

# Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Sviluppo del Territorio



Il Sindaco **Dott. Matteo Gozzoli**

Il Dirigente del Settore **Ing. Simona Savini e Ing. Chiara Benaglia**

PIANO URBANISTICO GENERALE

Norme



Assunto con delibera di G.C. n. 240 del 27/11/2020

Adottato con delibera di C.C. n. 31 del 19/07/2021

Approvato con delibera di C.C. n. 45 del 13/10/2022, efficace dal 09/11/2022 (pubblicazione sul BURERT n. 335)

PUG

Elaborato

**N1**



Sindaco del Comune di Cesenatico

**Matteo Gozzoli**

**GRUPPO DI LAVORO**

Responsabile dell'Ufficio di Piano

**Ing. Simona Savini - Ing. Chiara Benaglia**

Coordinamento scientifico e metodologico

**Ing. Simona Savini - Ing. Chiara Benaglia**

**Arch. Sandra Vecchietti**

Contributi specialistici

**Arch. Sandra Vecchietti** - *Strategia e disciplina*

**Arch. Carlo Lazzari** - *Città storica*

**Arch. Angela Cotta** - *Costa e arenile*

**Ing. Stefano Bagli e Ing. Paolo Mazzoli (Gecosistema)** - *Caratterizzazione idraulica del territorio*

**Ing. Stefano Fatone** - *Supporto alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale*

**Arch. Margherita Bastoni** - *Supporto alla Strategia*

**Avv. Federico Gualandi** - *Consulenza giuridica*

**Ing. Roberto Maria Brioli** - *Consulenza economico-finanziaria*

Contributi interni

**Geom. Paolo Bernardini**

**Arch. Paolo Cavallucci**

**Geom. Richard Galiandro**

**Ing. Vanessa Giuliani**

**Geom. Francesca Laderchi**

**Geom. Sara Paolucci**

**Arch. Alice Passerini**

**Geom. Marzia Romagnoli**

Garante della comunicazione e della partecipazione

**Dott. Ugo Castelli**

Ulteriori apporti collaborativi

**Servizi e Uffici del Comune di Cesenatico**

## SOMMARIO

<b>PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I PARTE I</b>	<b>9</b>
Art. 1.1 Obiettivi del PUG	9
Art. 1.2 Oggetti del PUG	9
Art. 1.3 Elaborati costitutivi	10
Art. 1.4 Tipologia delle norme	12
<b>PARTE II STRUMENTI</b>	<b>13</b>
<b>TITOLO I PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	<b>13</b>
Art. 2.1 Definizione di perequazione urbanistica	13
Art. 2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione	13
Art. 2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale	14
Art. 2.4 Rigenerazione di tessuti urbani. Metodologia per la determinazione delle quantità edificatorie	16
Art. 2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale	18
<b>TITOLO II TRASFERIMENTI DI QUANTITA' EDIFICATORIE</b>	<b>21</b>
Art. 2.6 Criteri e modalità di attuazione	21
Art. 2.7 Trasferimenti di quantità edificatorie	21
Art. 2.8 Registro delle quantità edificatorie	23
<b>TITOLO III TRASFORMAZIONI DIFFUSE E INTERVENTI COMPLESSI</b>	<b>24</b>
Art. 2.9 Indicazioni generali	24
Art. 2.10 Accordi operativi	24
Art. 2.11 Piani attuativi di iniziativa pubblica	24
Art. 2.12 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53	25
Art. 2.13 Permessi di costruire convenzionati	25
Art. 2.14 Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico	25
<b>PARTE III RIDUZIONE DEI RISCHI</b>	<b>27</b>
<b>TITOLO I RISCHIO SISMICO</b>	<b>27</b>
Art. 3.1 Rischio sismico e microzonazione sismica	27
<b>TITOLO II RISCHIO IDRAULICO</b>	<b>28</b>
Art. 3.2 Pericolosità idraulica (PSRI-PGRA)	28
Art. 3.3 Difesa idraulica in aree interessate da alluvioni poco frequenti P2 e P3	29
Art. 3.4 Condizioni per interventi in aree interessate da alluvioni poco frequenti P2	29
Art. 3.5 Condizioni per interventi in aree interessate da alluvioni frequenti P3	30
Art. 3.6 Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica	31
Art. 3.7 Erosione costiera	32
<b>TITOLO III SUBSIDENZA</b>	<b>33</b>
Art. 3.8 Rischi connessi alla subsidenza	33
<b>PARTE IV TRASFORMABILITA</b>	<b>34</b>

<b>TITOLO I STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>34</b>
Art. 4.1 Contenimento del consumo di suolo	34
Art. 4.2 Rigenerazione urbana	34
Art. 4.2.1 Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano	35
Art. 4.2.2 Trasformazioni complesse nel Telaio urbano	35
Art. 4.3 Qualificazione del Telaio paesaggistico-ambientale	35
Art. 4.4 Articolazione del territorio	36
<b>PARTE V TELAIO URBANO</b>	<b>38</b>
<b>TITOLO I LUOGHI DELL'ABITARE E DELLA PRODUZIONE</b>	<b>38</b>
Art. 5.1 Strategie e disposizioni generali	38
Art. 5.2 Disposizioni relative agli interventi	38
Art. 5.2.1 Interventi edilizi ammessi	38
Art. 5.2.2 Lotti minimi	39
Art. 5.2.3 Distanze	39
Art. 5.2.4 Permeabilità dei suoli	40
Art. 5.2.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti	40
Art. 5.3 Disposizioni relative agli edifici	40
Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione a abitativa	41
Art. 5.3.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva	41
Art. 5.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata	42
Art. 5.3.4 Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica	43
Art. 5.3.5 Edifici con funzioni e commerciali al piano terra o comunque prevalente	43
Art. 5.3.6 Edifici a prevalente funzione c produttiva	44
Art. 5.3.7 Disposizioni relative ai tessuti	45
<b>TITOLO II CITTA' STORICA</b>	<b>47</b>
Art. 5.4 Articolazione della Città storica	47
Art. 5.4.1 Disposizioni relative agli interventi edilizi	47
Art. 5.4.2 Funzioni ammesse	47
Art. 5.4.3 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	49
Art. 5.4.4 Disposizioni per il centro storico di Cesenatico	52
Art. 5.4.5 Disposizioni per gli edifici storici diffusi in ambito urbano	55
<b>TITOLO III CITTÀ DA QUALIFICARE</b>	<b>57</b>
Art. 5.5 La città da qualificare	57
Art. 5.5.1 Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa	57
Art. 5.5.1. Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità	59
Art. 5.5.1. Q.2 Tessuti residenziali a media densità	60
Art. 5.5.1. Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità	60

Art. 5.5.2 Tessuti urbani a prevalente funzione turistica	61
Art. 5.5.2 Q.4 Tessuti turistico-residenziali	64
Art. 5.5.2 Q.5 Tessuti turistico-alberghieri	64
Art. 5.5.2 Q.6 Tessuti turistici a bassa densità	65
Art. 5.5.3 Tessuti terziari di servizio	65
Art. 5.5.3 Q.7 Tessuti terziari di servizio	66
Art. 5.5.4 Tessuti commerciali	67
Art. 5.5.4 Q.8 Tessuti commerciali	68
Art. 5.5.5 Tessuti produttivi	68
Art. 5.5.5 Q.9 Tessuti produttivi	69
Art. 5.5.5 Q.10 Polo funzionale Darsena	70
Art. 5.5.6 Q.11 Arenile	71
<b>TITOLO IV CITTÀ DA INTEGRARE</b>	<b>76</b>
Art. 5.6 La città da integrare	76
Art. 5.6.1 P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica	77
<b>TITOLO V CITTÀ DA RIGENERARE</b>	<b>78</b>
Art. 5.7 La Città da rigenerare	78
Art. 5.7.1 Città delle colonie	78
Art. 5.7.1 R.1 Città delle colonie di ponente	80
Art. 5.7.1 R.2 Città delle colonie di levante	83
Art. 5.7.2 Tessuti di integrazione paesaggistica	84
Art. 5.7.2 R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare	84
Art. 5.7.3 Tessuti turistici	85
Art. 5.7.3 R.4 Tessuti turistici da rigenerare	85
Art. 5.7.4 Tessuti multifunzionali	86
Art. 5.7.4 R.5 Tessuti multifunzionali da rigenerare	86
Art. 5.7.5 Tessuti commerciali	87
Art. 5.7.5 R.6 Tessuto commerciale da rigenerare	87
<b>PARTE VI CITTA' DA RIPIANIFICARE E DA URBANIZZARE</b>	<b>89</b>
<b>TITOLO I CITTÀ DA RIPIANIFICARE</b>	<b>89</b>
Art. 6.1 Aree con piani/progetti "in corso" alla data di approvazione del PUG	89
<b>TITOLO II CITTÀ DA URBANIZZARE</b>	<b>91</b>
Art. 6.2 Individuazione delle nuove urbanizzazioni	91
Art. 6.2.1 Condizioni di intervento	91
Art. 6.2.2 Funzioni ammesse	91
Art. 6.2.3 Strumenti di attuazione	93
<b>PARTE VII CITTÀ PUBBLICA</b>	<b>94</b>
<b>TITOLO I OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE</b>	<b>94</b>

Art. 7.1 Obiettivi e articolazione delle dotazioni territoriali	94
Art. 7.1.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	94
Art. 7.1.2 Attrezzature e spazi collettivi	95
Art. 7.1.3 Dotazioni ecologico e ambientali (altre dotazioni)	96
Art. 7.1.4 Dotazioni multi-prestazionali (altre dotazioni)	97
Art. 7.2 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento	97
Art. 7.3 Mutamento di destinazione d'uso	98
Art. 7.3.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: il reperimento delle dotazioni territoriali	98
Art. 7.3.2 Usi temporanei	100
Art. 7.4 Parcheggi pubblici e parcheggi privati	101
Art. 7.4.1 Parcheggi requisiti dimensionali	102
Art. 7.4.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)	102
Art. 7.5 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione	103
Art. 7.6.1 Tabella 3. Dotazioni territoriali minime e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PAIP, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati	105
Art. 7.6.2 Tabella 4. Dotazioni territoriali minime e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico	108
<b>TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ERS)</b>	<b>111</b>
Art. 7.7 Il concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa	111
<b>PARTE VIII TELAIO PAESAGGISTICO AMBIENTALE</b>	<b>112</b>
<b>TITOLO I INFRASTRUTTURE VERDI E BLU</b>	<b>112</b>
Art. 8.1 Componenti del Telaio paesaggistico-ambientale	112
Art. 8.2 Incremento della resilienza	112
Art. 8.3 Infrastrutture verdi	113
Art. 8.3.1 Agricoltura urbana	113
Art. 8.4 Infrastrutture blu	113
<b>TITOLO II TERRITORIO RURALE</b>	<b>115</b>
Art. 8.5 Obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale	115
Art. 8.6 Articolazione del territorio rurale	116
Art. 8.6.1 Territorio rurale periurbano	117
Art. 8.6.2 Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola	118
Art. 8.7 Condizioni di insediamento e di intervento	118
Art. 8.8 Funzioni ammesse	119
Art. 8.8.1 Funzioni ammesse nei nuovi interventi edilizi	119
Art. 8.8.2 Funzioni ammesse per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	121
Art. 8.9 Interventi funzionali all'azienda agricola	124

Art. 8.9.1 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo	124
Art. 8.9.2 Foresterie aziendali	125
Art. 8.9.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola	125
Art. 8.9.4 Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi	127
Art. 8.9.5 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici	127
Art. 8.9.6 Interventi per attività agrituristiche	128
Art. 8.10 Interventi edilizi non connessi all'azienda agricola	129
Art. 8.10.1 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola	129
Art. 8.10.2 Edifici con funzione abitativa	129
Art. 8.10.3 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola	130
Art. 8.10.4 Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche	131
Art. 8.10.5 Maneggi	131
Art. 8.10.6 Ricovero, cura ed addestramento animali	131
Art. 8.10.7 Serre permanenti per attività floro-vivaistica	131
Art. 8.10.8 Edifici con funzione produttiva/commerciale non agricola	132
Art. 8.11 Edifici in aree in fasce di espansione inondabili o in fasce di rispetto	132
Art. 8.12 Impianti di distribuzione carburanti	133
<b>TITOLO III ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</b>	<b>134</b>
Art. 8.13 Edifici storici diffusi nel territorio rurale	134
Art. 8.13.1 Funzioni ammesse	134
Art. 8.13.2 Disposizioni relative agli interventi edilizi	135
Art. 8.13.3 Funzioni ammesse negli interventi di qualificazione paesaggistica	136
<b>TITOLO IV CAPANNI</b>	<b>137</b>
Art. 8.14 Capanni da pesca	137
<b>TITOLO V ELEMENTI DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA</b>	<b>138</b>
Art. 8.15 Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico	138
<b>PARTE IX AGGIORNAMENTI DEL PUG</b>	<b>140</b>
Art. 9.1 Aggiornamenti Normativi e cartografici	140



## **PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I FINALITA', OGGETTI, ELABORATI COSTITUTIVI ED EFFICACIA DEL PIANO**

#### **Art. 1.1 Obiettivi del PUG**

##### STRATEGIE

1. Il PUG è lo strumento di pianificazione predisposto, con riferimento a tutto il territorio comunale, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.
2. Il PUG definisce strategie, criteri, regole, disposizioni normative per il governo del territorio, inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti. Persegue la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, nel rispetto dei seguenti obiettivi:
  - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
  - favorire la rigenerazione dei territori urbani e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla LR 24/2001 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);
  - tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;
  - tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;
  - contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;
  - promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;
  - promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.
3. Le disposizioni del PUG sono conformi alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione generale e settoriale, e li recepiscono e specificano, per quanto di competenza,.

#### **Art. 1.2 Oggetti del PUG**

##### STRATEGIE

1. In particolare, sulla base di un'analisi e valutazione dei tessuti urbani esistenti:

- a. individua il perimetro del territorio urbanizzato, detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza, di cui all'articolo 32 della LR 24/2017;
- b. disciplina il territorio urbanizzato, ai sensi dell'articolo 33 della LR 24/2017;
- c. stabilisce la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34 della LR 24/2017;
- d. disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e la disciplina del territorio rurale, ai sensi degli articoli 35 e 36 della LR 24/2017.

### **Art. 1.3 Elaborati costitutivi**

2. Il PUG è costituito da:

#### **QUADRO CONOSCITIVO**

**Qc1** Quadro conoscitivo (comprensivo di tavole tematiche in A3)

**Qc2.Is1** Indagine storico-operativa

**Qc2.Is2** Centro storico di Cesenatico. Consistenza edilizia (tavola 1:1.000)

**Qc2.Is3** Centro storico di Cesenatico. Stato di conservazione (tavola 1:1.000)

**Qc2.Is4** Centro storico di Cesenatico. Usi prevalenti (tavola scala 1:1.000)

**Qc3.Ar1 (1-2)** Arenile. Evoluzione storica della costa (tavole scala 1:10.000)

**Qc3.Ar2 (1-4)** Arenile. Assetto proprietario delle aree (tavole scala 1:2.000)

**Qc3.Ar3 (1-4)** Arenile. Stato di fatto (tavole 1:2.000)

**Qc4.Ri1** Attività di supporto alla caratterizzazione della pericolosità idraulica sul territorio comunale

**Qc5** Ricognizione aree escluse dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

#### **LIMITAZIONI ALLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE**

**Lt1** Carta dei Vincoli. Tutela paesistica (tavola 1:10.000)

**Lt2** Carta dei Vincoli. Carta forestale e dell'uso del suolo (tavola 1:10.000)

**Lt3** Carta dei Vincoli. Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale (tavola 1:10.000)

**Lt4.Ri1** Carta dei Vincoli. Dettaglio tiranti idrici. Zone di pericolosità idraulica P2 (alluvioni poco frequenti) (tavola 1:10.000)

**Lt4.Ri2** Carta dei Vincoli. Dettaglio tiranti idrici. Zone di pericolosità idraulica P3 (alluvioni frequenti)(tavola 1:10.000)

**Lt5** Carta dei Vincoli. Rischio sismico. Aree suscettibili di effetti locali (tavola 1:10.000)

**Lt7 (1-4)** Carta dei Vincoli. Infrastrutture e reti tecnologiche (tavole 1:5.000)

**Lt8** Aree soggette al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 (tavola 1:10.000)

**Lt9** Schede dei vincoli

**VT** Limitazioni alle trasformazioni. Vincoli, rispetti e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore

#### **MICROZONAZIONE SISMICA**

**Lt6.Ms1** Relazione illustrativa

**Lt6.Ms2** Carta delle indagini (tavola 1:10.000)

**Lt6.Ms3** Carta geologica-tecnica (tavola 1:10.000)

**Lt6.Ms4** Carta delle frequenze naturali dei terreni (tavola 1:10.000)

- Lt6.Ms5** Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms6** Carta delle VS (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms7** Carta di microzonazione sismica FPGA (tavola 1:10.000)
- LT6.MS8** Carta di microzonazione sismica FA 0,1-0,5s (tavola 1:10.000)
- LT6.MS9** Carta di microzonazione sismica FA 0,4-0,8s (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms10** Carta di microzonazione sismica FA 0,7-1,1s (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms11** Carta di microzonazione sismica FA 0,5-1,5s (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms12** Carta di microzonazione sismica FH 0,1-0,5s (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms13** Carta di microzonazione sismica FH 0,5-1,0s (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms14** Carta di microzonazione sismica FH 0,5-1,5s (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms15** Carta di microzonazione sismica HSM (tavola scala 1:10.000)
- Lt6.Ms16** Carta di microzonazione sismica H 0,4-0,8s (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms17** Carta di microzonazione sismica H 0,7-1,1s (tavola 1:10.000)
- Lt6.Ms18** Carta di microzonazione sismica H 0,5-1,5s (tavola 1:10.000)

## **STRATEGIA**

- St1** Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale
- St2** Territorializzazione della sintesi diagnostica: principali criticità e potenzialità (tavola 1:10.000 con focus)
- St3** Assetto strategico della città pubblica (tavola 1:10.000)
  - St3.1** Assetto strategico della Città delle Colonie di Levante (tavola 1:5.000)
  - St3.2** Assetto strategico della Città delle Colonie di Ponente (tavola 1:5.000)
- St4** Redi ecologiche e servizi ecosistemici (tavola 1:10.000)
- St5** Trasformabilità (tavola 1:10.000)
  - St5 (1-4)** Trasformabilità (tavole 1:5.000)
- St6.CsA** Centro storico di Cesenatico. Interventi edilizi ammessi (tavola 1:500)
- St6.CsB** Centro storico di Cesenatico. Tessuti e tipi edilizi (tavola 1:500)
- St7.Ar (1- 4)** Arenile – Zone funzionali e regole attestamento (tavola 1:2000)

## **NORME**

- N1** Norme
- N2.Ab** Abachi del processo tipologico degli edifici diffusi in ambito rurale ed urbano
- N2.Cs (1-6)** Centro storico di Cesenatico. Schede di analisi e disciplina
- N2.Eu (1-2)** Edifici storici diffusi in ambito urbano. Schede di analisi e disciplina
- N2.Er (1-2)** Edifici storici nel territorio rurale. Schede di analisi e disciplina

## **VAS/VALSAT**

- V1** Documento di Valsat
- V2** Orientamento alle trasformazioni (tavola 1:10.000)
- V3** Sintesi non tecnica
- V4** Sostenibilità degli interventi nel territorio urbano

**Art. 1.4 Tipologia delle norme**

1. Le presenti norme, coerentemente con i nuovi contenuti del PUG sono articolate in:
  - a. **strategie**, che indicano gli obiettivi e criteri di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare, sintetizzando normativamente le strategie del PUG;
  - b. **regole**, che definiscono le prescrizioni immediatamente vincolanti e le disposizioni che le trasformazioni devono rispettare.

## PARTE II. STRUMENTI

### TITOLO I PEREQUAZIONE URBANISTICA

#### Art. 2.1 Definizione di perequazione urbanistica

##### STRATEGIE

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il PUG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica, di cui definisce criteri, strumenti e modalità di applicazione.
3. Gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata, le trasformazioni urbane soggette a titolo abilitativo convenzionato, attuano la perequazione e, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicurano un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

#### Art. 2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

##### STRATEGIE

1. Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica e agli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare tramite:
  - l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare ad opere e servizi pubblici o di interesse pubblico;
  - la realizzazione di opere pubbliche;
  - la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
  - la qualificazione del Centro Storico di Cesenatico;
  - la rigenerazione dei tessuti urbani;
  - l'incentivazione di interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini architettonici, ambientali, sociali, sismiche o energetiche;
  - la promozione di interventi di realizzazione di strutture ricettive alberghiere e di altre strutture per l'accoglienza;
  - l'eliminazione degli elementi di degrado e di detrattori ambientali (per tipologia, funzione o contesto localizzativo).

coerentemente con le politiche/azioni indicate nella Strategia.
2. Pertanto sono soggetti a perequazione:
  - i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate;
  - i processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della strategia, effettuati nelle aree territorio consolidato;

che sono attuati tramite accordi operativi, il procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, accordi di programma, PUA di iniziativa pubblica e titoli abilitativi convenzionati, finalizzati alla realizzazione del Progetto urbano delineato nella Strategia.

3. Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base. Sono individuati:
- l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
  - l'indice di operatività: indice di edificabilità territoriale superiore all'indice perequativo, il cui raggiungimento è requisito necessario affinché la trasformazione urbanistica possa avere luogo;
  - l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale massimo rappresentante il carico urbanistico massimo sostenibile per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità.

Le aree oggetto di trasformazione dovranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree o premialità, in misura tale da raggiungere l'indice di operatività e comunque non superare l'Indice di sostenibilità.

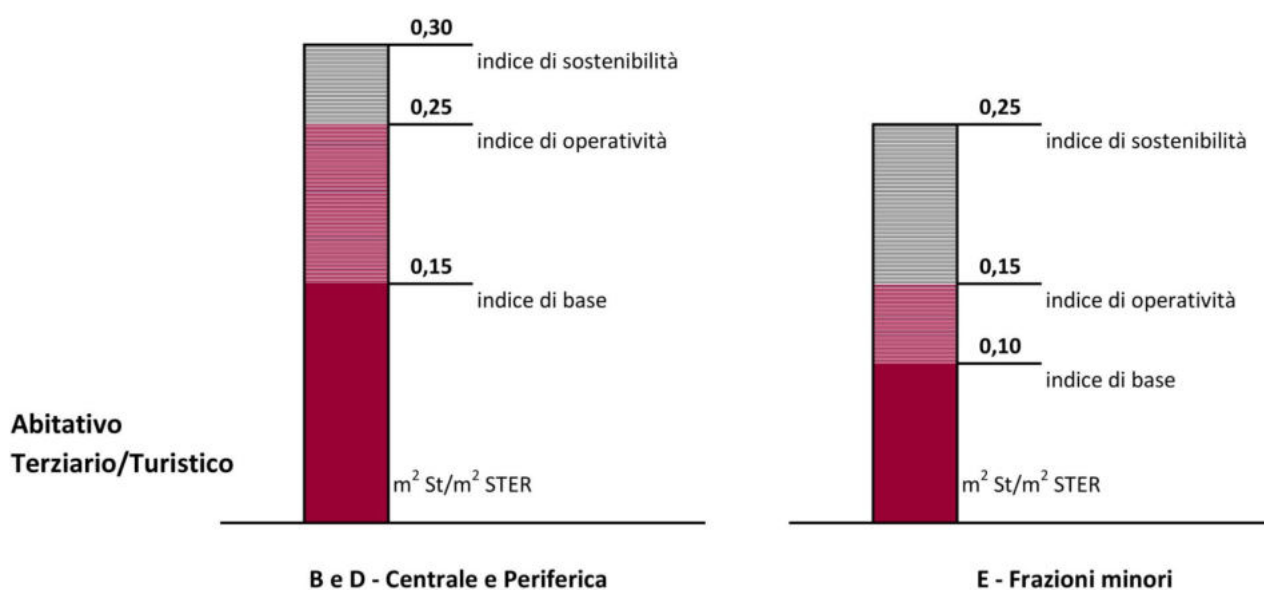
4. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, gli atti di programmazione negoziata e gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica, individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

### Art. 2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

#### REGOLE

1. Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono così articolati<sup>1</sup>:

**Figura 1a - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi. Nuovi insediamenti abitativi, terziari e turistici** (le lettere B, D, E si riferiscono alle zone OMI)



1 L'acronimo "St" indica la Superficie totale, e l'acronimo "STER" indica la Superficie Territoriale, per le cui definizioni si rimanda al Titolo A1 del Regolamento Edilizio.

Figura 2b - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi: Nuovi insediamenti produttivi

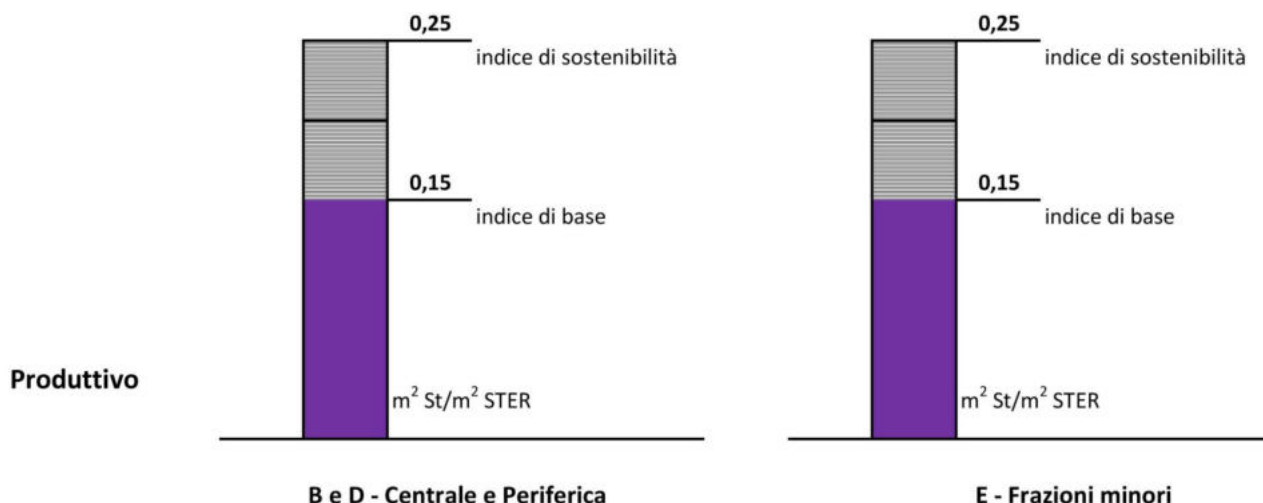
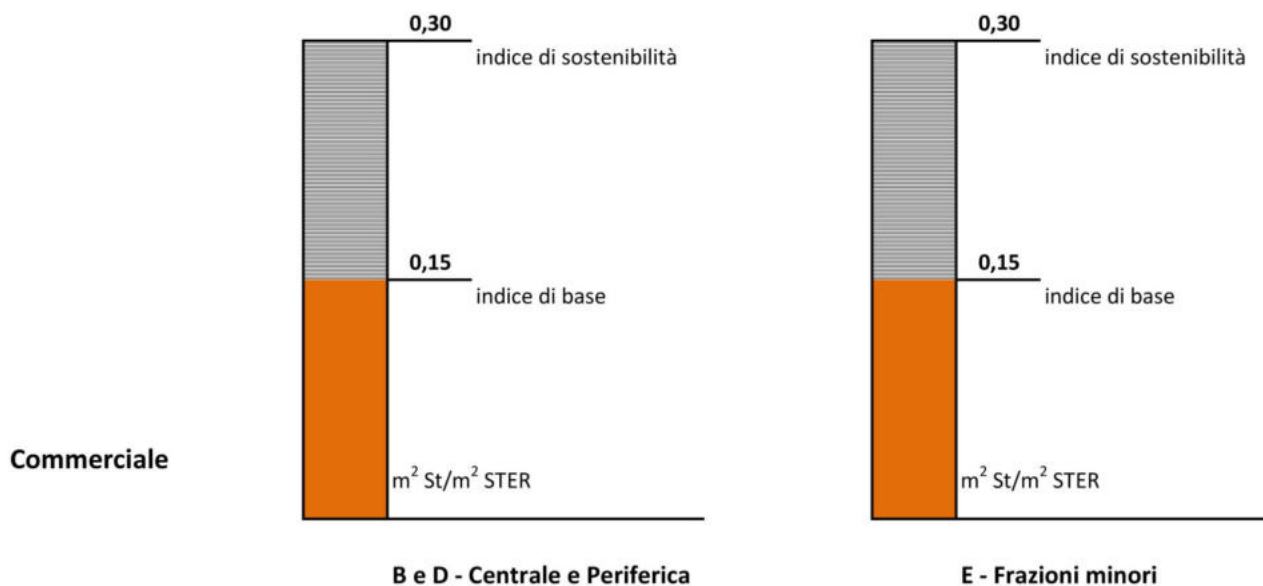


Figura 3c - Indici perequativi, premialità e crediti edilizi: Nuovi insediamenti commerciali



2. Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con:
- ulteriori quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune;
  - quantità edificatorie derivanti da un indice di RIE superiore a quello previsto per la funzione da insediare;
  - quantità edificatorie derivanti dalla realizzazione di strutture ricettive alberghiere;
  - crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni. Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie totale (St) riconosciuta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'indennizzo, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo (compensazione urbanistica);

- e. quantità edificatorie derivanti da demolizione di edifici incongrui per funzione o tipologia nel territorio rurale.
3. Criteri di quantificazione delle premialità indicate al precedente comma 2:
- Le quantità edificatorie aggiuntive sono calcolate proporzionalmente rispetto alle maggiori dotazioni realizzate;
  - Per un indice RIE > 4 per le funzioni **a; b3, b4, b5, b6; d; e**  
>1,5 per le funzioni **b1, b2; c**
  - Nel caso di realizzazione di strutture ricettive alberghiere si applica direttamente l'indice di operatività;
  - I crediti edilizi sono computati applicando l'indice perequativo di base ai terreni oggetto di compensazione;
  - Le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione di edifici incongrui nel territorio rurale sono quelle derivanti dall'applicazione della Tabella 3b.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento di quantità edificatorie.

**Art. 2.4 Rigenerazione di tessuti urbani. Metodologia per la determinazione delle quantità edificatorie.**

REGOLE

1. Nel caso di interventi di rigenerazione di aree edificate nel territorio urbano, la St da riconoscere è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice perequativo ai terreni e quelle riconoscibili in funzione dell'edificato esistente.
2. Nella Tabella 1 è indicato il modello di calcolo da utilizzare nella determinazione delle quantità edificatorie negli interventi complessi di rigenerazione all'interno del territorio urbano, qualora non diversamente specificato in particolari tessuti.








**Tabella 1 – rigenerazione/riqualificazione nel Telaio urbano**

Descrizione			Area			Edifici esistenti		
Località	Catasto		Superficie lotto/area	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani	St esistente
	<i>foglio</i>	<i>part.</i>	a (mq)	b (mq/mq)	c=a*b (mq/St)	d (mq/St)	e	f=d*e (mq/St)
					0,00			0,00

Coefficienti di ragguglio						Quantità edificatorie					
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche	Crediti edilizi da edifici esistenti				
<i>destinazione</i>	<i>coefficiente</i> g	<i>condizione</i>	<i>coefficiente (e)</i> h	<i>tipologia</i>	<i>incentivo al trasferimento</i> i	%	<i>coefficiente (d)</i> l	$m = [f*g*h] + [f*i] + [a*l]$ (mq/St)	TOTALI	da realizzare in loco	da trasferire
									n = m + c (mq/St)	(mq/St)	(mq/St)
	1,50	0,40			0%		0,05	0,00	0,00	0,00	

**Coefficienti per il ragguglio della St di edifici esistenti a St da edificare**

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Turistico-ricettivo	2,50
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00
Serra, tettoia	0,50

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
peissimo	0,20	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	10%

Bonifiche	
su tutto il lotto	0,10
fino al 50% della superficie del lotto	0,05
nessuna bonifica	0,00

## **Art. 2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale.**

### REGOLE

1. Gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale interessano immobili:
  - a. non più funzionali all'attività agricola, in quanto dismessi o in corso di dismissione. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell'immobile, il suo stato conservativo, la necessità di bonifiche. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella successiva Tabella 2a. Le quantità edificatorie generate che, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera non possono comunque superare il 20% della superficie coperta se sono necessarie opere di bonifica, possono essere trasferite o realizzate in loco.
  - b. incongrui, per tipologia, con il contesto nel quale sono inseriti. Il riconoscimento delle quantità edificatorie realizzabili considera: la tipologia dell'immobile, il suo stato conservativo, la presenza di attività in essere, la necessità di bonifiche, la sua localizzazione. I coefficienti di ragguaglio sono indicati nella Tabella 2b. Le quantità edificatorie generate, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 36 comma 5 lettera e, non possono comunque superare il 50% della superficie coperta. Nel territorio comunale è stato riconosciuto un solo edificio incongruo, localizzato in fascia all'interno della Zona di tutela del paesaggio fluviale (art. 17 del PTPR) e nella fascia del vincolo paesaggistico fluviale: l'impatto visivo, le caratteristiche tipologiche nonché le dimensioni planivolumetriche hanno portato a definirlo incongruo. Tale edificio è individuato puntualmente negli elaborati St5 della Trasformabilità; in attesa dell'attuazione dell'intervento di qualificazione ambientale e paesaggistica, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria.
2. Le quantità edificatorie derivanti dagli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica di cui alla precedente lettera a possono essere realizzate all'interno della medesima corte rurale o trasferite. Se realizzate in loco potranno essere destinate esclusivamente alle funzioni esplicitamente indicate nella tabella riportata all'art.8.13.3 comma 1 per gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica; se trasferite potranno essere convertite in una delle funzioni ammesse nell'area di atterraggio.
3. Negli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica di cui alla precedente lettera b le quantità edificatorie generate possono essere esclusivamente trasferite.
4. Limiti e condizioni di intervento se realizzati in loco:
  - pendenza delle falde di copertura  $\leq 35\%$ ;
  - Dcs (distanze dalle strade): come da Codice della Strada;
  - Dcp (distanze dai confini di proprietà): m 5,00;
  - Dpf (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):  $\geq m 10,00$ .
5. Se realizzato in loco, l'intervento è soggetto a PdC convenzionato, nel caso di trasferimento delle quantità edificatorie si attua con Accordo operativo e PAIP.




**Tabella 2a - Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale: demolizione di edifici non più funzionali all'attività agricola in quanto dismessi o in corso di dismissione**

Descrizione			St esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)										
Località	Catasto			Tipologia	Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche		Totale St		
	foglio	particella	a (mq)	descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	e	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e) (mq)
					0,10		0,60			5%				0,00

Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Incentivo accoglienza		St da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione
strutture accoglienza	Strutture complementari	strutture per l'accoglienza	strutture per attività complementari all'agricoltura	
f	g	S <sub>1</sub> = S.f (mq)	S <sub>2</sub> = S.g (mq)	
2,00	1,50	0,00	0,00	0,00

**Coefficienti per il ragguaglio della Superficie coperta di edifici esistenti a Superficie totale per la realizzazione di strutture per l'accoglienza o per attività complementari all'agricoltura da edificare**

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,05
capannone agricolo	0,10
tettoia	0,05



Stato conservativo	
buono	0,60 
discreto	0,50 
scadente	0,00 

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in corso di dismissione	5%

Bonifiche	
nessuna bonifica	0,00
fino a 1000 mq	0,05
oltre 1000 mq	0,10





Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	2,00
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,50

**Tabella 3b - Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale: demolizione di edifici incongrui**

Descrizione			St esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguglio)							Quantità edificatorie			
Località	Catasto			Proprietà	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche	Totale St	
	foglio	particella		descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	S = (a*b*c)+(a*d)+(a*e) (mq)	da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
			a (mq)		b		c			d	(mq)	e		
					0,30		0,70			20%			0,00	0,00

**Coefficienti per il ragguglio della Superficie coperta di edifici esistenti a Superficie totale per la realizzazione di strutture per l'accoglienza o per attività complementari all'agricoltura da edificare**

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,10
capannone industriale-commerciale	0,30
capannone agricolo	0,20
tettoia	0,10

Stato conservativo		
ottimo	0,80	
buono	0,70	
discreto	0,60	
scadente	0,50	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere senza impianti	10%
attività in essere con impianti	20%

Bonifiche	
nessuna bonifica	0,00
fino a 500 mq	0,05
oltre 500 mq	0,10

## **TITOLO II    TRASFERIMENTI DI QUANTITA' EDIFICATORIE**

### **Art. 2.6    Criteri e modalità di attuazione**

#### STRATEGIE

1. Il trasferimento di quantità edificatorie e crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine sarà utilizzata la metodologia esposta nel successivo art. 2.7.

### **Art. 2.7    Trasferimenti di quantità edificatorie**

#### STRATEGIE

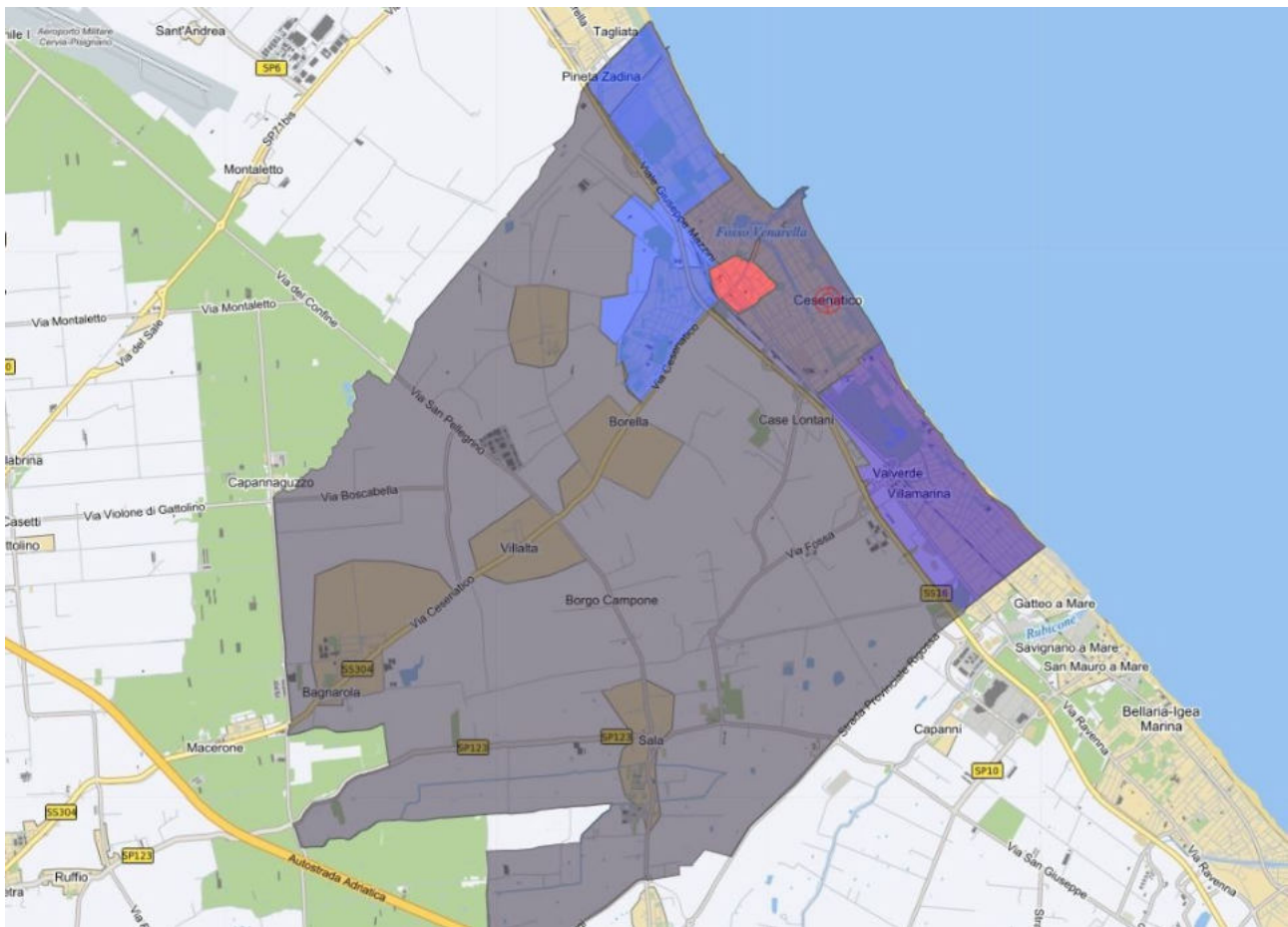
1. I suoli interessati da trasformazioni, le quantità edificatorie realizzabili e i suoli ricettori sono indicati negli strumenti di attuazione indicati nel successivo comma 2.

I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non sono necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative.

L'Osservatorio dei Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari, costituita da un elaborato grafico (Figura 4) in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare e da una tabella contenente i valori unitari di riferimento e i coefficienti di ragguaglio per il trasferimento delle quantità edificatorie da una zona ad un'altra (Matrice 1), tali valori potranno essere aggiornati ogni 6 mesi, in analogia al rilevamento dei valori OMI (tale aggiornamento non costituisce variante al PUG).

2. I trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi si attuano attraverso:
  - gli accordi operativi;
  - i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
  - gli accordi di programma di cui agli artt. 59 e 60 della LR 24/2017.
3. I valori indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili nel trasferimento a distanza di quantità edificatorie, per ragguagliare le quantità edificatorie residenziali afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Matrice 1).
4. I trasferimenti di quote di edificabilità sono recepiti nella cartografia e nella normativa degli accordi operativi, dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, degli accordi di programma, e nelle relative convenzioni sottoscritte fra il Comune ed i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio. Al fine di concorrere ad una migliore qualità dell'insediamento e una maggiore qualità del progetto, i trasferimenti di quantità edificatorie in lotti contigui o comunque all'interno dello stesso tessuto con contestuale realizzazione dell'intervento, possono attuarsi anche con PdC convenzionato.
5. Nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie in areali permeabili non dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato, tali quantità edificatorie dovranno essere utilizzate entro il termine perentorio stabilito dalla convenzione, e comunque entro tre anni dalla conclusione degli interventi di riuso e rigenerazione.
6. I contratti che trasferiscono potenzialità edificatorie sono soggetti a trascrizione, secondo quanto disposto all'art. 2643, comma 1, del Codice Civile.

Figura 4 – Mappa dei valori immobiliari di Cesenatico



Matrice 1 - Sistema per la conversione di quantità edificatorie tra zone differenti

**MATRICE ZONE CESENATICO**

			Zona di atterraggio				
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B1	D1	D2	D3	E1
			Coefficienti di conversione				
			stato conservativo normale (€/mq)	4.625	3.000	4.600	3.500
Zona di origine	B1 Centrale/CENTRO STORICO	4.625	1,00	1,54	1,01	1,32	2,20
	D1 Periferica/ZONA COSTIERA DI PONENTE FRA ZADINA E VIALE CAVOUR E ZONA MADONNINA	3.000	0,65	1,00	0,65	0,86	1,43
	D2 Periferica/ZONA COSTIERA CENTRALE FRA VIALE CAVOUR E VIALE ZARA	4.600	0,99	1,53	1,00	1,31	2,19
	D3 Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA	3.500	0,76	1,17	0,76	1,00	1,67
	E1 Suburbana/ZONA SUBURBANA E RURALE: CANNUCETTO, BORELLA, VILLALTA, BAGNAROLA, BORGO CAMPONE, SALA	2.100	0,45	0,70	0,46	0,60	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2021

**ESEMPIO APPLICATIVO**

Zona di origine delle quantità edificatorie: E1	100	mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	0,70		
Quantità edificatorie trasferite nella zona D1	100 x 0,7 =		70 mq

**Art. 2.8 Registro delle quantità edificatorie**

## REGOLE

1. Presso gli uffici del Comune di Cesenatico competenti al rilascio dei titoli abilitativi, è istituito un Registro delle Quantità edificatorie, finalizzato alla gestione ed al monitoraggio delle quantità edificatorie assegnate e delle conseguenti quantità complessive residue da assegnare, derivanti da trasferimenti assentiti dal PUG.
2. In modo analogo, è istituito un Registro delle Quantità edificatorie volto alla gestione ed al monitoraggio delle potenzialità edificatorie da insediare nell'arenile, al fine della verifica degli obiettivi di riduzione della Superficie Coperta, stabiliti dall'art. 13 del PTPR-PTCP.

### **TITOLO III TRASFORMAZIONI DIFFUSE E INTERVENTI COMPLESSI**

#### **Art. 2.9 Indicazioni generali**

##### STRATEGIE

1. Il PUG disciplina le trasformazioni diffuse nel territorio urbano e rurale. Definisce inoltre i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi, che non sono perimetrati dal PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia urbana ed ecologico-ambientale e concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.
2. Gli interventi complessi esterni al TU si attuano con AO, PAIP o Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR24/2017, quelli di rigenerazione urbana con AO, PAIP o PdC Convenzionato, secondo quanto disposto nella disciplina del tessuto.

#### **Art. 2.10 Accordi operativi**

##### REGOLE

1. Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990.
2. L'accordo operativo si compone dei seguenti elaborati:
  - a. il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;
  - b. la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
  - c. la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
  - d. il documento di VAS/Valsat dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR24/2017 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

#### **Art. 2.11 Piani attuativi di iniziativa pubblica**

##### REGOLE

1. I PUA di iniziativa pubblica si compongono dei seguenti elaborati minimi:



- a. schema di assetto urbano;
- b. relazione di progetto;
- c. convenzione urbanistica;
- d. relazione economico-finanziaria;
- e. rapporto preliminare o verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR24/2017 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana;
- f. progetto edilizio delle opere private e pubbliche.

#### **Art. 2.12 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53**

##### REGOLE

1. Gli elaborati minimi per avviare il procedimento unico di cui alla LR 24/2017 art. 53 si compongono di quelli di cui al precedente art. 2.10 o del successivo 2.13 a seconda del tipo di intervento.

#### **Art. 2.13 Permessi di costruire convenzionati**

##### REGOLE

1. Gli interventi di rigenerazione complessi nel territorio urbano assoggettati a PdC convenzionato sono quelli funzionali alle trasformazioni indicate nella parte IV "Trasformabilità" delle presenti Norme e si compongono dei seguenti elaborati minimi:
  - a. schema di assetto urbano con l'individuazione degli interventi privati e della città pubblica che il privato si impegna a realizzare;
  - b. convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;
  - c. relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
  - d. progetto edilizio delle opere private e pubbliche.

#### **Art. 2.14 Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico**

##### REGOLE

1. Per le nuove urbanizzazioni la Strategia stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, nel rispetto delle dotazioni minime richieste ai sensi della Tabella 3, in relazione ai gruppi funzionali.
2. I nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
  - a. le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
  - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta e l'eventuale trasporto pubblico locale;
  - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;

- d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
3. Gli interventi di rigenerazione nel territorio urbanizzato devono assicurare la realizzazione delle seguenti opere:
    - a. le attrezzature e gli spazi collettivi individuati dalla Strategia;
    - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta;
    - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
    - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
  4. Nella VAS/Valsat sono individuati gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia, sulla base dei seguenti criteri individuati dalla strategia per valutare il beneficio pubblico degli interventi, e nello specifico:
    - a. valore delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento;
    - b. qualità del progetto edilizio;
    - c. qualità del progetto urbano;
    - d. impatto sociale ed economico sulla collettività.

La valutazione del beneficio pubblico è effettuata per tutti i progetti complessi. Nella VAS/Valsat è effettuata una prima attribuzione dei pesi ai criteri su elencati. Nei bandi di evidenza pubblica, fermo restando l'attribuzione del peso del criterio a. gli altri valori potranno subire modifica per perseguire gli obiettivi prioritari di volta in volta assunti dall'Amministrazione.

## PARTE III. RIDUZIONE DEI RISCHI

### TITOLO I RISCHIO SISMICO

#### Art. 3.1 Rischio sismico e microzonazione sismica

##### STRATEGIE

1. Costituisce obiettivo generale del PUG, coerentemente a quanto previsto dall'art. 7 della LR 19/2008, la riduzione e prevenzione del rischio sismico del territorio del Comune di Cesenatico, ricadente in zona 2 secondo la vigente classificazione sismica nazionale. Tale obiettivo è perseguibile attuando un processo di pianificazione alle diverse scale, che assuma criteri di minimizzazione dell'esposizione alla pericolosità sismica, in quanto fattore concorrente, unitamente alla vulnerabilità, alla determinazione del rischio. Ciò trova compimento attraverso scelte localizzative degli ambiti da sottoporre a trasformazione e l'assunzione di criteri urbanistici e distributivi delle opere e/o degli organismi edilizi all'interno di questi, in porzioni territoriali per le quali è minore il risentimento dell'azione sismica.

Il PUG dispone di tre livelli di approfondimento in conformità alle disposizioni in materia di prevenzione del rischio sismico e di microzonazione sismica vigenti, a seconda delle finalità e delle applicazioni, nonché degli scenari di pericolosità locale, redatti con riferimento agli Allegati della DAL della Regione Emilia-Romagna n. 112/2007, all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (DGR 630/2019 ai sensi dell'art. 22 e 49 LR 24/2017, DGR 476/2021 e DGR 564/2021).

2. Gli elaborati Lt6.Ms "Zonazione sismica di secondo e terzo livello", identificando gli scenari di pericolosità sismica locale sull'intero territorio comunale, concorrono alla definizione delle scelte di piano e forniscono prime indicazioni sui limiti e sulle condizioni per le trasformazioni del territorio.

Le Tavole Lt6.Ms individuano le parti di territorio suscettibili di amplificazione del moto sismico e di altri tipi di effetti locali, quali, ad esempio, cedimenti, instabilità dei versanti, fenomeni di liquefazione, rotture del terreno, ecc. L'individuazione di tali aree è basata su rilievi, osservazioni e valutazioni di tipo geologico e geomorfologico, svolti a scala territoriale, associati a raccolte di informazioni sugli effetti locali indotti dai terremoti passati ed ha come riferimento la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.

##### REGOLE

3. Le indicazioni fornite dalla microzonazione sismica comunale costituiscono, per i successivi strumenti attuativi, elemento vincolante ai fini della riduzione del rischio sismico, ad essi si rimanda per la progettazione degli interventi di trasformazione.

## TITOLO II RISCHIO IDRAULICO

### Art. 3.2 Pericolosità idraulica (PSRI-PGRA)

#### STRATEGIE

1. Ai fini della mitigazione della pericolosità idraulica, nella Tavola Lt3 sono riportate:
  - le aree di potenziale allagamento di cui all'art. 6 del PSRI-PGRA, definite come le aree nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica, nonché sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore a 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici;
  - le aree di pericolosità idraulica P2 (alluvioni poco frequenti) e P3 (alluvioni frequenti) come individuate nel PGRA vigente, con riferimento al Reticolo Principale (RP) e Secondario di Pianura (RSP);
  - le aree, cui agli artt. 15 e 16 del PSRI – variante di coordinamento con PGRA, potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3), poco frequenti (P2) e rare (P1) in aree costiere e marine;
2. Al fine di ridurre il rischio nelle aree di potenziale allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia è subordinata all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.

#### REGOLE

3. Gli interventi ricadenti nelle zone individuate nella Tavola Lt3 dovranno essere realizzati con tutte le precauzioni necessarie per una riduzione del rischio al fine di garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale.
  - a. Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:
    - realizzare le superfici abitabili, le aree sede di processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello del tirante idrico di riferimento;
    - realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del tirante di riferimento con sistemi protettivi a tenuta stagna;
    - progettare la viabilità minore interna alla trasformazione e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
    - favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo;
    - i piazzali e i locali delle attività industriali ed artigianali interessati dal deposito di materiali potenzialmente inquinanti dovranno essere posti al di sopra della quota del tirante di riferimento;
    - altri interventi atti a raggiungere i medesimi obiettivi.
  - b. Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:
    - opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
    - opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
    - fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.

- c. Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione:
    - uscite di sicurezza e vie di fuga situate sopra il livello del tirante di riferimento, aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori.
  - d. Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche.
  - e. Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto dell'acqua.
4. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1), in ottemperanza ai principi di precauzione e dell'azione preventiva, dovranno essere aggiornati i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformemente a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, in cui siano specificati lo scenario d'evento atteso e il modello d'intervento per ciò che concerne il rischio idraulico. Si assume 2,83 m s.l.m. quale valore dell'elevazione totale dalla superficie del medio mare per tempi di ritorno superiori a 200 anni.

### **Art. 3.3 Difesa idraulica in aree interessate da alluvioni poco frequenti P2 e P3**

#### STRATEGIE

1. Il PUG approfondisce, individua e tutela la rete idrografica del territorio comunale e le relative aree di pertinenza, con le seguenti finalità generali:
  - la riduzione della pericolosità idraulica;
  - la salvaguardia e la valorizzazione delle aree fluviali e delle aree di pertinenza fluviale in base alle loro caratteristiche morfologiche, naturalistico-ambientali e idrauliche.
2. In particolare il PUG persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - la realizzazione di interventi idraulici strutturali, da realizzarsi preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica;
  - la realizzazione di opere di regimazione a basso impatto ambientale;
  - la diffusione negli insediamenti di opere e accorgimenti utili a garantire un più graduale deflusso delle acque di pioggia verso la rete idrografica;
  - l'adozione di misure di protezione e di mitigazione del rischio negli insediamenti urbani che escludano o minimizzino il rischio con riferimento ad eventi con tempi di ritorno fino a 200 anni.
3. Nelle Tavole specifiche del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del PGRA, sono perimetrate le porzioni di territorio a pericolosità idraulica P1, P2, P3.
4. Nelle Tavole di PUG Lt4.Ri1 e Lt4.Ri2 sono riportati i tiranti idrici di riferimento, per le aree P2 e P3, da considerarsi per le trasformazioni urbanistiche.

### **Art. 3.4 Condizioni per interventi in aree interessate da alluvioni poco frequenti P2**

#### REGOLE

1. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2), così come indicate nella tavola Lt4.Ri1, deve:
  - a. essere consentita, prevista e promossa la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture;
  - b. essere assicurata la congruenza degli interventi di nuova urbanizzazione attuabili con Accordi operativi e PUA di iniziativa pubblica con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio

idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte;

- c. nell'ambito di procedimenti urbanistico-edilizi che comportino nuova costruzione e/o ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione, ovvero ampliamenti posti al piano terra, dovrà essere prevista l'adozione di specifiche misure di riduzione della vulnerabilità in funzione delle caratteristiche del territorio e del relativo uso del suolo, del tipo di intervento e della destinazione d'uso prevista, negli approfondimenti effettuati nel PUG.
2. Nelle aree dell'Arenile, potenzialmente interessate da alluvioni costiere poco frequenti (P2), gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dovranno prevedere idonee chiusure delle aperture degli edifici al fine di mitigare il danno rispetto al tirante atteso.
3. Il PUG individua nella Tavola Lt4.Ri1, con gli approfondimenti effettuati, in proiezione climatica al 2050 per la componente costiera, i tiranti di riferimento per le aree di potenziale allagamento da alluvioni poco frequenti.
4. Nelle aree di potenziale allagamento, individuate nella Tavola Lt3, si applica quanto disposto all'art. 6 delle norme del PAI-PGRA. Al fine di diminuire la pericolosità nelle aree di potenziale allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia è subordinata all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di limitazione dell'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'esondazione.
5. In particolare, in tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, negli interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, dovranno essere assunte le seguenti misure di mitigazione del rischio, singole od abbinate:
  - a. impostazione del piano di calpestio del piano terra di un edificio al di sopra del tirante idrico di riferimento, desumibile dall'elaborato Lt4.Ri1;
  - b. la realizzazione di locali interrati, qualora ammessa dalle norme del PUG, deve essere effettuata adottando idonee misure di protezione rispetto al rischio allagamento;
  - c. realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche;
  - d. ulteriori misure individuate dal comma 3 dell'art.3.2 del presente Titolo.
6. Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, qualora riguardanti unità immobiliari interessate dal tirante idrico, sono promosse adeguate forme di protezione a difesa delle aperture del piano terra e dei piani seminterrati ed interrati.

### **Art. 3.5 Condizioni per interventi in aree interessate da alluvioni frequenti P3**

#### REGOLE

1. Nella Tavola Lt4.Ri2 sono individuati i tiranti idrici risultanti per pericolosità idraulica P3, quale condizione peggiore risultante da sorgente:
  - costiera con tempo di ritorno di 10 anni; (proiezione climatica al 2050)
  - pluviale con tempo di ritorno di 50 anni;
  - fluviale con tempo di ritorno di 30 anni.
2. In tali aree, soggette a una maggiore frequenza degli eventi, in presenza di un tirante > 50 cm, la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione è subordinata ad un approfondimento tecnico-idraulico, finalizzato a dimostrare l'efficacia degli interventi proposti e delle scelte progettuali effettuate (quali misure per evitare il

danneggiamento dei beni, la protezione di accessi, strutture e fondazioni) in relazione ai tiranti attesi, nell'ottica della mitigazione del rischio idraulico.

3. Tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono soggetti alle medesime misure di mitigazione del rischio di cui al comma 5 del precedente art.3.4.
4. Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, qualora riguardanti unità immobiliari interessate dal tirante idrico, sono promosse adeguate forme di protezione a difesa delle aperture del piano terra e dei piani seminterrati ed interrati.

### **Art. 3.6 Controllo degli apporti d'acqua e invarianza idraulica<sup>2</sup>**

#### STRATEGIE

1. Il PUG assume l'obiettivo dell'invarianza idraulica delle trasformazioni, ossia che queste siano realizzate in modo tale da non provocare un aggravio della portata di piena dei corpi idrici che ricevono i deflussi superficiali originati dalle aree interessate dalle trasformazioni.

#### REGOLE

2. Deve essere garantito il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e favorito il riuso delle acque piovane. Tali disposizioni trovano applicazione nelle nuove urbanizzazioni, negli interventi di rigenerazione, negli interventi di demolizione e ricostruzione mediante le seguenti azioni e regole:
  - a. realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di raccolta e accumulo (vasche volano) per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta ed accumulo, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente; il sistema di scarico nel ricettore, deve essere dotato di opportuna "strozzatura" come previsto dalla DIRETTIVA IDRAULICA del PSRI vigente.
  - b. al fine di assicurare l'invarianza idraulica delle trasformazioni, ma contestualmente incrementare la quantità e qualità dei servizi ecosistemici, è favorita la realizzazione di bacini di laminazione, anche al servizio di più insediamenti. Tali bacini di laminazione potranno essere realizzati direttamente da uno o più soggetti attuatori delle trasformazioni edilizie, ma anche dall'Amministrazione comunale attraverso l'utilizzazione di un "fondo per invarianza idraulica" allo scopo costituito, nel quale confluiranno i contributi dei soggetti attuatori che non hanno assicurato direttamente nella propria area di intervento l'invarianza idraulica. Tale fondo costituisce riferimento per realizzare interventi atti a garantire l'invarianza idraulica nel territorio comunale. Alcune aree individuate dal PUG quali dotazioni ecologiche, potranno assumere una doppia funzione: di dotazioni ecologiche e di bacini di laminazione;
  - c. il dimensionamento dei sistemi di raccolta ed accumulo, è effettuato secondo le indicazioni tecniche di cui all'art. 7 della Direttiva idraulica<sup>3</sup>. In base alle indicazioni tecniche sono fissati i criteri per considerare nel computo del volume richiesto anche il contributo delle reti fognarie. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque piovane sono stabilite, anche in caso di scarico indiretto nei corsi d'acqua o nei canali di bonifica, dall'Autorità idraulica competente come individuata dalla DGR 569/2019, con la quale devono essere preventivamente concordati i

<sup>2</sup> PAI-PGRA norme art. 9.

<sup>3</sup> Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano stralcio per il rischio idrogeologico, ai sensi degli artt. 2ter. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano. Variante di coordinamento PGRA-PAI 2016.

criteri di gestione e alla quale dovrà essere consentito il controllo funzionale nel tempo dei sistemi di raccolta.

3. Per le aree di trasformazione urbanistica che portino ad una impermeabilizzazione superiore al 30 % della superficie territoriale, nei soli casi in cui la superficie territoriale complessiva dell'area di trasformazione disciplinata da un medesimo Accordo Operativo o PUA pubblico sia superiore ai 10 ha, è richiesto di verificare con un apposito modello previsionale, da valutarsi in accordo con l'autorità idraulica competente sul recapito del drenaggio dell'area, che non si abbia un aggravio alla piena del corpo idrico recettore nemmeno a seguito della laminazione operata attraverso i volumi prescritti.
4. La norma del presente articolo si applica anche a tutti gli interventi di impermeabilizzazione che comportino un ampliamento netto delle superfici coperte da pavimentazioni o da volumi edilizi. Il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ed idraulica, che dovrà essere accettata dai soggetti che rilasciano l'autorizzazione all'intervento.

### **Art. 3.7 Erosione costiera**

#### STRATEGIE

1. La difesa dagli effetti dannosi dell'erosione costiera, in coerenza con il programma di Gestione Integrata della Zona Costiera (GIZC) di cui alla DGR 2406/2004, dovrà avvenire prioritariamente attraverso:
  - il riequilibrio del bilancio sedimentario sia lungo costa, sia considerando gli apporti da monte, e il potenziamento degli apporti naturali di sedimenti alle spiagge attraverso i corsi d'acqua;
  - la realizzazione di interventi mirati al ripascimento artificiale protetto;
  - l'allontanamento degli insediamenti costieri dalla linea di riva, in tutti i casi in cui ciò sia possibile.

#### REGOLE

2. Lungo l'arenile sono da evitare nuove opere o manufatti che, alterando le condizioni idrodinamiche, favoriscano l'erosione della spiaggia. La valutazione di idoneità di ogni intervento, non solo di nuova realizzazione ma anche di conservazione e manutenzione di manufatti (fra cui moli, pennelli, ecc.) è comunque demandata al parere della Regione Emilia-Romagna, Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica.



### **TITOLO III    SUBSIDENZA**

#### **Art. 3.8    Rischi connessi alla subsidenza**

##### STRATEGIE

1. Costituisce obiettivo generale la riduzione della subsidenza del territorio di pianura a valori propri di un abbassamento del suolo dovuto ai soli fenomeni geologici naturali.
2. Negli ambiti ove il fenomeno della subsidenza si manifesta con maggiore rilevanza, le azioni strategiche per la difesa dai rischi connessi sono individuate prioritariamente:
  - nel contenimento dei prelievi autorizzati di risorse idriche dalle falde;
  - nell'individuazione ed eliminazione dei prelievi idrici abusivi;
  - nel contenimento dei prelievi autorizzati di altri fluidi dal sottosuolo;
  - nello scarico in unità geologiche profonde delle acque risultanti dall'estrazione di idrocarburi;
  - nel monitoraggio e valutazione degli eventuali effetti derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (scavi, infrastrutture, incremento dei carichi edilizi gravanti sul suolo, ecc.);
  - nel reintegro della falda freatica attraverso sistemi di scarico a dispersione superficiale o profonda delle acque meteoriche.

## PARTE IV. TRASFORMABILITA'

### TITOLO I STRATEGIE E DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 4.1 Contenimento del consumo di suolo

##### STRATEGIE

1. La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero" da raggiungere entro il 2050, individua il limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) come quantità massima di suolo consumabile fino a tale data.
2. Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

##### REGOLE

3. Le aree edificate del Comune di Cesenatico che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in 7.518.970 m<sup>2</sup> (tale quantità non comprende la superficie dei Parchi urbani di Levante e di Ponente, e quella dei tessuti Q.6), pertanto il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a **225.569 m<sup>2</sup>** di superficie territoriale.

#### Art. 4.2 Rigenerazione urbana

##### STRATEGIE

1. Contestualmente al contenimento del consumo di suolo, la legge promuove il riuso e la rigenerazione urbana, definendo i seguenti interventi edilizi e urbanistici:
  - a. interventi di qualificazione edilizia, diretti a promuovere l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani;
  - b. interventi di ristrutturazione urbanistica, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell'edificato ma anche nell'intorno, e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione;
  - c. interventi più complessi di addensamento o sostituzione urbana che promuovono significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate.

Questi interventi connotano le due scale della rigenerazione urbana: interventi diffusi e interventi complessi.

##### REGOLE

2. Attuazione degli interventi:
  - gli interventi di cui alla lettera a. si attuano principalmente con interventi edilizi diretti;
  - quelli relativi alla lettera b. con PdC/PdC Convenzionati;
  - quelli della lettera c. con accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica o PdC convenzionati, in base alla complessità di attuazione dell'intervento, considerando: le problematiche da risolvere

rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali, la dimensione dell'intervento.

#### Art. 4.2.1 Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano

##### STRATEGIE

1. La rigenerazione diffusa nel telaio urbano può riguardare edifici che vengono qualificati mantenendo le medesime funzioni **a** abitativa, **b** turistico-ricettiva, ma anche capannoni produttivi **c** manifatturieri, **e** commerciali o **d** direzionali privati, dismessi o con attività in essere, incongrui per tipologia e/o funzione rispetto al contesto. Nel primo caso gli interventi sono finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione dei rischi; nel secondo sono finalizzati alla qualificazione dell'attività compatibile, o al trasferimento dell'attività incompatibile e alla riqualificazione della situazione orientando l'intervento verso funzioni prevalenti del tessuto o la realizzazione di dotazioni territoriali e si attuano secondo quanto indicato nei commi seguenti.

##### REGOLE

2. Gli interventi di rigenerazione diffusa si attuano, di norma, con interventi edilizi diretti; comprendono interventi di:
  - a. **Qualificazione edilizia** per funzioni abitative e turistico-ricettive; attività produttive, commerciali o direzionali private esistenti, compatibili con le funzioni residenziali o turistiche prevalenti nel tessuto;
  - b. **Riconversione** di attività produttive, commerciali o direzionali private esistenti, non compatibili con la residenza o dismesse, o di edifici incongrui per tipologia e/o funzione; può essere realizzata tramite intervento edilizio di demolizione e ricostruzione f) o g) utilizzando una delle seguenti modalità:
    - nel rispetto dei parametri definiti nel tessuto per la funzione insediabile;
    - applicando le modalità di calcolo della Tabella 1 riportata all'art. 2.4; al fine di incrementare le superfici permeabili, nella ricostruzione in loco possono essere incrementate le altezze indicate nel relativo tessuto, senza comunque superare l'altezza massima degli edifici presenti nel tessuto.

#### Art. 4.2.2 Trasformazioni complesse nel Telaio urbano

##### STRATEGIE

1. Le trasformazioni complesse nel territorio urbano riguardano interventi di **sostituzione urbana** di parti significative del tessuto urbano, finalizzato ad una qualificazione della Città pubblica e della Città privata che può attuarsi anche attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e il trasferimento parziale o totale delle quantità edificatorie, risultanti applicando la Tabella 1 dell'art. 2.4, in aree permeabili non infrastrutturate. Al fine di incrementare le superfici permeabili, nella ricostruzione in loco possono essere incrementate le altezze indicate nel relativo tessuto, senza comunque superare l'altezza massima degli edifici presenti nel tessuto.

#### Art. 4.3 Qualificazione del Telaio paesaggistico-ambientale

##### STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale per migliorare le condizioni di vita, favorire la fruizione del territorio integrando il turismo balneare con quello ambientale, e in particolare, il cicloturismo e l'escursionismo.

2. Il PUG ha effettuato nel QC la ricognizione degli edifici di recente costruzione presenti nel territorio rurale aventi usi incompatibili ai sensi della normativa vigente con le funzioni assentite in zona agricola, tra cui è stato individuato un incongruo che è stato localizzato nelle tavole St5.

Il PUG, inoltre, definisce le regole atte a demolire e ricostruire gli edifici non più funzionali all'attività agricola, dismessi o in corso di dismissione.

#### REGOLE

3. Gli interventi si attuano tramite demolizione e ricostruzione di parte delle superfici demolite, con le seguenti modalità:
  1. Le nuove quantità edificatorie sono definite seguendo il metodo di calcolo indicato nelle Tabelle 2a e 3b dell'art. 2.5, che definisce anche le funzioni insediabili e gli strumenti di attuazione.
  2. La realizzazione degli interventi è comunque subordinata all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dei medesimi.
  3. Qualora l'intervento si attui con demolizione e parziale ricostruzione all'interno della medesima corte rurale, le quantità edificatorie sono definite seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 2a dell'art. 2.5.

### **Art. 4.4 Articolazione del territorio**

#### STRATEGIE

1. Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema territoriale, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali, storico-culturali, produttive e paesaggistiche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al suo riutilizzo, rigenerazione, qualificazione e valorizzazione e definirne specifiche strategie e disciplina. Individua un telaio urbano e un telaio paesaggistico-ambientale interconnessi.

#### REGOLE

2. In relazione ai Telaio urbano e paesaggistico-ambientale, il PUG disciplina gli interventi diffusi di rigenerazione a carattere manutentivo, conservativo, di ampliamento, recupero e cambio della destinazione d'uso.
3. Interventi diversi da quelli specificatamente ammessi, comunque coerenti con quanto indicato nella Strategia, potranno attuarsi, previa dimostrazione del rilevante interesse pubblico, tramite Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiranno le condizioni di trasformazione.
4. Il telaio urbano è costituito da sette Città che, in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti sono articolate in Tessuti e dotazioni territoriali:
  1. **Città storica**
  2. **Città da qualificare**
  3. **Città da integrare**
  4. **Città da rigenerare**
  5. **Città da ripianificare**
  6. **Città da urbanizzare**
  7. **Città pubblica**
5. Il telaio paesaggistico ambientale, che, assieme alle dotazioni territoriali costituisce la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale, è articolato in:
  1. **infrastrutture verdi**
  2. **infrastrutture blu**

**3. elementi di valorizzazione del paesaggio**

**4. elementi di riqualificazione paesaggistica**

6. Non è considerata variante al PUG la lieve rettifica delle perimetrazioni dei tessuti effettuata in sede di accordi operativi, di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o di PdC/Convenzionati a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

## PARTE V. TELAIO URBANO

### TITOLO I LUOGHI DELL'ABITARE E DELLA PRODUZIONE

#### Art. 5.1 Strategie e disposizioni generali

##### STRATEGIE

1. Il PUG disciplina l'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo esistente, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali e storico-culturali, allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione.
2. Il PUG, per ciascuna parte del territorio urbano, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli **incentivi** urbanistici riconosciuti.
3. In ogni Tessuto, con riferimento alle tipologie edilizie, sono disciplinate le trasformazioni "diffuse" di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d'uso.

##### REGOLE

4. Disposizioni relative al recupero a fini abitativi dei sottotetti:

Per gli edifici nel territorio urbanizzato, destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza, è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla LR 11/1998, con le seguenti regole:

- a. Per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite previsto dal relativo tessuto, con esclusione della città storica, è possibile modificare le altezze del colmo (per un massimo di m 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.
- b. Nel Centro storico e negli edifici di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale diffusi in ambito urbano non sono ammesse modificazioni delle altezze e delle linee di pendenza delle falde. Il rapporto illuminante deve avere requisiti non peggiorativi rispetto all'esistente, sono fatti salvi i casi di ripristino del sistema delle aperture originarie e dell'integrità spaziale dei sistemi strutturali cellulari originari.

#### Art. 5.2 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

##### Art. 5.2.1 Interventi edilizi ammessi

##### REGOLE

1. Gli interventi ammessi nel territorio urbanizzato sono differenziati per Tessuti. Sono ammessi gli interventi di cui alla LR15/2013 lettere a), b), c), d), f), g), i), l), m) con le limitazioni e regole definite in relazione:
  - alle dimensioni del lotto;
  - alle distanze;
  - alla permeabilità;
  - al tessuto;
  - alle funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie).

2. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

### Art. 5.2.2 Lotti minimi

#### REGOLE

1. I lotti ineditati presenti nei tessuti urbani consolidati possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:
  - lotto minimo per le funzioni **a** abitative:  $\geq$  mq 500 (sono fatte salve dimensioni inferiori se previste in Accordi di Programma efficaci alla data di approvazione del PUG)
  - lotto minimo per le altre funzioni:  $\geq$  mq 1.000
  - negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore alle soglie sopra definite, coincide con quello esistente.
2. Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente per realizzare un nuovo edificio, anche all'edificio esistente deve essere garantito il lotto minimo.

### Art. 5.2.3 Distanze

#### REGOLE

1. Gli interventi di nuova costruzione g) e di ristrutturazione f) sono soggetti alle disposizioni dei successivi commi.
2. Distanze:
  1. **Dcs** (distanze dalle strade):  $\geq$  m **5,00** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9. E' ammesso l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari tessuti o per specifiche funzioni.
  2. **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  3. **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):  $\geq$  m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
  4. **IVL** (indice di visuale libera), si applica esclusivamente nelle aree di nuova urbanizzazione:
    - per gli edifici a funzione abitativa  $\geq$  **0,5**
    - produttiva, direzionale e commerciale  $\geq$  **0,5**
    - per gli edifici a funzione turistico ricettiva  $\geq$  **0,3**

E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti, mantenendo l'allineamento degli edifici esistenti.
3. La realizzazione di locali interrati è ammessa, alle seguenti condizioni:
  - a. per parcheggi pubblici, parcheggi di uso pubblico, parcheggi pertinenziali e locali a servizio di strutture ricettive alberghiere **b1** e di funzioni **e** commerciali:
    1. **Dcs** (distanze dalle strade) per le parti interrate:  $\geq$  m **0,00**
    2. **Dcp** (distanze dai confini di proprietà) per le parti interrate:  $\geq$  m **1,50**, ovvero  $\geq$  **0,00**, previo assenso del confinante.
  - b. La realizzazione di locali interrati a servizio delle funzioni **a1**, è ammessa esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato residenziale. La realizzazione di posti auto pertinenziali (**Pr1**) interrati per la funzione abitativa **a1** è ammessa anche fuori dalla sagoma del fabbricato residenziale, purchè siano rispettati le misure di protezione da allagamenti, in ragione del tirante idrico di riferimento, ed il RIE, osservando le seguenti distanze:

1. **Dcs (distanze dalle strade)** per le parti interrato:  $\geq m$  **0,00**
  2. **Dcp (distanze dai confini di proprietà)** per le parti interrato:  $\geq m$  **1,50**, ovvero  $\geq$  **0,00**, previo assenso del confinante.
4. La realizzazione di piscine scoperte è ammessa alle seguenti condizioni:
- **Dcs** (distanze dalle strade):  $\geq m$  **1,50**
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq m$  **1,50**
5. Fuori dai centri abitati, gli interventi in fascia di rispetto stradale che modificano sagoma e sedime dei fabbricati, sono soggetti ad autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Per gli interventi di nuova costruzione g e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f, nonché per gli ampliamenti che fronteggiano le strade, le distanze da rispettare sono indicate all'art. 26 del DPR 495/1992.

#### **Art. 5.2.4 Permeabilità dei suoli**

1. Gli interventi edilizi relativi alle funzioni **a** abitative, **b** turistico ricettive **c** produttive **d** direzionali ed **e** commerciali dovranno garantire una buona permeabilità dei terreni e rallentare i tempi di corrivazione. Per determinare la congruità di tale prestazione è utilizzato l'indice di Riduzione Impatto Edilizio (RIE).
2. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE)<sup>4</sup> consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità dei suoli; considera:
  - la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
  - la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;
  - la piantumazione e il rinverdimento pensile.

L'obiettivo è di garantire l'indice RIE di progetto (RIE 2) migliore possibile, a partire dalla rilevazione del RIE dello stato di fatto (RIE 1) e con riferimento a indici RIE definiti per i vari tessuti, funzioni, e interventi. In tutti gli interventi di sistemazione delle aree esterne con modifica della permeabilità deve essere garantito  $RIE\ 2 > RIE\ 1$ .
3. Il modello di calcolo è allegato al Regolamento Edilizio.

#### **Art. 5.2.5 Sistemazione delle aree esterne e verifica degli impatti**

1. Gli interventi edilizi relativi all'insediamento di nuove funzioni **c** produttiva manifatturiera ed **e** commerciali (con esclusione degli esercizi di vicinato), dovranno prevedere inoltre:
  1. la qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio relativamente alla sistemazione delle aree verdi), dotate di impianto d'irrigazione. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato in un apposito elaborato di progetto;
  2. la verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, risparmio energetico e alla realizzazione delle relative mitigazioni secondo quanto previsto dalla normativa di settore.

---

<sup>4</sup> La metodologia è utilizzata da alcuni anni nel Comune di Bolzano.



**Art. 5.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI**

## REGOLE

1. Fatte salve eventuali ulteriori specificazioni indicate nei tessuti, gli interventi edilizi si attuano nel rispetto dei parametri, indicati negli articoli seguenti, con riferimento alla funzione prevalente.
2. Si intendono funzioni presenti quelle provviste di regolare titolo abilitativo per la destinazione d'uso in essere alla data di adozione del Piano.
3. Nelle Regole che disciplinano i vari tessuti, ove non diversamente specificato, gli interventi edilizi ammessi si riferiscono alle funzioni di progetto.
4. Negli edifici in cui sono presenti unità immobiliari la cui funzione è ammessa nel tessuto "solo se presente", non sono consentiti incrementi di St e frazionamenti, fatto salvo quanto previsto all'art. 5.5.2 comma 5 punto 4.

**Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa**

## REGOLE

1. Gli interventi per le funzioni a si attuano, nel rispetto dei seguenti parametri:
  1. **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
  2. **H** (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto:
    - 1-2 piani fuori terra: H massima  $\leq$  m 7,00
    - 3 piani fuori terra: H massima  $\leq$  m 10,00
    - 4 piani fuori terra: H massima  $\leq$  m 13,30
    - per altezze maggiori l'incremento è di m 3,20 a piano.

Tali altezze sono incrementate di m 0,30 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.
  3. **Pendenza delle falde**  $\leq$  35%; sono ammesse coperture piane. Nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola apertura tipo "velux" di accesso al tetto; è vietata la realizzazione di asole in falda.
  4. **Dimensione degli alloggi.** Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio, nei cambi d'uso o negli interventi che comportano un incremento di unità immobiliari, la dimensione degli alloggi non potrà essere  $<$  50 mq di St, fatto salvo quanto disposto dal Regolamento Edilizio comunale;
  5. In tutti i tessuti, lungo gli assi commerciali, non è ammesso il cambio d'uso in residenza di locali a piano terra degli edifici.
  6. Nei tessuti turistici, non è ammesso il cambio d'uso di locali a piano terra degli edifici per realizzare unità abitative indipendenti. I locali a piano terra potranno essere eventualmente collegati ad unità abitative autorizzate.
  7. Nei tessuti residenziali i locali a piano terra potranno essere utilizzati quali spazi comuni condominiali da destinare a sale attrezzate per lo smart working, didattica a distanza, sale giochi per bambini, stanze per attività sportive, ecc., l'intervento dovrà configurarsi come uso temporaneo.
  8. **Soppalchi.** La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita, in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.
  9. **RIE** per interventi di:
    - ristrutturazione edilizia **f) RIE 2**  $>$  RIE 1
    - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione **f) RIE**  $\geq$  2,5

- nuova costruzione **g) RIE**  $\geq 4$

### Art. 5.3.2 Edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva

#### REGOLE

1. Gli interventi per la funzione **b1** (alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  1. **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni di seguito indicate.
  2. **H** (altezza dell'edificio):
    - $\leq$  **m 26,00** nei tessuti turistico ricettivi
    - $\leq$  **m 22,90** nei tessuti turistico residenziali
    - $\leq$  quella prevista per la funzione abitativa (o comunque quella dell'edificio esistente) nei tessuti residenziali
  3. **Pendenza delle falde**  $\leq 35\%$
  4. **Coperture piane.** E' ammessa la realizzazione di coperture piane.
  5. **RIE** per interventi di:
    - ristrutturazione edilizia **f) RIE**  $2 > RIE 1$
    - nuova costruzione **g) RIE**  $\geq 1,5$
2. Gli interventi per le funzioni **b2** (spazi congressuali ed espositivi) e **b4** (altre strutture per il soggiorno temporaneo) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  1. **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 13,00** nei tessuti turistico-ricettivi
  2. **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella specificatamente indicata per la funzione abitativa negli altri tessuti.
  3. **RIE** per interventi di:
    - ristrutturazione edilizia **f) RIE**  $2 > RIE 1$
    - nuova costruzione **g) RIE**  $\geq 1,5$
3. Gli interventi per la funzione **b3** (campeggi e villaggi turistici) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  2. quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
  3. **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 4,00** o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  4. **RIE** per:
    - costituzione di nuovi campeggi e villaggi turistici: **RIE**  $\geq 4$
    - altri tipi di intervento: **RIE**  $2 > RIE 1$
4. Gli interventi per la funzione **b6** (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei parametri di cui all'art. 15 della LR 16/2014 e degli standard strutturali e requisiti di esercizio contenuti nell'Allegato A alla DGR n. TUR/04/33618.
  - **RIE**  $\geq 4$
5. Gli interventi per la funzione **b7** (strutture per la balneazione) si attuano secondo quanto indicato nel relativo tessuto.
6. Non è ammesso, di norma, il cambio d'uso delle funzioni **b** turistico-ricettive ad altre funzioni, fatto salvo quanto indicato nei singoli tessuti.

7. Le strutture ricettive b1 alberghiere trasformate in condhotel, qualora decorsi i 10 anni previsti dalla legge cessino la “gestione unitaria e integrata dei servizi” di cui alla LR 3/2019 art. 3 comma 1 lettera d), devono reperire in loco, per le funzioni insediate, i posti auto pertinenti e cedere (o monetizzare) la differenza tra le dotazioni territoriali originariamente cedute e quelle previste dal presente PUG.

### Art. 5.3.3 Edifici a prevalente funzione d direzionale privata

#### REGOLE

1. Gli interventi per le funzioni d1, d2, d3 direzionale privata si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  - **H** (altezza dell’edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel medesimo tessuto;
  - ristrutturazione edilizia f) **RIE 2 > RIE 1**
  - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) **RIE ≥ 2,5**
  - nuova costruzione g) **RIE ≥ 4**
2. Gli interventi per la funzione **d4** parcheggi privati **d5** e **d6**, si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  - nei tessuti residenziali e turistici è ammessa la realizzazione di un eventuale piano interrato, oltre a quello di superficie:
    - **RIE ≥ 2,5**
  - negli altri tessuti è ammessa anche la realizzazione in struttura con:
    - **H** (altezza dell’edificio) ≤ 3 piani fuori terra
    - **RIE ≥ 2,5**

### Art. 5.3.4 Edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica

#### REGOLE

1. Gli interventi per la funzione d3 direzionale pubblica sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell’insediamento, possono essere attuati in tutti i tessuti, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - **St** massima: quella derivata dall’applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
  - **H** (altezza dell’edificio) ≤ **m 16**
  - **Pendenza delle falde** ≤ 35%; sono ammesse le coperture piane
  - **RIE:**
    - ristrutturazione edilizia f) **RIE 2 > RIE 1**
    - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) **RIE ≥ 2,5**
    - nuova costruzione g) **RIE ≥ 4**

### Art. 5.3.5 Edifici con funzione e commerciale al piano terra o comunque prevalente

#### REGOLE

1. Gli interventi per gli edifici con prevalente funzione e commerciale si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia;

- **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto o, qualora non presente, non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto;
- **RIE:**
  - ristrutturazione edilizia f) **RIE**  $\geq$  2,5
  - nuova costruzione g) **RIE**  $\geq$  4

## 2. Disposizioni particolari per le funzioni e commerciali

1. L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di tipo laboratoriale e di servizio alla persona **c1** e **c2** è ammesso nella maggior parte dei tessuti e degli edifici. Nel caso di attività insediata o insediabile a piano terra la superficie di vendita potrà essere estesa al piano superiore.
2. Il PUG individua gli assi commerciali da riqualificare attraverso politiche finalizzate ad incentivare l'apertura di nuovi esercizi commerciali di vicinato e la riqualificazione di quelli esistenti, con specifici incentivi fiscali concessi alle trasformazioni edilizie attuate in corrispondenza di tali assi e nel Centro storico. Le dotazioni pertinenziali non sono dovute.

Lungo gli Assi commerciali e nel Centro storico, individuato quale Centro commerciale naturale, è favorito l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di tipo laboratoriale **c1** e di servizio alla persona **c2**. Gli esercizi esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni **e1**, **e5**, **c1**, **c2**.

3. Nella Città da qualificare, è ammessa la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita tramite PdC convenzionato, qualora sia garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici. Le strutture medio-grandi possono essere ammesse tramite accordo operativo.
4. Nella Città da rigenerare, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita e medio-grandi strutture di vendita, è effettuata -con Accordi operativi o Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, in coerenza con l'art. 67 del PTCP.
5. La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore.
6. Le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita, con esclusione per gli esercizi di vicinato **e1**, i pubblici esercizi **e5**, l'artigianato di tipo laboratoriale **c1** e di servizio alla persona **c2**, dovranno essere sempre assicurate e localizzate all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento, fatto salvo quanto previsto per gli assi commerciali di cui al precedente punto 2.
7. Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931, sono limitati come segue:
  - sono vietati in locali che si trovino a una distanza inferiore a m 500, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai luoghi sensibili (gli istituti scolastici di ogni ordine e grado, i luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori, nonché i parchi urbani<sup>5</sup>, ecc.).
  - gli interventi edilizi di nuova costruzione e recupero (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) di immobili adibiti o da adibire a sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto

---

5 LR 5/2013 art. 6 comma 2bis e 2quater

dall'articolo 18 della LR 15/2013. I termini istruttori di cui all'articolo 18, comma 4 della LR n. 15 del 2013 sono raddoppiati<sup>6</sup>.

Si considerano incongrue le sale giochi e sale scommesse esistenti situate ad una distanza inferiore a 500 metri da luoghi sensibili individuati dal regolamento comunale attuativo della LR5/2013.

### Art. 5.3.6 Edifici a prevalente funzione c produttiva

#### REGOLE

1. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  1. **IC** (indice di copertura):  $\leq 60\%$  per gli edifici isolati all'interno del lotto;
  2.  $\leq 65\%$  per gli edifici aggregati a schiera;
  3. **H** (altezza dell'edificio):  $\leq m\ 12,50$  fatti salvi particolari corpi tecnici per sistemi di immagazzinaggio;
  4. **Soppalchi**. E' ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita.
  5. **RIE**:
    - ristrutturazione edilizia **f)** e ampliamenti **RIE 2** > RIE 1
    - nuova costruzione **g)** **RIE**  $\geq 1,5$

### Art. 5.3.7 DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI

1. Le sette Città del telaio urbano, in base ai caratteri morfologici, tipologici, conservativi e funzionali prevalenti, nonché al ruolo previsto dalla Strategia, sono articolate in Tessuti e dotazioni territoriali:
  1. **Città storica**
    - Cs** Centro Storico di Cesenatico
    - n. 108 Torre Malatestiana e parco archeologico
    - n. 1-117 Edifici storici diffusi in ambito urbano
  2. **Città da qualificare**
    - Q.1** Tessuti residenziali ad alta densità
    - Q.2** Tessuti residenziali a media densità
    - Q.3** Tessuti residenziali a bassa densità
    - Q.4** Tessuti turistico-residenziali
    - Q.5** Tessuti turistico-alberghieri
    - Q.6** Tessuti turistici a bassa densità
    - Q.7** Tessuti terziari di servizio
    - Q.8** Tessuti commerciali
    - Q.9** Tessuti produttivi
    - Q.10** Polo funzionale Darsena
    - Q.11** Arenile
  3. **Città da integrare**
    - Pn** Tessuti di integrazione paesaggistica
  4. **Città da rigenerare**

---

<sup>6</sup> LR 5/2013 art. 6 comma 3bis

- R.1** Città delle colonie di ponente
- R.2** Città delle colonie di levante
- R.3** Tessuti di integrazione paesaggistica
- R.4** Tessuti turistici
- R.5** Tessuti multifunzionali
- R.6** Tessuti commerciali

**5. Città da ripianificare**

**6. Città da urbanizzare**

**7. Città pubblica**

2. Le disposizioni relative ai tessuti sono riportate nei successivi articoli.

## TITOLO II CITTA' STORICA

### Art. 5.4 Articolazione della Città storica

#### STRATEGIE

1. La **città storica** è articolata in:
  - **Cs** Centro Storico di Cesenatico
  - n. 108 Torre Malatestiana e parco archeologico
  - n. 1 - 117 Edifici storici diffusi in ambito urbano

#### Art. 5.4.1 Disposizioni relative agli interventi edilizi

#### STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale di questa 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.
2. Gli interventi edilizi ed il recupero funzionale devono garantire l'integrità, la riconoscibilità e la conservazione delle Unità Tipologiche<sup>7</sup> storiche.

#### REGOLE

3. Il progetto dell'intervento edilizio deve prendere in esame l'intera Unità Tipologica al fine di preservarne i caratteri storico insediativi originari; sono consentiti interventi parziali purché:
  - a. non contrastino con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata attuativa (o di intervento o anche solo disciplina) relativa all'intera Unità tipologica;
  - b. non pregiudichino successivi interventi globali, ma ne costituiscano l'organica anticipazione.
4. L'intervento edilizio deve prevedere:
  - a. l'eliminazione dei **corpi estranei**<sup>8</sup> all'organismo edilizio e dei manufatti caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico o ambientale;
  - b. l'attuazione delle eventuali prescrizioni particolari specificate nelle Schede di analisi e disciplina<sup>9</sup>.

Sono fatti salvi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria che non riguardino parti strutturali dell'edificio.

Nel caso di interventi parziali gli obblighi di cui alle precedenti lettere a) e b) devono essere attuati su tutte le parti che il richiedente ha in proprietà nell'Unità Tipologica.

5. Le disposizioni contenute nelle Schede di analisi e disciplina sono da considerarsi prevalenti in quanto prescrizioni specifiche delle presenti norme.

#### Art. 5.4.2 Funzioni ammesse

#### REGOLE

1. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle Unità Tipologiche<sup>10</sup> storiche con particolare riferimento al successivo art. 5.4.3

<sup>7</sup> L'individuazione delle Unità Tipologiche è riportata nelle tavole St6.Cs.A e St6.Cs.B.

<sup>8</sup> Nel Centro storico i corpi estranei all'organismo edilizio sono individuati nella tavola St6. Cs.B

<sup>9</sup> Allegati alle norme N2.Cs, N2.Eu e N2.Er (Schede di analisi e disciplina).

2. Nel **centro storico di Cesenatico** sono ammesse le seguenti funzioni:

1. per gli edifici classificati come “Tipi edilizi residenziali”<sup>11</sup>:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.)
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali;
	<b>d2</b> funzioni direzionali e finanziarie solo se esistenti alla data di assunzione del PUG;
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

2. per gli edifici classificati come “Edilizia specialistica”<sup>12</sup> si rimanda alle Schede di analisi e disciplina.

3. Per gli edifici classificati come “Corpi edilizi estranei all’organismo edilizio” non sono ammessi mutamenti delle destinazioni d’uso.

3. Negli **edifici storici diffusi in ambito urbano** sono ammesse le seguenti funzioni:

1. per gli edifici classificati come tipi R.1 “Ville e villini di vacanza”<sup>13</sup>:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.)
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali;
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche,

10 Le Unità Tipologiche del centro storico sono individuate nelle tavole St6.Cs.A e B, quelle degli edifici storici diffusi in ambito urbano nelle Schede e N2.Eu, quelle degli edifici storici nel territorio rurale corrispondono agli edifici come individuati nelle Schede N2.Er con la relativa area di pertinenza (aia).

11 Si veda tavola St6.Cs.B: Tipi edilizi residenziali storici e recenti.

12 Si veda tavola St6.Cs.B: Edilizia specialistica storica e recente.

13 L’individuazione tipologica è riportata nelle Schede N2.Eu.



	ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;

2. per gli edifici classificati come “Edilizia specialistica storica” si rimanda alle Schede di analisi e disciplina.

#### **Art. 5.4.3 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**

##### REGOLE

1. Il progetto, in funzione dell’entità dell’intervento, dovrà illustrare puntualmente, negli elaborati grafici e/o nella relazione, quanto disposto nei commi successivi; possono essere ammesse soluzioni alternative solo per situazioni particolari debitamente motivate e che non contrastino con la conservazione del bene.
2. Disposizioni per tutti gli edifici di interesse storico -architettonico o culturale e testimoniale:
  - a. sistemi cellulari, intendendosi lo spazio delimitato dalle strutture murarie portanti originarie e dai relativi solai: l’intervento di restauro e/o recupero funzionale dovrà operare conservandone l’integrità e tendere, per quanto possibile, al ripristino della conformazione originaria qualora risulti alterata;
  - b. sistemi distributivi verticali: le scale originali dovranno essere conservate intervenendo, ove sia necessario, con opere integrative funzionali all’irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo, che dovrà essere attuato conservando la posizione, il numero delle rampe e il verso di salita. L’eventuale nuova scala, in aggiunta a quella originale, dovrà essere in materiale di tipo “leggero” (per esempio in ferro o legno) e, ove possibile, con rampe ad andamento rettilineo.
  - c. strutture verticali portanti: le murature originarie devono essere conservate, sono ammesse integrazioni e sostituzioni di murature deteriorate con materiali simili a quelli originari (mattoni pieni in laterizio). Non è consentita la sostituzione di strutture verticali continue (muri portanti interni ed esterni) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro).
    1. la finitura del paramento murario relativo alle fronti (principali e secondarie) dovrà essere conservata o ripristinata:
      - con intonaco a base di calce e tinteggiatura a calce o ai silicati;
      - con intonaco a base di cemento per alcuni edifici storici in ambito urbano ed esterni ai centri storici di più recente edificazione;
      - in mattoni a faccia a vista ove già esistenti.
    2. gli elementi architettonici delle fronti quali: cornicioni, modanature, banchine e rivestimenti in pietra e tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti dovranno essere conservati o ripristinati;
    3. sono vietati i rivestimenti esterni a “cappotto” sulle fronti principali e secondarie;
    4. le eventuali canne fumarie o di estrazione aria esterne dovranno essere in rame e non insistere sulle facciate prospicienti la pubblica via;
  - d. strutture orizzontali e di copertura, i solai ed il tetto con elementi lignei devono essere recuperati sostituendo gli elementi deteriorati o estranei, sono ammessi interventi di consolidamento e

rinforzo; solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate si potrà procedere con il ripristino completo.

- e. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati dovranno essere simili a quelli originari e coerenti con la processualità storica che li ha determinati (per esempio: solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa, elementi strutturali in legno a vista, ecc.).
- 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.
- g. Le eventuali volte, con particolare riferimento a quelle del solaio del piano terra e quelle degli androni e vani scala, dovranno essere conservate e consolidate con metodologie appropriate;
  1. il manto di copertura dovrà essere uguale a quello originario dell'edificio storico, si richiamano le seguenti tipologie di manto da utilizzare:
    - in coppi di laterizio nel centro storico e nel territorio rurale, con coppi di recupero nel manto superiore;
    - in coppi, in tegole o rivestimento continuo per le coperture piane degli edifici storici novecenteschi in territorio urbano;

Non sono ammesse tegole e/o elementi in "finto coppo antico" e terminali dei camini in cemento a vista, questi ultimi dovranno essere realizzati in muratura (anche intonacata) come da tradizione locale;



*Esempi di camini tradizionali lungo il porto canale.*

2. i canali di gronda ed i pluviali devono essere realizzati in lamiera di rame a sezione circolare, così anche le eventuali griglie di aerazione sulle facciate. I terminali dei pluviali dovranno essere in ghisa verniciata color "antracite";
  3. sono ammessi soppalchi con strutture di tipo "leggero" (legno o acciaio);
  4. non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi, pensiline e terrazzi in falda di qualsiasi tipo;
- h. il sistema delle aperture esterne, intendendosi la composizione delle fronti con porte e finestre relative all'impianto originario, non potrà essere modificato se non per ripristinare la scansione, le dimensioni e la forma originaria sulla base di:
- tracce e cesure riscontrate nelle murature esterne;
  - documentazione storica reperibile;
  - sistema di aperture riscontrabili negli organismi edilizi simili<sup>14</sup> che presentano ancora aperture originali.

<sup>14</sup> Case a schiera, case con fronte pluricellulare, case in linea, ecc.

- i. E' comunque consentito il ripristino delle aperture al piano terra su fronte strada (vetrine) qualora risultino di recente realizzazione e l'intervento risulti coerente per posizione, scansione, forma e dimensioni con quello tipico dell'edilizia storica locale.
- j. Sono consentiti lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) coerenti per dimensioni, posizione e numero, con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda, dimensione massima in altezza della finestra in falda: 100 cm.



*Schema grafico esemplificativo dell'inserimento di finestre in falda coerenti con il sistema delle aperture originarie presenti sulle fronti.*

1. gli infissi esterni (porte, portoni, finestre e scuri o persiane) devono essere in legno verniciato coerenti, per forma e sezione, con il particolare edificio storico su cui si interviene (case, palazzi, edifici specialistici, ecc.).  
Sono comunque vietati ogni tipo d'infisso esterno in alluminio anodizzato, le imitazioni delle vetrate "inglesi" ed i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili (tapparelle) fatti salvi casi particolari di edifici storici in ambito urbano d'impianto novecentesco ove l'avvolgibile in legno era parte della finitura originaria.  
Solo le vetrine potranno essere, oltre che in legno, anche in metallo preferibilmente trattate con verniciatura ferromicacea color "antracite";
  2. non è ammessa l'eliminazione dei portoni esterni o la loro sostituzione con cancelli in ferro (arretramento dell'ingresso).
- k. Le tonalità cromatiche delle tinteggiature e degli infissi esterni devono essere preventivamente autorizzate, sulla base di quanto indicato nel Regolamento edilizio, mediante campionature in loco di idonee dimensioni (cm 40x60 minimo per i paramenti murari).
  - l. Le fronti su strada dell'Unità Tipologica dovranno essere tinteggiate e/o trattate in modo unitario anche nel caso siano presenti proprietà diverse, come indicato nel Regolamento Edilizio.
  - m. Le reti impiantistiche che interessano le facciate degli edifici dovranno essere installate sottotraccia; qualora la specifica normativa di settore preveda l'obbligo di tratti a vista, questi dovranno essere attentamente valutati nel tracciato e non dovranno alterare elementi caratterizzanti l'edificio (portali, marca davanzali, cornici, cornicioni, ecc.).
  - n. Le cassette relative ai vani contatori delle reti dovranno essere collocate internamente all'edificio o nelle aree di pertinenza. Solo qualora, per particolari motivi tecnici, ciò non risulti possibile, dovrà esserne valutato attentamente il posizionamento al fine di non alterare gli elementi costitutivi del prospetto e non determinare l'indebolimento della struttura muraria. Gli sportelli delle cassette ad incasso dovranno essere a filo muro e trattati con finitura identica alla facciata;
  - o. L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti degli edifici; questi dovranno essere posizionati, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura;
  - p. Non è consentita l'installazione di apparecchi per il riscaldamento e/o condizionamento sulle fronti prospicienti la pubblica via.

- q. E' consentita l'istallazione di pannelli solari e/o fotovoltaici unicamente nelle falde di copertura con le modalità di cui alla precedente lettera j. ovvero in alternativa ai lucernai nella falda di copertura;
- r. le aree libere di pertinenza delle Unità tipologiche dovranno essere risanate mediante l'eliminazione degli elementi e delle strutture incongrue; le eventuali pavimentazioni dovranno essere attentamente valutate sulla base del tipo di edificio e del contesto in cui saranno posate (centro storico, territorio urbano o rurale), per le aree a parcheggio sono consigliate pavimentazioni permeabili.
- s. Gli elementi di arredo di cui al DPR n. 380/2001, art. 6, comma1, lett. e quinquies sono ammessi nelle aree pertinenziali purché non stabilmente infissi al suolo e con le seguenti limitazioni:
  - 1. pergolato:
    - dimensioni planimetriche massime = 20 mq,
    - H (altezza massima) = 250 cm;
  - 2. ripostiglio per attrezzi:
    - esclusivamente con struttura e tamponamenti in legno;
    - dimensioni planimetriche massime = 5 mq;
    - H (altezza massima) = 240 cm;

#### **Art. 5.4.4 Disposizioni per il centro storico di Cesenatico**

##### REGOLE

1. All'interno del Centro storico di Cesenatico:
  - a. è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
  - b. sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - c. non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
2. Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificamente determinati del centro storico, il PUG può disciplinare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti alle precedenti lettere a), b) e c), e definire nella strategia gli interventi di qualificazione dei tessuti e degli spazi pubblici da attuare attraverso l'approvazione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica.
3. Il PUG individua inoltre le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi diretti di riuso e rigenerazione urbana e interventi di eliminazione degli elementi incongrui per il miglioramento della qualità edilizia.
4. Per gli edifici riconducibili ai **tipi A e B** valgono le prescrizioni di cui all'art. 5.4.3; sono fatte salve le seguenti specifiche per i **tipi B**<sup>15</sup>:
  - a. modifica e/o eventuale riposizionamento del sistema distributivo verticale (scala);
  - b. modifiche delle quote dell'estradosso delle strutture orizzontali fermo restando il sistema delle aperture sul fronte principale;

---

<sup>15</sup> Per l'individuazione dei tipi edilizi si veda tavola St.Cs.B. Il Tessuto edilizio B, completamento dell'impianto urbano storico, è quello di più recente formazione, risulta comunque integrato nel contesto storico; per tipi B si intendono i tipi B.1, B.2, B.3., B.4 ecc.

- c. formazione di nuove aperture sulle fronti secondarie purché risultino coerenti per posizione, scansione, dimensioni e forma delle aperture con quelle tipiche dell'edilizia storica locale;

Gli interventi di cui al presente comma dovranno comunque concorrere al miglioramento sismico dell'edificio.

5. Disposizioni per gli edifici riconducibili ai **tipi edilizi residenziali X.r e specialistici X.s** (edilizia d'impianto recente):

- a. per gli interventi di riconfigurazione delle fronti lungo il porto canale<sup>16</sup> sono ammesse le seguenti soluzioni progettuali:
  1. composizione del sistema delle aperture (porte e finestre) secondo scansione, posizione, dimensioni e forma riconducibili all'edilizia storica del luogo (si vedano successivi schemi grafici);
  2. Il trattamento superficiale delle facciate, le coperture e i manti dovranno essere di tipo tradizionale con riferimento alle lettere g1, k ed l. del comma 2 art. 5.4.3,
  3. non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi, pensiline e terrazzi in falda di qualsiasi tipo sulle fronti prospicienti la pubblica via, per le eventuali aperture in falda e installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici si richiama il rispetto della lettera j. e q., comma 2 art. 5.4.3.
  4. Sui fronti non prospicienti il porto canale possono essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici senza necessità di rispettare i limiti e le disposizioni di cui alla lettera j) e q), comma 2, art. 5.4.3
- b. Per gli interventi di riconfigurazione delle fronti che non si affacciano sul porto canale, oltre a quanto previsto alla precedente lettera a., è anche ammessa una composizione della facciata in grado di introdurre nuovi e diversi elementi di dialogo con il contesto storico (cortine murarie continue, altezze degli edifici storici circostanti, ecc.) con riferimento ad una progettualità di ricerca diversa dalle consuete interpretazioni del passato.
- c. Tutti gli interventi riguardanti le fronti su strada pubblica dovranno essere effettuati conservando gli allineamenti murari degli edifici adiacenti e/o preesistenti;
- d. Per gli interventi atti a qualificare gli edifici d'impianto recente ai sensi dell'art. 7, comma 4 della LR 24/2017 si richiamano le deroghe al DM 1444/1968 previste dall'art. 10 della LR 24/2017.
- e. Nei casi di riconfigurazione delle fronti il progetto dovrà essere valutato in CQAP.

6. Disposizioni per i **corpi edilizi aggiunti privi di valore storico testimoniale**:

Si tratta di corpi edilizi<sup>17</sup> aggregati agli edifici storici o presenti nell'area di pertinenza che non comportano particolari limitazioni alla funzionalità dell'organismo originario per i quali:

- a. al fine di migliorare la contestualizzazione del corpo edilizio nel tessuto storico e/o il rapporto spazio costruito/area libera e nel caso di qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7 comma 4 della LR 24/2017, è anche ammessa la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime e modifica della sagoma, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche alle seguenti condizioni:
  1. rispetto dei limiti di cui agli artt. 8 e 9 del DM 1444/1968<sup>18</sup>;

---

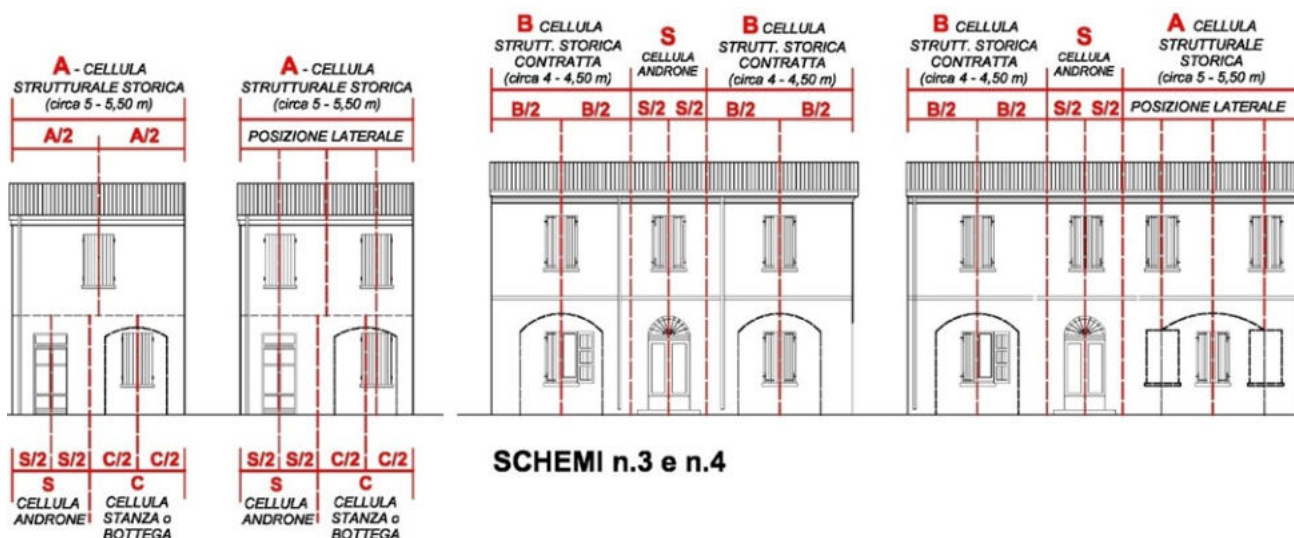
<sup>16</sup> Il porto canale è lo spazio urbano che maggiormente rappresenta l'identità storica e culturale della Comunità di Cesenatico.

<sup>17</sup> Sono individuati nelle tavole St.Cs.A.

<sup>18</sup> Limiti d'altezza e di distanza.

2. rispetto dei sistemi strutturali<sup>19</sup> e degli elementi storici dell'Unità Tipologica su cui si interviene e di quelle adiacenti;
  3. stessa volumetria preesistente;
  4. **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): come da Codice Civile con la specifica che è consentita l'edificazione in confine solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
    - b. è sempre consentita la demolizione senza ricostruzione del corpo edilizio.
7. Non è consentita la formazione di nuovi locali interrati o seminterrati nell'area di sedime degli edifici e delle relative pertinenze.

**Schemi grafici per la riconfigurazione delle aperture nei tipi edilizi X.r.**



**SCHEMI n.1 e n.2**

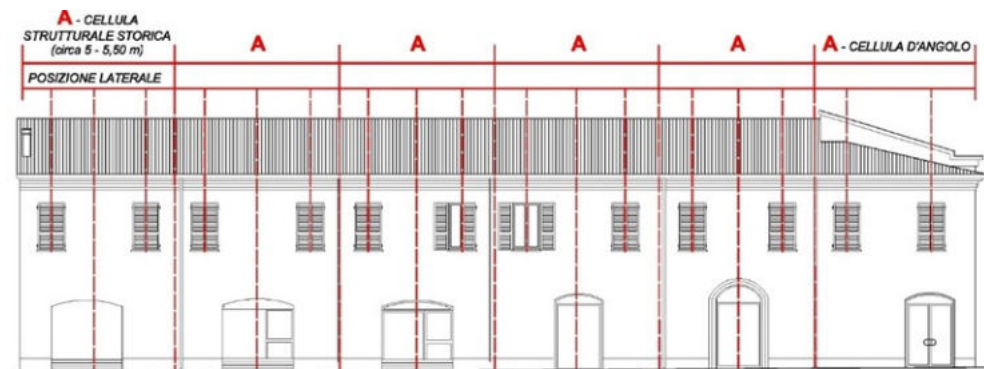
*Schema n. 1* – edificio monofamiliare: aperture collocate in asse alla cellula<sup>20</sup> (A - cellula abitativa, S - cellula specializzata ad androne, C - bottega).

*Schema n. 2* – edificio monofamiliare: al piano primo aperture collocate in posizione laterale (in genere speculari sull'asse della cellula), al piano terra allineate con quelle del piano primo, in caso di "bottega" l'apertura è in asse alla cellula C.

*Schemi n. 3 e n. 4* – edificio bifamiliare: in caso di cellula abitativa contratta B (circa 4-4,50 m) aperture in asse alla cellula, in caso di cellula tipica A aperture in posizione laterale (schema n.4), l'eventuale "bottega" al piano terra è in asse alla cellula (A o B).

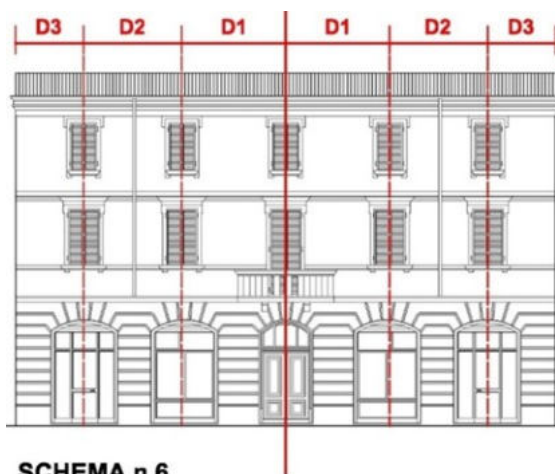
19 Ovvero non comportare alterazioni o modifiche di aperture e di elementi storici delle fronti interne e di sistemi di distribuzione orizzontale (androni, portici, logge) e verticali (scale).

20 Il riferimento per il posizionamento delle aperture è riferito alla cellula storica intesa come lo spazio delimitato dalle strutture murarie portanti e dal relativo solaio. Le dimensioni in larghezza massime della cellula nell'edilizia residenziale dipendevano dalle dimensioni delle strutture orizzontali (travi in legno) di norma 4,50 – 5,50 m, erano presenti dimensioni maggiori per i vani specializzati (saloni nei palazzi, edifici specialistici, ecc.).



**SCHEMA n.5**

*Schema n. 5 – edificio plurifamiliare: aperture al piano primo collocate rispetto, alla cellula A, in posizione laterale, al piano terra “botteghe” in asse alla cellula; al piano primo anche una sola apertura in asse come nello schema n.1 (dipende dalle funzioni interne: stanza da giorno due aperture, stanza da notte una apertura, ecc.).*



**SCHEMA n.6**

*Schema n. 6 – edificio plurifamiliare (da sintesi progettuale): prevale nella distribuzione delle aperture la composizione del prospetto che trova comunque riscontro nei sistemi cellulari, in questo caso le aperture sono speculari sull’asse centrale del prospetto e presentano spaziature ritmiche (D1-D2-D3).*

#### **Art. 5.4.5 Disposizioni per gli edifici storici diffusi in ambito urbano**

##### REGOLE

1. Per gli edifici riconducibili ai **tipi R.1**<sup>21</sup> (Ville e villini di vacanza) valgono le prescrizioni di cui all’art. 5.4.3 con le seguenti ulteriori precisazioni:
  - a. i paramenti murari devono essere conservati o ripristinati sulla base dei particolari caratteri che contraddistinguono i diversi organismi edilizi con particolare riferimento a:
    - fascia basamentale;
    - parete con tutti gli elementi che la caratterizzano (aperture, cornici, marcapiani, marcadavanzali, rivestimenti ed apparati decorativi);
    - sistema di connessione tra parete verticale e struttura di copertura costituito dalla trabeazione con tutti gli elementi che la compongono (architrave, fregio e cornici) siano essi plastici o decorativi. Qualsiasi intervento di consolidamento strutturale non deve compromettere o modificare la trabeazione.

<sup>21</sup> L’individuazione tipologica è specificata nelle Schede N2.Eu, la descrizione del tipo nell’ Abaco del processo tipologico N2.Ab.

- b. Deve essere riservata particolare attenzione negli interventi di ridefinizione cromatica degli apparati decorativi, per i quali è indispensabile un'indagine conoscitiva preliminare, allo scopo di conservare o riproporre le tonalità cromatiche presenti;
  - c. per le pavimentazioni interne devono essere privilegiati i materiali desunti dalla tradizione costruttiva dell'epoca quali ad esempio gli elementi in graniglia;
2. Per gli eventuali corpi secondari, aggregati o presenti nell'area di pertinenza, qualora non connessi all'impianto storico dell'edificio principale ovvero non presentino elementi e/o strutture storiche, è ammesso l'intervento di Ristrutturazione edilizia f).



## TITOLO III CITTÀ DA QUALIFICARE

### Art. 5.5 LA CITTÀ DA QUALIFICARE

#### Art. 5.5.1 Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa

##### STRATEGIE

1. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un buon livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere consistenti interventi di rigenerazione.
2. Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di qualificazione del patrimonio edilizio, di qualificazione delle dotazioni territoriali, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili.

##### REGOLE

3. I **tessuti urbani** a prevalente funzione abitativa sono **articolati** come segue:
  - Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità
  - Q.2 Tessuti residenziali a media densità
  - Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità
4. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, residence, motel, condhotel
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;
	<b>c2</b> artigianato di servizio di tipo laboratoriale e compatibile con la residenza;
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi. solo se presenti e compatibili con la residenza;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali;

	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti, solo se presenti e compatibili;
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza, in conformità alle norme di settore vigenti.

5. **Interventi edilizi ammessi** in tutti i tessuti a prevalente funzione abitativa.

1. Per gli edifici a funzione **b1** turistico alberghiera:

- interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica: la **St** del nuovo edificio sarà quella dell'edificio esistente.
- interventi di ampliamento da attuarsi tramite sopraelevazione o in aderenza con un incremento di **St** pari a quella del piano medio a pernottamento;
- interventi di demolizione e ricostruzione f) e g) finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con il passaggio alla categoria superiore, anche con l'accorpamento di due strutture ricettive o di una ricettiva ed una residenziale (accorpendo anche i relativi lotti): la superficie **St** del nuovo edificio sarà quella risultante dall'applicazione dei parametri dell'art. 6.3.2 comma 1.

La realizzazione degli interventi di cui alle precedenti lettere a., b., c. comporta il reperimento integrale dei posti auto pertinenziali, anche a distanza, purchè all'interno del territorio urbanizzato. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a. e b. si attuano con intervento edilizio diretto; quelli di cui alla precedente lettera c. con PdC convenzionato. Eventuali trasferimenti di volumi si attuano con Accordo Operativo.

2. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere  $\leq 20$  chiuse<sup>22</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018) o aperte, oltre al mantenimento della funzione in

22 Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

essere, è ammessa la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera<sup>23</sup> con i criteri e le modalità di seguito indicati. Sono ammesse le seguenti funzioni:

- a. funzione **a1** abitativa: l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare ovvero tramite restauro e risanamento conservativo per gli edifici storici diffusi. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali.;
- b. funzione **b1** condhotel (secondo quanto disposto dalla LR 3/2019), senza incrementi di superfici o volumi, limitatamente alle strutture ricettive chiuse.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a. e b. si attuano con PdC convenzionato.

3. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere > 20 e ≤ 40 chiuse<sup>24</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018), è ammessa la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera<sup>25</sup> con i criteri e le modalità di seguito indicati. Sono ammesse le seguenti funzioni:

- a. funzioni del gruppo **b1**: alberghi, residenze turistiche alberghiere, centri benessere e funzioni del gruppo **b2**, anche con interventi di demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza. La **St** del nuovo edificio sarà pari a quella dell'edificio esistente. L'intervento comporta il reperimento integrale dei posti auto pertinenziali, anche a distanza. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.
- b. funzione **b1** condhotel (secondo quanto disposto dalla LR 3/2019), senza incrementi di superfici o volumi;
- c. funzione **a1** abitativa: l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a. e b. si attuano con PdC convenzionato, quelli di cui alla lettera c. con PdC.

4. Per gli edifici a prevalente funzione **e commerciale** o **d direzionale privata**, incongrui per tipologia o funzione con il contesto si attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 4.2.1.

#### Art. 5.5.1. Q.1 Tessuti residenziali ad alta densità

##### STRATEGIE

1. I tessuti residenziali ad alta densità abitativa comprendono tessuti urbani d'impianto recente, composti prevalentemente da edifici residenziali in linea o a schiera plurifamiliari di 3-4 piani fuori terra. Sono presenti strutture ricettive alberghiere.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.1 comma 4.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 13,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:

<sup>23</sup> Legge 217/1983 art. 8 comma 6.

<sup>24</sup> Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

<sup>25</sup> Legge 217/1983 art. 8 comma 6.

- a. interventi di cui all'art. 5.5.1 comma 5
- 3.** per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale, **d** direzionale privata:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 4. Nei lotti ineditati sono ammessi interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 13,30
  - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

#### **Art. 5.5.1. Q.2 Tessuti residenziali a media densità**

##### STRATEGIE

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani fuori terra su lotto singolo. Sono presenti strutture ricettive alberghiere.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.1 comma 4.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  - 1.** per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  - 2.** per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:
    - a. interventi di cui all'art. 5.5.1 comma 5
  - 3.** per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. Nei lotti ineditati sono ammessi interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00
  - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

#### **Art. 5.5.1. Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità**

##### STRATEGIE

1. I tessuti residenziali a bassa densità comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra su lotto singolo. Sono presenti villini storici e numerose attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, produttive (sia in attività che dismesse).

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.1 comma 4.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:
  - a. interventi di cui all'art. 5.5.1 comma 5
3. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale, **d** direzionale privata:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. Nei lotti ineditati sono ammessi interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00
  - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

### Art. 5.5.2 Tessuti urbani a prevalente funzione turistica

#### STRATEGIE

1. I tessuti urbani a prevalente funzione turistica riguardano parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni caratterizzanti sono le attività ricettive (alberghi e residenze turistico-alberghiere), le attività economiche rivolte all'utenza turistica, la residenza a carattere stagionale.
2. Nei tessuti di cui al presente articolo sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - la qualificazione e l'ammodernamento delle strutture di accoglienza, attraverso la ristrutturazione e sostituzione degli edifici, l'accorpamento delle unità locali, con particolare riferimento alla dismissione delle strutture più obsolete;
  - l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità dei servizi offerti e quindi una maggiore competitività;
  - il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
  - l'ammodernamento del patrimonio edilizio, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e della risposta sismica, relazionando gli incrementi di densità edilizia ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e delle dotazioni.

#### REGOLE

3. I **tessuti** urbani a prevalente **funzione turistica** sono articolati come segue:
  - Q.4 Tessuti turistico-residenziali
  - Q.5 Tessuti turistico-alberghieri
  - Q.6 Tessuti turistici a bassa densità
4. Nei tessuti urbani a prevalente funzione turistica, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);

	<b>a3</b> collegi, studentati, ostelli, colonie, convitti, case per ferie, ecc.;
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici;
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.)
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper (solo se presenti o nelle trasformazioni ammesse nel tessuto);
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;
	<b>c2</b> artigianato di servizio di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali (solo se presenti);
	<b>d2</b> funzioni direzionali, limitatamente agli istituti bancari;
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti (solo se presenti e compatibili).

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi all'attività turistica, in conformità alle norme di settore vigenti.

Nelle strutture ricettive è ammessa l'apertura al pubblico per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, senza frazionamento.

5. **Interventi edilizi ammessi** in tutti i tessuti a prevalente funzione turistica.

1. Per gli edifici a funzione **b1** turistico-alberghiera e **a3** colonia:

- a. interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica: la **St** del nuovo edificio sarà quella dell'edificio esistente.
- b. interventi di ampliamento da attuarsi tramite sopraelevazione o in aderenza, con un incremento di **St** pari a quella del piano medio a pernottamento;
- c. interventi di demolizione e ricostruzione f) e g) finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta, con il passaggio alla categoria superiore, anche con l'accorpamento di due strutture ricettive o di una ricettiva ed una residenziale (accorpendo anche i relativi lotti): la superficie **St** sarà quella risultante dall'applicazione dei parametri dell'art. 5.3.2 comma 1.
- d. Il cambio d'uso da "Ostello, Colonia" a funzione **b1** è ammissibile esclusivamente attraverso l'intervento di demolizione e ricostruzione.

La realizzazione degli interventi di cui alle precedenti lettere a., b. c. e d. comporta il reperimento dei posti auto pertinenziali, anche a distanza, purchè all'interno del territorio urbanizzato. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a. e b. si attuano con intervento edilizio diretto; quelli di cui alle precedenti lettere c. e d. con PdC convenzionato. Eventuali trasferimenti di volumi si attuano con Accordo Operativo.

2. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere  $\leq 20$  chiuse<sup>26</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018) o aperte, oltre al mantenimento della funzione in essere, è ammessa la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera<sup>27</sup> con i criteri e le modalità di seguito indicati. Sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. funzione **a1** abitativa: l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione f) nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare, ovvero tramite restauro e risanamento conservativo per gli edifici storici diffusi. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali. L'intervento si attua con PdC.
3. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere  $> 20$  e  $\leq 40$  chiuse<sup>28</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018), oltre al mantenimento della funzione in essere, è ammessa la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera<sup>29</sup> con i criteri e le modalità di seguito indicati. Sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. funzioni del gruppo **b1**: alberghi residenze turistiche alberghiere, centri benessere e funzioni del gruppo **b2**, anche con interventi di demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza. La **St** del nuovo edificio sarà quella risultante dall'applicazione di parametri dell'art. 5.3.2 comma 1 o 2. L'intervento comporta il reperimento integrale dei posti auto pertinenziali, anche a distanza, purchè all'interno del territorio urbanizzato. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.
  - b. funzione **b1** condhotel (secondo quanto disposto dalla LR 3/2019), senza incrementi di superfici o volumi.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a. e b. si attuano con PdC convenzionato.
4. Per gli edifici esistenti a funzione abitativa **a1** sono ammessi interventi di ampliamento; è inoltre consentito il frazionamento per la creazione di nuove unità abitative.
5. Per le strutture commerciali e5 e direzionali private d3 chiuse alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018) sono ammesse, oltre alle funzioni legittimate:

26 Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

27 Legge 217/1983 art. 8 comma 6.

28 Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

29 Legge 217/1983 art. 8 comma 6.

- funzione **a1** abitativa: l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali. L'intervento si attua con PdC convenzionato.
6. Per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata, incongrui per tipologia o funzione con il contesto si attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 4.2.1.

#### Art. 5.5.2 Q.4 Tessuti turistico-residenziali

##### STRATEGIE

1. I tessuti turistico-residenziali riguardano parti del contesto urbano caratterizzati dal prevalere di strutture ricettive alberghiere e residenze secondarie (insediate sia in edifici mono che plurifamiliari), anche se non mancano residenze primarie. Presenti attività commerciali (sia al dettaglio che all'ingrosso) che terziarie. Sono in genere tessuti originariamente pianificati dove comunque le dotazioni territoriali presentano carenze.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.2 comma 4.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:
    - a. interventi di cui all'art. 5.5.2 comma 5.
  3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale e **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. Nei lotti inedificati sono ammessi interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
- a. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 22,90
  - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

#### Art. 5.5.2 Q.5 Tessuti turistico-alberghieri

##### STRATEGIE

1. I tessuti turistico-alberghieri riguardano le parti del contesto urbano prospicienti l'arenile che manifestano l'esigenza di una qualificazione diffusa, al fine di incrementare la competitività dell'offerta turistica della Città. Oltre agli esercizi alberghieri permangono in questi tessuti numerosi "villini", testimoni dello sviluppo turistico di Cesenatico a partire dai primi decenni del secolo scorso.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.2 comma 4.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:



- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)
- 2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera e **a3** colonia:
  - a. interventi di cui all'art. 5.5.2 comma 5.
- 3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale e **d** direzionale privata:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 4. Nei lotti ineditati sono ammessi interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 26,00
  - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

**Art. 5.5.2 Q.6 Tessuti turistici a bassa densità**

STRATEGIE

1. I tessuti turistici a bassa densità comprendono tessuti urbani specializzati d'impianto recente, composti prevalentemente da strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici).

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.2 comma 4, limitatamente alle funzioni b3, b6, b8, c2, d3 (sportive), nonché e1, e5 esclusivamente se accessorie alla funzione b3.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) secondo quanto disposto dalla LR 16/2004 art. 6 e dalle relative delibere applicative con le seguenti limitazioni:
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 4,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore);
  - **St** nel caso di passaggio al livello superiore di classifica in termini di stelle: incremento del 100% dell'esistente.

**Art. 5.5.3 Tessuti urbani a prevalente funzione di servizio**

STRATEGIE

1. I **tessuti** urbani a prevalente **funzione di servizio** sono articolati come segue:
  - Q.7 Tessuti terziari di servizio

REGOLE

2. Nei tessuti urbani a prevalente funzione di servizio, fatto salvo quanto specificatamente indicato per il tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni e bed and breakfast (solo se presenti)
	<b>a5</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	<b>a6</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione <b>a5</b> ;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;

	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni <b>b1</b> ;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti (solo se presenti e compatibili);

### Art. 5.5.3 Q.7 Tessuti terziari di servizio

#### STRATEGIE

1. I tessuti terziari di servizio comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici specialistici **d3** adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico **d3** e **d4**. Comprendono i parchi urbani di ponente e di levante e altre ampie aree urbane di concentrazione delle dotazioni territoriali; costituiscono riferimento per il progetto della Città pubblica. Sono presenti anche edifici residenziali a schiera e a corte di 2-3 piani fuori terra e funzioni direzionali private **d3**.

#### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.3 comma 2.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 16,00
  3. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

4. Nei lotti inediticati: interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, di edifici direzionali pubblici e privati d3 e d4.

#### Art. 5.5.4 Tessuti urbani a prevalente funzione commerciale

##### STRATEGIE

1. I **tessuti** urbani a prevalente **funzione commerciale** sono articolati come segue:
  - Q.8 Tessuti commerciali
2. Nei tessuti urbani a prevalente funzione commerciale, fatto salvo quanto specificatamente indicato per il tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;
	<b>c2</b> artigianato di servizio;
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali;
	<b>d2</b> funzioni direzionali;
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	<b>3</b> medio grandi strutture di vendita alimentari
	<b>e3</b> grandi strutture di vendita;
	<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:
	<b>1</b> alimentari,
	<b>2</b> non alimentari;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;

**Art. 5.5.4 Q.8 Tessuti commerciali**

STRATEGIE

1. I tessuti commerciali comprendono tessuti urbani d’impianto recente composti prevalentemente da edifici commerciali **e**, da edifici adibiti ad attività commerciali all’ingrosso, magazzini e depositi **c4**. Sono presenti anche edifici residenziali di 2-3 piani e produttivi.

REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell’art. 5.5.4 comma2.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell’edificio) ≤ m 7,00
  2. per gli edifici a prevalente funzione **e2, e3** medie e grandi strutture di vendita:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - H (altezza dell’edificio) ≤ m 10,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **c4** attività commerciali all’ingrosso, magazzini e depositi:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - H (altezza dell’edificio) ≤ m 10,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  4. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - H (altezza dell’edificio) ≤ m 16,00
  5. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - H (altezza dell’edificio) ≤ m 10,00 o quella dell’edificio esistente (se superiore)
  6. nei lotti ineditati: interventi di nuova costruzione g) da attuarsi tramite PdC convenzionato.

**Art. 5.5.5 Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva**

STRATEGIE

1. I **tessuti urbani** a prevalente **funzione produttiva** sono articolati come segue:
  - Q.9 Tessuti produttivi
  - Q.10 Polo funzionale Darsena
2. Nei **tessuti urbani** a prevalente funzione produttiva, fatto salvo quanto specificatamente indicato per il tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni (solo se presenti)
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b7</b> strutture per la navigazione;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;
	<b>c2</b> artigianato di servizio;

	<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;
	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;
	<b>c10</b> pesca, acquacoltura e relative lavorazioni
	<b>c11</b> attività di ricerca
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sportive:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
	<b>d5</b> rimessaggio camper;
	<b>d6</b> rimessaggio barche;
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	<b>3</b> medio grandi strutture di vendita alimentari
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;

### Art. 5.5.5 Q.9 Tessuti produttivi

#### STRATEGIE

1. I tessuti produttivi comprendono tessuti urbani pianificati d'impianto recente composti prevalentemente da edifici produttivi. Sono presenti anche attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio che necessitano di ampi spazi espositivi e alcuni edifici residenziali mono/bifamiliari preesistenti inglobati nel tessuto produttivo.

#### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.5 comma 2.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

3. per gli edifici a prevalente funzione **e2** medie strutture di vendita:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. per gli edifici a prevalente funzione **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
5. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente.
6. nei lotti ineditati: interventi di nuova costruzione g) da attuarsi tramite PdC convenzionato.

### Art. 5.5.5 Q.10 Polo funzionale Darsena

#### STRATEGIE

1. Le attività localizzate nella darsena sono riconducibili: alla pesca con la presenza di magazzini e del mercato all'ingrosso, alla cantieristica navale. Sono presenti alcuni capannoni produttivi non utilizzati che costituiscono un'opportunità per la qualificazione del polo di eccellenza della darsena, creando anche una maggiore permeabilità tra le attività insediate nella darsena e nella città.
2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.5 comma 2, limitatamente a:
  - **b7** strutture per la navigazione;
  - **c1** attività artigianali di produzione o di artigianato tradizionale connesse alla pesca e/o alla lavorazione del pesce;
  - **c3** funzioni produttive limitate alla attività di cantieristica navale;
  - **c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi alla pesca e lavorazione del pesce;
  - **c10** pesca, acquacoltura e relative lavorazioni
  - **c11** attività di ricerca
  - **d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sportive;
  - **d6** rimessaggio barche (solo se presenti; non sono ammessi ampliamenti);
  - **e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (con esclusione dei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato);
  - **e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
  - **e6** impianti di distribuzione carburanti (a servizio dei natanti).
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore); sono inoltre ammesse altezze superiori per particolari esigenze produttive.
  2. per gli edifici a prevalente funzione **c** commerciale:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

3. per gli edifici produttivi dismessi, causa di degrado, si attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui alla Tabella 1, art.2.4. L'intervento è soggetto ad accordo operativo che ne definisce le quantità edificatorie, le funzioni tra quelle individuate al precedente comma 2, e, in generale, le condizioni di trasformazione.
4. Nei lotti ineditati è ammessa esclusivamente la realizzazione di dotazioni territoriali.

#### Art. 5.5.6 Q.11 Arenile

##### STRATEGIE

1. Il tessuto dell'arenile comprende la spiaggia e lo specchio d'acqua prospiciente per una profondità di 400 metri. Nell'arenile, oltre alle strutture balneari sono presenti edifici di servizio alle colonie, colonie marine, pubblici esercizi, un fortino testimonianza dell'ultimo conflitto bellico, un edificio residenziale sulla spiaggia, alcuni capanni da pesca.
2. Il PUG prevede, all'art.5.7.1 R1, la demolizione di tre edifici posti sull'arenile adibiti a colonia, per una superficie coperta complessiva di 3.399 mq. La demolizione di tali superfici coperte andrà, a compensare pregressi incrementi e mancate riduzioni del 10% per complessivi mq 321 derivanti dall'attuazione del precedente Piano dell'arenile. La restante superficie pari a mq 3.078 compenserà, a titolo di premialità, l'accorpamento di stabilimenti balneari, ma solo successivamente alla demolizione delle citate colonie e fino all'esaurimento di tale quota.

Nel registro di cui all'art.2.8 comma 2 sarà istituita un'apposita sezione in cui riportare l'avvenuta demolizione delle colonie e degli edifici da rilocalizzare, con le relative superfici coperte, e in cui annotare gli interventi di accorpamento degli stabilimenti che, dopo tali demolizioni, utilizzeranno la deroga alla riduzione del 10% della superficie coperta, rendicontando le variazioni delle superfici coperte.

3. Nel tessuto dell'Arenile, sono ammesse le funzioni di seguito indicate, con le limitazioni specificate nelle singole zone funzionali:

<b>b</b>	<b>Funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b7</b> strutture per la balneazione e relativi servizi (quali servizi igienici, cabine, depositi di attrezzature, spazi tecnici di servizio) e la navigazione;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale (solo se presenti);
	<b>c2</b> artigianato di servizio (solo se presenti);
	<b>c10</b> pesca,
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese attività ricreative, sportive, pubbliche e private: <b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti (esclusivamente a servizio della nautica);

4. Gli interventi sono finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  1. favorire la diversificazione e il miglioramento dell'offerta balneare
  2. riconfigurare e/o accorpare gli stabilimenti balneari;

3. ridurre la superficie coperta;
  4. incrementare la permeabilità dei suoli;
  5. migliorare l'inserimento paesaggistico delle strutture balneari;
  6. aumentare il distanziamento dalla battigia dei manufatti di servizio;
  7. incrementare i varchi visivi verso il mare;
  8. riorganizzare le superfici degli stabilimenti balneari
  9. rimuovere strutture indicate da "rilocalizzare" poste sull'arenile;
  10. valorizzare i manufatti storico-testimoniali.
5. Nel tessuto dell'arenile possono essere individuate le seguenti zone funzionali:
- Q.11.1 fascia di trasformabilità
  - Q.11.2 zona ombreggio organizzato
  - Q.11.3 specchio d'acqua di pertinenza dell'arenile
  - Q.11.4 fascia di libero transito
  - Q.11.5 spiaggia libera
  - Q.11.6 aree balneari da rigenerare
  - Q.11.7 aree balneari da riqualificare

individuate nella tavola St7.Ar1. Fa parte dell'arenile anche la pineta posta a nord.

#### REGOLE

6. Negli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici balneari come indicato all'articolo 13, comma 3, del PTPR-PTCP:
  - la superficie coperta deve essere ridotta almeno del 10% rispetto a quella esistente alla data di adozione del PTPR;
  - deve essere incrementato il varco visivo verso il mare.
7. I capanni da pesca presenti lungo il Porto-canale sono soggetti a manutenzione straordinaria, senza modifica della destinazione d'uso.
8. Gli edifici a funzione **d** direzionale pubblici e quelli a funzione commerciale **e5** pubblici esercizi sono soggetti agli interventi edilizi a), b), f) senza aumento di superficie coperta
  - H dell'edificio  $\leq 7,00$  (2 piani)
9. In tutti gli interventi **RIE 2** > RIE 1

#### **Q.11.1. Fascia di trasformabilità**

#### REGOLE

1. È il tratto di arenile destinato all'insediamento dei manufatti e degli edifici degli stabilimenti balneari compresi gli allestimenti temporanei per il gioco e lo sport. E' consentito l'ombreggio organizzato.
2. Interventi edilizi ammessi: a), b), f), g) con le seguenti limitazioni:
  - **H** dell'edificio  $\leq 3,50$ , o quella dell'edificio esistente se superiore
  - **H** dell'edificio  $\leq 4,60$  (nel caso di utilizzo del lastrico solare)
  - nel lastrico solare, se accessibile, è consentito l'allestimento di struttura portante leggera (lignea o metallica) e copertura in tela, alle condizioni di cui al successivo comma 4;



- è consentita la realizzazione di pavimentazioni e camminamenti secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio.

### 3. Allestimenti temporanei:

- sono consentiti allestimenti temporanei, di durata non superiore a 180 giorni e comunque non oltre il termine della stagione balneare, e giochi per bambini;
- possono essere individuate le Aree Polifunzionali, come definite dalla Direttiva Regionale n. 468/2003 e dall'Ordinanza Regionale n. 2/2004.

### 4. Particolari modalità attuative:

#### **1. Accorpamento di due stabilimenti balneari contigui** con riconfigurazione complessiva delle due UMI o demolizione e ricostruzione in aderenza di due stabilimenti:

##### **1.** sono riconosciute le seguenti premialità:

- deroga alla riduzione del 10%, ad avvenuta demolizione delle superfici di cui all'art. 5.7.1 R1, comma 2 lettere d., e.;
- possibilità di allestimento del lastrico solare con di struttura portante leggera (lignea o metallica) e copertura in tela;
- possibilità di realizzare una piscina: con caratteristiche, tipologia e dimensioni indicate nel Regolamento Edilizio;
- possibilità di realizzare una vasca idromassaggio con caratteristiche, tipologia e dimensioni indicate nel Regolamento Edilizio;

##### **2.** funzioni ammesse:

- bar, ristorante;
- servizi alla balneazione.

#### **2. Demolizione e ricostruzione di tutti i manufatti presenti all'interno della singola UMI**

##### **1.** Nel caso di demolizione e ricostruzione, realizzata o da realizzare sono riconosciute le seguenti premialità:

- possibilità di allestimento del lastrico solare con struttura portante leggera (lignea o metallica) e copertura in tela;
- possibilità di realizzare una piscina con caratteristiche, tipologia e dimensioni indicate nel Regolamento Edilizio;
- possibilità di realizzare una vasca idromassaggio con caratteristiche, tipologia e dimensioni indicate nel Regolamento Edilizio;

##### **2.** funzioni ammesse:

- bar, ristorante;
- servizi alla balneazione.

#### **3. Demolizione di uno o più manufatti e/o edifici a servizio dello stabilimento balneare:**

##### **1.** demolizione senza ricostruzione;

##### **2.** demolizione con accorpamento della superficie coperta degli edifici e/o manufatti tra loro, o accorpamento della superficie coperta all'edificio principale nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la superficie deve essere riorganizzata all'interno dell'area di trasformabilità o delle aree balneari da riqualificare.

- può essere prevista l'installazione di una vasca idromassaggio o la realizzazione di una piscina con caratteristiche, tipologia e dimensioni indicate nel Regolamento Edilizio.

### **Q.11.2. Zona ombreggio organizzato**

#### STRATEGIE

1. È il tratto di arenile adibito a lettini, ombrelloni, sedie a sdraio e simili, posizionati secondo quanto disposto dall'Ordinanza Balneare.

#### REGOLE

2. Interventi edilizi ammessi:

- i manufatti di servizio, insediati sulla porzione di spiaggia demaniale in concessione alle colonie, sono assoggettati alla ristrutturazione edilizia; in conformità all'art. 13, comma 2 del PTPR, in caso di demolizione e ricostruzione si applica la riduzione del 10% della SC. La ricostruzione delle superfici demolite è ammessa anche nelle aree balneari da riqualificare;
- gli stabilimenti balneari presenti devono arretrare entro la fascia di trasformabilità e sono soggetti alle disposizioni dell'art. Q.11.1. Nell'attesa sono soggetti esclusivamente a manutenzione ordinaria;
- è fatto divieto di installare qualunque tipo di pavimentazione, anche permeabile, ad eccezione dei camminamenti di accesso al mare e di collegamento tra le strutture, come definito nel Regolamento Edilizio.

3. Allestimenti temporanei:

- all'interno della Zona ombreggio organizzato possono essere individuate le Aree Polifunzionali, come definite dalla Direttiva Regionale n. 468/2003.

### **Q.11.3. Specchio d'acqua di pertinenza dell'arenile**

#### STRATEGIE

1. È costituito dallo specchio d'acqua che si estende per 400 metri dalla linea di riva, sono presenti pontili.

#### REGOLE

2. Possono essere installati:

- boe e gavitelli di segnalazione e/o di delimitazione dei corridoi di uscita e di atterraggio in cui è vietata la balneazione;
- piattaforme galleggianti e strutture gonfiabili da realizzarsi tramite bandi di evidenza pubblica che ne definiscono caratteristiche e localizzazione.

3. È vietato qualsiasi intervento di prelievo/movimento di sabbia (se non a cura degli Enti competenti o da essi autorizzati) e sono vietate le attività itticolture.

### **Q.11.4. Fascia di libero transito**

#### REGOLE

1. In tale fascia, che ha di norma una larghezza minima di m 5.00 dalla linea media di battigia, è vietato posizionare attrezzature ed arredi. Per le aree soggette ad erosione, possono essere definite larghezze minori.
2. Nelle aree dove è autorizzata la locazione di natanti deve essere comunque garantita una fascia di libero transito.

**Q.11.5. Spiaggia libera**

## REGOLE

1. Trattasi di porzioni di spiaggia pubblica, non oggetto di concessioni demaniali, con libero accesso e riservata alla balneazione non organizzata ed allo svolgimento di attività autorizzate. E' ammessa la posa di camminamenti a mare e l'installazione di servizi igienici e docce.

**Q.11.6. Aree balneari da rigenerare**

## REGOLE

1. Per gli edifici facenti parte delle Colonie, localizzati nel tessuto dell'Arenile si applica quanto disposto al successivo art. 5.7.1 R.1
2. L'edificio a funzione **a1** abitativa individuato "da rilocalizzare" è soggetto ai seguenti interventi edilizi:
  - a. manutenzione ordinaria a), e straordinaria b), ristrutturazione edilizia f) conservativa;
  - b. demolizione senza ricostruzione in loco e trasferimento dei volumi:
    - sono ammessi incrementi del 15% dei volumi trasferiti;
    - l'atterraggio delle quantità edificatorie potrà avvenire:
      - tramite accorpamento ad altro edificio nel tessuto retrostante; usi ammessi: funzione ammessa nel tessuto; l'intervento si attua con PdC convenzionato;
      - in aree permeabili non infrastrutturate coerenti con la Carta di orientamento della Vas/Valsat; usi ammessi: **a1** funzione abitativa o altra funzione ammessa all'art. 6.2.2; l'intervento si attua con Accordo operativo;
      - una  $St \leq 150$  mq potrà essere destinata a strutture per la balneazione nell'arenile;
3. A fronte della demolizione degli edifici, ciascuna area potrà:
  - ospitare un nuovo stabilimento balneare avente superficie totale **St**  $\leq 150$  mq.
  - essere adibita all'ombreggio organizzato;
  - accogliere strutture temporanee per attività sportive scoperte.

**Q.11.7. Aree balneari da riqualificare**

## REGOLE

1. Nelle aree di pertinenza delle colonie connesse alla spiaggia:
  - è consentita l'installazione di strutture temporanee per attività sportive scoperte oltre all'attrezzatura per l'ombreggio organizzato;
  - i manufatti di servizio presenti sono assoggettati a ristrutturazione edilizia **f)** o nuova costruzione **g)** tramite demolizione con accorpamento di più strutture, senza aumento di superficie coperta, con possibilità di utilizzo per attività di servizio alla balneazione. I nuovi edifici dovranno essere arretrati rispetto alla linea di costa ed avere il retro posizionato a 20 m dal confine ovest del tessuto dell'arenile.
  - per favorire l'arretramento dei manufatti legittimi prossimi alla battigia, sovente interessati da danneggiamenti a causa di mareggiate, è consentito il trasferimento delle superfici dalla zona ombreggio organizzato, applicando la riduzione del 10% della SC, con possibilità di utilizzo per attività di servizio alla balneazione. I nuovi edifici dovranno essere arretrati rispetto alla linea di costa ed avere il retro posizionato a 20 m dal confine ovest del tessuto dell'arenile.

## TITOLO IV CITTÀ DA INTEGRARE

### Art. 5.6 LA CITTÀ DA INTEGRARE

#### STRATEGIE

1. I tessuti urbani di integrazione paesaggistica riguardano aree a prevalente funzione abitativa, precedentemente inclusi nel Centro storico di Cesenatico, che essendo privi di caratteri di storicità, sono stati esclusi da tale perimetro. Per la loro contiguità al Centro storico costituiscono aree strategiche di raccordo del restante tessuto urbano con esso.

#### REGOLE

2. I tessuti urbani di integrazione paesaggistica sono articolati come segue:
  - P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica
  - R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare (normati nel successivo Titolo V)
3. Nei tessuti di integrazione paesaggistica, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast;
	<b>a2</b> residenze stagionali, case per ferie, affittacamere;
	<b>a3</b> ostelli;
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> (solo se presenti);
	<b>c2</b> artigianato di servizio;
	<b>c9</b> serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	<b>c11</b> attività di ricerca;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali;
	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;

	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi alla residenza, in conformità alle norme di settore vigenti.

#### **Art. 5.6.1 P.1 Tessuti di integrazione paesaggistica**

##### STRATEGIE

1. I tessuti di integrazione paesaggistica comprendono tessuti urbani sviluppatasi a partire dagli anni 1950 composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani fuori terra. Sono presenti edifici specialistici di servizio.

##### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.6 comma 3.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g) i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f):
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
      - **RIE 2** > RIE 1
  2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e nuova costruzione g) con i parametri indicati all'art. 5.3.4.
  4. Nei lotti ineditati gli interventi si attuano con Accordo Operativo.

## **TITOLO V CITTÀ DA RIGENERARE**

### **Art. 5.7 LA CITTÀ DA RIGENERARE**

#### STRATEGIE

1. I tessuti urbani da rigenerare riguardano aree urbane con caratteri molto diversi tra loro, dove la presenza di edifici e aree dismesse, se manifesta la presenza di elementi di degrado più o meno accentuati, costituisce altresì una grande opportunità di crescita e qualificazione della città.

#### REGOLE

2. I tessuti urbani da rigenerare sono articolati come segue:
  - **R.1** Città delle colonie di ponente
  - **R.2** Città delle colonie di levante
  - **R.3** Tessuti di integrazione paesaggistica
  - **R.4** Tessuti turistici
  - **R.5** Tessuti multifunzionali
  - **R.6** Tessuti commerciali

#### **Art. 5.7.1 Città delle colonie**

#### STRATEGIE

1. La Città delle colonie costituisce una estesa area urbana in gran parte degradata sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Numerosi sono gli immobili parzialmente o totalmente inutilizzati.
2. Le disposizioni seguenti attuano gli artt. 16 del PTPR e PTCP, che per quanto di competenza del Comune di Cesenatico sono riportati agli artt. V1.4 e V1.5 dell'elaborato VT, e si configurano come Programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica ai sensi del citato articolo del PTPR. Nella Strategia sono sviluppati due specifici approfondimenti relativamente al progetto della Città pubblica che dovrà essere riferimento per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nella città delle colonie di ponente e levante.
3. Nella Città delle colonie sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - la qualificazione degli spazi pubblici e, in particolare del waterfront e la messa in sicurezza del territorio attuando le azioni indicate nella Strategia;
  - il ripristino della conformazione naturale delle aree dell'arenile più prossime alla battigia, attraverso la rimozione di edifici incongrui;
  - la riqualificazione degli edifici dismessi e la loro rifunzionalizzazione, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione che garantiscono una maggiore efficienza energetica ed una migliore risposta sismica;
  - l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità di servizi offerti e varchi a mare più ampi;
  - il rafforzamento delle funzioni di servizio, sportive, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
  - l'insediamento di attività produttive artigianali e terziarie innovative (ricerca, incubatori per nuove imprese) coworking;
  - la realizzazione di infrastrutture che favoriscono una maggiore diffusione della mobilità lenta;

- la connessione delle piste ciclabili con il sistema di ciclovie regionali e nazionali;
  - la realizzazione di parcheggi scambiatori e un sistema di trasporto collettivo che consentano di liberare i tessuti dai flussi di traffico motorizzati.
4. Al fine di favorire i processi di rigenerazione, ma anche usi temporanei in attesa della redazione di progetti definitivi, nell'**Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana**, istituito ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, una sezione specifica censisce le colonie da rigenerare.

## REGOLE

5. La **Città delle colonie** è articolata nei seguenti **tessuti**:
- R.1 Città delle colonie di ponente
  - R.2 Città delle colonie di levante
6. Nei tessuti delle Città delle colonie, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, solo se presenti;
	<b>a3</b> collegi, colonie, ostelli, case per ferie, convitti;
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni a3;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.) solo se presenti;
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;
	<b>c2</b> artigianato di servizio;
	<b>c11</b> attività di ricerca
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali (cowoking);
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

### Art. 5.7.1 R.1 Città delle colonie di ponente

#### STRATEGIE

1. Con riferimento soprattutto allo stato di degrado, la Città delle colonie di ponente è articolata in due parti:
  - A nord di via Magellano, dove sono stati eseguiti interventi manutentivi su alcuni immobili, utilizzati come colonie o con usi temporanei; tre le colonie chiuse degradate, ma anche quelle aperte necessitano in genere di interventi di qualificazione affatto trascurabili, della messa in sicurezza sismica e del contenimento dei consumi energetici;
  - A sud di via Magellano, sono presenti le colonie maggiormente degradate; tutte le colonie (14) non sono utilizzate e risultano in avanzato stato di incuria e precarietà.

#### REGOLE

2. Determinazione delle quantità edificatorie in relazione al tipo di intervento rigenerativo relativo alle "colonie":
  - a. gli interventi di demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica e al contenimento dei consumi energetici:
    - sono ammessi a parità di volume;
    - comportano l'obbligo di reperire in loco tutti i posti auto pertinenziali;
  - b. gli interventi di demolizione e ricostruzione g) tramite accorpamento di più edifici che insistono sullo stesso lotto, con diminuzione dell'area di sedime, messa in sicurezza sismica e contenimento dei consumi energetici:
    - sono ammessi con un incremento del 5% del volume;
    - comportano l'obbligo di reperire tutti i posti auto pertinenziali, anche a distanza, purchè all'interno del territorio urbanizzato;
    - si attuano con PdC convenzionato.
  - c. gli interventi di demolizione e ricostruzione g) tramite accorpamento di più strutture (colonie) e dei relativi lotti, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
    - sono ammessi con un incremento del 10% del volume;
    - comportano l'obbligo di reperire tutti i posti auto pertinenziali, anche a distanza, purchè all'interno del territorio urbanizzato;
    - si attuano con Accordo operativo o PdC convenzionato.
  - d. gli interventi di demolizione senza ricostruzione in loco e ricollocazione dei volumi all'interno del medesimo lotto, ma fuori dal tessuto dell'arenile, per gli edifici indicati nelle Tavole St5 e St7Ar "da rilocalizzare":
    - sono ammessi con incrementi di volume del 15% per le quote trasferite;
    - una St  $\leq$  150 mq potrà essere destinata a strutture per la balneazione nell'arenile;
    - si attuano con PdC convenzionato.
  - e. gli interventi di demolizione senza ricostruzione in loco e trasferimento dei volumi degli edifici indicati nelle Tavole St5 e St7Ar "da rilocalizzare":
    - sono ammessi con incrementi del 15% dei volumi trasferiti a cui potranno aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge se l'atterraggio avviene nel punto b., come definito in seguito;



- l'atterraggio delle quantità edificatorie potrà avvenire:
  - a'. tramite accorpamento ad altra colonia del medesimo tessuto. Usi ammessi: quelli indicati all'art. 5.7.1 comma 6; l'intervento si attua con Accordo Operativo o PdC convenzionato;
  - b'. in aree permeabili non infrastrutturate coerenti con la Carta di orientamento della Vas/Valsat. Usi ammessi: **a1** funzione abitativa o altra funzione ammessa all'art. 6.2.2, l'intervento si attua con Accordo operativo;
  - c'. una  $St \leq 150$  mq potrà essere destinata a strutture per la balneazione nell'arenile.
- f. Gli edifici dichiarati "da rilocalizzare" nell'attesa della realizzazione degli interventi di cui alle lettere d. ed e. del presente comma sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria.

### A nord di via Magellano

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.7.1 comma 6.
4. Interventi edilizi ammessi:
  1. per le "colonie": a), b), d) oltre a quelli rigenerativi di cui al precedente comma 2;
  2. per gli edifici a prevalente funzione a1 abitativa:
    - a. a), b), d);
    - b. interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
      - mantenimento del volume esistente eventualmente incrementato delle quote previste da incentivi di legge;
      - obbligo di reperire in loco tutti i posti auto pertinenziali;
  3. per le altre funzioni: a), b) d) f), g), i) l);
5. **H** (altezza dell'edificio):
  - **a1**  $\leq$  quella dell'edificio esistente
  - **b1**  $\leq$  26,00 m
  - **per le altre funzioni**  $\leq$  m 13,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
6. Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi, se realizzati nei lotti prospicienti l'arenile, sono subordinati alla cessione di una fascia di 10 m di profondità dal confine del tessuto della Città delle colonie verso l'arenile, computabile quale dotazione, per la realizzazione di strutture di protezione dalle mareggiate, ovvero alla diretta realizzazione di dispositivi di protezione idraulica, opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, da subordinare al parere dell'Autorità idraulica competente. Sono fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportano incremento di carico urbanistico.

### A sud di via Magellano

#### REGOLE

7. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.7.1 comma 6.
8. Interventi edilizi ammessi: f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per le "colonie":
    - a. interventi di demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica e al contenimento dei consumi energetici, i quali:

- sono ammessi a parità di volume;
  - comportano l'obbligo di reperire in loco tutti i posti auto pertinenziali;
  - si attuano con titolo abilitativo diretto.
- b. interventi di demolizione e ricostruzione g) tramite accorpamento di più edifici che insistono sullo stesso lotto, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici, per i quali:
- è ammesso un incremento del 5% del volume;
  - devono essere reperiti, anche a distanza, tutti i posti auto pertinenziali;
  - l'intervento si attua con PdC convenzionato.
- c. interventi di demolizione e ricostruzione g) tramite accorpamento di più strutture ("colonie") e dei relativi lotti, con diminuzione dell'area di sedime, la messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
- è ammesso un incremento del 10% del volume;
  - devono essere reperiti, anche a distanza, tutti i posti auto pertinenziali;
  - l'intervento si attua con Accordo operativo o PdC convenzionato.
- d. interventi di demolizione senza ricostruzione in loco e trasferimento dei volumi degli edifici indicati nelle Tavole St5 e St7Ar "da rilocalizzare", per i quali:
- sono ammessi incrementi di volume del 15% dei volumi trasferiti;
  - l'atterraggio delle quantità edificatorie potrà avvenire:
    - tramite accorpamento ad altra colonia del medesimo tessuto. Usi ammessi: quelli indicati all'art. 5.7.1 comma 6; l'intervento si attua con Accordo Operativo o PdC convenzionato;
    - in aree permeabili non infrastrutturate coerenti con la Carta di orientamento della Vas/Valsat. Usi ammessi: **a1** funzione abitativa o altra funzione ammessa all'art. 6.2.2, l'intervento si attua con Accordo operativo;
  - una St  $\leq$  150 mq potrà essere destinata a strutture per la balneazione nell'arenile.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, con o senza trasferimento delle quantità edificatorie, alle premialità precedentemente indicate possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge.

Gli edifici dichiarati "da rilocalizzare" nell'attesa della realizzazione degli interventi di cui alla lettera d. sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria.

**2. per gli edifici a prevalente funzione **a1** abitativa:**

- a. interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
- mantenimento del volume esistente;
  - obbligo di reperire in loco tutti i posti auto pertinenziali.

**9. H (altezza dell'edificio):**

- **a3, d3**  $\leq$  m 13,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- **a1**  $\leq$  quella dell'edificio esistente
- **b1**  $\leq$  26 m
- altre funzioni: H  $\leq$  m 13,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

**10. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 8, se realizzati nei lotti prospicienti l'arenile, sono subordinati alla cessione di una fascia di 10 m di profondità dal confine del tessuto della Città delle**

colonie verso l'arenile, computabile quale dotazione, per la realizzazione di strutture di protezione dalle mareggiate, ovvero alla diretta realizzazione di dispositivi di protezione di pari idraulica, opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, da subordinare al parere dell'Autorità idraulica competente. Sono fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria.

### Art. 5.7.1 R.2 Città delle colonie di levante

#### STRATEGIE

1. Le colonie incluse in questo tessuto sono state in parte recuperate ad altri usi, tra cui anche usi pubblici quali scuole, caserma, strutture ricettive alberghiere e residenze. Le strutture ancora attive con funzioni **a3** sono solamente due, mentre sei sono le colonie chiuse.

#### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.7.1 comma 6.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per le "colonie":
    - a. interventi di demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica e al contenimento dei consumi energetici, i quali:
      - sono ammessi a parità di volume, a cui possono aggiungersi eventuali incrementi dovuti a incentivi di legge;
      - comportano l'obbligo di reperire in loco tutti i posti auto pertinenziali;
      - si attuano con titolo abilitativo diretto.
    - b. interventi di demolizione e ricostruzione g) tramite accorpamento di più edifici, con diminuzione dell'area di sedime, messa in sicurezza sismica e contenimento dei consumi energetici, per i quali:
      - è ammesso un incremento del 5% del volume;
      - è fatto obbligo di reperire tutti i posti auto pertinenziali, anche a distanza purchè all'interno del territorio urbanizzato;
      - l'intervento si attua con Accordo Operativo o PdC convenzionato.
    - c. interventi di demolizione e ricostruzione g) tramite accorpamento di più strutture (colonie) e dei relativi lotti, con diminuzione dell'area di sedime, messa in sicurezza sismica e contenimento dei consumi energetici, per i quali:
      - è ammesso un incremento del 10% del volume
      - devono essere reperiti tutti i posti auto pertinenziali, anche a distanza purchè all'interno del territorio urbanizzato;
      - l'intervento si attua con Accordo Operativo o PdC convenzionato.
    - d. le colonie individuate come "edifici storici diffusi nel tessuto urbano" sono soggette alla disciplina conservativa di cui alla relativa scheda.
  2. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica e il contenimento dei consumi energetici:
      - sono ammessi a parità di volume;
      - comportano l'obbligo di reperire in loco tutti i posti auto pertinenziali;
      - si attuano con titolo abilitativo diretto.
  3. per gli edifici con funzione **b1** ricettiva alberghiera

- a. interventi di demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica e al contenimento dei consumi energetici:
- sono ammessi a parità di volume;
  - comportano l'obbligo di reperire in loco tutti i posti auto pertinenziali;
  - si attuano con titolo abilitativo diretto.

4. **H** (altezza dell'edificio):

- **a3** e **d3**  $\leq$  m 13,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- **a1** e **b1**  $\leq$  quella dell'edificio esistente.

**Art. 5.7.2 Tessuti di integrazione paesaggistica**

**Art. 5.7.2 R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare**

STRATEGIE

1. Il tessuto, ai margini del Centro storico di Cesenatico, è costituito prevalentemente da residenze mono-bifamiliari, da edifici produttivi dismessi e in parte in corso di dismissione e da aree permeabili non utilizzate. La viabilità carrabile interna presenta numerose criticità: l'accesso da via Cecchini (stazione) è a fondo cieco e a sezione ridotta; mentre pedonalmente il tessuto è accessibile sia da via Armellini che da viale Gaza. Sono promosse la localizzazione di alcune strutture a servizio del Centro storico e del Museo della Marineria e la diversificazione dell'offerta turistica.

REGOLE

2. Funzioni ammesse:

- quelle dell'art. 5.6 comma 3 per gli edifici esistenti;
- funzioni: **b1** (residenze turistico alberghiere); **b2** (spazi congressuali ed espositivi); **d3** (funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative); **e1** (esercizi di vicinato); **e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.).

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), h) i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:

a. interventi di ristrutturazione edilizia f):

- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- **RIE 2** > RIE 1

2. per gli edifici produttivi dismessi, in corso di dismissione o nei lotti liberi:

- a. si attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui al precedente art. 4.2.1 comma 2. L'intervento è soggetto ad Accordo operativo che ne definisce le quantità edificatorie, le funzioni tra quelle individuate al precedente comma 2 secondo punto, e, in generale le condizioni di trasformazione.

La realizzazione degli interventi comporta il reperimento dei posti auto pertinenziali anche a distanza, purchè all'interno del territorio urbanizzato. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.

**Art. 5.7.3 Tessuti turistici****Art. 5.7.3 R.4 Tessuti turistici da rigenerare**

## STRATEGIE

1. L'area, posta ad est del cimitero vede la presenza di alcune strutture turistico-ricettive e pubblici esercizi, in parte dismessi, che necessitano di interventi di rigenerazione.

## REGOLE

2. Nei **tessuti turistici da rigenerare**, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);
	<b>5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b3</b> campeggi;
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper (solo se presenti);
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;
	<b>c2</b> artigianato di servizio di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1, b2**:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica, la **St** del nuovo edificio sarà quella dell'edificio esistente.
    - b. interventi di demolizione e ricostruzione f) e g) finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta con il passaggio alla categoria superiore; la **St** del nuovo edificio sarà quella che deriva dalla somma di quella dell'edificio esistente incrementata di 1 piano.
  3. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b3, b6**:
    - a. Interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione secondo quanto disposto dalla LR 16/2004 art. 6 e dalla DGR 2150/2004 con le seguenti limitazioni:

- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 4,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore).

5. Gli interventi nei lotti liberi si attuano con Accordo Operativo.

La realizzazione degli interventi comporta il reperimento dei posti auto pertinenziali. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute (o monetizzate); gli interventi si attuano con PdC convenzionato.

#### Art. 5.7.4 Tessuti multifunzionali

#### Art. 5.7.4 R.5 Tessuti multifunzionali da rigenerare

##### STRATEGIE

1. Questi tessuti, localizzati tra i binari ferroviari e la Statale adriatica, hanno visto l'insediamento di varie funzioni: commerciali, di servizio, produttive e residenziali; numerosi gli spazi liberi.
2. In tali tessuti il PUG persegue politiche di qualificazione, di inserimento di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, posti auto pertinenziali a servizio delle strutture ricettive, ecc.) ed ecologico-ambientali (bacini di laminazione, verde di protezione, ecc.).

##### REGOLE

3. Nei tessuti multifunzionali da rigenerare sono ammesse le seguenti funzioni:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, motel (solo se presenti);
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio (solo se presenti);
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
	<b>d5</b> rimessaggio camper;
	<b>d6</b> rimessaggio barche;
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;

	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;

4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **c** produttiva, **e1** esercizi di vicinato e **e2** medio-piccole strutture di vendita:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
    - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente.
2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
3. per gli edifici a prevalente funzione **d3** direzionale pubblica:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) nel rispetto dei parametri indicati all'art. 5.3.4.
4. Nei lotti ineditati è ammessa la realizzazione di dotazioni territoriali, dotazioni ecologico-ambientali, posti auto pertinenziali a servizio delle strutture ricettive, insediamento di funzioni d5 e d6, purchè scoperte, per le quali si dovrà rispettare un RIE ≥ 2,5.

**Art. 5.7.5 Tessuti commerciali**

**Art. 5.7.5 R.6 Tessuto commerciale da rigenerare**

STRATEGIE

1. Nel tessuto, posto tra la SS16 e il canale sono insediate varie attività commerciali, in particolare rivendite di materiali edili e concessionaria auto, con aree di pertinenza in gran parte pavimentate. Sono presenti anche un distributore di carburanti e un edificio dismesso.
2. Obiettivo è una riqualificazione degli edifici, ma soprattutto degli spazi aperti anche con interventi di desigillazione di parte delle aree impermeabili.

REGOLE

3. Nel tessuto commerciale da rigenerare sono ammesse le seguenti funzioni:

<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;
	<b>c2</b> artigianato di servizio;
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	<b>c5</b> attività di deposito a cielo aperto;
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;
	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,

	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;

4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione, **c** produttiva, **e1 e2** esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
2. per gli edifici a prevalente funzione **d3** direzionale privata:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e nuova costruzione g) con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
3. Gli interventi nei lotti liberi si attuano con Accordo Operativo.



**PARTE VI. CITTA' DA RIPIANIFICARE E DA URBANIZZARE****TITOLO I CITTÀ DA RIPIANIFICARE****Art. 6.1 Aree con piani/progetti "in corso" alla data di approvazione del PUG.**

## REGOLE

1. Si distinguono le seguenti casistiche:

1. Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza.

Di seguito si riporta la tabella di sintesi dei Piani/Progetti/Permessi di Costruire Convenzionati in corso d'attuazione, derivanti dalla pianificazione previgente, che alla data di approvazione del PUG non hanno adempiuto agli obblighi di convenzione mediante la completa realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e/o di interesse generale. Tali aree sono rappresentate negli elaborati St5(1-4).

Piano	ATTO DI APPROVAZIONE ESTREMI CONVENZIONE	REALIZZAZIONE E CESSIONE OO.PP		SINTESI STATO ATTUAZIONE
	si	si	no	
<b>PP/1 Zadina</b>	D.C.C. n.10 del 30/03/2021 Accordo di Programma Convenzione rep. 7501 del 28/05/21		no	in corso
<b>PP/10 Veronese</b>	Convenzione Urbanistica del 15/06/2007 rep.6179 prorogata con D.G.C. 206 del 10/07/2017		no	in corso
<b>PP/12 Nuit</b>	Convenzione Urbanistica del 12.01.2011 rep.6669			in corso
<b>P.U.37 S.Monica</b>	D.C.C. n. 9 del 30/03/2021 Convenzione rep. 236.907 del 25/05/21		no	in corso
<b>P.C.C. 6</b>	Convenzione Urbanistica del 05.07.2016 rep. 38468/16401		no	in corso
<b>P.C.C. 8</b>	Convenzione Urbanistica del 28.07.2014 rep. 7036			in corso
<b>P.C.C. 9</b>	Convenzione Urbanistica del 08.02.2014 rep. 6985			in corso
<b>P.U. 72</b>	Accordo di Programma del 16.07.2021, Decreto Presidente Provincia n.108 del 30.07.2021 (Efficace dal 22.09.2021)			in corso
<b>P.U. 73</b>	Accordo di Programma del 16.07.2021, Decreto Presidente Provincia n.108 del 30.07.2021 (Efficace dal 22.09.2021)			in corso

2. Piani, Progetti Unitari e PdC con convenzione scaduta infrastrutturati, solo parzialmente attuati, che hanno realizzato in parte o integralmente ma non ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, che potranno, per le parti non attuate, essere assoggettati ad accordo operativo o PdC convenzionato, definito con le regole di trasformazione del PUG;
3. Piani, Progetti Unitari e PdC con convenzione scaduta in cui gli impegni convenzionali sono stati compiutamente ottemperati, ma in cui rimangono alcuni lotti liberi. Tali lotti, se situati all'interno del TU e in aree dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione, potranno essere edificati attraverso intervento edilizio diretto secondo le regole di trasformazione del PUG. Le dotazioni territoriali da reperire andranno quantificate ai sensi delle presenti norme, realizzando e cedendo la quota necessaria a compensare quanto già assolto in virtù del piano/progetto unitario originario.

4. Piani, Progetti Unitari e PdC con convenzione scaduta, che hanno realizzato integralmente ma non completamente ceduto le opere di urbanizzazione, le dotazioni e le aree, per i quali dovranno essere ultimate le procedure di acquisizione a favore del Comune.
5. Piani, Progetti Unitari e PdC con convenzione scaduta e non attuati alla data di approvazione del PUG, che, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:
  - delle aree agricole limitrofe;
  - di dotazione ecologico-ambientale e/o agricoltura urbana esterna al TU.

Nel caso di presentazione di una nuova proposta di trasformazione tramite AO, le aree dovranno essere sottratte alla quota del 3% consumabile al 2050.

## TITOLO II CITTÀ DA URBANIZZARE

### Art. 6.2 Individuazione delle nuove urbanizzazioni

#### REGOLE

1. La Tavola di orientamento alle trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050, allegata alla VAS/Valsat, individua in modo ideogrammatico gli areali che potrebbero essere messi in gioco da nuove urbanizzazioni, articolandoli in 5 livelli. Sarà compito dell'Accordo operativo, del PUA di iniziativa privata o dell'accordo di programma perimetrare, secondo i criteri e le priorità indicate nella Strategia, quelli proposti per l'intervento.
2. In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.
3. Gli interventi di nuova urbanizzazione sono soggetti a VAS/Valsat.

#### Art. 6.2.1 Condizioni di intervento

##### STRATEGIE

1. la Strategia stabilisce, per le aree di nuova urbanizzazione, i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
  - a. le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla Strategia;
  - b. le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
  - c. i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
  - d. le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate<sup>30</sup>.
2. Le quantità edificatorie sono definite negli strumenti di attuazione di cui all'art. 6.2.3, seguendo le regole indicate agli artt. 2.1, 2.2 e 2.3. Una quota non inferiore al 50% dei terreni oggetto di trasformazione, liberata dall'edificabilità, è ceduta al Comune, in parte attrezzata con le dotazioni territoriali nella Parte VII delle presenti Norme.

#### Art. 6.2.2 Funzioni ammesse

##### REGOLE

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione sono ammesse, con le limitazioni di cui al successivo comma, le seguenti funzioni:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, con le limitazioni indicate al successivo comma
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);

<sup>30</sup> LR 24/2017 art. 35, comma 2.

	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici;
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;
	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;
	<b>c11</b> attività di ricerca
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);

2. Sono interventi che possono consumare suolo, ovvero utilizzare il 3%<sup>31</sup>
- le opere pubbliche;
  - le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
  - gli insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
  - i nuovi insediamenti residenziali limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
  - gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.
3. Sono interventi che non consumano suolo: ovvero che non erodono il 3%<sup>32</sup>
- le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
  - gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
  - i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;

31 LR 24/2017 art. 5

32 LR 24/2017 art. 6

- d. i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della legge 124/1015, art. 7 (e DPR 194/2016);
- e. i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- f. i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- g. interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola.

### **Art. 6.2.3 Strumenti di attuazione**

#### REGOLE

1. Gli interventi del presente Titolo sono soggetti a:
  - Accordo operativo
  - PUA di iniziativa pubblica
  - Accordo di programma

## **PARTE VII. CITTÀ PUBBLICA**

### **TITOLO I OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE**

#### **Art. 7.1 Obiettivi e articolazione delle dotazioni territoriali**

##### STRATEGIE

1. La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Nella tavola St5 sono riportate le dotazioni territoriali esistenti, nella Tavola St3 è definito, in modo ideogrammatico, lo schema di assetto futuro della città pubblica nelle sue principali componenti che trova, nella Strategia, la declinazione in obiettivi strategici, obiettivi operativi/politiche, azioni/progetti.

##### REGOLE

3. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata nell'art. 7.1.2, che ne definisce le quantità minime inderogabili, e nelle Tabelle 3 e 4. Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse. L'incremento per multi-funzione, che può essere attribuito alle "altre dotazioni", costituisce il riconoscimento che una dotazione assolva a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico attrezzato" può essere anche un "giardino della pioggia"), ed è calcolato con riferimento alle specifiche funzioni e quindi ai relativi costi di realizzazione negli strumenti di attuazione.

#### **Art. 7.1.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

##### STRATEGIE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b. la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - e. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
  - g. i parcheggi pubblici (P1), al diretto servizio degli insediamenti, diversi da quelli di livello urbano P2 e da quelli pertinenziali Pr1, (cfr. art. 7.4);
  - h. impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

##### REGOLE

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto all'insediamento esistente ed a quello da insediare. Ciascun intervento deve, pertanto,

considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Nei Tessuti urbani, gli insediamenti devono disporre di efficienti e funzionali:
  - a. allacciamenti alla rete di distribuzione idrica;
  - b. allacciamenti ad un collettore fognario pubblico o un impianto di depurazione conforme alle disposizioni di legge vigenti;
  - c. spazi destinati ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - d. accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - e. spazi di parcheggio pubblico (P1);
  - f. allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas.
4. Nel territorio rurale nel caso di interventi di:
  - restauro
  - risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - nuova edificazione
  - incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso degli immobili o aumento delle unità immobiliari

devono essere garantite:

- a. l'accessibilità da pubblica strada (anche mediante strada non asfaltata);
- b. l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'approvvigionamento mediante fonti alternative;
- c. la rete di distribuzione interna dell'acqua;
- d. l'allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da AUSL e da ARPA.

#### **Art. 7.1.2 Attrezzature e spazi collettivi**

##### STRATEGIE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi:
  - A. strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuole materne, elementari e medie);
  - B. strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri);
  - C. strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - D. strutture per attività culturali, associative e politiche;
  - E. luoghi per il culto;
  - F. spazi attrezzati a verde (**V**) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
  - G. altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;

H. parcheggi pubblici (**P2**) di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento P1 e da quelli pertinenziali Pr1)

2. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi, anche aree di proprietà privata purché ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990.
3. Nelle aree pubbliche di cui al comma 1 lettere F., G. e H. sono ammessi chioschi per ristoro, edicole, gazebo, tettoie e servizi igienici realizzati con strutture prefabbricate mobili o amovibili.

#### REGOLE

4. Per l'insieme degli **a insediamenti residenziali** di nuova realizzazione le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrispondono a mq 60 di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St insediabile, di norma, così ripartite:
  - 20 mq di spazi aperti (V) attrezzati, parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
  - 25 mq di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento;
  - 15 mq per altre prestazioni (AD) al fine di risolvere eventuali carenze o criticità nel contesto, e promuovere un elevato livello multi-prestazionale delle dotazioni.
5. Per i nuovi insediamenti **b alberghieri e ricreativi, d direzionali, e commerciali** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq 100 di St deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.
6. Per i nuovi insediamenti **c produttivi**, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, il 15% della superficie deve essere destinata a dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle sedi viarie.

### **Art. 7.1.3 Dotazioni ecologico e ambientali**

#### STRATEGIE

1. Le **dotazioni ecologiche e ambientali** del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:
  - a. alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - b. alla gestione integrata del ciclo idrico;
  - c. alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - d. al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - e. alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
  - f. alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - g. alla riduzione dei rischi: sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
2. Il PUG persegue gli obiettivi indicati nel precedente comma coordinandosi con il PAESC, introducendo il coefficiente di Riduzione dell'impatto edilizio (RIE) e promuovendo, per interventi di scala urbanistica, la realizzazione di bacini di laminazione al posto di singole vasche di laminazione .



**Art. 7.1.4 Dotazioni multi-prestazionali**

## STRATEGIE

1. La LR 24/2017 amplia lo spettro delle dotazioni ecologico-ambientali rispetto alla precedente LR 20/2000 e inserisce tra le dotazioni prestazioni della città pubblica rivolte alla riduzione dei rischi: sismico urbano, allagamento (fluviale, marino e per piogge intense); interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. Più funzioni possono coesistere in una nuova dotazione, una nuova funzione può integrare una dotazione esistente.

**Art. 7.2 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento**

## REGOLE

1. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc., sia diretti sia assoggettati ad accordi operativi o piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, concorrono alla realizzazione del progetto urbano della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
  - a. nuova costruzione;
  - b. ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
  - c. aumento delle superfici degli edifici;
  - d. cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento del carico urbanistico;
  - e. aumento delle unità immobiliari;
 devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali, fatto salvo quanto eventualmente specificato in specifici tessuti.
3. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite nei commi successivi vanno sempre verificate e riferite:
  - a. integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
  - b. integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico (computando la differenza);
  - c. integralmente per la superficie della parte ampliata;
  - d. integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso (computando la differenza).
4. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2), di verde pubblico (V) e di altre dotazioni (AD), sono esplicitate, per i diversi usi insediati, nelle Tabelle riportate ai successivi artt. 7.6.1 e 7.6.2. Fermo restando il rispetto delle quantità minime indicate all'art. 7.1.2, le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in funzione delle criticità presenti e agli obiettivi specifici di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.
5. In fase di attuazione degli interventi, le relative convenzioni possono motivatamente stabilire il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.
6. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.30 LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.

### Art. 7.3 Mutamento di destinazione d'uso

#### Art. 7.3.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali: il reperimento delle dotazioni territoriali

##### REGOLE

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso dell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa, comunque compreso entro i 30 m<sup>2</sup>. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 25% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 m<sup>2</sup>, ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 m<sup>2</sup>. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall'applicazione delle Tabelle 3 e 4. Nel cambio d'uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le quantità calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali.

##### Gruppi di categorie funzionali e relativo carico urbanistico:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;
	<b>a3</b> collegi, studentati, colonie, ostelli, case per ferie, convitti, ecc.;
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici;
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.)
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	<b>b7</b> strutture per la balneazione e la navigazione;
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> ;
	<b>c2</b> artigianato di servizio;

	<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	<b>c5</b> attività di deposito a cielo aperto;
	<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;
	<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;
	<b>c8</b> impianti zootecnici intensivi;
	<b>c9</b> serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	<b>c10</b> pesca, acquacoltura e relative lavorazioni
	<b>c11</b> attività di ricerca
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali;
	<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
	<b>d5</b> rimessaggio camper;
	<b>d6</b> rimessaggio barche;
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari;
	<b>3</b> medio grandi strutture di vendita alimentari
	<b>e3</b> grandi strutture di vendita;
	<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:
	<b>1</b> alimentari,
	<b>2</b> non alimentari;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti;
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>
	<b>f1</b> abitazioni agricole;
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;

	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;
	<b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,
	<b>2</b> foresterie aziendali,
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	<b>5</b> agriturismo;
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	<b>7</b> fattoria didattica,
	<b>8</b> cantina vinicola
	<b>f4</b> colture intensive:
	<b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	<b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	<b>f6</b> attività connesse all'agricoltura

### Art. 7.3.2 Usi temporanei

#### STRATEGIE

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, contrastare processi di degrado edilizio e urbano e favorire contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e per contenere il disagio abitativo, può essere concessa, l'utilizzazione temporanea degli edifici, per usi ammessi nei relativi tessuti.

#### REGOLE

2. L'uso temporaneo<sup>33</sup> può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, l'uso temporaneo è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.

<sup>33</sup> LR 24/2017 art. 16.

3. Il Comune istituisce, ai sensi dell'art. 15 della LR 24/2017, l'**Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana**, anche attraverso la pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse.
4. Il Comune individua i soggetti gestori degli immobili del precedente comma attraverso appositi bandi o avvisi pubblici.
5. I rapporti con il soggetto gestore sono disciplinati da apposita convenzione che ne definisce criteri, tempi e modalità di utilizzo degli immobili.

#### **Art. 7.4 Parcheggi pubblici e parcheggi privati**

##### STRATEGIE

1. I parcheggi sono così definiti:
  - a. **parcheggi pubblici (P)**, che si distinguono in:
    1. di urbanizzazione primaria (**P1**), che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
    2. di urbanizzazione secondaria (**P2**), che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi;
  - b. **parcheggi privati (Pr)**, che si distinguono in:
    1. pertinenziali (**Pr1**);
    2. ad uso pubblico (**Pr2**).

##### REGOLE

2. I parcheggi pubblici (**P**) sono ricavati in aree o costruzioni e la loro utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici (**P**) sono di proprietà pubblica, la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione a soggetti privati.
4. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative ai parcheggi pubblici (**P**) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura indicata nelle successive Tabelle di cui agli artt. art.7.6.1 e art. 7.6.2
5. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) sono localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati a distanza purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989.
6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (**Pr1**) interrati per la funzione abitativa a1 è ammessa anche fuori dalla sagoma del fabbricato residenziale, purché siano rispettate le misure di protezione da allagamenti, in ragione del tirante idrico di riferimento, ed il RIE, ed è esclusa dal calcolo della St.
7. La realizzazione di posti auto interrati pertinenziali (**Pr1**) a servizio di strutture ricettive **b1** e di posti auto destinati alla clientela (**Pr2**) per le funzioni commerciali e è ammessa ed è esclusa dal calcolo della St.
8. E' ammessa la possibilità di attrezzare le aree a parcheggio con coperture fotovoltaiche garantendo l'invarianza delle condizioni di permeabilità.
9. I parcheggi privati ad uso pubblico (**Pr2**) sono aree o costruzioni o porzioni di esse, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.

#### Art. 7.4.1 Parcheggi requisiti dimensionali

##### REGOLE

1. Nei parcheggi pubblici (**P**) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie totale, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La dimensione minima dello stallo è pari a 12,5 mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano, in questi ultimi casi ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 15 mq. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.
2. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**), fermo restando i limiti di cui all'art.7.4 comma 6, vanno di preferenza realizzati in forma di autorimesse/posti auto chiusi entro la sagoma dell'edificio; negli interventi di nuova costruzione, la dimensione minima del singolo posto auto nel caso di autorimesse chiuse non dovrà essere inferiore a 15 mq. La dimensione minima del posto all'aperto non potrà essere inferiore a 12,5 mq, più gli spazi di manovra.

#### Art. 7.4.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

##### REGOLE

1. In tutti gli interventi edilizi di:
  - a. nuova costruzione;
  - b. ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione;
  - c. aumento delle superfici degli edifici, relativamente alla sola parte in incremento;
  - d. aumento delle unità immobiliari;
  - e. aumento di camere/unità abitative per le funzioni b1;
  - f. cambio d'uso;

devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (**Pr1**) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella Tabella 3 e Tabella 4 (art.7.6.1 e art. 7.6.2) ad eccezione degli interventi di cui alle lettere b., c., d., ed f. relativi alla sola funzione a1, per i quali dovrà verificarsi esclusivamente quanto indicato al comma 4.

I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2.

2. Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LR 11/1998 art.3.
3. La quantità di parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto alla superficie (St), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli), con le seguenti modalità:
  - integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
  - integralmente per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito;
  - integralmente per la superficie della parte ampliata;
  - integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;
  - integralmente per l'alloggio/i di St inferiore nel caso di frazionamento.

Per le sole funzioni b1 la quantità dei parcheggi pertinenziali (Pr1) è definita in rapporto al numero delle camere, con le modalità previste al comma 5.

4. Per le funzioni **a1** abitative, devono essere garantiti i seguenti posti auto minimi:

1. negli interventi di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 1:

- 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 80 mq di St;
- 1 posto auto per alloggio di dimensioni ≤ 80 mq di St;

2. negli interventi di cui alle lettere d) ed f) del precedente comma 1:

- 1 posto auto per alloggio, reperito nell'area di pertinenza del fabbricato.

Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.

5. Per le funzioni **b1** turistico-ricettive, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:

1. negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione deve essere garantito 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa, che può essere reperito anche a distanza purchè all'interno di territorio urbanizzato.

2. per gli interventi che comportano incremento del numero di camere deve essere garantito un posto auto per ogni camera di nuova realizzazione.

6. Per le funzioni **c** produttiva, devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:

1. negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive i parcheggi pertinenziali possono essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in deroga alle quantità indicate nelle successive Tabella 3 e Tabella 4 (art.7.6.1 e art. 7.6.2). Nel caso di intervento diretto, la deroga si attua tramite PdC convenzionato.

7. Posti auto minimi per le funzioni **d** direzionale, **e** commerciale:

1. negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione si applicano i parametri indicati nella Tabella 3 art. 7.6.1 e nella Tab. 4 art. 7.6.2.

8. Per le funzioni **f** agricola devono comunque essere garantiti i seguenti posti auto minimi:

1. negli interventi di nuovo insediamento di attività agricole o connesse (quali colture di tipo intensivo o industriale in serre o altre strutture permanenti, ecc.) i parcheggi pertinenziali sono quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti. L'intervento è soggetto a PRA.

#### **Art. 7.5 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione**

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti si monetizza quando:

1. l'area da cedere come P2 ha una dimensione inferiore a 50 mq;
2. l'area da cedere come V è inferiore a 100 mq;
3. l'area da cedere come AD è inferiore a 30 mq.

2. Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, sulla base della delibera di Giunta Comunale che definisce i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare:

- a. nei tessuti urbani;
- b. nel territorio rurale.

3. In particolare, per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, la monetizzazione è ammessa esclusivamente:

- a. nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b. all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.
4. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 9 comma 1 lettera g), dovranno essere riservate alla costituzione e al mantenimento di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione. Allo scopo è istituito uno specifico capitolo di Bilancio.
5. I valori di monetizzazione delle aree a standard (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato e altre dotazioni) sono definiti con Deliberazione della Giunta Comunale e sono distinti tra valore dell'area, differenziato sulla base delle zone omogenee OMI, e valore dell'attrezzamento.



**Art. 7.6.1 Tabella 3. Dotazioni territoriali minime e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PAIP, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati**

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>a funzione abitativa</b>						
a1 abitazioni, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a2 residenze stagionali, affittacamere;						
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, case per ferie, ecc.;	-	-	-	-	-	-
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	-	-
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>						
b1 alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi;					1 mq ogni 3,3 mq di St	
b3 campeggi e villaggi turistici;						
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	30 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-	-
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	-
b7 strutture per la balneazione e la navigazione;	-	-	-	-	-	-
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-	-
<b>c funzioni produttive</b>						
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c2 artigianato di servizio;						
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;						
c5 attività di deposito a cielo aperto;	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	-	-
c6 insediamento di tipo agro-industriale;						
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c8 impianti zootecnici intensivi;	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
c10 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	-
c11 attività di ricerca;	5 mq ogni 100 mq di St	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 2 mq di St*	-

\* La quantificazione dei posti auto pertinenziali viene riferita, di norma, ad un'altezza utile pari a 5 metri, fatta salva la possibilità di assumere altezze utili inferiori, fino a 3 metri, sulla base delle funzioni insediate e di quelle previste.

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	AD		
<b>d funzioni direzionali</b>						
<b>d1</b> studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	5 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STER nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STER nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-
<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone;						
<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;						
<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	-	-	-	-	-	-
<b>d5</b> rimessaggio camper;	-	-	-	-	-	-
<b>d6</b> rimessaggio barche;	-	-	-	-	-	-
<b>e funzioni commerciali</b>						
<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>e2</b> medie strutture di vendita:	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-
<b>1</b> alimentari:						
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv						25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv						25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv						25 mq ogni 8 mq di Sv
<b>2</b> non alimentari:						-
- da 250 a 400 mq di Sv						25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv	25 mq ogni 25 mq di Sv					
- da 800 a 1.500 mq di Sv	25 mq ogni 203 mq di Sv					
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv	25 mq ogni 16 mq di Sv					
<b>e3</b> grandi strutture di vendita:	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-
<b>1</b> alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv						25 mq ogni 8 mq di Sv
<b>2</b> non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv						25 mq ogni 16 mq di Sv
<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	-
<b>1</b> alimentari						25 mq ogni 8 mq di Sv
<b>2</b> non alimentari						25 mq ogni 16 mq di Sv
<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di St	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenziali per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone						

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>f funzioni rurali</b>						
<b>f1</b> abitazioni agricole	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:						
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;						
2 rimesse per macchine agricole;						
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere						
4 allevamenti aziendali o interaziendali						
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;						
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata						
<b>f3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:						
1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-	-
<b>f4</b> colture intensive:						
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f6</b> attività connesse all'agricoltura;	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

**Art. 7.6.2 Tabella 4. Dotazioni territoriali minime e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico**

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>a funzione abitativa</b>					
<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;	-	-	-	-	-
<b>a3</b> collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, case per ferie, ecc.;	-	-	-	-	-
<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	-	-	-	-	-
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>					
<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 posto auto a camera	-
<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;				1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici;				-	-
<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.);	30 mq ogni 100 mq di St	50 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>b5</b> strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	-	-	-	-	-
<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	-	30 mq ogni 100 mq di St	-	-	-
<b>b7</b> strutture per la balneazione e la navigazione;	-	-	-	-	-
<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive;	-	-	-	-	-
<b>c funzioni produttive</b>					
<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c2</b> artigianato di servizio;					-
<b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	-	-	-	-	-
<b>c5</b> attività di deposito a cielo aperto;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	-	-
<b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci;					-
<b>c8</b> impianti zootecnici intensivi;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c9</b> serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	25 mq ogni 30 mq di Sv
<b>c10</b> pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>c11</b> attività di ricerca;	20 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
* La quantificazione dei posti auto pertinenziali viene riferita, di norma, ad un'altezza utile pari a 5 metri, fatta salva la possibilità di assumere altezze utili inferiori, fino a 3 metri, sulla base delle funzioni insediate e di quelle previste.					

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>d funzioni direzionali</b>					
<b>d1</b> studi professionali;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 2 mq di St*	-
<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	70 mq ogni 100 mq di St o 5 mq ogni 100 mq di STER nel caso di impianti sportivi all'aria aperta	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St**	-
1 con affluenza fino a 100 persone;					
2 con affluenza superiore alle 100 persone;					
<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	-	-	-	-	-
<b>d5</b> rimessaggio camper;					
<b>d6</b> rimessaggio barche;					
<b>e funzioni commerciali</b>					
<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>e2</b> medie strutture di vendita:	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	
1 alimentari:					
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:					
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 40 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv	25 mq ogni 16 mq di Sv				
<b>e3</b> grandi strutture di vendita:					
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
<b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:					
1 alimentari	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari					25 mq ogni 16 mq di Sv
<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)	70 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	10 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
** Dovrà essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto pertinenti per le funzioni di servizio con affluenza superiore alle 100 persone					

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P2	V	AD		
<b>f funzioni rurali</b>					
<b>f1</b> abitazioni agricole	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:					
1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
2 rimesse per macchine agricole;					
3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;					
4 allevamenti aziendali o interaziendali;					
5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;					
6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;					
7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;					
<b>f3</b> ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:					
1 laboratori per la ricerca;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 foresterie aziendali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
5 agriturismo;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	-	-	-	-	-
<b>f4</b> colture intensive:					
1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	25 mq ogni 30 mq di Sv
2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di St	-
<b>f6</b> attività connesse all'agricoltura;	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	-

## TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

### Art. 7.7 Il concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa.

#### STRATEGIE

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

#### REGOLE

2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizia, concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Cesenatico è classificato ad alta tensione abitativa, con le seguenti modalità:
  - a. nel caso di nuovi insediamenti residenziali realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, è prevista la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di ERP;
  - b. nel caso di nuovi insediamenti produttivi, realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, è prevista la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni. Tale contributo, destinato alla realizzazione di ERP, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato;
  - c. nel caso di interventi di rigenerazione complessi (quelli fino al PdC), è prevista:
    - la realizzazione di una quota di alloggi ERS non inferiore al 20% di quelli realizzabili nell'area di intervento;
    - in alternativa, un contributo di pari importo.
  - d. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e la realizzazione di strutture ricettive alberghiere.
3. Tra le tipologie di ERS sono individuate:
  - a. unità abitativa destinata alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
  - b. locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
  - c. edilizia universitaria convenzionata;
  - d. altre forme di co-housing;

per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP; analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

## **PARTE VIII. TELAIO PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

### **TITOLO I     **INFRASTRUTTURE VERDI E BLU****

#### **Art. 8.1     **Componenti del Telaio paesaggistico-ambientale****

1. Il **telaio paesaggistico-ambientale**, che, assieme alle dotazioni territoriali costituisce la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale, è articolato in:

##### **1. infrastrutture verdi**

- Pineta
- Boschi (formazioni boschive e boschi recenti)
- Parchi urbani
- Agricoltura urbana (aree permeabili non infrastrutturate nel territorio urbanizzato)
- Dotazioni ecologiche e ambientali
- Servizi ecosistemici
- Territorio rurale periurbano
- Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola:
  - a valenza agroambientale e fruitiva
  - specializzata

##### **2. infrastrutture blu**

- Darsena e porto-canale
- Squero
- Vena Mazzarini
- Corsi d'acqua
- Rete dei canali di bonifica
- Casse di espansione a servizio di corsi d'acqua o canali di bonifica
- Canale Emiliano-Romagnolo
- Maceri
- Mare

##### **3. elementi di valorizzazione del paesaggio**

- Edifici storici nel territorio rurale

##### **4. elementi di qualificazione paesaggistica**

- Allevamenti da delocalizzare

#### **Art. 8.2     **Incremento della resilienza****

##### **STRATEGIE**

1. Il PUG promuove le trasformazioni del territorio perseguendo l'obiettivo dello sviluppo sostenibile. In questo contesto le infrastrutture verdi e blu possono svolgere un ruolo fondamentale per una maggiore resilienza urbana e incrementare il benessere. Contestualmente promuove il miglioramento



e la valorizzazione degli ecosistemi e della biodiversità presente nel territorio, perseguendo lo sviluppo di reti ecologiche, in coerenza con gli obiettivi dettati dalle normative sovraordinate.

### **Art. 8.3 Infrastrutture verdi**

#### STRATEGIE

1. L'Unione Europea definisce le infrastrutture verdi una rete di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici. Possono essere di proprietà pubblica o privata: in vari casi la loro funzione è ininfluente rispetto all'assetto proprietario. Obiettivo del PUG è qualificarle, incrementarle e diminuire la loro frammentarietà perseguendo i seguenti obiettivi:
  1. promuovere la creazione di fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari, ossia la piantumazione, entro un'area di rispetto definita, di elementi vegetali con la finalità di mitigazione degli impatti negativi indotti da dette infrastrutture, oltre che di connessione trasversale della rete ecologica.
  2. promuovere la gestione ecologica dell'agroecosistema, ad esempio attraverso l'introduzione di siepi campestri o la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo le piste ciclabili e le ciclovie, che contribuiscano a costituire un connettivo diffuso che si traduca in una serie di microcorridoi e di piccole unità di habitat, che concorrono al ripristino della biodiversità;
  3. nelle aree appartenenti alla rete ecologica che si trovano in diretta continuità con i corsi d'acqua, al fine di permettere al sistema fluviale di svolgere la funzione di tamponamento e neutralizzazione degli inquinanti residui non depurabili che si producono sul territorio, le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti; tutti gli interventi di gestione che riguarderanno tali ambiti dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche;
  4. i viali alberati e i percorsi ciclabili "verdi" urbani dovranno concorrere alla realizzazione di percorsi microclimatici contribuendo a contrastare le isole di calore.
2. Pineta, boschi, parchi urbani, dotazioni ecologiche e ambientali hanno più funzioni e costituiscono dotazioni multi-prestazionali, come indicato all'art. 7.1.4. Anche l'agricoltura urbana, perimetrata nelle Tavole St5 contribuisce ad incrementare il livello dei servizi ecosistemici.

#### **Art. 8.3.1 Agricoltura urbana**

##### STRATEGIE

1. Le aree di agricoltura urbana sono aree permeabili, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, intercluse nel tessuto consolidato, per le quali la LR 24/2017 prevede la prioritaria destinazione a dotazioni ecologiche e ambientali. Potranno contribuire ad accrescere la qualità insediativa con la realizzazione di dotazioni territoriali.

##### REGOLE

2. E' ammessa l'utilizzazione agricola dei suoli, non sono ammessi interventi edilizi, fatta salva la manutenzione ordinaria di manufatti presenti.

### **Art. 8.4 Infrastrutture blu**

#### STRATEGIE

1. Le infrastrutture blu imprimono una forte caratterizzazione al paesaggio di Cesenatico, sia nel territorio urbano che in quello rurale. Il PUG persegue i seguenti obiettivi:
  1. la qualificazione e valorizzazione della darsena e una maggiore permeabilità con la Città;

2. l'ulteriore valorizzazione del Porto-canale;
3. la qualificazione e rivitalizzazione della vena Mazzarini, con interventi in grado di migliorarne la qualità ambientale e farla diventare un nuovo polo attrattore;
4. individua le aste fluviali come ambiti elettivamente preordinati alla funzione di riconnessione delle reti ecologiche, in cui attuare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni insediative ed infrastrutturali, con particolare riferimento alla riconnessione dei territori a più alta naturalità con quelli a minore naturalità per promuovere una maggiore resilienza delle aree in ambito urbano in termini di miglioramento della qualità dell'aria, di benefici in relazione alla termoregolazione e di ripercussioni dirette sul miglioramento della qualità della vita nelle città;
5. la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo gli argini dei canali di bonifica e dei corsi d'acqua;
6. la qualificazione dei capanni da pesca;
7. la conservazione dei maceri, testimoni di una produzione agricola andata perduta, la coltivazione della canapa, che in alcune aree del Paese è in corso di reintroduzione;
8. la creazione di un nuovo rapporto con il mare, con pontili che partono dalle piazze a mare, ecc.

## TITOLO II TERRITORIO RURALE

### Art. 8.5 Obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale

#### STRATEGIE

1. Il Territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, caratterizzato dalla compresenza e dall'interazione delle componenti naturali, ambientali, paesaggistiche, antropiche, culturali, infrastrutturali, socio-economiche e dei valori fisico-morfologici. Il territorio rurale si articola per parti significative in cui integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con quelle volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.
2. Ai fini della tutela e dello sviluppo del territorio rurale, sono perseguiti i seguenti obiettivi generali:
  - a. sviluppare e rafforzare le attività agricole compatibili con le caratteristiche territoriali attraverso:
    - la tutela della destinazione agricola del territorio rurale, l'ampliamento delle zone per aziende agricole con produzioni specializzate di qualità e tipicità;
    - il consolidamento delle aziende agricole vitali e con produzioni specializzate di qualità che concorrono al mantenimento di una tradizione agraria di pregio;
    - l'incentivazione alla modernizzazione delle pratiche produttive e l'adozione di metodi colturali a basso impatto ambientale, l'uso razionale e sostenibile delle risorse, la verifica di compatibilità per le colture idroesigenti;
    - l'incentivazione delle attività economiche integrative, quali l'agriturismo, l'ospitalità, la ristorazione, ecc., anche a fini di una compartecipazione pubblico-privato a programmi di tutela e valorizzazione integrata del territorio;
    - il miglioramento della capacità di stoccaggio delle materie prime, al fine di preservare la differenziazione dei prodotti per qualità, sostenibilità, tracciabilità e caratteristiche produttive;
    - la realizzazione di "parchi agricoli" attraverso l'ammodernamento e l'utilizzo di tetti di edifici ad uso produttivo nei settori agricolo, zootecnico e agroindustriale per la produzione di energia rinnovabile, aumentando così la sostenibilità, la resilienza, la transizione verde e l'efficienza energetica del settore e contribuire al benessere degli animali;
    - il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di riqualificazione dei fabbricati aziendali, anche attraverso interventi di demolizione, accorpamento di edifici dismessi e/o incongrui e la loro ricostruzione finalizzata ad una qualificazione e migliore inserimento paesaggistico dei centri aziendali;
  - b. promuovere una maggiore integrazione tra urbano e rurale qualificandone i margini e integrandone le funzioni, attraverso:
    - il mantenimento di spazi aperti, la valorizzazione e qualificazione del paesaggio agricolo periurbano e l'insediamento di attività destinate all'offerta ricreativa e del tempo libero;
    - la valorizzazione e qualificazione dei quadri paesaggistici nel territorio agricolo periurbano;
    - l'insediamento di attività destinate all'offerta ricreativa e del tempo libero compatibili ed integrate con i vicini insediamenti urbani;
  - c. garantire la qualità dell'ambiente rurale attraverso:

- la riproposizione di "segni" in grado di arricchire la percezione del paesaggio rurale quali siepi, alberature, quinte verdi, maceri e complessi rurali recuperati, da promuovere attraverso accordi con i privati o con specifica previsione di parametri ecologici;
  - il mantenimento e ricostituzione del patrimonio boschivo e delle sue funzioni ecologiche, climatiche e fruttive;
  - la protezione, il rafforzamento e la valorizzazione dei corridoi ecologici;
  - la delocalizzazione in aree idonee o la dismissione degli allevamenti industriali esistenti negli ambiti di fragilità ambientale e insediativa, attraverso gli strumenti della pianificazione negoziata che possano garantirne lo svolgimento nel rispetto dell'interesse pubblico;
- d. valorizzare il patrimonio rurale di valore storico - testimoniale quale elemento dell'identità culturale del territorio attraverso:
- l'utilizzazione a fini turistici del patrimonio edilizio storico diffuso in territorio rurale e delle strade vicinali;
  - l'allestimento di spazi destinati a supportare la valorizzazione delle produzioni e delle attività aziendali.
3. Al fine di assicurare assetti insediativi strutturati e coerenti del territorio agricolo comunale, il PUG favorisce i processi di ricomposizione ed accorpamento fondiari, lo sviluppo competitivo delle aziende e la salvaguardia del territorio rurale e stabilisce:
- a. le condizioni generali di insediamento e assetto per nuove aziende agricole e, per garantire l'ottimizzazione del loro dimensionamento, la definizione della minima superficie aziendale;
  - b. i soggetti e le relative possibilità di intervento secondo criteri di equità socio- economica ed in funzione dell'apporto di effettivi interessi all'economia agro-rurale, favorendo in particolare il rinnovo generazionale;
  - c. le modalità di soddisfacimento della domanda abitativa aziendale nonché dell'eventuale fabbisogno abitativo temporaneo della manodopera stagionale;
  - d. la definizione di dotazioni ed equipaggiamenti infrastrutturali appropriati e commisurati agli indirizzi prevalenti nell'azienda agricola e alle sue dimensioni, alle esigenze del contesto produttivo e rurale, a quelle di sviluppo e miglioramento della qualità e della competitività dell'azienda agricola, nonché alle necessità di tutela ambientale e paesistica del territorio;
  - e. il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina dei manufatti di interesse storico-testimoniale, favorendo il riordino e la razionalizzazione degli assetti insediativi aziendali anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento e/o trasferimento volumetrico, sistemazione delle aree di pertinenza delle strutture agricole ed extra agricole, l'ottimizzazione ed il miglioramento dell'uso e delle risorse infrastrutturali e di rete, la riqualificazione paesaggistico - architettonica del territorio, anche attraverso la realizzazione di opere ed elementi di mitigazione ambientale e paesaggistica;
  - f. il concorso delle aziende agricole al miglioramento della qualità ambientale del territorio;
  - g. le modalità di trasferimento di attività incompatibili ad altri ambiti idonei del territorio.

#### **Art. 8.6 Articolazione del territorio rurale**

##### STRATEGIE

1. Al fine di perseguire gli obiettivi del precedente art. 8.5, e sviluppare politiche conseguenti, il territorio rurale è articolato in:
  - Territorio rurale periurbano;

- Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola articolato in:
- Territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva;
- Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola specializzata.

### **Art. 8.6.1 Territorio rurale periurbano**

#### STRATEGIE

1. Il territorio rurale periurbano è costituito da aree di contatto con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione.
2. In queste aree, la pianificazione persegue il miglioramento degli aspetti relazionali di cui al primo comma ponendosi, in particolare i seguenti obiettivi:
  - mantenere la conduzione agricola dei fondi ad esclusione dell'attività zootecnica, con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
  - promuovere le attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - promuovere una maggiore integrazione delle attività agrituristiche con il turismo balneare e quello sportivo (in particolare le ciclovie);
  - migliorare la qualità ambientale dei sistemi urbani ed arrestare il processo di abbandono e degrado del territorio agricolo.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, nella disciplina del territorio agricolo periurbano sono favoriti:
  - l'impianto di colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici; il mantenimento di spazi aperti, la riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano; funzioni agricole a forte valenza ambientale, percorsi ciclabili ed agro-naturalistici;
  - il recupero a fini ambientali e compensativi degli impatti insediativi con priorità per le aree ricadenti nelle zone di tutela fluviale, ove non specificatamente destinati alla ricostituzione della rete ecologica, e nelle zone di ricarica degli acquiferi;
  - l'insediamento di attività particolari ad elevata redditività, anche integrabili al contesto urbano, quali ad esempio le attività orto-floro-vivaistiche purché in strutture paesaggisticamente compatibili, l'insediamento di strutture ricreative e per il tempo libero integrative del reddito agrario; la delocalizzazione di attività zootecnica incompatibile col contesto urbano e/o ambientale;
  - l'eliminazione delle strutture incongrue con l'eventuale parziale recupero delle superfici;
  - l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturazione di quote delle superfici aziendali;
  - il recupero del patrimonio edilizio sparso per il soddisfacimento di attività complementari e ricreative, funzioni collettive, funzioni integrative dei servizi urbani e territoriali, pubbliche o private, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e delle fragilità presenti.

#### REGOLE

4. Ove, per l'attuazione degli obiettivi di cui al comma precedente, fossero ipotizzabili interventi di interesse urbano e pubblico o che comportino l'adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, gli stessi dovranno essere oggetto di Accordi con i privati interessati.

### **Art. 8.6.2 Territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola**

#### STRATEGIE

1. Il territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola è costituito da quelle parti del territorio comunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche, presentano una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro-industriale dei prodotti. E' articolato in:
  - territorio ad alta vocazione produttiva agricola specializzata;
  - territorio a valenza agroambientale e fruitiva, potenzialmente vocato ad una maggiore integrazione con la costa ed il turismo balneare.
2. Nel territorio ad alta vocazione produttiva agricola Il PUG persegue i seguenti obiettivi:
  - preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro-alimentare;
  - migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, in particolare nei contesti a maggiore fragilità ambientale ed insediativa;
  - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;
  - promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso.
3. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono favorite:
  - la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;
  - l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti tecnico produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;
  - lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;
  - l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie e dimensioni delle produzioni delle aziende agricole e agroindustriali.

### **Art. 8.7 Condizioni di insediamento e di intervento**

#### REGOLE

1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi interventi edilizi da parte dell'imprenditore agricolo in possesso dei seguenti requisiti minimi:
  - titolo di Imprenditore Agricolo (AI) ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile;
  - iscrizione all'Anagrafe Aziende Agricole Regionale;

qualora siano necessari alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

2. Per la formazione di nuove unità aziendali e l'edificazione di edifici connessi alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU accorpata, vicina ma non necessariamente contigua, di terreni in proprietà localizzati nel territorio comunale.

Fermo restando l'appoderamento minimo sopra indicato, alla determinazione delle superfici per la realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola, verificata l'inesistenza di edifici esistenti da recuperare, possono concorrere anche i terreni in affitto, con contratti non inferiori a 15 anni dalla data di presentazione della pratica edilizia, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3. Interventi edilizi che superano i parametri definiti nel presente Titolo II, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle aziende agricole o connesse, possono eventualmente essere attuati tramite la redazione di un Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui alla DGR 713/2019 nel rispetto dei seguenti criteri e condizioni:
  - gli interventi devono essere rivolti al miglioramento insediativo ed infrastrutturale della azienda, con specifica considerazione del contesto ambientale e paesaggistico;
  - deve essere verificata l'impossibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - deve essere prodotto un piano aziendale che dimostri le condizioni di fattibilità tecnico/economica dell'intervento.
4. Sono obbligatoriamente assoggettati a PRA gli interventi di nuova costruzione:
  - di edifici produttivi agricoli aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale;
  - di edifici funzionali all'esigenza dell'attività agricola e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto le caratteristiche di ruralità.
5. Si definiscono di rilevante Impatto ambientale o territoriale, ai sensi dell'art. 36, comma 2, LR 24/2017, gli interventi di cui all'art. 3.1.1 di cui all'Atto di Coordinamento Tecnico (PRA) ai sensi della DGR n. 623/2019.
6. Nel territorio rurale comunale, si definiscono di rilevante Impatto ambientale o territoriale gli interventi di nuova costruzione di edifici produttivi agricoli che superano le seguenti soglie:
  - nei territori rurali periurbani > mq 600 di St;
  - nei territori rurali ad alta vocazione produttiva agricola > mq 1600 di St.
7. Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale, nonché al riordino delle aree di pertinenza. E' sempre escluso, come specificato al comma 5 dell'articolo 36 della LR 24/2017, il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori.
8. Gli interventi edilizi nei Centri aziendali non sono soggetti alla verifica del RIE.

## **Art. 8.8 Funzioni ammesse**

### **Art. 8.8.1 Funzioni ammesse nei nuovi interventi edilizi**

#### REGOLE

1. La realizzazione di nuovi interventi edilizi è ammessa per le seguenti destinazioni d'uso:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b8</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti, nelle fasce di rispetto stradale;
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>
	<b>f1</b> abitazioni agricole;
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;
	<b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,
	<b>2</b> foresterie aziendali,
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	<b>5</b> agriturismo;
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	<b>7</b> fattoria didattica,
	<b>8</b> cantina vinicola
	<b>f4</b> colture intensive:
	<b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	<b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	<b>f6</b> attività connesse all'agricoltura



### Art. 8.8.2 Funzioni ammesse per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

#### REGOLE

1. Nel territorio periurbano, negli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie, le seguenti destinazioni d'uso:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni e bed and breakfast: (negli edifici con originaria funzione abitativa)
	<b>a2</b> residenze stagionali e affittacamere (negli edifici con originaria funzione abitativa);
	<b>a3</b> ostelli, case per ferie, (negli edifici con originaria funzione abitativa);
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa);
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.): (se presenti o negli edifici con originaria funzione abitativa);
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c11</b> attività di ricerca
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali (negli edifici con originaria funzione abitativa);
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private;
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) (negli edifici con originaria funzione abitativa);
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>
	<b>f1</b> abitazioni agricole;
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:
	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;

	<b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,
	<b>2</b> foresterie aziendali,
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	<b>5</b> agriturismo;
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	<b>7</b> fattoria didattica,
	<b>8</b> cantina vinicola
	<b>f4</b> colture intensive:
	<b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	<b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	<b>f6</b> altre attività connesse all'agricoltura

2. Nel territorio ad alta vocazione produttiva agricola, negli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie, le seguenti destinazioni d'uso:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni e bed and breakfast: (negli edifici con originaria funzione abitativa)
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) (negli edifici con originaria funzione abitativa);
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>
	<b>f1</b> abitazioni agricole;
	<b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:

	<b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
	<b>2</b> rimesse per macchine agricole;
	<b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
	<b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali;
	<b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
	<b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;
	<b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,
	<b>2</b> foresterie aziendali,
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	<b>5</b> agriturismo;
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	<b>7</b> fattoria didattica,
	<b>8</b> cantina vinicola
	<b>f4</b> colture intensive:
	<b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
	<b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;
	<b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali
	<b>f6</b> altre attività connesse all'agricoltura

3. Il riuso di edifici ad originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio) è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate.
4. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, la trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione.

5. Le dotazioni territoriali derivanti dal recupero di edifici non più funzionali all'azienda agricola saranno orientate alla rete delle infrastrutture verdi e blu e in particolare:
- a dare continuità alla rete ecologica;
  - a realizzare percorsi alberati lungo le reti ciclabili.

## **Art. 8.9 INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA**

### **Art. 8.9.1 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo**

#### REGOLE

1. La nuova edificazione ad uso abitativo riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui all'articolo 8.7 comma 1 e del loro nucleo familiare, in ragione dei seguenti elementi:
  - a. sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo. La data cui fare riferimento per tali verifiche è la data di adozione del PRG (03/09/1998);
  - b. sia verificata l'inesistenza, sugli appezzamenti facenti parte della azienda agricola, di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
  - c. l'azienda agricola, abbia l'estensione minima: di 5 ha di SAU;
  - d. sia rispettato l'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/1968.
2. Negli interventi di **trasformazione** e **ampliamento** di edifici esistenti o **di nuova costruzione**, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale sono definiti in funzione dell'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo e quindi in funzione della dimensione del nucleo/nuclei familiari dei soggetti di cui all'art. 8.7 comma 1. **La superficie complessiva abitativa aziendale**, inclusi i servizi residenziali, è la seguente:
  - a. per ogni soggetto con i requisiti di cui all'art. 8.7 comma 1 e per ogni componente del relativo nucleo familiare: **mq 80** di St per la realizzazione di un edificio residenziale e relativi servizi;
  - b. per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante: **mq 60** di St;
  - c. con un minimo di **100 mq di St**.

Alla St risultante andrà **sottratta** quella eventualmente esistente.

3. Nel caso in cui l'edificio abitativo esistente sia di valore storico testimoniale, o siano presenti limitazioni e/o vincoli di carattere ambientale che non permettano l'intervento di ampliamento dell'edificio residenziale esistente, l'intervento potrà attuarsi tramite la realizzazione di un secondo edificio abitativo posizionato all'interno della medesima corte rurale. La progettazione deve garantire la continuità e compatibilità tipologica con le preesistenze.
4. All'interno dell'**edificio abitativo** è ammessa la possibilità di ricavare ulteriori unità abitative qualora:
  - a. siano presenti più soggetti con i requisiti di cui all'art. 8.7, comma 1;
  - b. siano destinate a componenti del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale.
5. Nelle **abitazioni agricole esistenti** è ammessa la suddivisione in ulteriori unità abitative, purché una di esse sia destinata all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato un discendente nell'attività aziendale. In tali casi, è ammessa una quota di **ampliamento** dell'edificio abitativo fino a **80 mq** di St, anche nel caso in cui la superficie abitativa aziendale sia già stata assorbita dall'edificio abitativo esistente.

## 6. Limiti e condizioni degli interventi:

- **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della Strada;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): **m 10,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  m **7,50** o, in caso di ampliamento, l'altezza dell'edificio esistente se maggiore;
- Pendenza delle falde di copertura  $\leq$  35%. Non sono ammesse le coperture piane.

**Art. 8.9.2 Foresterie aziendali**

## REGOLE

1. L'intervento di realizzazione di foresterie aziendali è subordinato alla dimostrazione, tramite PRA, della necessità di manodopera stagionale e sua quantificazione in termini di Unità Lavorativa Uomo (ULU), così come quantificata dalla programmazione settoriale regionale e dai piani operativi provinciali, in base alla capacità produttiva aziendale.
2. Qualora all'interno dell'impresa agricola si renda necessario ricorrere a tale struttura, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - a. l'uso è ammesso attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dismesso dagli usi abitativi o produttivi presenti all'interno della stessa azienda agricola o nel settore agricolo;
  - b. qualora, per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di St recuperata è da intendersi sottratta alla capacità edificatoria dell'azienda agricola;
  - c. il contesto necessario sarà quello di un'adeguata salubrità e della prossimità ai servizi urbani, di una adeguata localizzazione dal punto di vista insediativo al fine di rendere socialmente sostenibile l'intervento.
3. L'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere oggetto di un'apposita convenzione con il Comune nella quale, in particolare dovranno essere fissati i limiti temporali di residenza, che non potrà, in alcun caso, essere permanente.

**Art. 8.9.3 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola**

## REGOLE

1. La realizzazione di **nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola**, è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 8.7 comma 1, ed in ragione dei seguenti elementi:
  - a. sia verificata la **disponibilità edificatoria** al 03/09/1998 dei terreni precedentemente asserviti all'azienda e non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici di servizio alla produzione nei 10 anni precedenti.
  - b. per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 8.7, comma 2.
2. Nel territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:
  1. **per edifici di servizio all'attività zootecnica**, la superficie complessiva massima di servizio aziendale per ogni UBA, con 2 UBA<sup>34</sup> per ettaro di SAU:

---

<sup>34</sup> Cfr. Regolamento Edilizio Comunale.

- a. per allevamenti biologici<sup>35</sup>:
  - 1. stalle mq 25 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
  - 2. edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 20 di St;
- b. per gli altri allevamenti:
  - 1. stalle mq 12 di St comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
  - 2. altri servizi (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 15 di St;

*Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 10 ha di SAU, la St max per le stalle sarà di 500 mq, per i servizi di 400 mq.*

**2. per edifici di servizio all'attività agricola:**

- a. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
  - mq 50 di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
  - mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
- b. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
  - mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

**3. cantine vinicole:** la realizzazione di cantine da parte delle aziende agricole insediate è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite, con le superfici della cantina, anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto. L'intervento è soggetto a PRA.

**3. Negli ambiti agricoli periurbani** le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:

**1. per edifici di servizio all'attività agricola:**

- a. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
  - mq 30 di St ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
  - mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
- b. depositi attrezzi, magazzini, ecc.
  - mq 100 di St per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

**2. cantine vinicole:** la realizzazione di cantine da parte delle aziende agricole insediate è ammessa previa presentazione di un piano aziendale che dimostri la relazione dei terreni coltivati a vite, con le superfici della cantina, anche considerando locali per la degustazione e la vendita del prodotto. L'intervento è soggetto a PRA.

**4. Alla St di cui ai precedenti commi 2 e 3 andrà sottratta quella di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda.**

I nuovi edifici devono essere di norma posizionati nell'area del centro aziendale.

Interventi in deroga a tali parametri dimensionali sono consentiti solo tramite PRA. Il numero di capi per altri tipi di allevamento è definito nella tabella di conversione riportata nel Regolamento Edilizio Comunale.

**5. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costituzione devono prevedere:**

- a. strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
- b. la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;

---

<sup>35</sup> Ai fini della determinazione delle superfici massime di servizio aziendali realizzabili si considera azienda biologica sia quella certificata come tale, sia quella che ha fatto richiesta di passare al sistema biologico (Reg. CEE 1804/1999).

- c. l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti. Dovranno anche essere definite, nella richiesta di titolo abilitativo, tutte le opere di mitigazione ambientale.

Gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto dei parametri che definiscono l'allevamento zootecnico come non intensivo.

6. Limiti e condizioni degli interventi:

- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m 20,00;
- **St** massima di ogni edificio: mq 900;
- Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola:  $\geq$  m 100 per le stalle;
- **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  m 7,50, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).
- **Soppalchi**. E' ammessa la realizzazione di soppalchi la cui superficie non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita.

**Art. 8.9.4 Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi**

REGOLE

1. Non sono ammessi nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici intensivi.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia degli allevamenti intensivi esistenti e gli ampliamenti di cui al successivo comma.

2. L'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti compatibili è disciplinato dagli artt.79 e 11 del PTCP, che assume il parametro del 20% della capacità produttiva esistente quale limite massimo per gli ampliamenti, motivati da adeguamenti alle disposizioni igienico-sanitarie e da specifici programmi di riqualificazione ambientale anche finalizzati ad un miglioramento del benessere animale. L'incremento della capacità produttiva esistente di un allevamento zootecnico intensivo, qualora ammesso, può comportare l'ampliamento delle superfici edificate produttive aziendali; deve pertanto essere dimostrata, in sede di richiesta del titolo abilitativo, la coerenza tra le superfici esistenti/richieste e le diverse tipologie di allevamento.

3. Limiti e condizioni per gli ampliamenti:

- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  m 20,00;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: tale distanza dovrà essere valutata in base alle migliori tecniche disponibili in materia di riduzione degli impatti, da valutare con l'autorità competente in materia ambientale, e comunque non inferiore a m 100,00;
- distanza dal territorio urbano  $\geq$  m 500;
- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,50 fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.).

**Art. 8.9.5 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**

REGOLE

1. I nuovi impianti agro-alimentari aventi carattere produttivo, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive.

2. Per gli impianti da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale il comma seguente indica le condizioni di intervento, tenendo conto del rapporto tra capacità produttiva diretta dell'azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.
3. La condizione affinché i nuovi impianti siano definiti di tipo aziendale o interaziendale è quella che il prodotto trasformato provenga per almeno il 60% dalla produzione dell'azienda/e.

Le cantine vitivinicole si intendono di tipo aziendale o interaziendale se il prodotto trasformato proviene almeno dal 75% del prodotto coltivato.

4. Per gli impianti agro-alimentari non connessi ad aziende agricole, esistenti alla data di entrata in vigore del PUG, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia f) conservativa, prioritariamente volti all'innovazione tecnologica, al miglioramento igienico-sanitario, alla verifica e mitigazione degli impatti prodotti su aria, acqua, e suolo ed alla compatibilità col contesto rurale di riferimento.
5. Limiti e condizioni degli interventi:
  - **St** max: quella di cui all'art.8.9.3; interventi oltre tali soglie sono da attuarsi tramite PRA;
  - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m 10,00;
  - Distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola:  $\geq$  m 20,00;
  - **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  m 9,50, fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.).

#### **Art. 8.9.6 Interventi per attività agrituristiche**

##### STRATEGIE

1. L'attività agrituristiche comprende le attività di ricezione e di ospitalità che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarità rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 della LR 4/2009.

##### REGOLE

2. Possono svolgere attività agrituristiche gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristiche ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristiche attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230-bis del Codice civile e di propri dipendenti.
3. L'**ospitalità** è ammessa nel numero massimo di 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristiche e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

L'impresa agrituristiche che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'art. 17 della LR 4/2009, può derogare ai limiti di cui sopra fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

Le camere, nei limiti di quanto previsto dal presente comma e nel rispetto di quanto disposto nel successivo comma 4, possono essere organizzate in appartamenti agrituristiche indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate.

4. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche **tutti gli edifici**, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della LR 4/2009.
5. Servizi accessori all'attività agrituristiche, di cui alla DGR 987/2011, possono essere realizzati anche come **nuova costruzione** all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione



agricola. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione, possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto convenzionato. In tali casi, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nel quale siano indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché l'impegno alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica.

La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dalla LR 4/2009.

## **Art. 8.10 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA**

### **Art. 8.10.1 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola**

#### REGOLE

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, eccettuati quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale è regolamentato dal presente art. 8.10.
2. Le **destinazioni d'uso ammesse** negli edifici esistenti sono quelle stabilite all'art. 8.8.2, sulla base della tipologia edilizia.
3. Gli interventi di recupero e rifunionalizzazione degli edifici esistenti sono subordinati all'esistenza o alla realizzazione della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi.
4. Sarà istituito un apposito capitolo di bilancio nel quale confluiranno le monetizzazioni delle dotazioni territoriali relative agli interventi nel territorio rurale che dovranno essere utilizzate per la realizzazione o il potenziamento delle reti verdi e blu.

### **Art. 8.10.2 Edifici con funzione abitativa**

#### REGOLE

1. Negli edifici esistenti con **originaria funzione abitativa** sono ammessi interventi di ampliamento.
2. Limiti e condizioni dell'ampliamento:
  - **St** max di ampliamento: **20%** della St esistente dell'edificio con funzione abitativa;
  - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): **≥ m 5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - **H** (altezza dell'edificio): **≤ m 7.50** o quella dell'edificio esistente;
  - **RIE** per interventi di:
    - ristrutturazione edilizia f) **RIE 2 > RIE 1**
    - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) **RIE ≥ 2,5**
    - nuova costruzione g) **RIE ≥ 4**
  - **pendenza** delle falde di copertura **≤ 35%**; non sono ammesse coperture piane;

- nel caso di più edilizia aggregata dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo.

L'intervento è subordinato alla demolizione di eventuali edifici e/ parti incongrue presenti.

3. E' inoltre ammessa per gli edifici residenziali la demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime, rimanendo comunque all'interno della corte rurale;

4. Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente:

- la medesima **St** del fabbricato da demolire più l'eventuale ampliamento sulla base dei parametri di cui al precedente comma 2;
- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  **m 5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  **m 7,50**;
- **RIE** per interventi di:
  - ristrutturazione edilizia f) **RIE 2 > RIE 1**
  - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) **RIE  $\geq$  2,5**
  - nuova costruzione g) **RIE  $\geq$  4**
  - **pendenza** delle falde di copertura  $\leq$  35%; non sono ammesse coperture piane;

5. Al fine di contenere la diffusione insediativa, negli edifici esistenti con **funzione abitativa** sono ammessi frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative; in presenza, di più unità abitative (alla data di assunzione del PUG), queste non potranno essere aumentate.

Per gli edifici con originaria funzione abitativa, utilizzati come servizi alla residenza o alla conduzione agricola alla data di assunzione del PUG, è ammessa, esclusivamente tramite interventi di demolizione e ricostruzione, la realizzazione di un edificio di pari St con un'unica unità abitativa, non frazionabile successivamente.

**Art. 8.10.3 Edifici con originaria funzione di servizio e produttiva agricola**

REGOLE

1. Per gli edifici con originaria funzione di servizio alla casa rurale, ai fini di un migliore inserimento nel contesto, è ammessa la demolizione e ricostruzione parziale o completa, con riconfigurazione dei volumi, a parità di St, e comunque fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>, con modifica dell'area di sedime, rimanendo all'interno della corte rurale e mantenendo la funzione di servizio alla residenza, non in aderenza all'edificio principale.
2. Limiti e condizioni degli interventi:
  - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  m 5,00;
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 3,30;
  - pendenza delle falde di copertura  $\leq$  35%; non sono ammesse coperture piane
  - **RIE 2 > RIE 1**
  - le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di m 1,80.
3. Per gli edifici con originaria funzione produttiva agricola, sono consentiti unicamente funzioni di servizio alla residenza.

4. Per gli edifici con originaria funzione di servizio al fondo, sono consentite esclusivamente funzioni di deposito mezzi per il mantenimento del fondo.

#### **Art. 8.10.4 Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche**

##### REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto a servizio esclusivo delle abitazioni, delle strutture turistico-ricettive e dei B&B, quali: piscine, campi da tennis e simili.
2. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione turistica del territorio. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al corretto inserimento ambientale e paesaggistico: dovranno essere dotati di adeguate alberature e di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

#### **Art. 8.10.5 Maneggi**

##### REGOLE

1. Nel territorio rurale periurbano e ad alta vocazione produttiva agricola è consentito l'insediamento di maneggi o centri per ippoterapia, tramite il recupero di edifici esistenti.
2. La realizzazione di nuovi manufatti è limitata a edifici adibiti a galoppatoi coperti nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
  - **St** max 800-1200 mq
  - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini): **m 10,00**;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 m;
  - **H** (altezza massima): **≤ m 6,00**
  - la realizzazione di tali manufatti è soggetta a permesso di costruire convenzionato ed eventualmente condizionata alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

#### **Art. 8.10.6 Ricovero, cura ed addestramento animali**

##### REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentita l'attività di allevamento, ricovero, cura e addestramento animali da realizzarsi mediante cambio d'uso di edifici esistenti e la realizzazione di recinti e gabbie non configurabili come edifici; tali interventi si attuano con PdC convenzionato, alla distanza minima di m 50 dagli edifici abitativi non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e il numero massimo dei capi.

#### **Art. 8.10.7 Serre permanenti per attività floro-vivaistica**

##### REGOLE

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivastiche e relativi locali di servizio e vendita è ammessa, per i soggetti non aventi i titoli di cui al comma 1 dell'art. 8.7, unicamente nel territorio rurale periurbano. L'area d'intervento dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità principale.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione dell'impatto visivo e di miglioramento del paesaggio agricolo circostante, da attuarsi all'interno della medesima area di intervento. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato che indicherà gli impegni

del richiedente alla realizzazione di interventi piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.

3. Limiti e condizioni degli interventi:

- **St** max: **200 mq/ha** di superficie fondiaria contigua fino ad un massimo di **mq 800**;
- **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
- **Dcp** (distanze dai confini): **m 10,00**;
- distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: **m 20,00**;
- **H** (altezza massima): **≤ m 6,00** fatti salvi corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, ecc.);

**Art. 8.10.8 Edifici con funzione produttiva non agricola/commerciale**

REGOLE

1. Per gli edifici con uso produttivo o commerciale regolarmente autorizzati ed esistenti alla data di adozione del PUG sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di St.
2. Limiti e condizioni della ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione:
  - **Dcs** (distanze dalle strade): come da Codice della strada;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  m 5,00;
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
  - **Dpf** (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):  $\geq$  m 10,00
  - **RIE 2** > **RIE 1**

**Art. 8.10.9 Edifici a funzione direzionale/commerciale**

REGOLE

1. Nel territorio rurale è consentito l'insediamento di funzioni direzionali d e commerciali e mediante il recupero degli edifici esistenti come da tabelle di cui all'art. 8.8.2.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui alle lettere **a), b), f)** senza demolizione e ricostruzione.

2. Limiti e condizioni degli interventi:

- **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con il Codice della Strada;
- **Dcp** (distanze dai confini di proprietà)  $\geq$  **m 5,00**;
- **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  **m 7,50** o quella dell'edificio esistente (se superiore);
- **RIE 2** > **RIE 1**

**Art. 8.11 Edifici in aree in fasce di espansione inondabili o in fasce di rispetto**

REGOLE

1. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici abitativi privi di valore storico (e relativi fabbricati di servizio) localizzati all'interno di fasce di rispetto stradali, fluviali, di canali di bonifica, di elettrodotti o simili, la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire, a parità di St, o immediatamente fuori dall'area di rispetto con PdC, ovvero in aree per nuovi insediamenti con Accordo Operativo. Non sono ammessi cambi d'uso.

**Art. 8.12 Impianti di distribuzione carburanti**

## REGOLE

1. Nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti.
2. L'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, potrà essere attuato tramite PdC/PdC Convenzionato o procedimento unico di cui all'art. 53 LR24/2017, secondo quanto disposto dal D.lgs 32/1998 e dalle norme regionali di indirizzi programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti di cui alla DCR n. 2651/2002. Dovranno essere reperite le dotazioni territoriali in relazione alle funzioni specifiche.
3. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada e alla verifica delle condizioni di accessibilità dalla sede stradale. Dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento, di dimensione tale da contenere almeno una barriera vegetale costituita da un filare compatto di specie arboree d'alto fusto ed arbustive, dotate di adeguato impianto di irrigazione.

### TITOLO III ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

#### Art. 8.13 Edifici storici diffusi nel territorio rurale

##### STRATEGIE

1. Obiettivo del PUG è garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale quale espressione della storia materiale e culturale di questa Comunità, interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo dei singoli organismi edilizi con la relativa area di pertinenza (aia).

#### Art. 8.13.1 Funzioni ammesse

##### REGOLE

1. Negli edifici storici del territorio rurale sono ammesse le seguenti funzioni:

1. per gli edifici classificati come tipi 2.1 "casa colonica"<sup>36</sup>:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere;
	<b>a3</b> case per ferie;
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.)
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c2</b> artigianato di servizio;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
<b>f</b>	<b>funzioni rurali</b>
	<b>f1</b> abitazioni agricole;

<sup>36</sup> L'individuazione tipologica è riportata nelle Schede N2.Er.

	<b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
	<b>1</b> laboratori per la ricerca,
	<b>2</b> foresterie aziendali,
	<b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
	<b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,
	<b>5</b> agriturismo;
	<b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
	<b>7</b> fattoria didattica,
	<b>8</b> cantina vinicola

2. Per gli edifici classificati come “Edilizia specialistica storica” si rimanda alle Schede di analisi e disciplina.
2. Le particolari destinazioni d’uso specificate negli elaborati N2.Er - Schede di analisi edisciplina prevalgono sulle disposizioni di cui al precedente comma 1.
3. La modifica delle destinazioni d’uso deve avvenire nel rispetto dell’integrità fisica delle Unità Tipologiche storiche con particolare riferimento al precedente art. 5.4.3.

#### Art. 8.13.2 Disposizioni relative agli interventi edilizi

##### REGOLE

1. Per tutti gli edifici storici riconducibili ai **tipi 2.1**<sup>37</sup> (Casa colonica) valgono le prescrizioni di cui all’art. 5.4.3, sono fatte salve le seguenti specifiche per i **tipi 2.1.E** e per le stalle aggiunte **h**<sup>38</sup>:
  - a. modifica e/o eventuale riposizionamento del sistema distributivo verticale (scala);
  - b. modifiche delle quote dell’estradosso delle strutture orizzontali fermo restando il sistema delle aperture sul fronte principale;
  - c. formazione di nuove aperture sulle fronti secondarie (fianchi e retro) purché coerenti per posizione, scansione, dimensioni e forma delle aperture con quelle tipiche dell’edilizia storica rurale.

Per tutti gli edifici storici è inoltre ammesso il riordino dei tamponamenti e delle aperture del portico e dei servizi laterali<sup>39</sup> ove presenti.

Gli interventi dovranno comunque concorrere al miglioramento sismico dell’edificio.

2. Nella Casa colonica gli eventuali corpi edilizi aggregati, di recente edificazione e non coerenti con i caratteri dell’edilizia storica, sono soggetti a demolizione ed eventuale ricostruzione, nell’area di pertinenza (aia), a parità di St esistente e con un massimo di 100 mq, in un unico corpo edilizio con destinazione a servizi (autorimessa, deposito, cantina e simili) con le seguenti modalità:

<sup>37</sup> L’individuazione tipologica è specificata nelle Schede N2.Er, la descrizione del tipo nell’ Abaco del processo tipologico N2.Ab.

<sup>38</sup> I **tipi 2.1.E** sono riconducibili agli edifici più recenti derivati da progetto e pertanto non più riconducibili alla processualità delle fasi precedenti, sono tuttavia ben inseriti nel contesto paesaggistico rurale; le stalle aggiunte **h** sono corpi di fabbrica, anch’essi di più recente realizzazione, presenti in edifici riconducibili a tipi storici, la presenza della stalla aggiunta è segnalata nell’attribuzione tipologica di cui alle Schede N2.Er (per esempio: tipo 2.1.B.d.h, tipo 2.1.C.d.h, ecc.).

<sup>39</sup> Si veda nell’ “Abaco del processo tipologico dell’edilizia in territorio rurale” elaborato N2.Ab: d - incremento laterale di servizi.

- a. edificio in legno o muratura privo di partizioni interne e di servizi igienici, le eventuali finestre dovranno avere un'altezza interna minima della banchina di 1,80 m e uno o più portoni di dimensioni non minori di 2,00 m di larghezza;
  - b. **Dcs** (distanze dalle strade): come da codice della strada;
  - c. **Dcp** (distanze dai confini di proprietà): 5,00 m, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
  - d. **H** (dell'edificio) max: 3,60 m;
3. Al fine del riordino delle aree di pertinenza è ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, non aggregati all'edificio storico, aventi funzione accessoria<sup>40</sup> che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria nonché il recupero delle loro superfici con la realizzazione, sempre nella area di pertinenza (aia), di uno o più fabbricati autonomi con destinazione a servizi (autorimessa, deposito e cantina) con le modalità di cui al comma 2.
  4. Per le case coloniche storiche prive di fabbricati di servizio è prevista la possibilità di realizzare, nell'aia, un fabbricato di servizio di St massima 60 mq sempre con le modalità di cui al comma 2.
  5. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4.
  6. Per le dotazioni territoriali dovute per gli interventi edilizi previsti dal presente articolo vale quanto indicato all'art.8.8.2, commi 5 e 6.

### Art. 8.13.3 Funzioni ammesse negli interventi di qualificazione paesaggistica

#### REGOLE

1. Gli interventi di riqualificazione paesaggistica sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso:

<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>	
	<b>b1</b> alberghi	
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.)	
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.:	
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d4</b> parcheggi pubblici;	
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>	
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	

<sup>40</sup> Depositi attrezzi, piccoli ricoveri animali, magazzini e simili.



**TITOLO IV CAPANNI****Art. 8.14 Capanni da pesca**

## STRATEGIE

1. Lungo i canali consortili: Fossatone, Allacciamento, Mesola del Montaletto, Tagliata e La Vena (tra il ponte della ferrovia e il ponte della SS 16 adriatica. sono presenti vari capanni da pesca.
2. Interventi edilizi ammessi:
  - a), b), d), f), senza incrementi di volumi o di superfici e sulla medesima area di sedime, esclusivamente per i capanni regolarmente autorizzati;
  - g) su piazzole libere regolarmente concessionate alla data di approvazione del PUG;

Alla richiesta di titolo abilitativo dovrà essere allegata la concessione consortile.

3. Funzioni ammesse:

<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>	
	<b>d3</b> funzioni di servizio, capanni da pesca:	

4. Le tipologie di riferimento e i materiali da utilizzare sono indicati nel Regolamento edilizio.

## TITOLO V ELEMENTI DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

### Art. 8.15 Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico

#### REGOLE

1. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, il PUG incentiva processi di ricollocazione degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:

- Territorio rurale periurbano;
- area compresa entro una fascia di 500 m dal perimetro del territorio urbanizzato;
- fasce di espansione inondabili;

Tali ambiti sono pertanto indisponibili al nuovo insediamento di attività zootecnica.

2. IL PUG ha verificato la presenza di insediamenti zootecnici negli ambiti di incompatibilità di cui al precedente comma, al fine di stabilire, in funzione degli effettivi impatti, la loro ricollocazione. Di seguito si riportano gli esiti di tale verifica.

**1. Territorio rurale periurbano:**

- Ghiselli Mirco, Via Canale Bonificazione 175 (avicolo),
- Bruno Fabio, Via Cantalupo 63 (avicolo);

**2. ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato:**

- Azienda agricola San Luca di Carlini Raffaella, Via Campone Sala 239 (bovini);
- Società agricola B.M.C., Via Campone Sala 608 (avicolo);
- Casavecchia Giancarlo, Via Cesenatico 347 (avicoli);
- Ghiselli Mirco, Via Canale Bonificazione 175 (avicolo),
- La Baglina di Ricci Mattia, Via Cantalupo 95 (equini);
- Bruno Fabio, Via Cantalupo 63 (avicolo);
- Bruno Cataldo - Bruno Fabio, Via Palazzone 114 (avicolo);

**3. fasce di espansione inondabili:**

- Azienda agricola San Luca di Carlini Raffaella, Via Campone Sala 239 (bovini);

3. L'intervento di delocalizzazione dell'allevamento zootecnico si attua, secondo quanto disposto dal PTCP art. 79, tramite Accordo di Programma tra il soggetto interessato, la Provincia, il Comune e/o i Comuni interessati (in caso di delocalizzazione in altro Comune). In sede di Accordo di Programma potrà essere ammessa una percentuale di incremento della capacità produttiva esistente.

4. L'accordo di programma deve prevedere:

- a. idoneità del nuovo sito in termini di: accessibilità, dotazioni tecnologiche e di rete ed il contestuale ripristino (a solo scopo ambientale o agricolo) del sito dimesso;
- b. realizzazione delle nuove strutture zootecniche secondo le migliori tecniche di allevamento;
- c. disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- d. studio di inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti, definendo tutte le eventuali opere ed interventi di mitigazione o compensazione ambientale.

5. Nel caso di cessazione dell'attività, si attua l'intervento di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale di cui all'art. 2.5.

## **PARTE IX. AGGIORNAMENTI DEL PUG**

### **Art. 9.1 Aggiornamenti Normativi e cartografici**

#### REGOLE

1. Oltre agli aggiornamenti dei valori Omi e delle conseguenti tabelle sul trasferimento delle quantità edificatorie riportati all'art. 2.7 non costituiscono varianti al PUG le modifiche alle disposizioni normative conseguenti a leggi, atti di indirizzo, norme della pianificazione sovraordinata e di settore, ecc. intervenute dopo l'approvazione del PUG.
2. Analogamente non costituiscono variante al PUG le modifiche apportate alla cartografia del PUG in seguito alla modifica della pianificazione sovraordinata e di settore, alla modifica di tracciati delle reti infrastrutturali, all'attuazione di strumenti attuativi o alla loro decadenza, ecc.
3. Non costituiscono variante al PUG gli aggiornamenti degli studi di Microzonazione sismica e dell'analisi della Condizione Limite di Emergenza (CLE).
4. Non costituiscono inoltre variante al PUG gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo e degli indicatori o target contenuti nella Valsat conseguenti all'attuazione del PUG o comunque al recepimento dell'evoluzione di fenomeni in atto.
5. Le variazioni di cui ai precedenti commi vengono recepite, con valore ricognitivo, con delibera di Consiglio comunale e comunicazione ai competenti uffici di Regione e Provincia.