



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Cesenatico, 03/09/2026

DIRETTIVA DIRIGENZIALE

Chiarimenti interpretativi riguardanti la corretta lettura ed applicazione delle regole e delle disposizioni riportate nelle norme N1 del PUG.

AGGIORNAMENTO 06

Per una migliore leggibilità, la direttiva è impostata con la modalità FAQ (Frequently Asked Question). Di seguito si riportano criteri e modalità applicative in ordine ad argomenti oggetto di specifici quesiti puntualmente riportati:

Chiarimenti Tirante idrico

1. **In caso di innalzamento del piano di calpestio, per garantire il rispetto del tirante idrico, non risulta più possibile aumentare l'altezza dell'edificio per una quota corrispondente, come era previsto nel precedente art. 168 octies delle norme di PRG: Per i lotti posti nelle aree P2, nelle aree P3 e nelle aree soggette al rispetto del tirante idrico per la realizzazione di edifici, sarà possibile derogare l'Hf imposta nelle specifiche del tessuto? pertanto i fabbricati potranno elevarsi di una quota pari al tirante idrico minimo dell'area di intervento in aggiunta alla Hf massima?**

Anche con la nuova strumentazione urbanistica è consentito derogare alla Hf prescritta per lo specifico tessuto e/o per la specifica tipologia di funzione prevalente nell'edificio, nel caso in cui non risulti possibile alzare il piano di campagna su cui impostare il fabbricato. In tali casi, i fabbricati potranno elevarsi di una quota pari al tirante idrico di riferimento dell'area oggetto di intervento in aggiunta alla Hf massima imposta da normativa PUG. Si dovrà comunque provvedere a verificare il rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà e dalle pareti finestrate per la parte di fabbricato in sopraelevazione/ampliamento/innalzamento/incremento.

2. **Una Tettoia/Portico di nuova costruzione da adibirsi a posto auto può non rispettare il tirante idrico?**

Nel caso di realizzazione di un portico o di una tettoia, anche qualora tale spazio venga utilizzato per la localizzazione di posti auto, non è richiesta la verifica del tirante idrico di riferimento dell'area oggetto di intervento. Nel caso in cui si intenda effettuare, con successivo intervento edilizio, una chiusura di tali volumi, al fine di ottenere locali chiusi, dovrà provvedersi alla verifica del tirante idrico di riferimento dell'area mediante l'innalzamento del piano di calpestio e, in generale, alla verifica delle disposizioni dettate al titolo II – *Rischio Idraulico*, della parte III, delle N1 del PUG. Sarà, inoltre, necessario verificare la rispondenza dell'intervento proposto ai requisiti igienico-sanitari indicati dal Regolamento Edilizio ed alle disposizioni di cui all'art. 7.4.2 delle N1.





COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

3. **In frequenti casi, nel territorio urbanizzato, può essere complicato realizzare una rampa (per l'interrato) che tenga conto, da un lato, del tirante idrico e, dall'altro, della pendenza massima della rampa. È possibile realizzare una piattaforma elevatrice?**

Al fine di contemperare la necessità di assolvere a particolari esigenze progettuali ed in dovere di rispondere a disposizioni normative e regolamenti vigenti, sarà possibile realizzare piattaforme elevatrici, impostate ad una quota superiore al tirante idrico, che consentano il collegamento verticale a piani interrati o seminterrati.

4. **Come deve essere rispettato il tirante idrico per gli stabilimenti balneari?**

L'art. 3.4, comma 2, delle N1, impone la progettazione e la previsione di opere a protezione dalle mareggiate per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione da effettuarsi in arenile. Tali protezioni sono da installarsi nei periodi non ricompresi nella stagione balneare (rif. Ordinanza balneare) e devono attestarsi sino alla quota del tirante idrico di riferimento. Per proteggersi dalle mareggiate è possibile adottare soluzioni ibride di innalzamento della quota dello stabilimento e di realizzazione di protezioni.

Chiarimenti assi commerciali

5. **Il divieto di cambio d'uso, da commerciale a civile abitazione, al piano terra degli edifici (art. 5.3.1 comma 1, punto 5 delle N1) posti lungo gli assi commerciali (ad esempio viale Roma) si applica anche ai fabbricati prospettanti le piazze attraversate dall'asse commerciale (ad esempio p. le Comandini)?**

Sì, gli edifici prospicienti Piazze/Rotatorie che sono attraversate da assi commerciali sono assoggettati alle medesime disposizioni normative (artt. 5.3.1, comma 1, punto 5, e 5.3.5, comma 2 punto 2 delle N1)

In particolare, dette disposizioni normative si applicano ad unità immobiliari commerciali aventi indirizzo riferito ad asse commerciale e/o a Piazze/Rotatorie da questo attraversate. Le disposizioni si applicano anche nel caso in cui, pur con indirizzo diverso, le vetrine espositive esistenti affaccino su assi commerciali e/o su Piazze/Rotatorie da questi attraversate.

Solo qualora le unità immobiliari commerciali non presentino affacci con vetrine espositive commerciali visibili dall'asse commerciale (es. nel caso di cortili interni o simili) ancorché titolari di numerazione civica lungo l'asse commerciale, le stesse saranno escluse dal divieto di cambio d'uso e dalle limitazioni di cambio d'uso indicate dagli artt. 5.3.1, comma 1, punto 5, e 5.3.5, comma 2, punto 2, delle N1.

Chiarimenti parcheggi pertinenziali Pr1

6. **In caso di cambio d'uso senza aumento di carico urbanistico, la dotazione di parcheggio pertinenziale Pr1 deve essere verificata? (rif. art. 7.4.2 c. 3)**



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

No, non è necessario verificare il soddisfacimento dei Pr1 in caso di cambio d'uso senza aumento di carico urbanistico, ai sensi del combinato disposto dell'art. 7.4.2, commi 1 e 3, delle norme N1 del PUG. Per definire se si verifica o meno aumento di carico urbanistico, si veda il punto 29 della presente Direttiva

7. **E' ammessa la riduzione della superficie destinata a garage all'interno di un fabbricato se si dimostra che la parte rimanente soddisfa l'attuale indice? Art 7.4.2, c. 4 - "Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto"**

Sì, se si ha una eccedenza di Pr1 collocati all'interno del fabbricato. In tale caso, la dotazione di Pr1 da verificarsi sarà determinata applicando il parametro richiesto per interventi classificati quali nuova costruzione.

Chiarimenti parcheggi pertinenziali destinati alla clientela Pr2

8. **Con riferimento ai parcheggi pertinenziali destinati alla clientela – Pr2, la superficie minima da realizzarsi, desumibile da tabella 3 e tabella 4 – art. 7.6.1 si riferisce ai soli stalli o a stalli + area di manovra (25,0 mq/cad)?**

Come indicato dalla DCR n. 1253/1999 e ss.mm.ii., al punto 5.2.1, la superficie convenzionale di un posto auto al servizio esclusivo di un determinato insediamento, si considera pari a **25,0 mq**, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno/manovra. Mentre le dimensioni lineari dello stallone del posto auto non dovranno essere inferiori a 2,5 x 4,8 m. Tali disposizioni dimensionali sono da applicare ai Pr2 (parcheggi privati ad uso pubblico destinati alla clientela), coerentemente con quanto riportato nelle Tabelle 3 e 4, di cui rispettivamente agli artt. 7.6.1 e 7.6.2, delle N1.

Chiarimenti superficie totale (ST)

9. **Nella determinazione della ST minima delle unità abitative (50 mq), concorre anche la ST del sottotetto?**

Sì, come previsto della stessa definizione di "ST" (punto 16), riportata nelle DTU di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i., tenuto conto anche della definizione di "Piano di un edificio" (punto 27 delle DTU) e di "Sottotetto" (punto 31 delle DTU), riportate nello stesso Atto di coordinamento tecnico, oltre che del parere espresso dal Servizio giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità della Regione Emilia-Romagna avente prot. RER n. 216239 del 04/03/2019;

10. **Come si determina la ST per i sottotetti?**

Affinché un piano sottotetto esistente possa essere computato in ST, lo stesso deve essere accessibile con scala fissa o retrattile o mediante apertura con botola. Inoltre, il piano sottotetto deve essere rilevabile graficamente dalle rappresentazioni (piante o sezioni) allegate al titolo edilizio autorizzato o resosi efficace (art. 64, comma 6, del R.E.).



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Concorre al calcolo della ST l'intera superficie del piano sottotetto accessibile (come specifico al precedente punto 9 del presente atto), comprensiva dell'eventuale porzione di sottotetto che eccede il perimetro dei muri perimetrali sottostanti. Ai soli fini del calcolo delle dotazioni pubbliche da reperirsi e per la determinazione dei parcheggi pertinenziali (tabelle 3 e 4, di cui rispettivamente agli artt. 7.6.1 e 7.6.2, delle N1), si esclude dal calcolo della ST la porzione di sottotetto accessibile di altezza inferiore a m. 1,80.

Chiarimenti dotazioni territoriali e parcheggi pubblici

11. Come si procede alla verifica delle dotazioni territoriali nel caso di cui alla lettera “e” del comma 2 dell’art. 7.2 (aumento di unità immobiliari)?

In caso di aumento di unità immobiliari senza incremento di ST, le dotazioni da reperire risultano nulle. In caso di aumento di ST, si procede alla verifica delle dotazioni territoriali così come prevista dal comma 2, 3 e 4 dell’art. 7.2 delle N1.

12. Art. 7.2, comma 3 lettere “b” e “d”, delle N1: nel caso in cui la ST rimanga invariata, come si calcolano le dotazioni? Es. nel caso di r.e. con demo-ricostruzione di un edificio residenziale, con incremento di carico urbanistico determinato dall’aumento della superficie utile, come si calcolano le dotazioni dovute se la ST risulta invariata?

I casi di aumento di C.U. sono definiti al punto 29.

Un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale, qualificato come ristrutturazione edilizia, in cui si ha solo un passaggio da superficie accessoria a superficie utile, senza incremento di ST, non comporta la necessità di verificare le dotazioni territoriali di cui all’art. 7.2 delle N1; mentre, l’art.7.4.2 delle N1, impone la verifica e il reperimento dei parcheggi pertinenziali (Pr1).

13. In una nuova costruzione vengono realizzati al piano interrato o al piano terra parcheggi pertinenziali. La superficie dei parcheggi (Pr1) posti a piano terra o piano interrato, è esclusa dal calcolo della ST?

I parcheggi pertinenziali Pr1 posti al piano terra o al piano interrato, collocati all’interno di un fabbricato, **non** devono essere computati come ST **per le funzioni a1 e b1** (rif. Art. 7,4 commi 6 e 7). , in applicazione dell’art. 7.4 comma 6 delle norme N1

14. Chiarimento per dotazioni in caso di recupero abitativo sottotetti: nei casi di recupero abitativo dei sottotetti, in base all’art. 7.4.2 comma 2 delle N1 e all’art. 3 della L.R. 11/98, è necessario calcolare i Pr1 che devono essere realizzati o monetizzati. Le dotazioni pubbliche (P, V, AD) invece devono essere calcolate solo nei casi di aumento di St (ed eventualmente monetizzate)?

Per interventi di recupero ai fini abitativi, le dotazioni pubbliche (P, V, AD) devono essere calcolate, reperite o monetizzate, rapportandosi alla ST oggetto di intervento. La ST si calcola come indicato al punto 9. Anche per interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora la ST rimanga



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

invariata, le dotazioni pubbliche (P, V, AD) non devono essere reperite o monetizzate (vedi punto 12)

15. Chiarimento per calcolo dotazioni nei casi di aumento di “superficie”: all’art. 7.2 comma 2 lettera c), la “superficie” è da intendersi ST?

E’ da intendersi la ST o la superficie specificatamente indicata nelle Tabelle 3 e 4, di cui rispettivamente agli artt. 7.6.1 e 7.6.2, delle N1.

16. In riferimento agli art. 5.5.1 e art. 5.5.2, comma 5, punto 2 (caso di albergo <20 camere, con rimozione di vincolo alberghiero attuata attraverso demolizione e ricostruzione per la realizzazione di residenza), con il testo "devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenti, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali", si intende che si ha sempre la facoltà di monetizzare le dotazioni?

No, non si intende che il ricorso alla monetizzazione è una facoltà di cui si può disporre in senso assoluto. Si può ricorrere alla monetizzazione delle dotazioni territoriali in base a quanto disposto dall'art. 7.5 delle norme N1 e dalla D.G.C. n. 227 del 07.11.2022.

17. Un edificio (casa sparsa) possiede un sottotetto molto alto accessibile da botola.

Realizzando una scala fissa per accedere, potrebbe essere utilizzato come abitazione con altezza m. 2,70 (il recupero non è possibile perché si tratta di casa in zona rurale). E' giusto sostenere che non si ha alcuna variazione di ST e che quindi, pur a fronte di un considerevole aumento di SU e quindi di carico urbanistico, non sia dovuta alcuna dotazione territoriale, ma solo il versamento degli oneri?

Secondo lo strumento urbanistico locale (PUG), il reperimento di dotazioni non è mai legato all’incremento della Superficie utile, così come stabilito e leggibile dagli artt. 7.2, 7.4, 7.4.2 e dalle Tabelle 3 e 4, di cui rispettivamente agli artt. 7.6.1 e 7.6.2, delle N1.

Come indicato al punto 9 della presente direttiva, un piano sottotetto esistente, rilevabile graficamente dalle rappresentazioni (piante o sezioni) allegate al titolo edilizio autorizzato o resosi efficace (art. 64, comma 6, del R.E.), accessibile con botola, avente altezza media 2,70 m è già computato quale ST.

Chiarimenti interventi edilizi in territorio rurale

18. Art. 8.10.3 "Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola" delle N1. Per gli edifici con originaria funzione produttiva agricola (comma 3) è esplicitato solo l'uso ammesso, ma non il tipo di intervento ammissibile. Quali sono i tipi di intervento ammissibili?

Per gli edifici con funzione produttiva agricola originariamente connessi alla casa rurale, sono consentiti interventi edilizi di cui alle lettere a), b) e f) dell’allegato a) della L.R. n. 15/2013, con possibilità di variare l’uso in funzioni di servizio connesse alla residenza esistente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare i limiti di cui ai commi 1 e 2 dell’art. 8.10.3 delle N1.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

- 19. Intervento per ampliamento di casa in territorio rurale nel limite del 20% della ST (art. 8.10.2 delle N1) - nella determinazione della ST dello stato autorizzato esistente, è possibile ricomprendere anche la superficie di servizi collocati in un corpo separato?**

No, eventuali edifici destinati ad usi di servizio, distaccati dall'edificio esistente con originaria funzione abitativa, non possono concorrere alla determinazione della ST esistente utilizzabile per determinare l'incremento massimo (20%) in termini di ampliamento ai sensi dell'art. 8.10.2, commi 1 e 2.

- 20. Al fine di attuare interventi edilizi per uso abitativo agricolo, funzionali all'azienda agricola, ai sensi dell'art. 8.9.1 delle N1 del PUG, quali caratteristiche e requisiti deve possedere un Componente e/o collaboratore coadiuvante?**

Il coadiutore familiare, o coadiuvante, è colui che svolge la propria attività a favore del titolare di un'impresa individuale, di un'impresa familiare o del socio. La figura del coadiuvante, che non deve essere confusa con quella del collaboratore dell'impresa familiare, è dunque prevista sia nell'ambito di un'impresa individuale che di un'impresa familiare o di una società.

Il coadiutore può essere un parente o un affine entro il terzo grado (può far parte dell'impresa familiare, invece, il parente entro il terzo grado o l'affine entro il secondo grado).

A differenza del collaboratore dell'impresa familiare, il coadiutore familiare non necessita di un atto con cui è preposto all'attività svolta, non partecipa alla ripartizione degli utili dell'impresa, non riceve un reddito fiscalmente imponibile e deve svolgere la propria attività in maniera abituale e prevalente.

Possono avere la qualifica di coadiutore familiare:

- il coniuge, l'unito civilmente, il convivente;
- i figli legittimi, legittimati, adottivi ed affiliati;
- i figli legalmente e giudizialmente riconosciuti;
- i minori regolarmente affidati;
- i nipoti in linea diretta e in linea collaterale (figli di fratelli e sorelle);
- i fratelli e le sorelle;
- gli ascendenti (genitori, nonni, bisnonni) e gli equiparati ai genitori (adottanti, affilianti, genitori naturali di figli legalmente riconosciuti etc.);
- i parenti entro il terzo grado;
- gli affini entro il terzo grado.

Il coadiutore familiare, per essere classificato come tale, deve collaborare:

- in modo non occasionale all'attività dell'impresa;
- in mancanza di una qualsiasi formale proposizione;
- senza conseguire alcun reddito dal titolare, né sotto forma di reddito da lavoro dipendente né di partecipazione al reddito d'impresa.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Il coadiutore familiare deve essere iscritto all'Inps, la sua iscrizione deriva di regola da quella del titolare, tanto che quest'ultimo è tenuto, per legge, al pagamento dei contributi anche per il proprio familiare.

L'Inps, a questo proposito, ha chiarito che, se il familiare coadiutore partecipa all'attività d'impresa con carattere di abitudine e di prevalenza e non si può realizzare un rapporto di lavoro dipendente, lo stesso coadiutore ha diritto alla tutela previdenziale prevista per il titolare, quindi all'iscrizione presso la medesima gestione dei lavoratori autonomi dell'Istituto.

L'iscrizione deve avvenire anche se il titolare non è obbligato a iscriversi all'Inps. In questo caso, l'imprenditore deve iscriversi in qualità di titolare non attivo, al solo scopo di accollarsi l'onere di versare i contributi dovuti per il familiare coadiutore.¹

Il coadiuvante del titolare dell'impresa agricola esercita "direttamente" l'attività agricola e risulta regolarmente iscritto, come "coltivatore diretto" nel nucleo familiare del capo-azienda, negli elenchi previdenziali, di cui all'art. 11, legge 9/1963.

Chiarimenti relativi ad interventi edilizi in Tessuti urbani a prevalente funzione turistica

21. **Art. 5.5.2, c.5, punto 1, lettera "c", delle N1, in caso di demo-ricostruzione con possibilità di raggiungere 26 m. di altezza (art. 5.3.2. comma 1), l'accorpamento è una condizione necessaria?**

No, l'accorpamento non è una condizione necessaria. La differenza sostanziale tra un intervento rientrante nella casistica di cui alla lettera "a" ed uno rientrante nella casistica di cui alla lettera "c", comma 5, punto 1, dell'art. 5.5.2 delle N1, è la qualificazione dell'offerta turistica della struttura mediante il passaggio ad una classificazione superiore in termini di stelle.

Chiarimenti per chiusura di loggia con veranda

22. **E' ammissibile chiudere una loggia con una struttura impacchettabile alla stregua delle vecchie verande?**

Sì, se la loggia in esame risulta aperta su un solo lato o sostenuta da elementi strutturali discontinui o puntiformi, tali per cui, ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i., si può computare nella ST e quindi concorre nella determinazione di sagoma, pertanto è possibile chiuderla, in maniera permanente nel tempo, con vetrate impacchettabili/chiudibili "a libro"; fatto salvo il rispetto dei requisiti minimi dimensionali ed igienico-sanitari imposti dalle disposizioni del regolamento edilizio vigente, per lo spazio chiuso che ne deriva nonché per i locali che, a seguito della chiusura, subiscono una limitazione nella ricezione di aria e luce diretta dall'esterno. In tali casi, lo spazio racchiuso concorrerà alla determinazione della superficie utile o della superficie accessoria, in funzione delle relative caratteristiche e delle relative definizioni riportate ai punti 18 e 19 delle DTU di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i.. Al contrario la tipologia di chiusura VEPA, di cui all'art. 6, comma 1, lettera b-bis) del DPR n. 380/2001, non varia la valenza urbanistica della superficie della loggia che rimane classificabile quale superficie accessoria e non superficie utile.

¹ Indicazioni tratte dalla Fonte: https://www.laleggepertutti.it/510319_coadiutore-familiare-deve-iscriversi-allinps



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Chiarimenti per il recupero e ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale” – art. 5.4.3 delle NI

23. In relazione al passaggio sotto riportato delle norme di pug, art. 5.4.3. comma 2 lett "f", finalizzato al recupero dei solai in legno esistenti:

- f. Modifiche della posizione dell'estradosso dei solai, delle altezze di colmo e delle fronti (Hf) nonché delle linee di pendenza delle falde sono ammesse unicamente per l'inserimento delle coibentazioni ed impermeabilizzazioni per uno spessore massimo di 10 cm.

E' possibile aumentare lo spessore del solaio per il passaggio degli impianti?

Quello che è imprescindibile nel restauro e risanamento conservativo (esclusi i tipi B) è mantenere la quota delle **strutture** del solaio originale (es. travi in legno). Quindi l'**estradosso** delle **strutture** dei solai (tutti) deve rimanere alla quota originaria. Per la sola **copertura**, è consentito un innalzamento massimo di 10 cm per la posa dell'isolante e dell'impermeabilizzante. I solai **intermedi possono** essere incrementati nello spessore con l'inserimento di una pacchetto sovrastante della dimensione che si rende necessaria alla realizzazione, integrazione e/o al mantenimento in efficienza di impianti tecnologici, fermo restando il rispetto dell'altezza minima dei locali (esempio indicativo: tavolato cm. 2 oppure tavella in cotto, soletta armata cm 4-5, isolamento, isolcal per impianti cm. 8, massetto per pavimento cm. 4 e pavimento).

Chiarimenti riguardanti il Permesso di costruire convenzionato

24. Nel caso in cui le norme prevedano l'attuazione degli interventi con PdC convenzionato, ma ricorra l'ipotesi di dotazione totalmente monetizzabili e monetizzate, occorre comunque la convenzione?

No, salvo casi eccezionali, la convenzione è funzionale unicamente alla realizzazione e cessione di dotazioni territoriali. Nei casi in cui le dotazioni vengano totalmente monetizzate non ci sarà di regola convenzione da sottoscrivere e ci si ricondurrà al Permesso di Costruire non convenzionato.

Chiarimenti riguardanti l'art. 14 del PTCP

25. Resta applicabile l'Art. 14 comma 3 lettera c) Norme PTCP (in parte corrispondente ad ex D5 di PRG): le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità con superficie inferiore a 8.000 mq, possono essere destinate esclusivamente a: verde di quartiere, percorsi e spazi di sosta ciclo-pedonali, zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero, aree da destinare al soddisfacimento degli standard?

Si, trattandosi di norma sovraordinata

Chiarimenti sul divieto di frazionamento di cui all'art. 5.5.2, comma 4, ultimo capoverso, delle NI



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

26. A quale fattispecie di frazionamento si riferisce il disposto normativo di cui all'art. 5.5.2, comma 4, ultimo capoverso, delle N1, riguardante la possibilità di aprire attività di somministrazione di alimenti e bevande in strutture ricettive? Tale tipologia di intervento deve rispettare condizioni particolari?

In una struttura ricettiva, i locali in cui potrà essere svolta attività di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico devono sottostare alle disposizioni riguardanti la “gestione unitaria” così come indicato all'art. 4, comma 5, L.R. N. 16/2004, e all'art. 19, comma 3, della L. R. N. 16/2004. Risulta ammissibile che i locali in cui si svolge attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico in una struttura ricettiva, non siano collegati internamente e in maniera diretta con la restante porzione di struttura ricettiva di cui fanno parte integrante. Non sarà ammissibile frazionare catastalmente i locali dove si svolge attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico dalla struttura ricettiva di cui fanno parte (al fine di evitare la creazione di unità immobiliari indipendenti, vendibili singolarmente).

Pertanto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà risultare un'attività “servente” ed ancillare rispetto alla struttura ricettiva e con un vincolo di destinazione a servizio di questa ultima, senza che possa acquisire una sua distinta autonomia.

Pertanto, in caso mancanza di collegamento diretto ed interno tra locali in cui si svolge attività di somministrazione di alimenti e bevande e la restante porzione della struttura ricettiva di cui fa parte integrante, dovrà essere sottoscritto, registrato in Conservatoria e prodotto apposito “Atto unilaterale d'obbligo”, a firma del gestore dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande mediante il quale si riconosca (ai sensi della norma del PUG) la natura “servente” dell'attività di somministrazione di alimenti, impegnandosi a non frazionare catastalmente i locali ove si svolge tale attività dalla restante porzione della struttura ricettiva di cui fa parte integrante. Inoltre, mediante tale “Atto unilaterale d'obbligo”, il gestore dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, si impegnerà a cessare la medesima attività nell'ipotesi di cessazione/dismissione della struttura ricettiva al cui interno la somministrazione opera.

Chiarimenti relativi ad Aree balneari da riqualificare

27. E' possibile realizzare Servizi igienici temporanei in zone funzionali Q.11.7 - Aree balneari da riqualificare ?

E' possibile realizzare servizi igienici temporanei in Aree balneari da riqualificare, ai sensi del comma 1, primo punto, dell'art. 5.5.6 - Q.11.7 delle N1, in quanto qualificabili come strutture temporanee. Tali servizi igienici temporanei, comprensivi di eventuali docce, dovranno essere di regola installati/smontati entro la stagione balneare così come definita annualmente da ordinanza regionale e comunque per un periodo non superiore a 180 giorni, previa comunicazione di avvio dei lavori. Il dimensionamento complessivo massimo consentito per l'installazione di tali servizi igienici temporanei, comprensivi di eventuali docce, è di 8 mq di superficie coperta.

Tali opere dovranno acquisire necessaria autorizzazione ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e del D.P.R. 31/2017,, qualora ne ricorra l'obbligo.

28. Come si possono realizzare coperture fotovoltaiche di cui all'art. 7.4, comma 8, della N1?



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Sono ammesse coperture fotovoltaiche solo su posti auto esterni, realizzati e legittimi o da realizzare, per una superficie corrispondente alla dotazione minima di Pr1 per il lotto. Le strutture possono essere a sbalzo o anche su un o più montanti.

La copertura con pannelli deve essere assolutamente permeabile, con adeguato spazio tra i pannelli (indicativamente 5-10 cm. tra un pannello e l'altro). Se ruotanti, si considera la posizione orizzontale o comunque parallela al piano della copertura.

Va garantita una distanza dai confini di proprietà di almeno m. 1,50, verificata dal punto della struttura portante più prossimo al confine.

Chiarimenti Carico Urbanistico

29. Come determinare se si verifica aumento di carico urbanistico per maggiori dotazioni territoriali richieste?

In base agli artt. 28 e 30 della L.R. 15/2013 si ha incremento di carico urbanistico nei seguenti casi:

1. aumento delle superfici utili (inteso come aumento della Su, che può avvenire anche a St invariata)
2. cambio d'uso nei casi in cui la nuova destinazione richieda:
 - a) maggiori oneri di urbanizzazione
 - b) **maggiori dotazioni territoriali**
3. aumento delle unità immobiliari non rientrante nella manutenzione straordinaria

In coerenza con la L.R. 15/2013, l'art. 7.3.1 comma 3 delle norme N1 di PUG stabilisce che si verifica incremento di carico urbanistico quando la funzione di arrivo richieda una quantità di dotazioni territoriali (da intendersi come quantità complessiva delle dotazioni pubbliche P1+P2+V+AD) superiore a quella (da intendersi come quantità complessiva delle dotazioni pubbliche P1+P2+V+AD) dovuta per la funzione di partenza

In tal modo, le norme specificano come verificare il presupposto di cui al precedente punto 2 lettera b), senza escludere ovviamente le fattispecie di aumento di carico urbanistico previste dai restanti casi individuati dalla L.R. 15/2013 (aumento di Su, maggiori oneri di urbanizzazione, aumento U.I.)

A titolo esemplificativo si prenda a riferimento la macro-categoria direzionale – intervento (d) – valori di Tabella 4:

funzioni	P2	V	AD	totale dotazioni
d1 - studi professionali	25 mq / 100 mq di St	20 mq / 100 mq di St	15 mq / 100 mq di St	60 mq / 100 mq di St
d2 - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative	70 mq / 100 mq di St	20 mq / 100 mq di St	10 mq / 100 mq di St	100 mq / 100 mq di St

Il passaggio da “studio professionale” a “funzione direzionale-finanziaria-assicurativa”, pur avvenendo all'interno della stessa categoria funzionale, determina un incremento delle dotazioni territoriali (complessive) pari a 40 mq / 100 mq di St



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Allo stesso tempo ci sono casi in cui il passaggio da una categoria funzionale ad un'altra determina invarianza delle dotazioni territoriali se non addirittura una riduzione delle stesse, si veda il seguente esempio, sempre riferito a Tabella 4:

funzioni	P2	V	AD	totale dotazioni
d1 - studio professionale	25 mq / 100 mq di St	20 mq / 100 mq di St	15 mq / 100 mq di St	60 mq / 100 mq di St
a1 - abitazioni, b&b	25 mq / 100 mq di St	20 mq / 100 mq di St	15 mq / 100 mq di St	60 mq / 100 mq di St

Come si può notare, il passaggio da “studio professionale” ad “abitazione”, pur riferito a funzioni appartenenti a categorie funzionali differenti, richiede la stessa quantità di dotazioni territoriali, pari a 60/100 mq di St.

Diversamente, il passaggio da “commercio al dettaglio” ad “abitazione” determina una riduzione delle dotazioni territoriali complessivamente richieste (prendendo a riferimento la Tabella 4):

funzione	P2	V	AD	totale dotazioni
e1 - commercio al dettaglio; esercizi di vicinato	70 mq / 100 mq di St	20 mq / 100 mq di St	10 mq / 100 mq di St	100 mq / 100 mq di St
a1 - abitazioni, b&b	25 mq / 100 mq di St	20 mq / 100 mq di St	15 mq / 100 mq di St	60 mq / 100 mq di St

Si ritiene opportuno inoltre facilitare la corretta individuazione del regime abilitativo con l'ausilio del seguente schema di sintesi

Incremento di CU per maggiori dotazioni territoriali (art. 7.3.1. comma 3 delle norme N1 di PUG)	Incremento di CU per ulteriori casi previsti dagli artt. 28 e 30 della L.R. 15/2013	Incremento di CU complessivo	Regime abilitativo minimo ammesso
SI	SI	SI	SCIA
NO	SI	SI	SCIA
SI	NO	SI	SCIA
NO	NO	NO	CILA

Come indicato dall'art. 7.4.2 c. 3 delle norme N1, qualora non si verifichi aumento di carico urbanistico, non è necessaria la verifica del requisito dei parcheggi pertinenziali.

Nei casi di svincolo alberghiero disciplinati agli artt. 5.5.1 c.5.2 e 5.5.2 c.5.2 ai fini del calcolo del CC non si considera l'aumento delle U.I..



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Ulteriori chiarimenti parcheggi pertinenziali Pr1

30. Come deve intendersi la superficie per parcheggi pertinenziali Pr1 che si ricava dalle Tabelle 3 e 4 di cui agli artt. 7.6.1 e 7.6.2 delle norme N1 di PUG?

La superficie dei parcheggi pertinenziali Pr1 ricavabile dalle Tabelle 3 e 4 deve intendersi comprensiva di stalli ed aree di manovra. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensivo degli spazi di circolazione e disimpegno.

Ulteriori chiarimenti relativi al reperimento di dotazioni territoriali

31. Si precisa che, ai fini del calcolo delle dotazioni territoriali da reperire, realizzare e cedere nel concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento di cui all'art. 7.2:
- all'art. 7.2.3 lett. a la nuova costruzione è da intendersi su lotto libero;
 - si applica la disposizione di cui all'art. 7.2.3 lett. b nei casi di demolizione e ricostruzione di edificio indipendentemente dalla categoria **f**) o **g**) di intervento;

Resta inteso che prevale quanto specificato nei singoli tessuti nei casi in cui è previsto il reperimento integrale delle dotazioni territoriali (es. art. 5.5.1 c. 5 e 5.5.2 c. 5).

Chiarimenti all'art. 5.2.4 delle N1 e all'allegato 01 del Regolamento Edilizio (RIE)

32. In caso di interventi di modesta entità su edifici esistenti nei quali, per evidenti impossibilità tecniche, adeguatamente documentate e dimostrando di raggiungere comunque le migliori prestazioni ambientali possibili, non sia possibile raggiungere il RIE minimo di progetto con desigillazione e alberature, si potrà applicare l'art. 94 c. 56 del Regolamento Edilizio.

Si procederà pertanto al calcolo del numero minimo di alberature di progetto e, per quelle che oggettivamente non potranno essere inserite nel lotto garantendo il sesto d'impianto, il richiedente corrisponderà al Comune un indennizzo stabilito con Determina del Dirigente interessato, da valutarsi caso per caso, in base alle esigenze di riqualificazione del verde pubblico previo parere della società in house che ha in capo la gestione del verde.

Chiarimenti sui materiali e colorazioni per tavoli e sedie su suolo pubblico all'interno della Città Storica (punto 15)

33. L'Art. 3.2 del Regolamento per l'installazione di dehors, di elementi di arredo e occupazione di suolo pubblico inerentemente ai tavoli e sedie, dispone che debbano essere *realizzati preferibilmente con materiali naturali (legno, acciaio verniciato, midollino od equivalenti, teli di cotone, ecc.)*: possono quindi avere una colorazione non presente nell'Allegato 1 – Tabelle dei colori?



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

L'articolo 3.2 del Regolamento esplicita che è da prediligersi l'utilizzo di materiali naturali, quindi sono ammissibili le loro colorazioni non alterate. Di conseguenza, possono essere accettati tavoli e sedie in legno, midollino od equivalente (es. Paglia di Vienna) nelle cromie naturali, rimanendo sempre all'interno di un contesto di sobrietà e pregio, compatibile con il decoro urbano della città di Cesenatico.

Inoltre si precisa che, per le strutture ed i telai di sostegno di tavoli e sedie, è ammissibile un'estensione cromatica, nella gamma tonale grigia, compresa tra il RAL 7000 e RAL 7047, considerata compatibile e rievocante l'arredo urbano permanente del Porto Canale.

Chiarimenti sulle regole da applicare agli stabilimenti balneari che si trovano in area balneare da riqualificare e non in fascia di trasformabilità

34. Si precisa che gli stabilimenti balneari che si trovano in aree balneari da riqualificare, di cui all'art. Q.11.7, sono assoggettati alle medesime disposizioni di cui all'art. Q.11.1 – Fascia di Trasformabilità - comma 4.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Indice

- Chiarimenti riguardanti il **tirante idrico**: punti 1, 2, 3 e 4
- Chiarimento riguardante gli **assi commerciali**: punto 5
- Chiarimenti riguardanti **parcheggi pertinenziali Pr1**: punti 6,7, 30
- Chiarimenti riguardanti **parcheggi pertinenziali destinati alla clientela Pr2**: punto 8
- Chiarimenti riguardanti la determinazione di **superficie totale (ST)**: punti 9 e 10
- Chiarimenti riguardanti la determinazione di **dotazioni territoriali e di parcheggi pubblici**: punti 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17
- Chiarimenti riguardanti interventi edilizi in **territorio rurale**: punti 18, 19 e 20
- Chiarimenti riguardanti interventi edilizi in **Tessuti urbani a prevalente funzione turistica**: punto 21
- Chiarimento riguardante **chiusura di loggia con veranda**: punto 22
- Specifica riguardante le “**disposizioni per il recupero e ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale**” – art. 5.4.3 delle N1: punto 23
- Chiarimento riguardante il **Permesso di costruire convenzionato**: punto 24
- Chiarimento riguardante l’**art. 14 del PTCP**: punto 25
- Chiarimenti sul **divieto di frazionamento** di cui all’art. 5.5.2, comma 4, ultimo capoverso: punto 26
- Chiarimento relativo ad **Aree balneari da riqualificare**: punto 27
- Chiarimento relativo a **coperture fotovoltaiche** di cui all’art. 7.4, comma 8, della N1: punto 28
- Chiarimento relativo all’**aumento di C.U.**: punto 29
- Ulteriori chiarimenti per **parcheggi pertinenziali pr1**: punto 30
- Ulteriori chiarimenti relativi al **reperimento di dotazioni territoriali**: punto 31
- Chiarimenti in merito all’**applicazione del RIE** in caso di intervento su edifici esistenti: punto 32
- Chiarimenti sui **materiali e colorazioni per tavoli e sedie su suolo pubblico** all’interno della Città Storica (punto 15): punto 33
- Chiarimenti sulle regole da applicare agli stabilimenti balneari in area balneare da riqualificare: punto 34

Il Dirigente del Settore 4

Ing. Chiara Benaglia