentano più alcuna caratteristica storico - ambientale e risultano estranee, anche solo formalmente, al contesto degli insediamenti storici urbani e non urbani cui ineriscono.

Trattasi in genere di episodi di sostituzione integrale delle unità edilizie preesistenti, che ne hanno stravolto e modificato radicalmente gli assetti tipologici e funzionali originari, ovvero di episodi di stratificazione e di proliferazione edilizia successiva, parcellizzata ed incrementale, delle parti e dei corpi secondari non riconducibili ad assetti tipologici e funzionali compatibili con l'organismo principale.

Tali edifici (sono in numero di 8) sono stati censiti e opportunamente individuati nella Tav.la 1.A e risultano inoltre catalogati nelle schede di cui all'allegato 2 delle presenti Norme, con le specifiche riguardanti la proprietà, il dimensionamento, i riferimenti edilizi, l'analisi storica e fotografica, nonché il tipo d'intervento.
2. L'obiettivo del presente Piano è quello di incentivare la delocalizzazione di quei manufatti incongrui che da scheda di analisi risultano da demolire, così da liberare tali aree, dando comunque la possibilità di edificare in altri ambiti appositamente individuati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Art. 1.8.2 - Recupero e risanamento delle aree libere

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse, e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.
2. L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
3. Per ogni unità di intervento, oltre alla indicazione della categoria normativa cui sono assoggettate le parti edificate viene individuata la classificazione delle aree verdi cui corrispondono prescrizioni per il risanamento, recupero e riqualificazione, in aggiunta a quanto già prescritto dagli stessi tipi di intervento.
Detta classificazione è riportata nella Tav.1a 1.A e riguarda oltre alle aree libere comprese nei perimetri delle unità di intervento di cui al comma precedente, anche gli spazi esterni ai medesimi perimetri quali giardini pubblici, spazi pedonali, aree attrezzate ecc. la cui destinazione d'uso è individuata nella tavola dei servizi (Tav. 1a 1.2).
5. I tipi e i modi di intervento per le aree destinate a verde si riferiscono alla seguente classificazione:
- a) Corti e giardini di valore architettonico ambientale.**
Per dette aree devono essere ripristinate, per ciò che è possibile individuare mediante tracce e documenti, la sistemazione originaria, inoltre dovranno essere conservati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi meritevoli di tutela che caratterizzano le parti esterne degli edifici, percorsi pedonali, pavimentazioni, essenze arboree esistenti.
Gli interventi di restauro saranno realizzati su progetto di sistemazione del verde a firma di tecnico abilitato accompagnato da una specifica ricerca storica dell'area oggetto di intervento; non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per l'eventuale riorganizzazione dei percorsi preesistenti, secondo le modalità dell'articolo che riguarda l'Arredo Urbano.
- b) Corti e giardini privi di valore architettonico ambientale, di pertinenza a unità edilizie.**
Per dette aree deve essere ripristinata, per quanto è possibile individuare mediante tracce e documenti, la sistemazione originaria e dovranno essere mantenuti i rapporti esistenti tra l'unità edilizia principale e la rispettiva area scoperta (corti, giardini, chioschi, ecc.); inoltre dovranno essere conservati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi meritevoli di tutela che caratterizzano le parti esterne degli edifici.
Gli interventi di recupero delle aree libere realizzati sulla base di un progetto unitario di recupero dell'area, dovranno rispettare la composizione e i materiali tipici del luogo e dell'epoca dell'unità edilizia principale.
- c) Parchi e Giardini pubblici o di uso pubblico**
Dette aree devono essere attrezzate per gli usi definiti dal Piano. E' consentita la realizzazione di strutture di arredo, comprese attrezzature per il gioco e ricreative, purché compatibili con le caratteristiche e l'impianto originario dell'area.
- d) Spazi Pedonali prevalentemente pavimentati**
Dette aree devono essere attrezzate per gli usi definiti dal Piano. E' consentita la realizzazione di elementi costruiti di arredo urbano, comprese attrezzature di gioco e ricreative.
Gli interventi sulle aree libere dovranno essere unitari ed estesi a tutta l'area delimitata dal Piano come "perimetro unità di intervento", in caso di incongruenza, con tale perimetro, dovrà essere prodotta idonea documentazione catastale storica atta a delimitare correttamente l'unità edilizia e l'unità minima di intervento.
Le aree con destinazione di zona a verde privato dovranno essere sistemate a giardino, con l'impiego di essenze autoctone.
Sono ammesse opere di arredo urbano, tralicci, gazebo, pergolati ed opere di arredo minore quali voliere, installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili con superficie complessiva non superiore a mq. 5,00, a condizione che queste siano compatibili per caratteristiche costruttive, materiali, e stile con il contesto in cui vanno ad inserirsi. I pergolati di 16,00 mq di dimensioni massime, avranno orditura orizzontale (non sono ammesse orditure inclinate). La struttura potrà essere in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato). Gli elementi orizzontali dovranno essere impostati ad una quota non superiore a mt. 3,00. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per l'eventuale organizzazione dei percorsi, da concordare con l'Ufficio Tecnico competente.
I gazebo, tralicci, pergolati, se realizzati in aree libere di pertinenza ad edifici residenziali dovranno essere localizzati in luogo non visibile dalla pubblica via, ad una distanza di mt. 1.50 dai confini di proprietà ovvero sui confini di proprietà previo accordo sottoscritto dei confinanti.
Saranno ammessi pergolati o ombrelloni su corti private visibili dalla pubblica via, solo ed esclusivamente se a servizio di attività di bar o ristorazione e realizzati secondo le norme previste per le opere di arredo urbano su suolo pubblico ed in continuità con esso (illuminazione, pavimentazione, arredo ecc..) da concordare con l'ufficio Tecnico competente. Dovrà essere versata idonea cauzione a garanzia di una futura rimozione.

Le opere di arredo urbano quali gazebo, tralicci, pergolati, devono essere aperti su tutti i lati, e possono essere coperti con tessuto non plastificato, arelle ed essenze arboree.

Art. 1.9 - Piani Particolareggiati e Piani di Recupero

1. Nelle tavole 1.A è stato individuato l'area sottoposta a Piano Particolareggiato 1, già in fase di realizzazione.
Viene prevista una nuova edificazione con previsione planivolumetrica di Piano, che ricostituisca la cortina su entrambi i lati delle Vie, con la creazione di una corte pubblica interna, con accessi su entrambe le Vie.
La destinazione urbanistica, è il tipo commerciale al piano terra sul fronte di Via M. Moretti e residenziale per la restante parte dell'edificio, compresi i relativi servizi alla residenza.
2. I Piani di Recupero, definiti agli art. 28 e succ. della legge n. 457 del 5.8.78, sono strumenti di attuazione di iniziativa sia pubblica che privata.
Possono essere assoggettate a piano di recupero, con delibera del C.C., le aree e gli immobili ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico, sia per iniziativa pubblica che su richiesta dei privati singoli o riuniti in consorzio.
3. Sono elementi costitutivi del piano particolareggiato o del piano di recupero, secondo quanto prescritto dall'art. 20-21-22 della legge urbanistica regionale n. 47 del 07.12.1978 e s.m.i.:
 - 1) Lo schema di convenzione che regola i rapporti fra il Comune ed i privati che eventualmente intervengono nella attuazione del P.P. redatto in conformità a quanto prescritto dalla legge urbanistica n. 1150 del 17.8.42 e s.m.i., dall'art. 8 della legge 28.1.77 n. 10 e dagli art. 20-21-22 della legge urbanistica regionale n. 47 del 07.12.1978;
 - 2) Lo stralcio del piano regolatore - zona "A", e relative norme di attuazione;
 - 3) L'estratto catastale comprende l'elenco delle proprietà da espropriare e vincolare;
 - 4) La planimetria di progetto in scala 1:2.000, comprendente le destinazioni d'uso prescritte;
 - 5) Le sezioni e i profili in scala 1:200 dello stato attuale e di progetto;
 - 6) Le norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - 7) La relazione illustrativa, il programma di attuazione e la relazione di massima di spesa per l'attuazione del piano.

Art. 1.10 - Ambiti da Riquilificare

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

Art. 1.11 - Viabilità e traffico

1. Le tavole 1.A e 1.2 prevedono l'organizzazione della viabilità in riferimento a:
individuazione degli spazi esclusivamente pedonali da trattarsi secondo le modalità previste dall'art. 7.
individuazione dei parcheggi nel rispetto degli standard di cui alla legge regionale n. 47 del 7.12.78.
2. L'organizzazione della viabilità in riferimento alla classificazione delle strade veicolari e alla regolamentazione del traffico sarà oggetto di successivi e specifici provvedimenti della Amministrazione Comunale.

Art. 1.12 - Servizi e attrezzature pubbliche

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

Art. 1.13 - Arredo urbano

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

Art. 1.14 - Disposizioni transitorie

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

- da aperture in facciata e solo per realizzare "luci" di dimensioni non superiore a mq. 1,00, con indice d'illuminazione non superiore a 1/18.
- 3) per l'illuminazione dei locali sottotetto abitabili, sempre che sia possibile raggiungere le altezze medie consentite attraverso gli adeguamenti di quota (per le categorie A2b e A3), il rapporto di aeroilluminazione non deve essere inferiore a 1/14 qualora le aperture in facciata non siano sufficienti a garantire gli indici minimi.
Le dimensioni massime di ogni apertura devono essere di mq. 1,20. Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore a m. 2,70, con altezza minima di m. 1,80.
 - 4) per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, esistenti con riferimento alla L.R. n. 11/1998 e s.m.i., senza modificarne i fronti.
 - 5) i sottotetti con altezza virtuale (calcolata come rapporto volume/superficie) inferiore a m. 1.80 non sono computabili nella Sa. Sono ammessi lucernai con dimensioni non superiore a mq. 0,50 per consentire l'aerazione dei sottotetti.
Non è ammessa la costruzione di abbaini di qualsiasi tipo e forma.
3. Sono ammesse nuove aperture sulle fronti interne solo se coerenti con la organizzazione tipologica dell'unità edilizia e purché conformi per dimensioni e forma con le aperture esistenti.
Negli edifici posti all'interno del Centro Storico è consentito in via generale la creazione di soppalchi, anche se ciò può determinare una quota aggiuntiva di Superficie complessiva, superficie totale o di Superficie Utile lorda, purché compatibile con la categoria d'intervento e senza aumento del volume esterno.
Fermo restando le quote di imposta della copertura e fatto salvo i casi di intervento secondo le categorie "A1" ed "A2a", potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si renda necessario riordinare più falde.
4. I negozi devono avere un'altezza minima di m. 3,00, è ammessa un'altezza inferiore, purché preesistente, con un minimo inderogabile di m. 2,70; vi è inoltre la possibilità di controsoffitare i vani, per esigenze di arredamento o di risanamento, con altezze risultanti fino a m. 2,70 (10%) della minima consentita.
5. Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno. Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente e il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8. L'altezza minima deve essere di m. 2,70; è ammessa un'altezza inferiore, purché preesistente, rispettando il minimo inderogabile di m. 2,40.
Per i locali di categoria S, il rapporto fra superficie delle finestre e del pavimento deve essere non inferiore a 1/15 con ampiezza minima della finestra di 0,50 mq. L'altezza di questi ambienti non può essere superiore a m. 2,40;
i locali ad uso cantina o garage possono avere altezza minima di m.1,80.

Art. 1.15 - Disposizioni aggiuntive

1. Nella zona "A" - Centro Storico - sono ammessi corpi tecnologici esterni all'edificio alle seguenti condizioni:
 - 1) l'installazione di antenne paraboliche, condizionatori o altri elementi tecnologici dovrà essere particolarmente curata e posizionata nella parte retrostante l'edificio, comunque non visibile dalla seguenti vie o piazze: via Mazzini - via Moretti - via Armellini - via Bruno - P.zza Pisacane - Corso Garibaldi - Via Baldini - via Fiorentini - Piazza delle Erbe - Piazza delle Conserve - Piazza della Pescheria - via Quadrelli - Via Saffi - Piazza del Monte - Largo Cappuccini; inoltre dovranno essere realizzati o rivestiti con lamiera di rame.
 - 2) gli impianti ad energia solare sono ammessi in centro storico solo al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - a) non devono essere visibili sull'asta del Porto-Canale;
 - b) al fine di minimizzarne l'impatto cromatico e visivo dovranno essere perfettamente integrati nella copertura, complanari ad essa e sostitutivi del manto;
 - c) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.
In ogni caso in centro storico non sono ammessi impianti ad energia solare a terra su aree libere.

Art. 1.16 – Norme Transitorie finali

La presente norma del sistema insediativo storico fa parte del R.U.E. di Cesenatico (All. A), ed ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i. comma 1) entrerà in vigore contemporaneamente all'entrata in vigore del R.U.E., fino a quella data verrà data attuazione alle previsioni contenute nel vigente Piano del sistema insediativo storico.

ALLEGATO 1

Definizioni varie e Classificazione tipologica degli edifici

1. Definizioni:

Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono comprese nell'Allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010 n. 279 e modificate dalla delibera di Giunta regionale n. 994/14 dell'Emilia-Romagna.

Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione

q.1 Centro Storico

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

q.2 Unità minima di intervento UMI

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

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

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

q.3 Progetto unitario

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

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

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

q.4 Rudere

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

q.5 Superfetazione

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

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

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

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

2. Classificazione tipologica degli edifici

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

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

Classe A - Unità edilizie specialistiche nodali semplici e compatte.

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

La categoria A comprende:

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

Classe B - Unità edilizie a corte

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

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

Le varianti fondamentali di questa classe sono costituite da:

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

Classe C - Unità edilizie a schiera

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

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

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

Gli elementi tipologici fondamentali di questa categoria sono:

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

Le varianti fondamentali di questa classe sono costituite da:

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

Classe D - Unità edilizia di tipologia non identificabile.

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

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

Classe E - Unità edilizia di recente costruzione

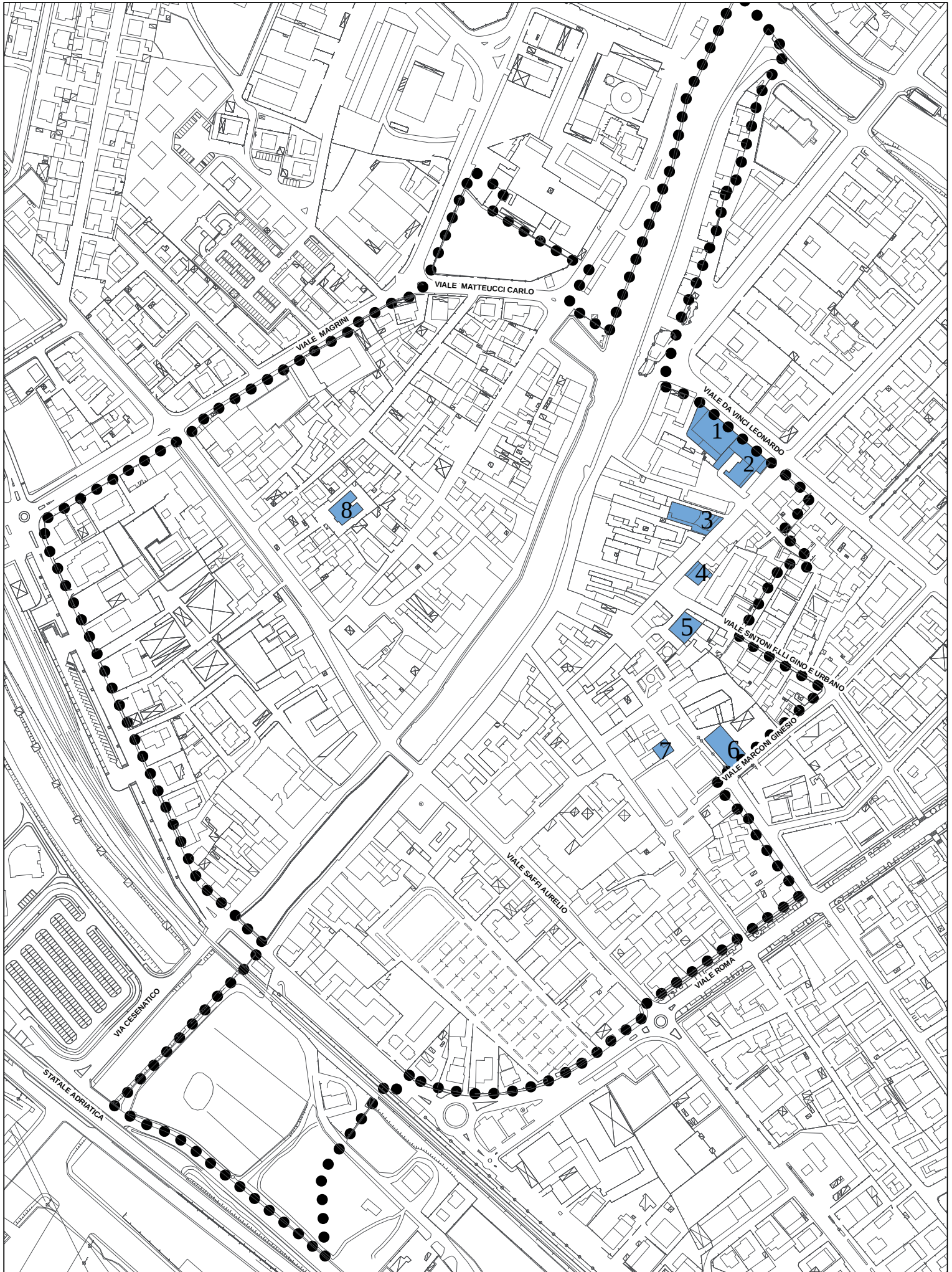
Nella classe E vengono classificate quelle unità edilizie in cui non è riconoscibile alcuna caratteristica storica, né dal punto di vista architettonico, né per l'impianto funzionale.

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

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

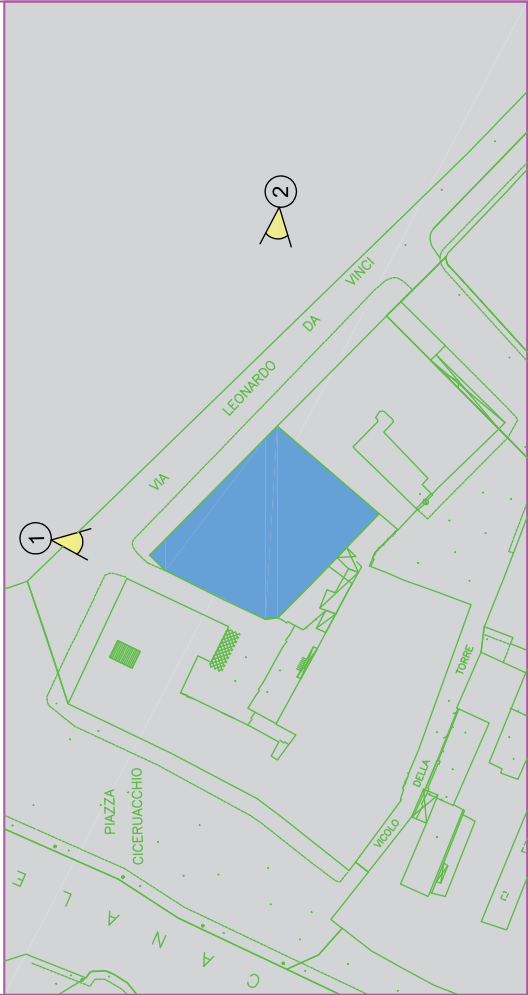
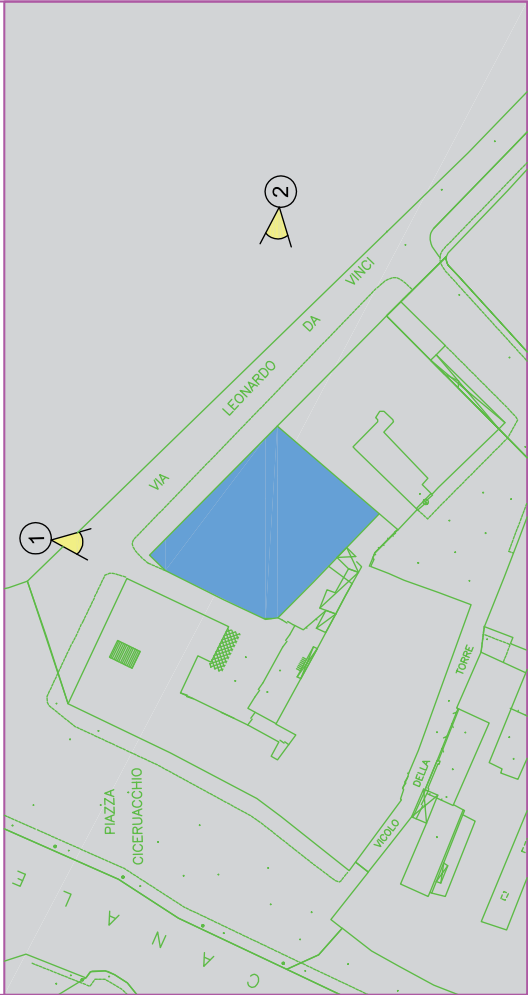
ALLEGATO 2

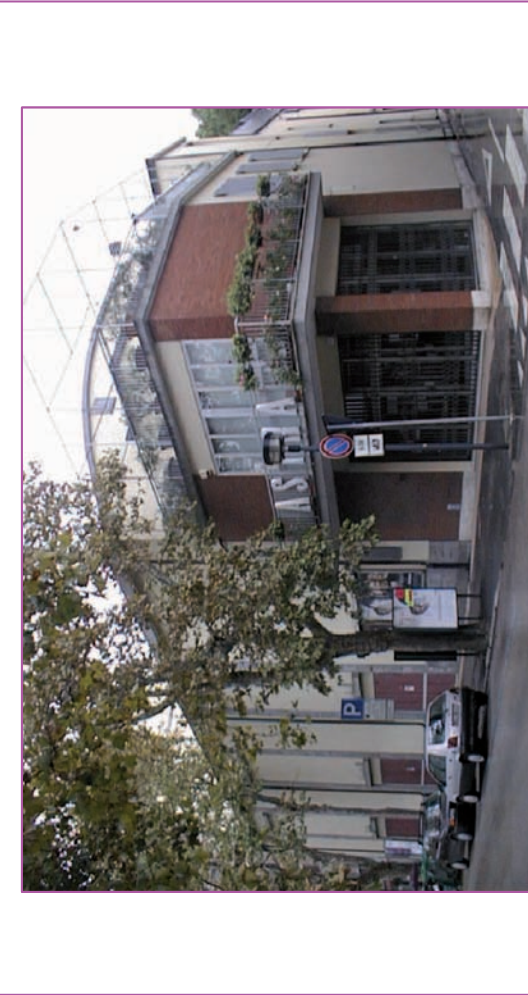
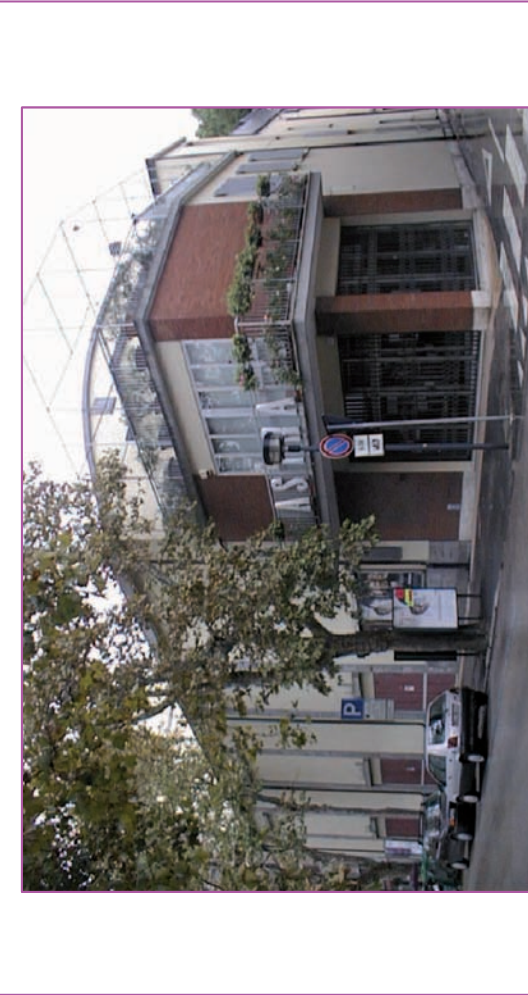
Schede edifici incongrui entro il perimetro del Centro Storico

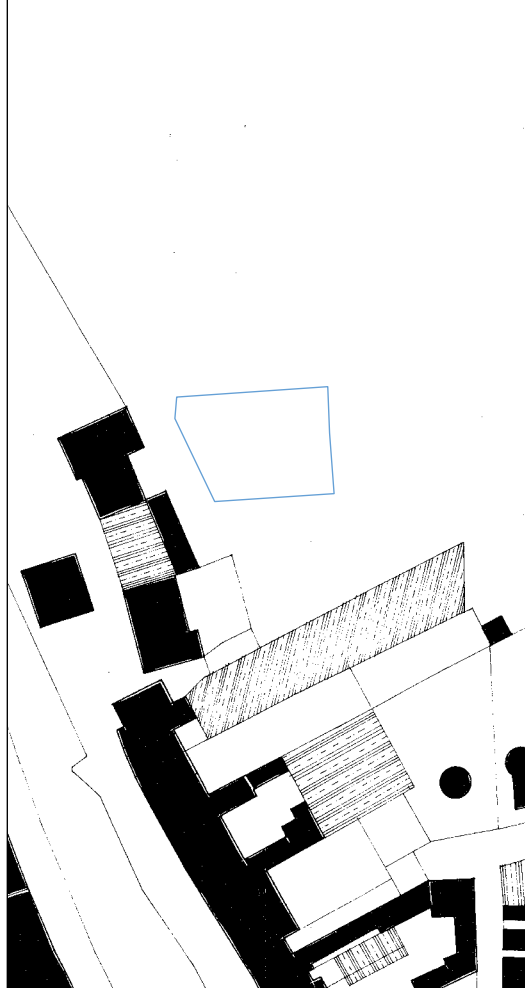


EDIFICI - INCONGRUI

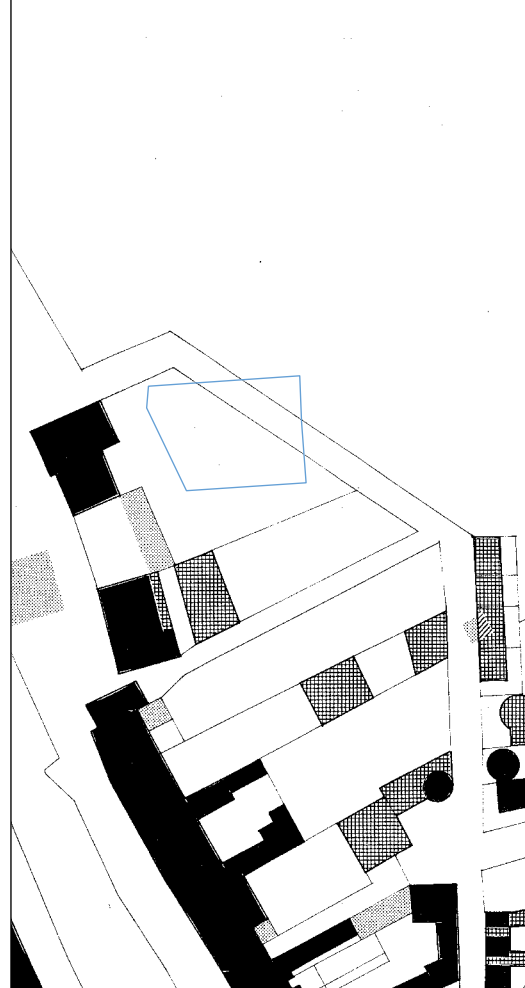
Schede N.	Volume MC.	Appartamenti N.	Proservizi N.
1	-----	-----	-----
2	7.018	15	-----
3	5.479	17	-----
4	560	2	-----
5	727	3	-----
6	6.166	-----	-----
7	102	-----	-----
8	3.346	9	16
Totale	23.395	46	16

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio	Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	1 SCHEDA Inquadramento Via L. da Vinci n.8 Cod. edificio 014393
		
Inquadramento Aerofotogrammetrico		
		
Inquadramento Catastale		

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio	Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	1 SCHEDA Rilievo fotografico Via L. da Vinci n.8 Cod. edificio 014393
		
Foto ①		
		
Foto ②		



Anno 1820



Anno 1881



Anno 1915



Anno 1956

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

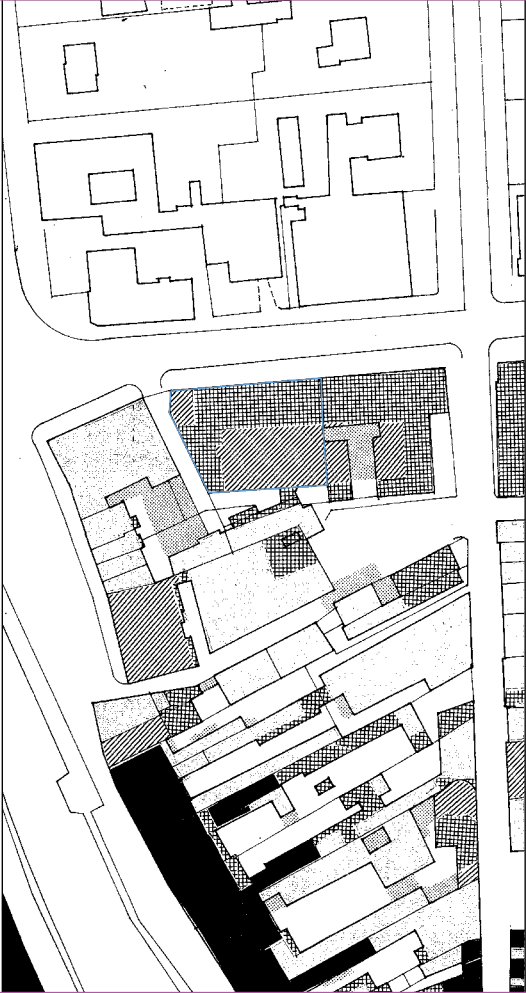
Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

1
SCHEDA

Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

Confronti catastali
storici



Anno 1975

PRG VIGENTE
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

5

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

1
SCHEDA

Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

Dati edificio

SUP. LOTTO mq 800

SUP. COPERTA mq 758

RAPP. COPERT. 0.94

PIANI F. T. n. 3

VOLUME mc 7040

ALTEZZA EDIFICIO m 6,90
su strada laterale e retro

SUP. NETTA mq 714

SUP. ACCESS. mq 83,60

ALTEZZA EDIFICIO m 9,80
su via L. da Vinci

IND. FABBR. 0,89

Precedenti
autorizzativi

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

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

INIZIO LAVORI 14/01/1963

FINE LAVORI 10/06/1963

CERTIFICATO DI COLLAUDO 03/07/1963

CONCESSIONE SANATORIA n. 679/1991

Riferimenti
catastali

FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 41

PROPRIETA' Carlini Giorgio

PROGETTISTA ing. Maurizio Cumo ORD. INGEGN. FORLÌ 289

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

DIRETTORE DEI LAVORI ing. Maurizio Cumo ORD. INGEGN. FORLÌ 289

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

N. ABITANTI 1 residente

6

Cod. edificio 014393

Via L. da Vinci n.8

Destinazione edificio

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

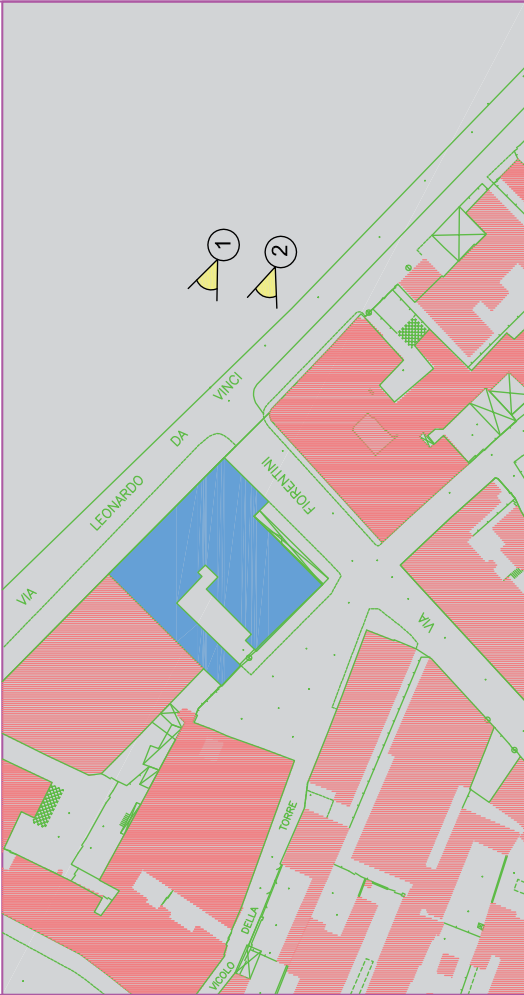
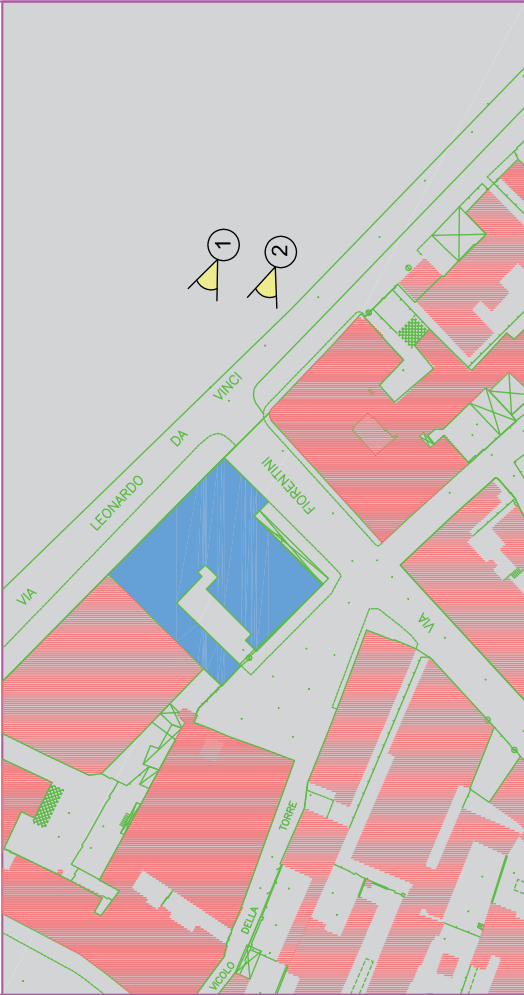
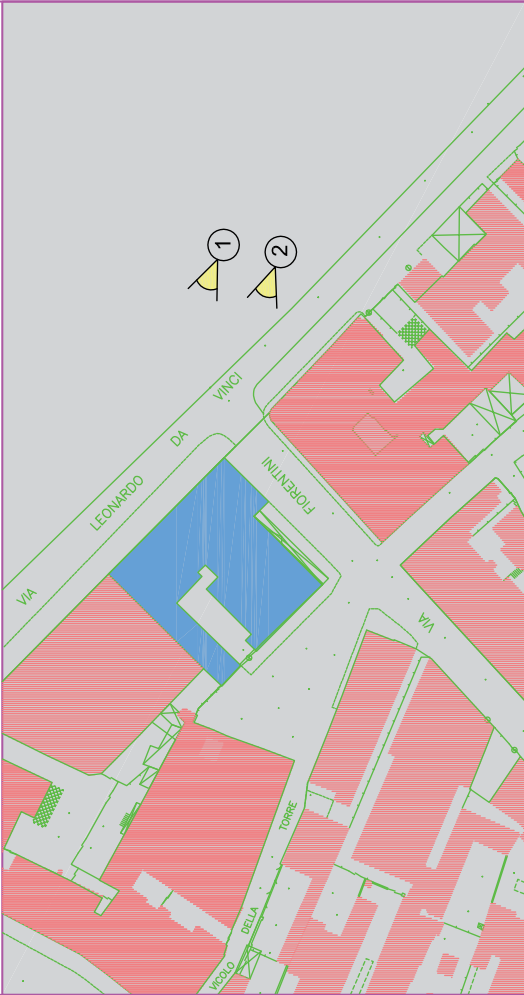
Analisi edificio

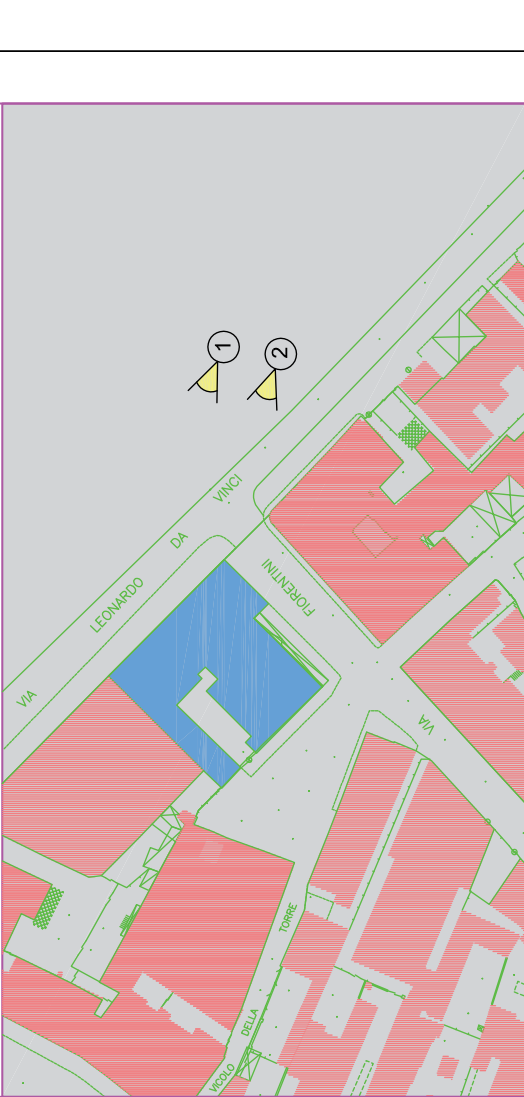
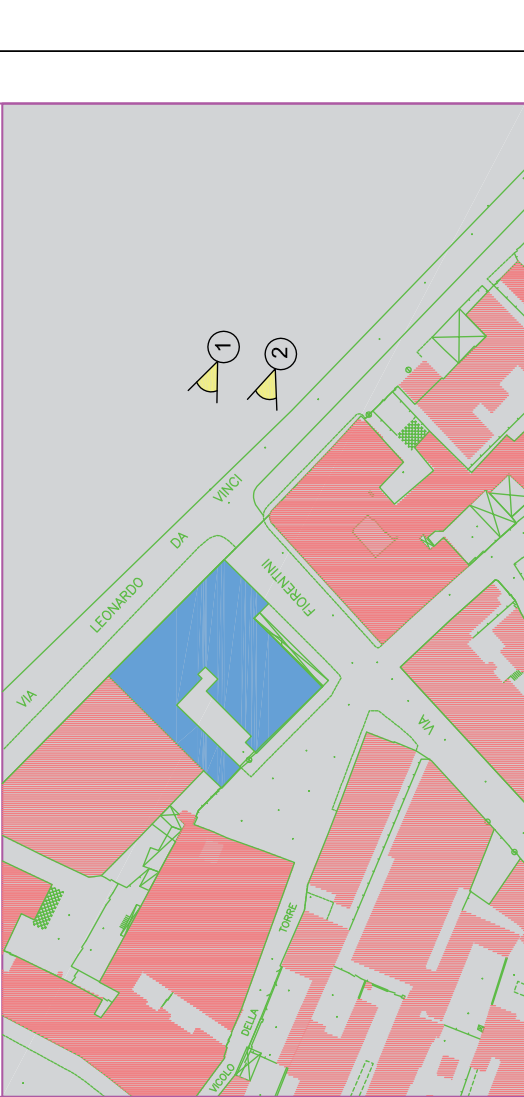
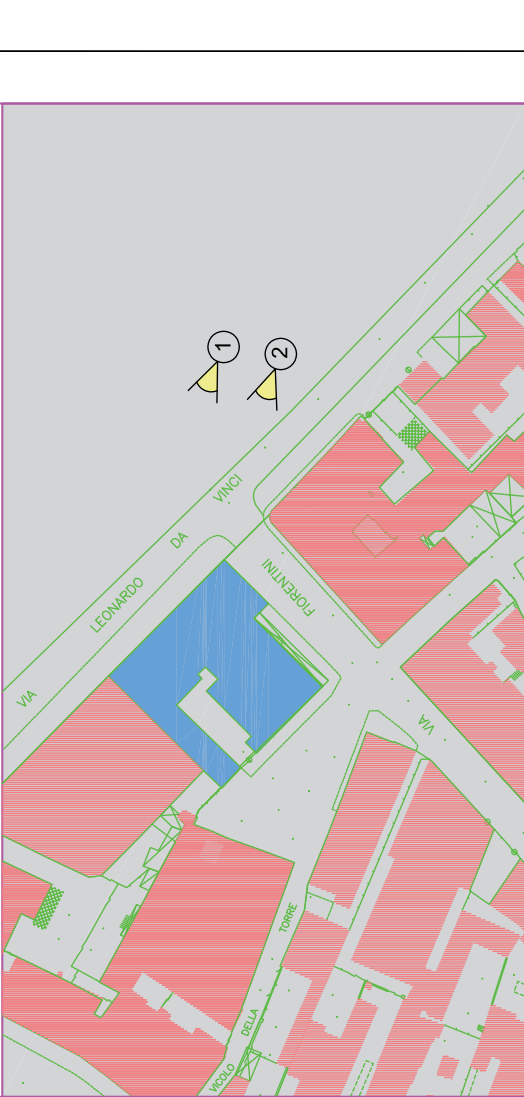
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE

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

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

Mantenimento destinazione d'uso e riqualifica architettonica delle facciate.

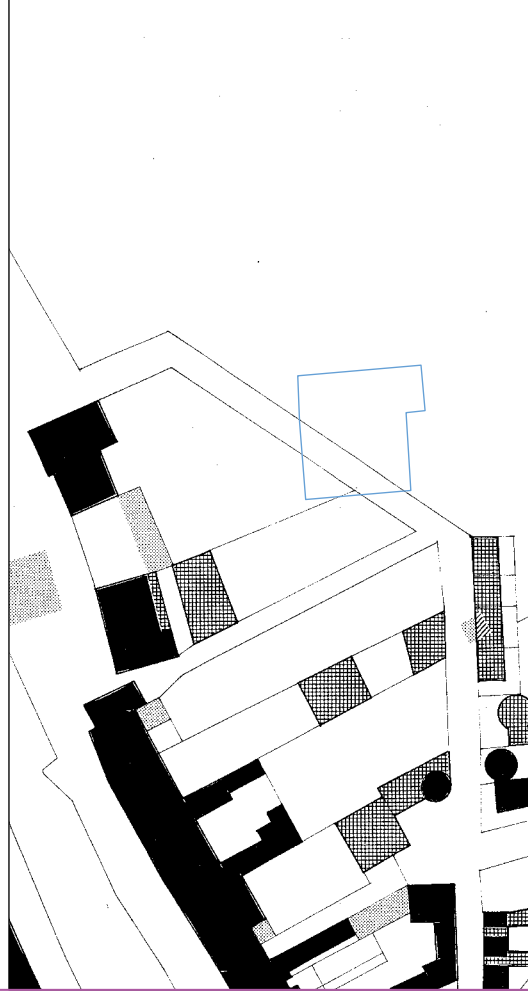
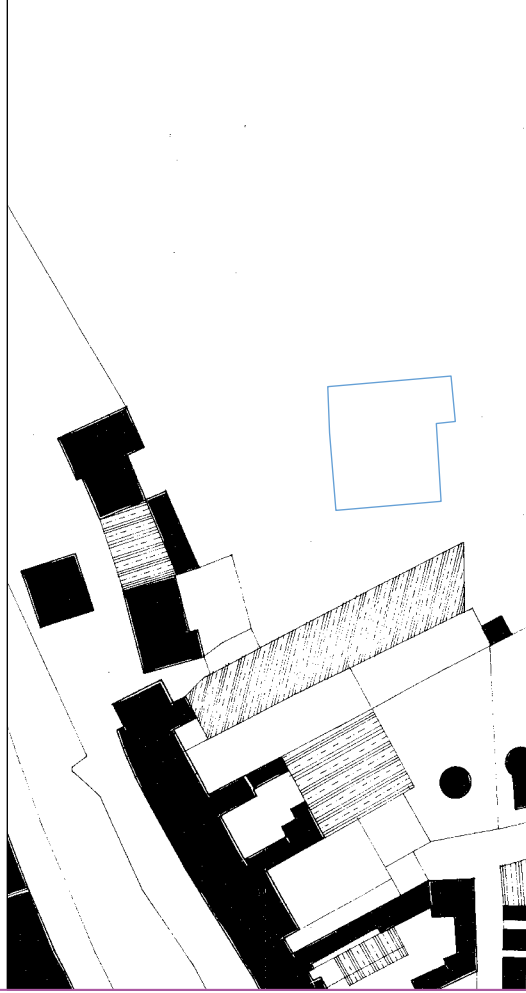
COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio	Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico Via Fiorentini n.55 - 67 Via L. da Vinci n.10	2 SCHEMA
Cod. edificio 011920	Inquadramento	
		Inquadramento Aerofotogrammetrico 
		Inquadramento Catastale 

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio	Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico Via Fiorentini n.55 - 67 Via L. da Vinci n.10	2 SCHEMA
Cod. edificio 011920	Rilievo fotografico	
		Foto 1 
		Foto 2 

Cod. edificio 011920

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

Confronti catastali
storici



Cod. edificio 011920

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

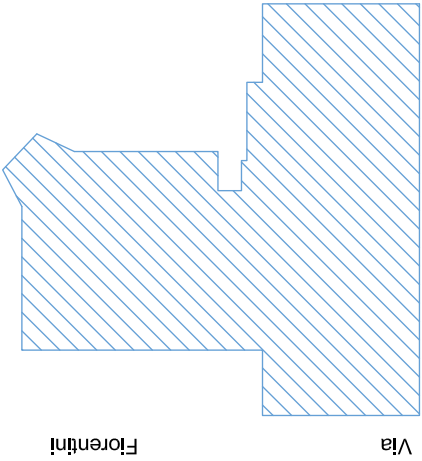
Confronti catastali
storici



COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		2 SCHEDA	
Cod. edificio	011920	Via Fiorentini n.55 - 67 Via L. da Vinci n.10		Dati edificio	
SUP. LOTTO	mq 843	SUP. COPERTA	mq 839	RAPP. COPERT. 0.99	
PIANI F. T.	n. 6	ALTEZZA EDIFICIO	m 22,5	SUP. UTILE	mq 3616
IND. FABBR.	7,78 mc/mq	VOLUME	mc 6563,5	SUP. ACCESS.	mq 77
LICENZA EDILIZIA n. 274, 28/06/1963				Precedenti autorizzativi	
AUT. n. 128, 22/09/1988					
CONC. SANATORIA n. 637, 11/11/1989					
CONCESSIONE EDILIZIA n. 212, 20/08/1998 PRATICA n: 164/1998					
Descrizione: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da banca a negozi ed appartamenti di locali posti al piano terra e primo					
VARIANTE IN CORSO D'OPERA		n. 8666, 05/04/2000 n. 11640, 16/05/2000 n. 256, 02/01/2001			
D.I.A. n. 5613, 21/03/2000					
INIZIO LAVORI 11/09/1998					
FINE LAVORI 04/02/2001					
CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 128/2001					
FOGLIO n. 8		MAPPALE n. 48		Riferimenti catastali	
PROPRIETA' Soc. Tema Immobiliare di G. Teodorani e L. Mazzotti, via Mazzini 75, Cesenatico					
PROGETTISTA Studio Associato Agostini, v.le Carducci 21, Cesena, 0547/25869					
DIRETTORE DEI LAVORI Studio Associato Agostini, v.le Carducci 21, Cesena, 0547/25869					
N. FAMIGLIE		18 nuclei famigliari			
N. ABITANTI		34 residenti			

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		2 SCHEDA	
Cod. edificio	011920	Via Fiorentini n.55 - 67 Via L. da Vinci n.10		Confronti catastali storici	
Anno 1975					
PRG VIGENTE Zona "A" Centro Storico					
		Zona "A3" Ristrutturazione edilizia			

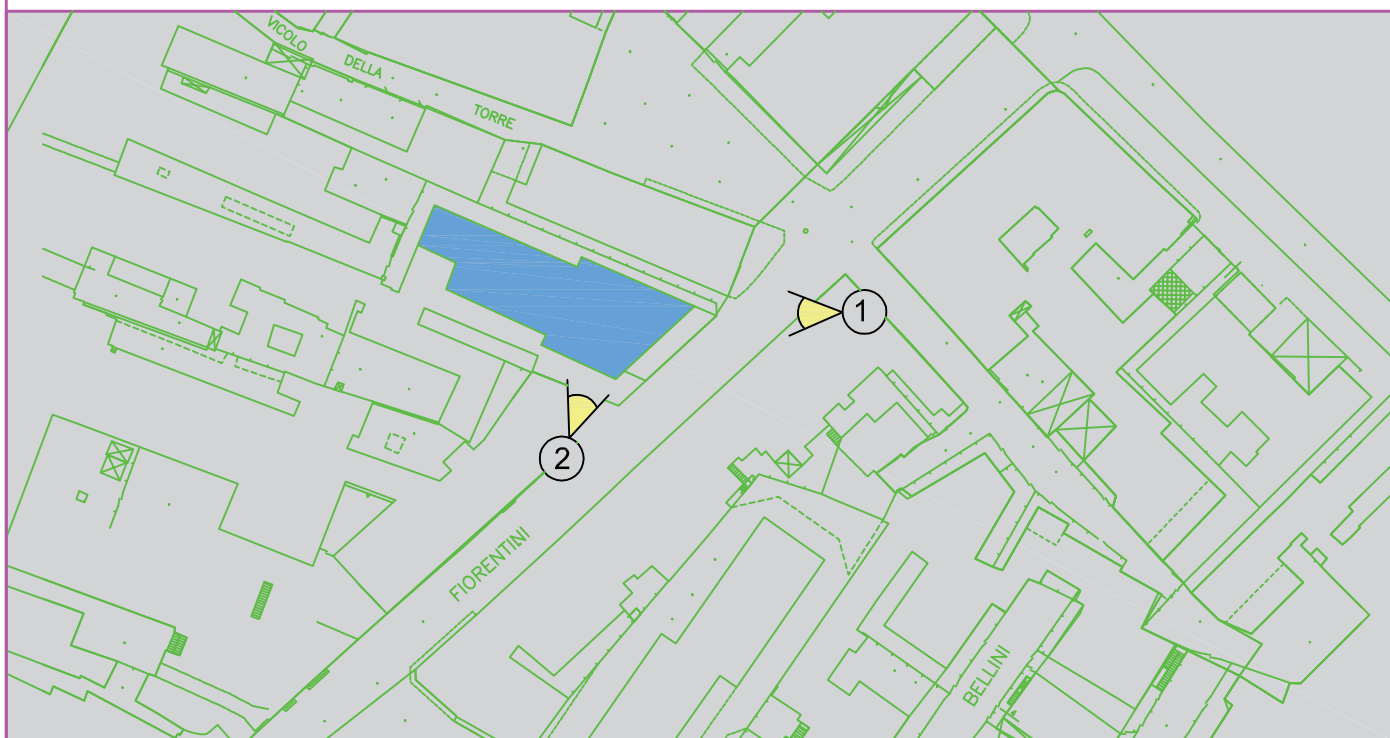
COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA 2
Cod. edificio	011920	Via Fiorentini n.55 - 67 Via L. da Vinci n.10		Destinazione edificio
USO ATTUALE	P.T n. 7 negozi, studio dentistico, n. 6 autorimesse, centrale termica			
	P.1 n. 9 appartamenti			
	P.2 n. 5 appartamenti			
	P.3 n. 5 appartamenti			
	P.4 n. 5 appartamenti			
	P.5 n. 5 appartamenti			
	P.6 n. 28 cantine			
Analisi edificio				
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE				
Struttura intelaiata portante in conglomerato cementizio armato a vista, tamponatura in laterizio. Paramento esterno: rivestimento in mattoni e finiture in cemento.				
EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO				
Mantenimento dei tre piani fuori terra sull'area di sedime attuale e trasferimento del volume in eccedenza al di fuori del centro storico con riqualificazione architettonica dell'edificio.				
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.				

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA 2
Cod. edificio	011920	Via Fiorentini n.55 - 67 Via L. da Vinci n.10	Analisi edificio	
VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI				
				
PIANO 3 Volume Lordo (VI) mc 2092 numero appartamenti 5		PIANO 4 Volume Lordo (VI) mc 2092 numero appartamenti 5		PIANO 5 Volume Lordo (VI) mc 2092 numero appartamenti 5
PIANO SOTTOTETTO Volume Lordo (VI) mc 628 cantine		PIANO COPERTURA Volume Lordo (VI) mc 114,4 locale macchine ascensore		
NUMERO APPARTAMENTI 15		VOLUME TOTALE mc 7018,4		

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Inquadramento



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Rilievo fotografico



Foto ②

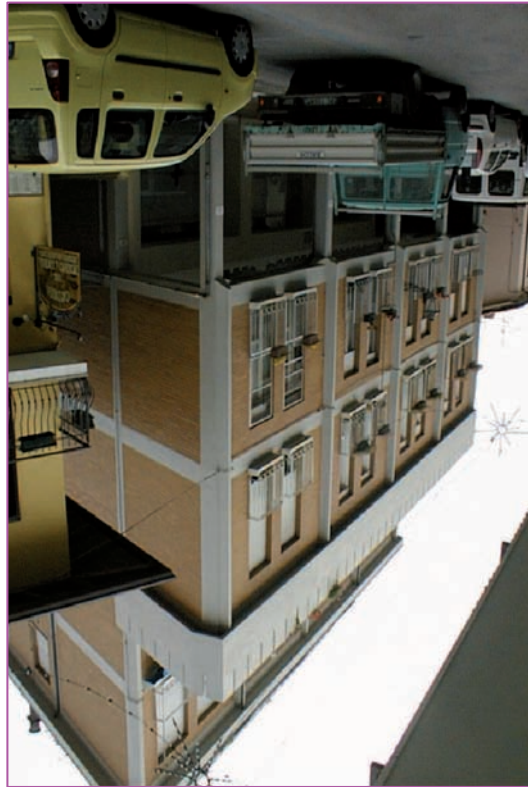
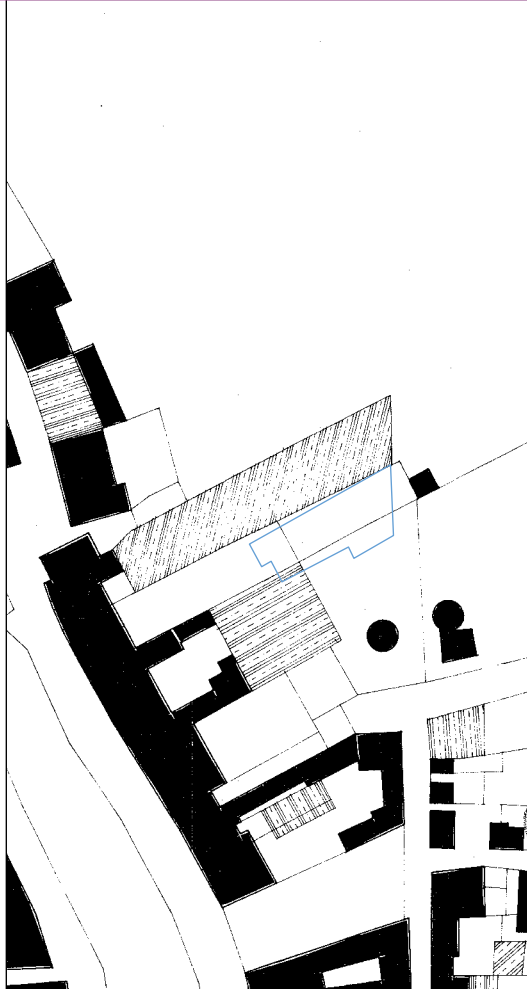


Foto ①

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Confronti catastali
storici



Anno 1820



Anno 1881



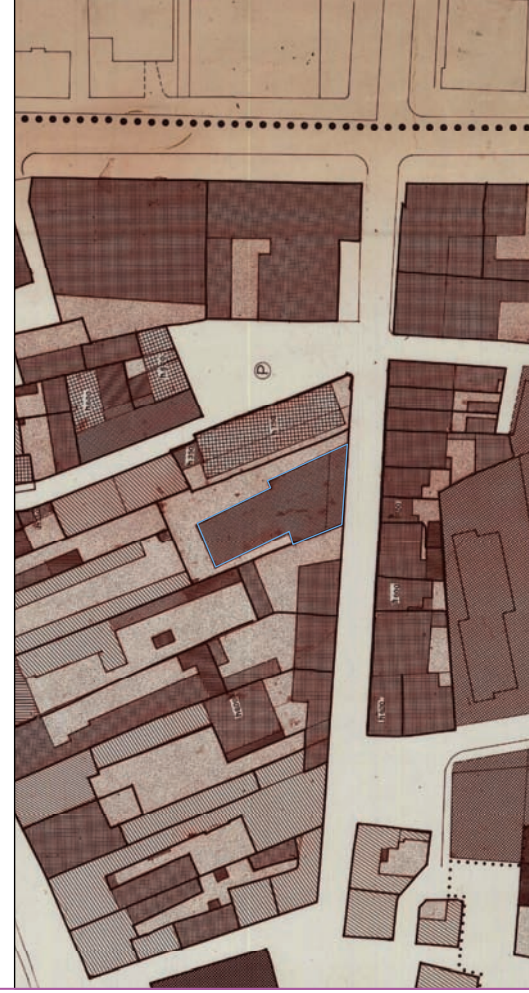
Anno 1915



Anno 1956



Anno 1975

PRG VIGENTE
Zona "A" Centro Storico

Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA 3
Cod. edificio	011762	Via Fiorentini n.49		Dati edificio
SUP. LOTTO	mq 752,50	SUP. COPERTA	mq 524	RAPP. COPERT. 0,69
PIANI F. T. n. 5 sul fronte		ALTEZZA EDIFICIO sul retro	m 19,10	SUP. UTILE mq 2744
PIANI F. T. n. 6 sul retro		ALTEZZA EDIFICIO sul fronte	m 16,20	SUP. NON RES. mq 935
IND. FABBR. 3,6		VOLUME	mc 12000	
				Precedenti autorizzativi
LICENZA EDILIZIA n. 31, 22/02/1964 PRATICA n. 80/1964				
Descrizione: Costruzione di un edificio ad uso appartamenti in condominio e negozi				
CERTIFICATO DI COLLAUDO 20/12/1966				
				Riferimenti catastali
FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 602				
PROPRIETA' Baldoni Luigi, Baldoni Angelo, Bottazzini Mariquita, Cortesi Guido				
PROGETTISTA ing. Mario Dal Monte ORD. INGEGN. FORLI'				
CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Mario Dal Monte ORD. INGEGN. FORLI'				
DIRETTORE DEI LAVORI ing. Mario Dal Monte ORD. INGEGN. FORLI'				
IMPRESA COSTRUTTRICE Ditta I.C.E.M. via Chiaramonti, Cesena				
N. FAMIGLIE 24 nuclei famigliari				
N. ABITANTI 51 residenti				

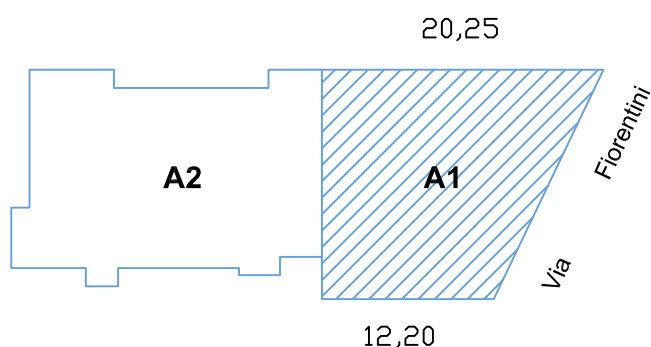
COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA 3
Cod. edificio	011762	Via Fiorentini n.49	Destinazione edificio	
USO ATTUALE	P. -1 n.30 cantine, centrale termica, autolave P.T n.1 appartamento, n.2 negozi, n.2 uffici, n.2 autorimesse P.1 n.5 appartamenti P.2 n.5 appartamenti P.3 n.5 appartamenti P.4 n.5 appartamenti P.5 n.5 appartamenti P.6 n.2 appartamenti (attico)			
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE			Analisi edificio	
Planimetria trapezoidale irregolare, lunghezza media m 37, larghezza di m 15. Struttura intelaiata portante in conglomerato cementizio armato a vista con muri di tamponamento in laterizi forati . Paramento esterno: rivestimento in mattoni e finiture in cemento.				
EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO				
Mantenimento dei tre piani fuori terra antistante la via Fiorentini con profondità media massima di m 16 (A1). Traslazione del volume in eccedenza al di fuori del centro storico con riqualificazione architettonica dell'edificio.				
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.				

Cod. edificio 011762

Via Fiorentini n.49

Analisi edificio

VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI



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

PIANO 3

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

PIANO 4

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

PIANO 5

Volume Lordo (VI) mc 315
numero appartamenti 1

PIANO 6

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

TOTALE APPARTAMENTI
5

VOLUME TOTALE
mc 2304



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

PIANO T

Volume Lordo (VI) mc 828
numero uffici 8

PIANO 1

Volume Lordo (VI) mc 828
numero appartamenti 3

PIANO 2

Volume Lordo (VI) mc 828
numero appartamenti 3

PIANO 3

Volume Lordo (VI) mc 828
numero appartamenti 3

PIANO 4

Volume Lordo (VI) mc 828
numero appartamenti 3

PIANO 5

Volume Lordo (VI) mc 828
numero appartamenti 3

PIANO 6

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

TOTALE APPARTAMENTI
17

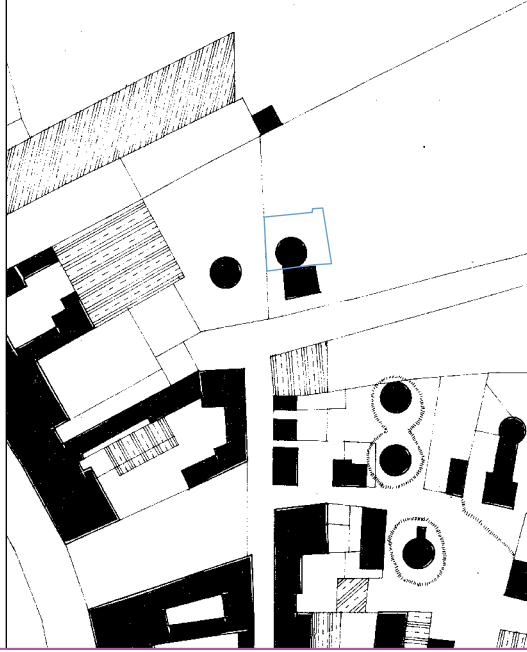
VOLUME TOTALE
mc 5479



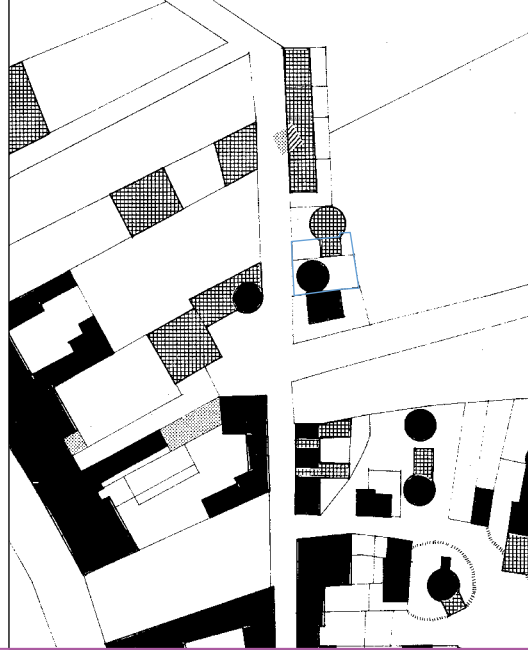
Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

Confronti catastali
storici



Anno 1820



Anno 1881

Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

Confronti catastali
storici



Anno 1915



Anno 1956

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

4
SCHEDA

Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

Confronti catastali
storici



Anno 1975

PRG VIGENTE
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

4
SCHEDA

Cod. edificio 011633

Via Fiorentini n.48 - 50/A

Dati edificio

SUP. LOTTO mq 225

SUP. COPERTA mq 190

RAPP. COPERT. 0,84

PLANIF. T. n. 4

ALTEZZA EDIFICIO m 13,50

SUP. UTILE mq 617

IND. FABBR. 2,7

VOLUME mc 2500

SUP. NON RES. mq 244

LICENZA EDILIZIA n. 317, 18/11/1961

PRATICA n. 375/1961

Precedenti autorizzativi

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

INIZIO LAVORI 01/12/1961

FINE LAVORI 21/12/1962

DECRETO DI ABITABILITA' 11/06/1963

Riferimenti catastali

FOGLIO n. 8

MAPPALE n. 82

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

PROGETTISTA arch. Augusto Savini ORD. ARCH. MILANO

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

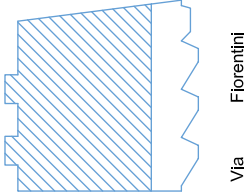
DIRETTORE DEI LAVORI arch. Augusto Savini ORD. ARCH. MILANO

IMPRESA COSTRUTTRICE Ditta Taioli Guerrino, via Bologna, Cesenatico

N. FAMIGLIE 3 nuclei famigliari

N. ABITANTI 4 persone

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	SCHEDA 4
Cod. edificio	011762	Via Fiorentini n.49	Destinazione edificio
USO ATTUALE	P. -1 n.3 magazzini, n.6 cantine P.T n.3 negozi P.1 n.2 appartamenti P.2 n.2 appartamenti P.3 n.2 appartamenti		
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE		Analisi edificio	
Fabbricato costituito da un blocco a quattro piani fuori terra. Rivestimento in mattoni a vista, balconcini sagomati aggettanti in cemento armato.			
EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO			
Eliminazione del piano quarto con trasferimento del volume in eccedenza fuori dal centro storico con riqualificazione architettonica dell'edificio su via Fiorentini.			
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.			

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	SCHEDA 4
Cod. edificio	011633	Via Fiorentini n.48 - 50/A	Analisi edificio
VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI			
			
PIANO 4 (arretrato) Volume Lordo (Vl) mc 560 numero appartamenti 2			



COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

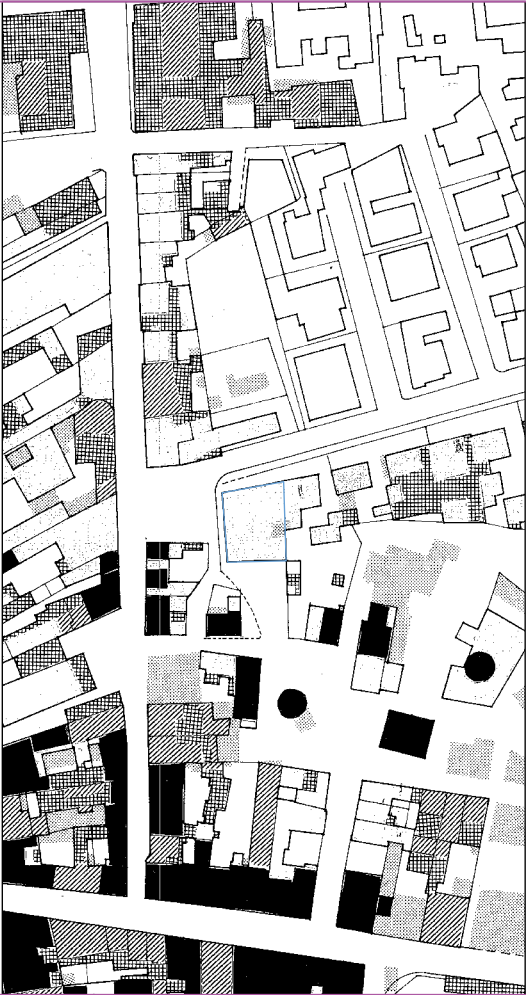
Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

5
SCHEDA

Cod. edificio 011506

Via F.lli Sintoni n.2
P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9

Confronti catastali
storici



Anno 1975

PRG VIGENTE
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

5

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

5
SCHEDA

Cod. edificio 011506

Via F.lli Sintoni n.2
P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9

Dati edificio

SUP. LOTTO mq 400

SUP. COPERTA mq 233,5

RAPP. COPERT. 0,58

PLANIF. T. n. 4

ALTEZZA EDIFICIO m 13,0

SUP. UTILE mq 890

IND. FABBR. 2,7

VOLUME mc 2700

SUP. NON RES. mq 71,8

LICENZA EDILIZIA n. 322, 28/09/1962

PRATICA n. 358/1962

Precedenti autorizzativi

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

INIZIO LAVORI 30/01/1963

FINE LAVORI 20/10/1963

CERTIFICATO DI COLLAUDO 22/01/1964

Riferimenti catastali

FOGLIO n. 6

MAPPALE n. 480

PROPRIETA' Abbondanza Gho, geom. Minguzzi Carlo

PROGETTISTA ing. Ercole Padovani

ORD. INGEGN. FERRARA

CALCOLATORE OPERE IN C. A.

ing. Alder Sacchetti

ORD. INGEGN. FORLI'

DIRETTORE DEI LAVORI

ing. Alder Sacchetti

ORD. INGEGN. FORLI'

IMPRESA COSTRUTTRICE Ditta Taioli Guerrino.

via Bologna, Cesenatico

N. FAMIGLIE 7 nuclei famigliari

N. ABITANTI 14 residenti

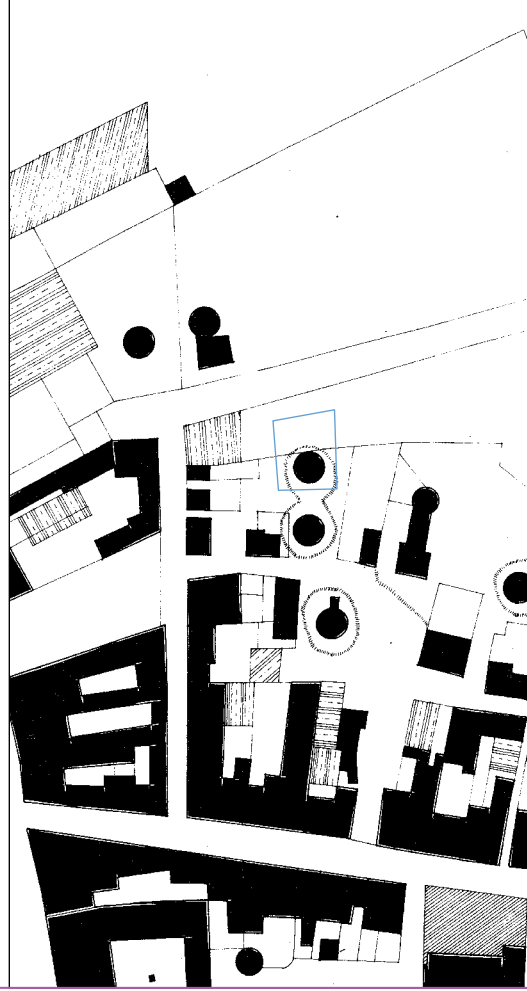
6

Cod. edificio 011506

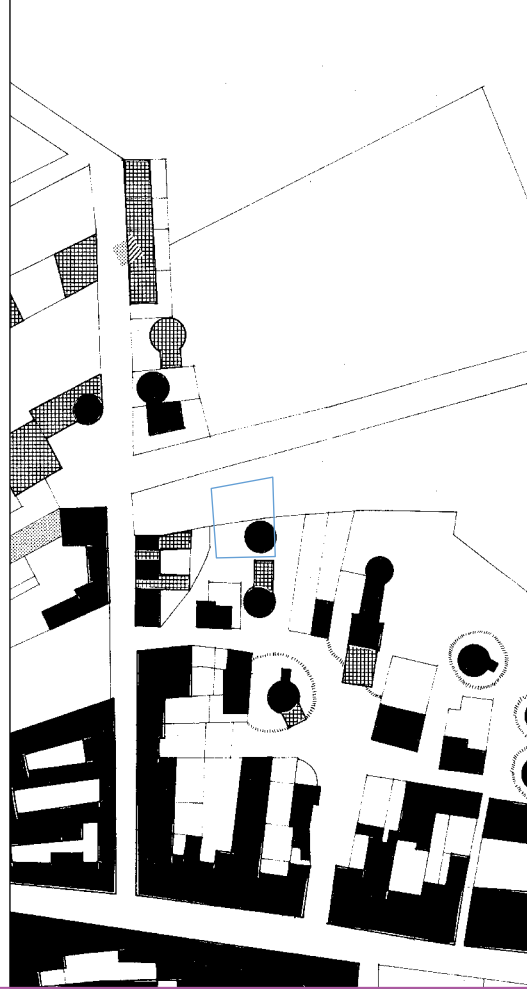
Via F.lli Sintoni n.2

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

Confronti catastali
storici



Anno 1820



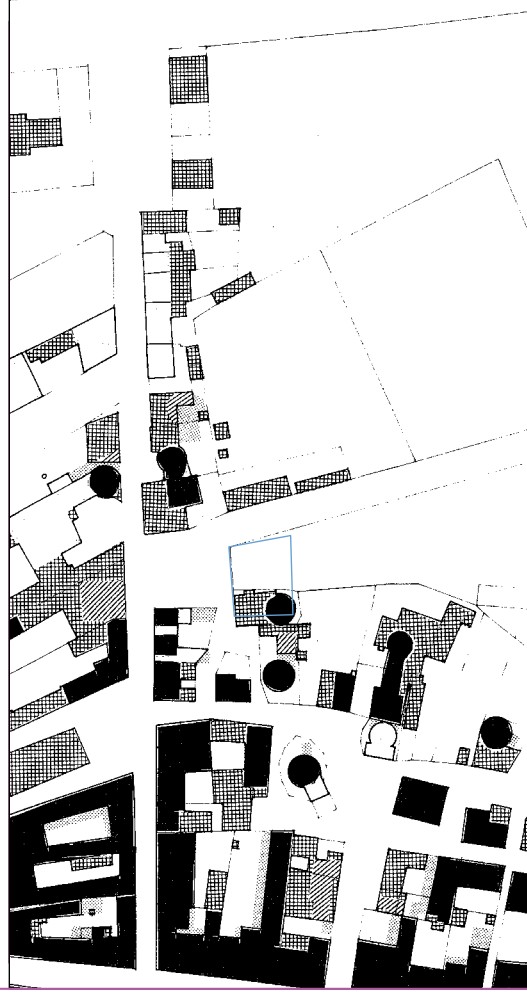
Anno 1881

Cod. edificio 011506

Via F.lli Sintoni n.2

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

Confronti catastali
storici

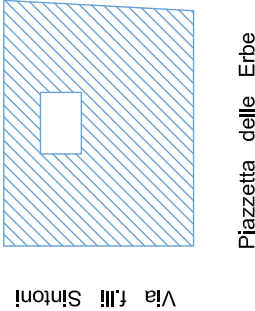


Anno 1915



Anno 1956

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	5 SCHEMA
Cod. edificio	011506	Via F.lli Sintoni n.2 P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9	Destinazione edificio
USO ATTUALE		P.T n.6 negozi P.1 n.3 appartamenti P.2 n.3 appartamenti P.3 n.3 appartamenti	
			Analisi edificio
		CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE	
		Fabbricato a scatola di quattro piani fuori terra con portici e copertura adibita a terrazza comune. Pareti di tamponamento con intonaco a civile e rivestimento in mattoni.	
		EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO Eliminazione del piano quarto con trasferimento del volume in eccedenza fuori dal centro storico. Riqualificazione architettonica dell'edificio. L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.	

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	5 SCHEMA
Cod. edificio	011506	Via F.lli Sintoni n.2 P.zzetta delle Erbe n.6, 7, 8, 9	Analisi edificio
		VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI	
			
		PIANO 4 Volume Lordo (Vl) mc 727 numero appartamenti 3	

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

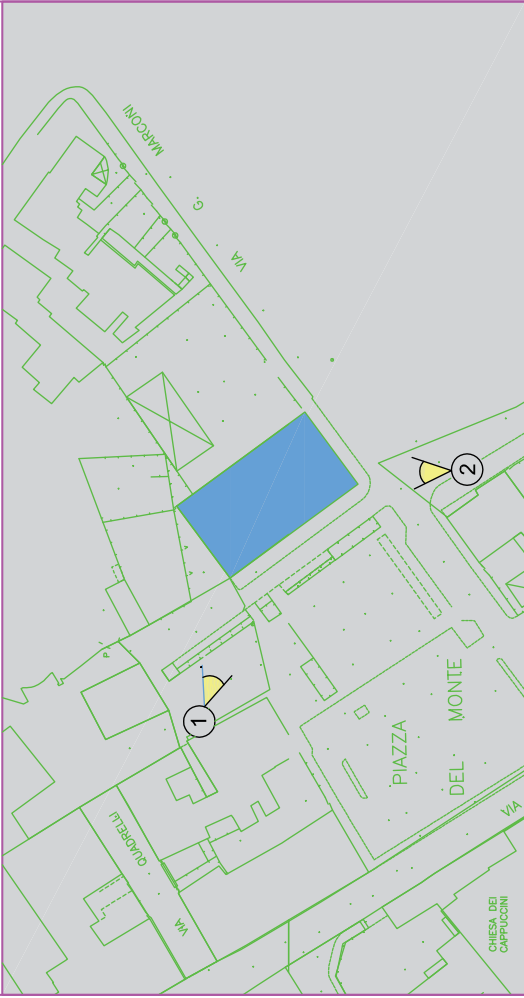
Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

6
SCHEMA

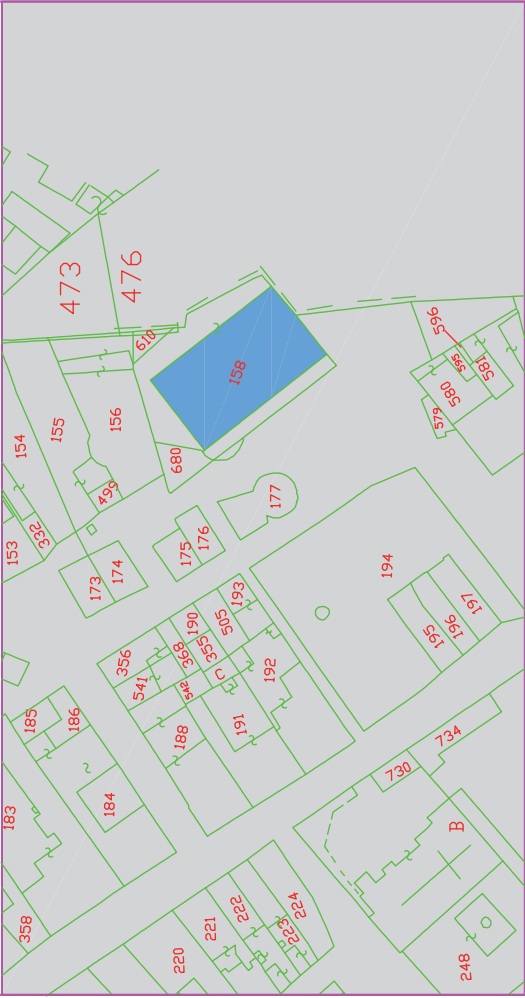
Cod. edificio 011157

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

Inquadramento



Inquadramento Aerofotogrammetrico



Inquadramento Catastale

1

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

6
SCHEMA

Cod. edificio 011157

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

Rilievo fotografico



Foto ①



Foto ②

2

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

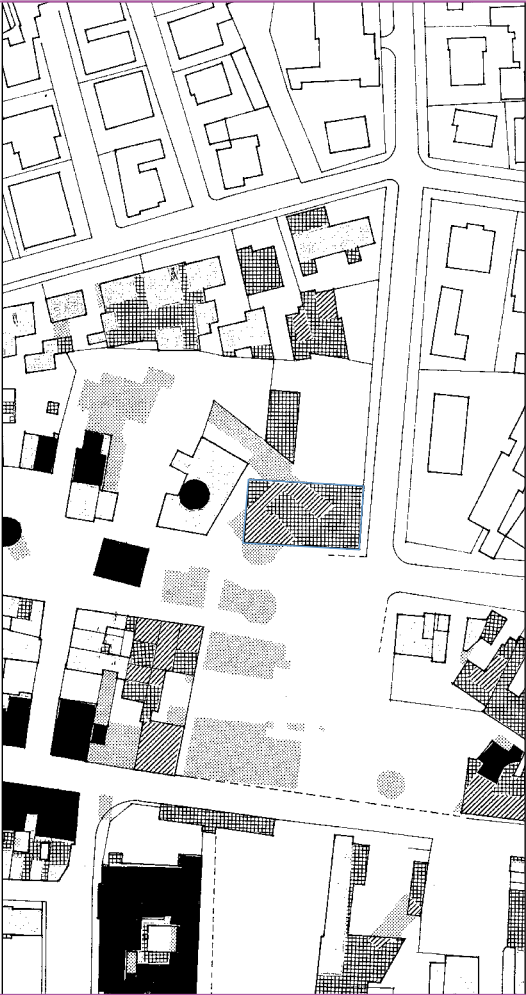
Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

6
SCHEDA

Cod. edificio 011157

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

Confronti catastali
storici



Anno 1975

PRG VIGENTE
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

5

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

6
SCHEDA

Cod. edificio 011157

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

Dati edificio

SUP. LOTTO mq 790

SUP. COPERTA mq 517

RAPP. COPERT. 0,65

PIANIF. T. n. 3

ALTEZZA EDIFICIO m 13,0

SUP. NETTA mq 779

IND. FABBR. 7,6 mc/mq

VOLUME mc 5976

SUP. ACCESS. mq 375,5

Precedenti
autorizzativi

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

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

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

Descrizione: Modifiche interne

INIZIO LAVORI 31/08/1970

FINE LAVORI 15/06/1981

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

Riferimenti
catastali

FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 158

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

PROGETTISTA ing. Morello Gianni, Ufficio Tecnico SIP, Bologna

CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Strocchi Carlo ORD. INGEGN. FORLÌ

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

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

La centrale telefonica non è presenziata continuativamente

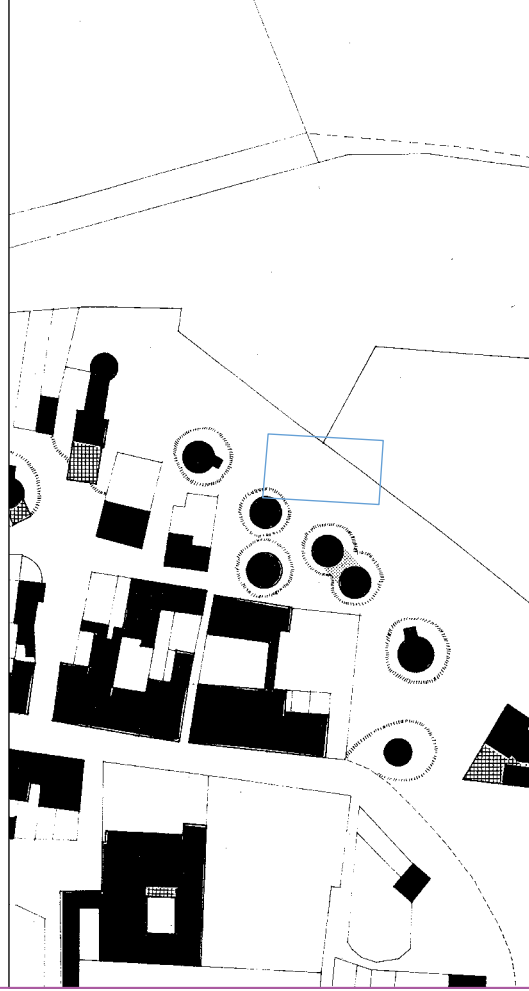
6

Cod. edificio 011157

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

Confronti catastali
storici

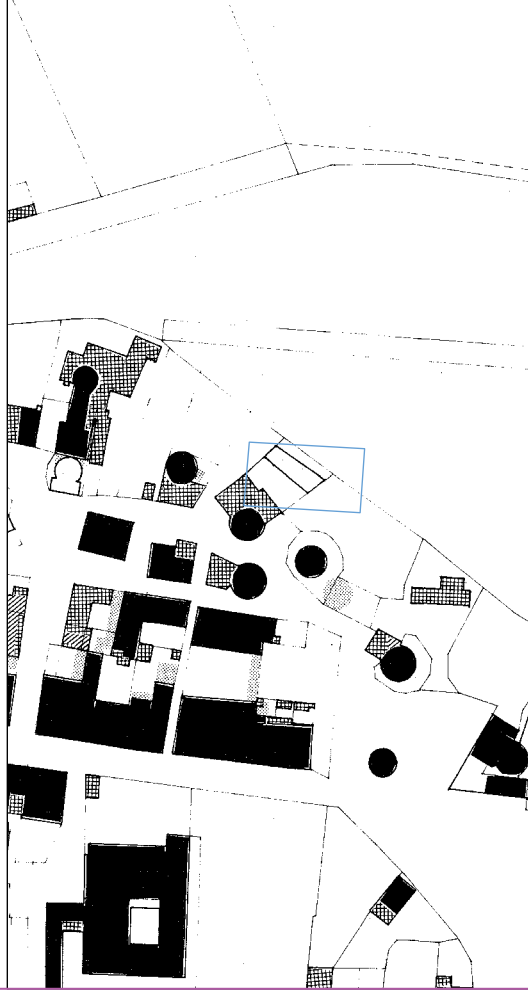
Anno 1820



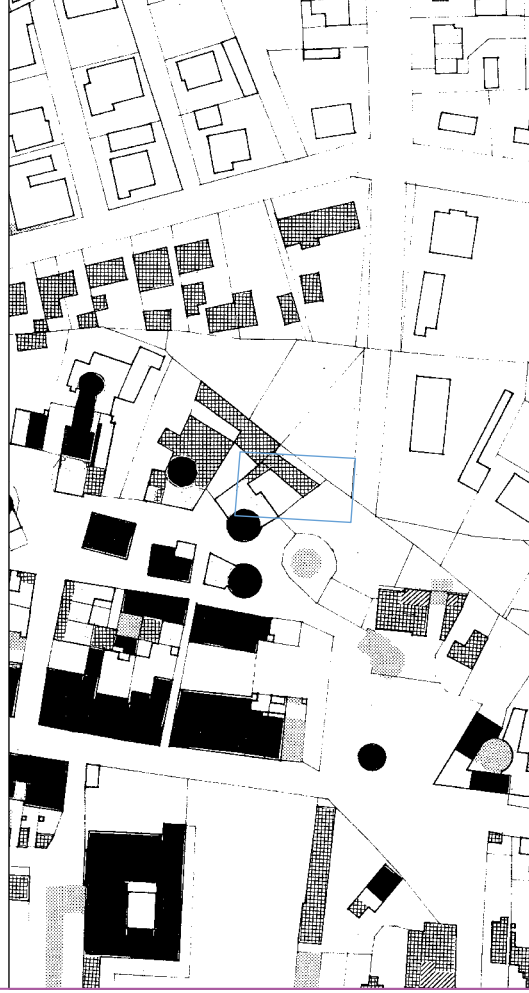
Anno 1881

Cod. edificio 011157

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

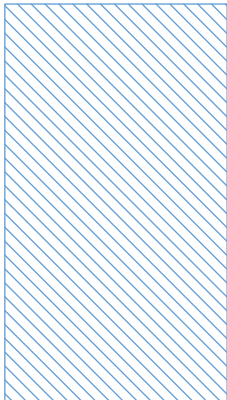
Confronti catastali
storici

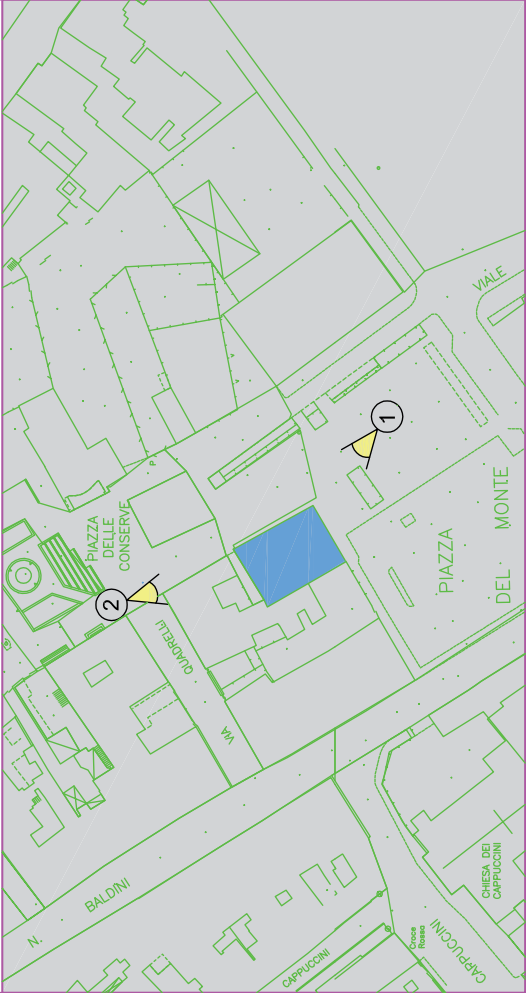
Anno 1915



Anno 1956

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA	6
Cod. edificio	011157	V.le della Repubblica n.35, 35/A		Destinazione edificio	
USO ATTUALE	P.T deposito automezzi, centrale termica, batterie, uffici P.1 centrale telefonica, uffici P.2 centrale telefonica, uffici				
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE		Analisi edificio			
Struttura verticale portante in cemento armato a vista con finiture in intonaco a civile e fasce marcapiano in mattoni a vista..					
EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO					
Rimozione delle antenne per la telefonia con delocalizzazione in un'altro sito. Trasferimento totale del volume edificato al di fuori del centro storico con riqualificazione dell'area libera a servizi pubblici.					
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.					

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA	6
Cod. edificio	011157	V.le della Repubblica n.35, 35/A		Analisi edificio	
VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI					
		Via G. Marconi			
Via	della	Repubblica			
PIANO T Volume Lordo (VI) mc 1834 uffici	PIANO 1 Volume Lordo (VI) mc 2373,6 uffici	PIANO 2 Volume Lordo (VI) mc1958 uffici			
		VOLUME TOTALE mc 6166			

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio	Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	7 SCHEDA
Cod. edificio 011193	P. zza del Monte n.1 P. zza delle Conserve n.9	Inquadramento 
Inquadramento Aerofotogrammetrico		
		
Inquadramento Catastale		

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio	Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	7 SCHEDA
Cod. edificio 011193	P. zza del Monte n.1 P. zza delle Conserve n.12	Rilievo fotografico 
Foto ①		
		
Foto ②		

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

7
SCHEDA

Cod. edificio 011193

P. zza del Monte n.1
P. zza delle Conserve n.9

Confronti catastali
storici



Anno 1975

PRG VIGENTE
Zona "A" Centro Storico



Zona "A3" Ristrutturazione edilizia

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

7
SCHEDA

Cod. edificio 011193

P. zza del Monte n.1
P. zza delle Conserve n.9

Dati edificio

SUP. LOTTO mq 105

SUP. COPERTA mq 61,71

RAPP. COPERT. 0,58

PLANIF. T. n. 4

ALTEZZA EDIFICIO m 10,2

SUP. UTILE mq 357,77

IND. FABBR. 9,2 mc/mq

VOLUME mc 966,94

SUP. NON RESID. mq 85,95

LICENZA EDILIZIA n. 12, 11/01/1962

PRATICA n. 463/1962

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

INIZIO LAVORI settembre 1962

FINE LAVORI marzo 1963

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

Precedenti
autorizzativi

FOGLIO n. 8

MAPPALE n. 193 - 505

Riferimenti
catastali

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

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

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

N. FAMIGLIE 2 nuclei famigliari

N. ABITANTI 8 residenti

Cod. edificio 011193

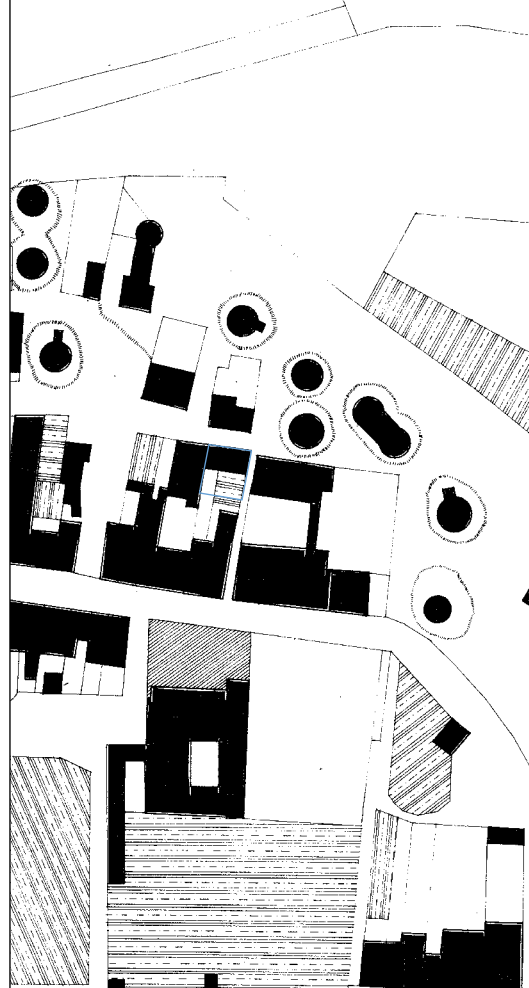
P. zza del Monte n.1

P. zza delle Conserve n.9

Confronti catastali
storici



Anno 1820



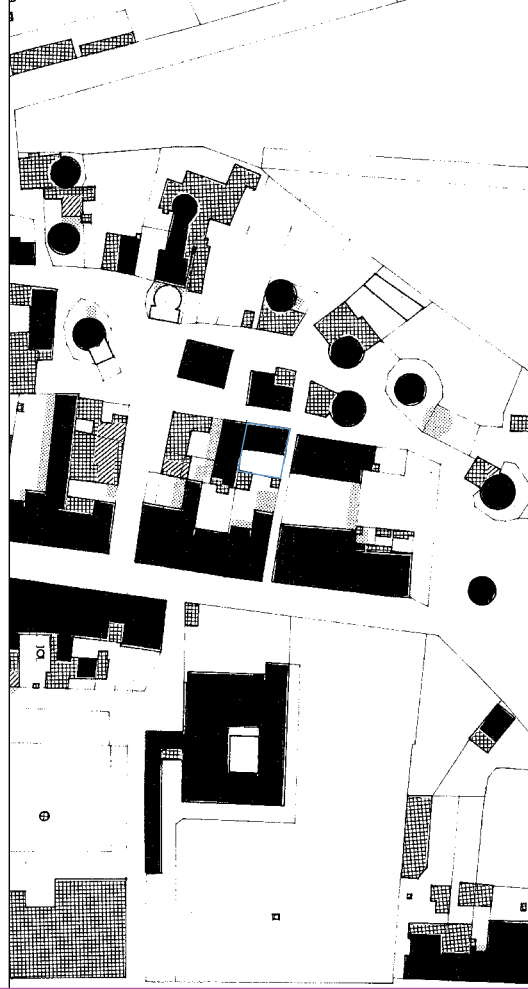
Anno 1881

Cod. edificio 011193

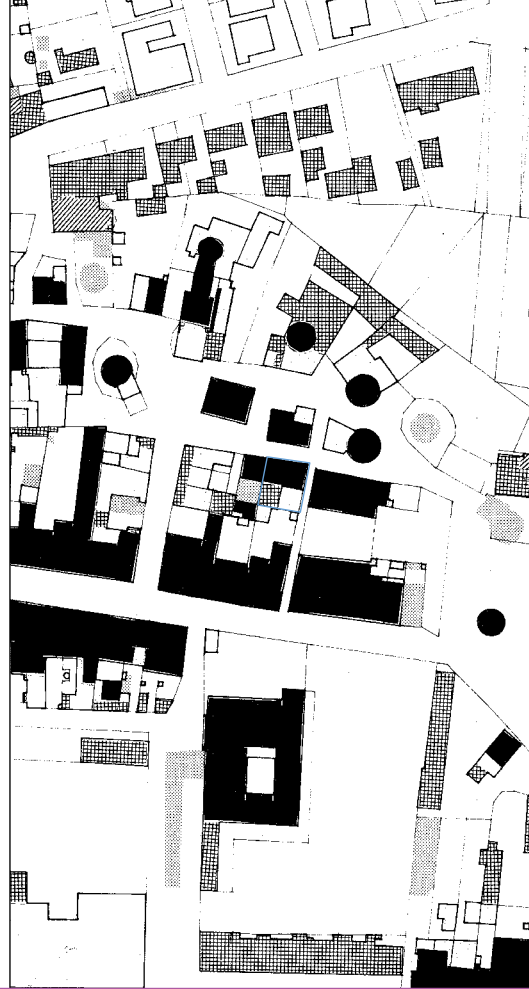
P. zza del Monte n.1

P. zza delle Conserve n.9

Confronti catastali
storici

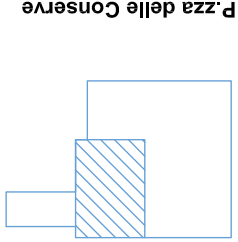


Anno 1915



Anno 1956

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA 7
Cod. edificio	011193	P. zza del Monte n.1 P. zza delle Conserve n.9	Destinazione edificio	
USO ATTUALE	P.T market alimentare P.1 n.1 appartamento P.2 n.1 appartamento P.3 lavanderia, terrazza			
				Analisi edificio
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE				
Struttura in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio. Prospetti fortemente caratterizzati verticalmente da elementi divisorii aggettanti sui balconi.				
EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO				
Struttura in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio. Prospetti fortemente caratterizzati verticalmente da elementi divisorii aggettanti sui balconi.				
L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.				

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA 7
Cod. edificio	011193	P. zza del Monte n.1 P. zza delle Conserve n.9	Analisi edificio	
VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI				
				
PIANO 3 Volume Lordo (Vl) mc 102				

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

8
SCHEDA

Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

Rilievo fotografico



Foto ①



Foto ②

COMUNE DI CESENATICO
Settore Sviluppo del Territorio

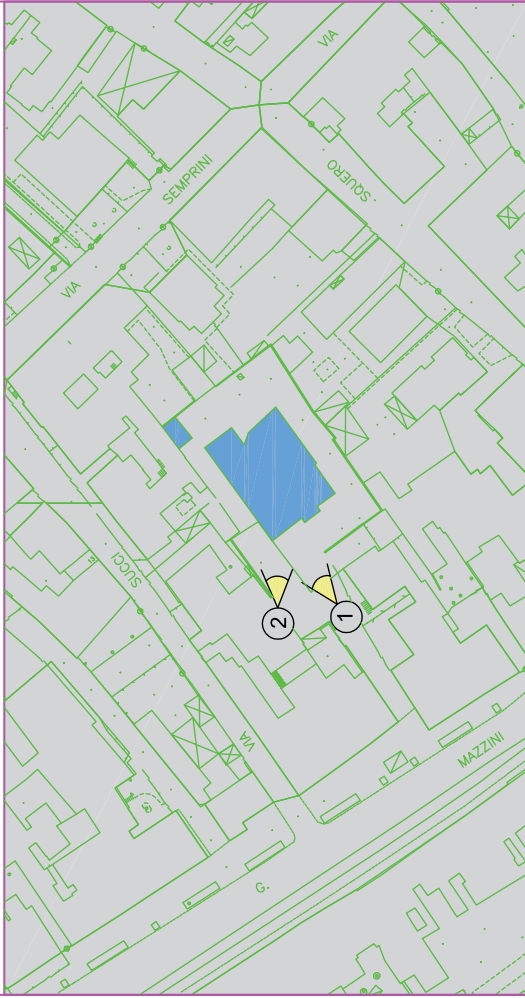
Edifici incongrui entro il
perimetro del centro storico

8
SCHEDA

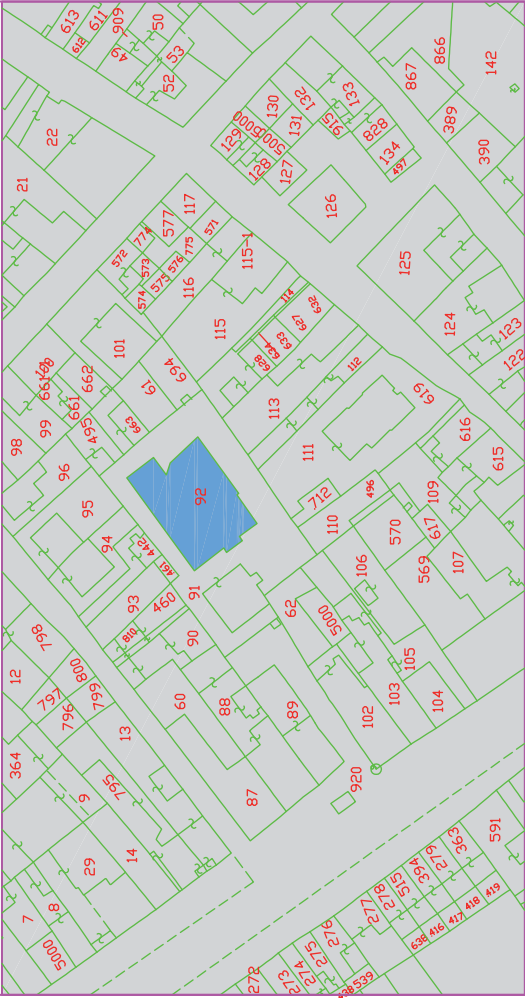
Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

Inquadramento



Inquadramento Aerofotogrametrico



Inquadramento Catastale

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		SCHEDA	8
Cod. edificio 011863		Via Mazzini n.52 (interno)		Dati edificio	
SUP. LOTTO mq 1117		SUP. COPERTA mq 304,83		RAPP. COPERT. 0,27	
PIANI F. T. n. 3		ALTEZZA EDIFICIO m 10,15		SUP. UTILE mq 1264	
IND. FABBR. 2,76 mc/mq		VOLUME mc 3094		SUP. NON RESID. mq 131	
Precedenti autorizzativi					
LICENZA EDILIZIA n. 563, 29/08/1968 PRATICA n. 288/1968					
Descrizione: Costruzione di un fabbricato di piani 3 e vani 39 più servizi ad uso civile abitazione					
VARIANTE IN CORSO D'OPERA n.1436, 05/02/1969					
Descrizione: Modifiche al tetto con formazione di servizi nella pendenza dello stesso					
VARIANTE IN CORSO D'OPERA n.6486, 30/05/1969					
Descrizione: Formazione della cantina interrata e piccole modifiche estetiche esterne					
INIZIO LAVORI 10/06/1969					
FINE LAVORI 31/10/1969					
DECRETO DI ABITABILITA' n.919/1970 10/04/1970					
Riferimenti catastali					
FOGLIO n. 8 MAPPALE n. 92					
PROPRIETA' Bosi Nino, via Orfani 8, Cesenatico					
PROGETTISTA ing. Aldo Bonoli ORD. INGEGN. FORLI' N. 194					
CALCOLATORE OPERE IN C. A. ing. Aldo Bonoli ORD. INGEGN. FORLI' N. 194					
DIRETTORE DEI LAVORI ing. Aldo Bonoli ORD. INGEGN. FORLI' N. 194					
IMPRESA COSTRUTTRICE Ditta Albani Tino, via Fiorentini, Cesenatico					
N. FAMIGLIE 13 nuclei famigliari					
N. ABITANTI 25 residenti					

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico		8 SCHEDA
Cod. edificio 011863		Via Mazzini n.52 (interno)		Confronti catastali storici
				
Anno 1975				
PRG VIGENTE Zona "A" Centro Storico				
				
Zona "A3" Ristrutturazione edilizia				

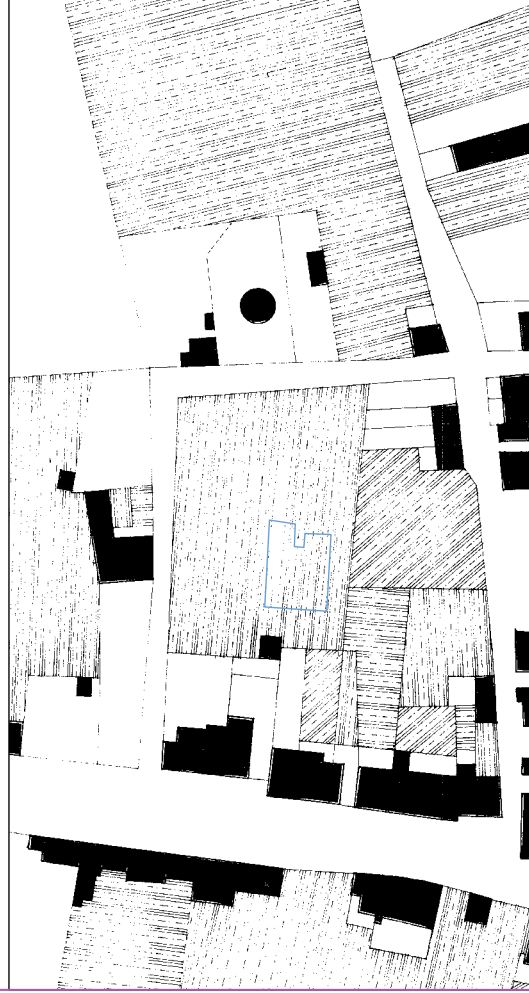
Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

Confronti catastali
storici



Anno 1820



Anno 1881

Cod. edificio 011863

Via Mazzini n.52 (interno)

Confronti catastali
storici

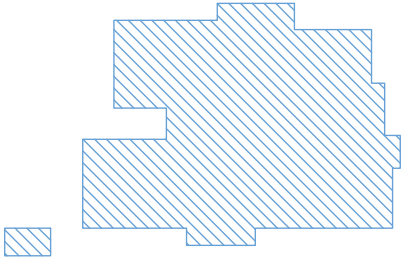


Anno 1915



Anno 1956

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	SCHEDA 8
Cod. edificio	011863	Via Mazzini n.52 (interno)	Destinazione edificio
USO ATTUALE P.-1 n.7 box, centrale termica P.T n.3 appartamenti P.1 n.3 appartamenti P.2 n.3 appartamenti P.S. n.9 ripostigli			
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE / FINITURE ESTERNE Paramento esterno in mattoni a vista con balconi e cornicione in cemento armato.			
EDIFICIO INCONGRUO: PROPOSTA DI ADEGUAMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO Trasferimento totale del volume edificato con creazione di piazza interna. L'edificio incongruo può subire interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria od opere interne senza aumento delle unità immobiliari e senza modifiche della destinazione d'uso, anche parziale.			
		Analisi edificio	

COMUNE DI CESENATICO Settore Sviluppo del Territorio		Edifici incongrui entro il perimetro del centro storico	SCHEDA 8
Cod. edificio	011863	Via Mazzini n.52 (interno)	Analisi edificio
VOLUMI E UNITA' IMMOBILIARI INCONGRUI  Via G. Mazzini			
PIANO T Volume Lordo (VI) mc 1132 numero appartamenti 3		PIANO 1 Volume Lordo (VI) mc 1007,5 numero appartamenti 3	PIANO 2 Volume Lordo (VI) mc 1007,5 numero appartamenti 3
PIANO SOTTOTETTO Volume Lordo (VI) mc 154,6		NUMERO APPARTAMENTI 9	VOLUME LORDO mc 3301,6
PIANO T Volume Lordo (VI) mc 45 garage		VOLUME TOTALE mc 3346,6	

INDICE

<u>Disposizioni relative al sistema insediativo storico</u>	1
<u>Art. 1.1</u> <u>Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata</u>	1
<u>Art. 1.2</u> <u>Disposizioni generali</u>	1
<u>Art. 1.3</u> <u>Disposizioni relative al Centro Storico</u>	2
<u>Art. 1.4</u> <u>Disposizioni relative ai Nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale</u>	3
<u>Art. 1.5</u> <u>Disposizioni relative alle aree ed edifici esterni alla zona "A" di valore testimoniale a livello storico-ambientale. (A6)</u>	4
<u>Art. 1.6</u> <u>Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi</u>	4
<u>Art. 1.7</u> <u>Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari</u>	5
<u>Art. 1.8</u> <u>Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici negli ambiti di conservazione - Tipi di intervento</u>	7
<u>Art. 1.8.1</u> <u>Edifici Incongrui</u>	7
<u>Art. 1.8.2</u> <u>Recupero e risanamento delle aree libere</u>	7
<u>Art. 1.9</u> <u>Piani Particolareggiati e Piani di Recupero</u>	9
<u>Art. 1.10</u> <u>Ambiti da Riquilificare</u>	9
<u>Art. 1.11</u> <u>Viabilità e traffico</u>	10
<u>Art. 1.12</u> <u>Servizi e attrezzature pubbliche</u>	10
<u>Art. 1.13</u> <u>Arredo urbano</u>	10
<u>Art. 1.14</u> <u>Disposizioni transitorie</u>	10
<u>Art. 1.15</u> <u>Disposizioni aggiuntive</u>	11
<u>Art. 1.16</u> <u>Norme transitorie finali</u>	12
 <u>ALLEGATO 1</u> <u>Definizioni varie e Classificazione tipologica degli edifici</u>	13
 <u>ALLEGATO 2</u> <u>Schede edifici incongrui entro il perimetro del Centro Storico</u>	16