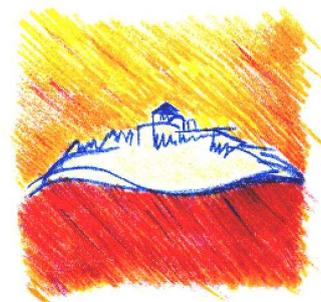


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**VARIANTE CARTOGRAFICA E
NORMATIVA 1/2010**



NORME DI ATTUAZIONE

**Stralcio
PS 1
Allegato L.a**

Progettisti

Anna Maria Biscaglia
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Progettista VAS

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Nataascia Cantoni
Luciana Battistini
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Alberto Pezzi
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Estremi approvativi PRG2000:

Adottato con delibera di C.C.
n. 266 del 05.10.00
Approvato con delibera di G.P.
n. 348 del 29.07.03

Integrazioni:

1^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 95 del 29.03.05

2^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 372 del 18.10.05

3^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 165 del 08.05.07

VARIANTE 1/2010

Adottata con delibera di C.C.
n. del
e rettificata con delibera di C.C.
n. del

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Anna Maria Biscaglia

Legenda:

Abcdefg : aggiunte delibera n. 233 del 22/12/2010 (adozione rettificata con del. n. 7 del 20/01/2011)

~~Abcdefg~~ : eliminazioni delibera n.233 del 22/12/2010 (adozione rettificata con del. n. 7 del 20/01/2011))

Art. 4 Regime legale applicabile agli interventi edilizi

.....OMISSIS.....

4.02 Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati ai **titoli edilizi contemplati dalle vigenti norme in base alle caratteristiche delle opere realizzate.** ~~a concessione edilizia; tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ed autorizzazione, a denuncia di inizio attività o ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi vigenti.~~

Art. 6 Definizioni edilizie

6.01 *Sul Superficie utile lorda*

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza;
- dei porticati e delle pensiline di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile lorda (Sul);
- dei balconi e delle logge;
- dei sottotetti non finestrati la cui altezza media interna sia inferiore a ml. 1,50;
- delle cabine elettriche, delle centrali termiche e di ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;
- dei servizi e dei depositi interrati compresi nella proiezione verticale della sagoma dell'edificio;
- delle autorimesse interrate limitatamente a 1 mq/10 mc;
- delle corsie di accesso e manovra alle autorimesse interrate;
- dei soppalchi destinati a deposito e servizi entro il 60% della Sul ammessa per le destinazioni polifunzionali;
- delle autorimesse di pertinenza, limitatamente a 1 mq/10 mc, poste al piano terra nei casi di impossibilità a realizzare locali interrati per motivi idrogeologici **e normativi**, con esclusione del territorio rurale per il quale valgono le norme dell'art. 22.07bis.

Dalla Sul è altresì possibile escludere **le quantità previste dall'art. 11 D.Lgs. 115/2008., in applicazione delle tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile:**

- ~~— le murature perimetrali di spessore uguale o superiore a cm. 40 che rispondano ai requisiti prestazionali del Regolamento Edilizio;~~
- ~~— le serre solari che non eccedano il 10% della Sul dell'unità immobiliare di pertinenza e che rispondano alle finalità ed ai requisiti previsti dal Regolamento Edilizio.~~

~~Per accedere agli incentivi edilizi di cui ai due alinea precedenti il progetto dovrà prevedere la realizzazione dei requisiti prestazionali necessari ad ottenere almeno il 30% di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e garantire il requisito minimo del "Miglioramento delle prestazioni energetiche di involucro" previste dal Regolamento Edilizio, "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile".~~

.....OMISSIS.....

6.04 *hm altezza massima del fabbricato*

E' rapportata all'altezza massima consentita dalle norme per ciascuna zona.

L'altezza massima è rappresentata dalla differenza tra la quota del marciapiede privato e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'intradosso del solaio di copertura.

~~Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere, le celle refrigeranti, i fienili, le cantine vinicole e le macchine agricole speciali in zona rurale con h massima pari a m.8, nonché le sagome della copertura.~~

Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere nonché le sagome della copertura.

Le celle refrigeranti, i fienili, le cantine vinicole e i ricoveri per le macchine agricole speciali in zona rurale possono raggiungere h massima pari a m.8.

Art. 7 Distanze, altezze e visuali libere

7.01 Si applicano nei casi di nuova costruzione e di sopraelevazione e ampliamento dei fabbricati esistenti.

Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.

Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente:

D1 = dai confini di proprietà e di zona;

D2 = dagli edifici prospicienti.

7.02 *Distanze dai confini e tra edifici*

Nella Città consolidata, nel Sistema dei servizi e nel Territorio rurale è previsto:

D1 = 5 mt per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, anche in presenza di pareti non finestrate;

3 mt solo per demolizione e ricostruzione con distanza preesistente inferiore a mt 3 e con lotto adiacente già utilizzato;

7 mt in tutti i casi di destinazioni polifunzionali.

Verso strada valgono comunque gli allineamenti precostituiti salvo diverse distanze stabilite dai successivi articoli.

D2 = norme di cui al DM 1444/68.

Nella Città da trasformare e da riqualificare è previsto:

D1 = 5 mt per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, anche in presenza di pareti non finestrate;

7 mt in tutti i casi di destinazioni polifunzionali.

D2 = norme di cui al DM 1444/68

7.03 In caso di edifici esistenti nella Città consolidata con distanze dai confini comprese tra 3 e 5 mt è consentito mantenere la distanza esistente anche in caso di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione con $Vl=0,5$. ~~e sarà~~ **E' comunque** consentita la sopraelevazione di un piano, senza ampliamento in pianta, di edifici a piano terra o a piano rialzato esistenti al 15 gennaio 1969 indipendentemente dall'indice di visuale libera (VI), purchè la distanza dai confini non sia inferiore a ml 3.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, dovranno rispettare la distanza dalle pareti finestrate così come indicato dal D.M. 1444/68.

E' ammessa la costruzione in aderenza su confine edificato; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purchè l'intervento sia oggetto di concessioni rilasciate contestualmente.

E' ammessa la costruzione in aderenza in lotto appartenente al Tessuto produttivo polifunzionale ed in lotto appartenente ad Area di trasformazione polifunzionale purchè confinanti.

7.04 Per impianti tecnologici D1=1,5 mt

Per cabine di trasformazione MT/BT D1=3,15mt **salvo diverse distanze indicate dal gestore in applicazione di norme specifiche.**

Art. 19 Compatibilità ambientale, reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità

19.00 *Adeguamento reti infrastrutturali per le Aree di Trasformazione*

I piani attuativi sono subordinati alla contestuale realizzazione degli interventi infrastrutturali connessi alla rete dei sottoservizi o della mobilità che ne garantiscano la sostenibilità ambientale e territoriale (art. 6 LR 20/00)

Nel caso il gestore delle reti dei servizi evidenzi carenze che pregiudichino l'attuazione dei piani attuativi, il Comune approva il progetto preliminare dell'opera necessaria al superamento delle criticità e, in relazione ai criteri di ripartizione stabiliti dal Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione, ne suddivide i costi fra le Aree di Trasformazione gravitanti su tali infrastrutture.

.....OMISSIS.....

19.04 *Impianti di depurazione e reti*

Nelle tavole di disciplina del territorio sono individuate, per gli impianti di depurazione, le relative fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità (di cui alla del. Comm. Interm. 04/02/77).

Ove vengano realizzati edifici in aree non servite da rete fognaria collegata a impianto di depurazione finale, si dovranno realizzare sistemi di depurazione delle acque reflue improntati ai principi di semplicità gestionale ed efficienza depurativa, come previsto dal D.lgs ~~152/99~~ **152/2006**. Saranno comunque preferiti sistemi costituiti da fossa Imhoff con sistema di fitodepurazione.

La realizzazione di impianti di carburante con produzione di scarichi idrici diversi da quelli domestici è subordinata al collegamento all'impianto di depurazione centralizzato. Qualora ciò non fosse possibile va previsto un sistema di fitodepurazione verticale.

19.05 *Pozzi acquedottistici*

Nelle tavole dei Sistemi è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale e le zone di tutela assoluta di 10 mt. In tale zona non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. ~~26 DL 18/08/00, n. 58~~ **94 D Lgs 03/04/2006, n. 152**, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.

Viene inoltre individuata una zona di rispetto di 200 mt nella quale sono consentite trasformazioni urbanistiche nei limiti stabiliti dall'art. ~~6~~ **5** del decreto sopracitato, a condizione che sia escluso, con la realizzazione delle necessarie infrastrutture, qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

Art. 21 Usi del territorio nei tessuti esistenti e mutamento di destinazione d'uso

.....OMISSIS.....

21.03 Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso nelle varie zone, connesso o meno a trasformazioni fisiche, se comporta aumento del Carico urbanistico (Cu), deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici, di cui alla legislazione regionale.

Si ha aumento di Carico urbanistico (Cu) qualora vi sia incremento di Sul e/o il passaggio tra usi con Carico urbanistico maggiore, e/o aumento del numero di ~~alloggi~~ **unità immobiliari**.

Il mutamento di destinazione di uso degli edifici, non connesso a trasformazioni fisiche, è assoggettato a provvedimento autorizzatorio nei seguenti casi:

- nel caso di passaggio ad usi con Cu maggiore;
- nel caso di usi regolati;
- nel caso di passaggio ad usi con Cu uguale ma con standard di P2 maggiori.

Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà assoggettato alle procedure previste per quel tipo di intervento.

21.07 **L'uso U4/3 comprende industrie insalubri di I° classe di cui all'elenco del DM della Sanità 5 settembre 1994, attività aventi l'obbligo di valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R.9/99.**

Art. 22 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

.....OMISSIS.....

~~22.15 L'uso U4/3 comprende industrie insalubri di I° classe di cui all'elenco del DM della Sanità 5 settembre 1994, attività aventi l'obbligo di valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R.9/99.~~

.....OMISSIS.....

USI			Carico urbanistico	POSTI AUTO		
				P1	P2	
Funzione abitativa						
U1/1	Abitazioni singole e collettive, pensioni e affittacamere, residence, nidi d'infanzia, turismo ricettivo rurale		Cu B	1 mq /10 mc	1 mq / 5,5 mq Sul	
Funzioni alberghiere e congressuali						
U2/1	Alberghi, motel, centri congressi, centri benessere		Cu M	1 mq /10 mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul	
Funzioni terziarie						
U3/1	Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di Sv)		Cu M	1 mq /10 mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul	
U3/2	Medio-piccole strutture di vendita (da 250 mq a 1500 mq di Sv)	U3/2 alimentare	Sv < 400 mq	Cu M	1 p.auto / 30mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
			400 mq < Sv < 800 mq	Cu M	1 p.auto / 18mq Sv	
			800 mq < Sv < 1500 mq	Cu A	1 p.auto / 13mq Sv	
		U3/2 non alimentare	Sv < 400 mq	Cu B M	1 p.auto / 40mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
			400 mq < Sv < 800 mq	Cu M	1 p.auto / 25mq Sv	
			800 mq < Sv < 1500 mq	Cu M	1 p.auto / 20mq Sv	
U3/3	Medio-grandi strutture di vendita (da 1500mq a 2500 mq di Sv)	U3/3 alimentare	1500mq < Sv < 2500 mq	Cu A	1 p.auto / 8mq Sv	1 mq / 2,5 mq Sul
		U3/3 non alimentare		Cu M	1 p.auto / 16mq Sv	
U3/4	Grandi strutture di vendita (> 2500 mq di Sv)	U3/4 alimentare	Sv > 2500 mq	Cu A	1 p.auto / 8mq Sv	2,5 mq / 2,5 mq Sul
		U3/4 non alimentare		Cu M	1 p.auto / 16mq Sv	
U3/5	Pubblici esercizi attrezzature culturali e sedi istituzionali, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago		Cu M	1 mq / 10mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul	
U3/6	Terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio;(uffici e studi professionali, sportelli bancari, servizi alla persona, servizi all'industria, e sedi rappresentative di quartiere, ricerca, ecc.)		Cu M	1 mq / 10mc	2,5 mq / 5,5 mq Sul	
U3/7	Commercio all'ingrosso		Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul	
U3/8	Discoteche, attrezzature per lo spettacolo e per la musica		Cu A	1 mq / 10mc	5,5 mq / 5,5 mq Sul	

U3/9	Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie (edifici pubblici e privati prevalentemente destinati a tali attività)	Cu A	1 mq / 10mc	5,5 3 mq / 5,5 mq Sul
Funzioni produttive e manifatturiere				
U4/1	Industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale	Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul
U4/2	Depositi e magazzini	Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul
U4/3	Industria insalubre di I° classe, industrie sottoposte a valutazione di impatto ambientale LR 9/99	Cu B	1 mq / 10mc	1 mq / 5,5 mq Sul
Funzioni agricole				
U5/1	Abitazioni rurali	-	1 mq / 10mc	
U5/2	Annessi agricoli, impianti e attrezzature per la produzione e la ricerca agricola, serre fisse di tipo industriale, agriturismo, foresteria aziendale come definita dall'art.2.4.5, All.A1 parchi didattici sulle fonti rinnovabili	Cu B	1 mq / 10mc Solo per agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale	
U5/3	Impianti zootecnici intensivi	Cu B	1 mq / 10mc	
U5/4	Impianti zootecnici non intensivi come definiti dall'art.2.4.5, All.A1	Cu B	1 mq / 10mc	

Art. 23 Disciplina delle attività commerciali
.....OMISSIS.....

23.13 Strutture commerciali isolate

Nel rispetto delle previsioni di cui ai commi precedenti, non costituisce centro commerciale trattandosi di un unico esercizio, una media struttura di vendita non alimentare di Sv compresa tra i mq. 250 e mq. 1500 o 2.500 non alimentare, ove previsto.

La media struttura di vendita può anche essere disaggregata in più esercizi commerciali e più precisamente composta da:

- tre esercizi di vicinato (U 3/1) e una media struttura di vendita (U 3/2 o U 3/3 ove previsto) per la rimanente superficie;
- esercizi di vicinato aventi superficie di vendita complessiva non superiore a mq. 1500 o 2500 non alimentare ove previsto.

Tali superfici di vendita, localizzate in un singolo edificio, non costituiscono "centro commerciale" e possono essere considerate strutture isolate a condizione che l'edificio non abbia destinazione specifica (Sul per usi commerciali non superiore al 50% della Sul totale dell'edificio) e gli spazi pertinenziali delle attività commerciali anzidette non siano comuni e siano legati all'esercizio di riferimento da vincolo pertinenziale.

In ogni altro lotto delle Aree di Trasformazione diverso da quello che contiene la Media Struttura di vendita è ammesso l'insediamento di superfici commerciali aventi Sv complessiva non superiore a mq. 250 a condizione che, all'interno delle Aree, la Sv totale non sia superiore a mq. 5.000.

Art. 23 bis Pubblici esercizi

Al fine di qualificare l'offerta ristorativa e ricreativa nelle zone della città consolidata, dei servizi, e del territorio rurale, per l'uso U 3/5 Pubblici esercizi, è consentita l'estensione degli spazi per la somministrazione di alimenti e bevande nelle aree private di pertinenza dell'immobile in cui sono ubicate.

L'ampliamento massimo consentito è pari al 100% della superficie esistente destinata alla somministrazione, esclusi i servizi e i depositi.

Vanno garantiti i parametri di densità edilizia stabiliti dal D. M. 1444/1968 e le distanze tra fabbricati di cui agli articoli 873, 899, 905, 906, 907 del Codice Civile. Fuori dai centri abitati vanno rispettate le norme del Codice della Strada.

Le attrezzature per l'ampliamento dell'attività non devono comportare la riduzione delle dotazioni di posti auto esistenti.

Deve essere garantito il parametro di invarianza idraulica di cui al Piano stralcio per il rischio idrogeologico nonché la dotazione di parcheggi pubblici e privati di cui all'art. 22 delle presenti norme.

L'intervento di ampliamento è soggetto a permesso di costruire convenzionato oneroso, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990. La convenzione stabilisce che in caso di chiusura dell'esercizio per cessazione, decadenza o revoca dell'autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della normativa vigente (art. 15 LR 14/2003), senza riattivazione in capo ad altro titolare, l'ampliamento all'esterno deve essere demolito e/o rimosso entro un termine massimo di un anno dal momento in cui si è verificata la causa di cessazione, decadenza o revoca e comunque prima dell'insediamento di una nuova, diversa attività.

Per gli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano e rurale di cui agli allegati 6 e 7 delle NdA, la realizzazione di superfici aggiuntive è consentita solo nei casi di Restauro e risanamento conservativo di tipo B, Ristrutturazione edilizia e per le tipologie che prevedono la possibilità di ampliamento ai sensi dell'art. 78 delle NdA.

Vanno sempre utilizzate tipologie strutturali e materiali leggeri (ferro, vetro, legno ecc.) che garantiscano il decoro e l'armonizzazione del nuovo intervento col contesto esistente nonché la rimozione agevole e senza pregiudizio per la stabilità dell'edificio principale.

Art. 24 Monetizzazione degli standard

24.01 Nella città consolidata, da riqualificare, e da trasformare e **negli ambiti rurali** è possibile la monetizzazione degli standards a favore di un apposito fondo comunale vincolato all'attuazione del Piano dei servizi secondo quanto indicato nel presente articolo. Gli introiti dovranno essere utilizzati nell'ambito delle Unità di vicinato dove è localizzato l'intervento o in quelle adiacenti.

Il fondo sarà prioritariamente utilizzato per il potenziamento e la messa in sicurezza della rete ciclo-pedonale e viabilistica nonché per la realizzazione di spazi di sosta di cicli e motocicli che favoriscano l'accessibilità ai servizi.

Con apposita deliberazione, tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, verranno disciplinate le modalità ed i limiti alla monetizzazione degli standard, fermo restando i contenuti della normativa regionale per le attività commerciali.

.....OMISSIS.....

24.04 Nella città da trasformare, per gli interventi relativi alle aree polifunzionali è consentita la monetizzazione, con la valutazione dei casi da parte dei Settori Programmazione Urbanistica e Mobilità, nel rispetto dei seguenti criteri:

- nei PUA vigenti e pregresso PRG 85 (Art.51) per i Parcheggi Pubblici P2 con un massimo di 100 mq. per ogni Piano Attuativo.

Nelle nuove Aree di Trasformazione, per i complessi direzionali (Uso U3/9) per i Parcheggi Pubblici P2 nel limite del ~~25%~~ **15%** dello standard dovuto.

- nei PUA vigenti e Pregresso PRG 85 (Art.51) per il Verde Pubblico nel caso in cui la superficie dello standard da monetizzare sia pari o inferiore a mq. 250.

Nelle nuove Aree di Trasformazione, per i complessi direzionali (Uso U3/9) per il Verde Pubblico nel limite del ~~20%~~ **10%** dello standard dovuto, nel rispetto degli indici di permeabilità.

La monetizzazione avverrà mediante trasferimento della quota in aree verdi individuate nel Piano dei Servizi.

- ampliamento una tantum della Sul esistente fino ad un massimo del 20% con un minimo sempre consentito di mq 60 di Sul a condizione che vengano reperiti o monetizzati gli standards relativi all'ampliamento e siano rispettate le distanze delle costruzioni dalle strade (DM 16/01/96).

Le aree ricadenti entro la fascia di rischio dello stabilimento Liquigas devono rispettare il limite di Uf pari a 1,5 mc/mq.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona sono prescritte dall'art. 7.

38.03 *Normativa funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1 U3/1, U3/5, U3/6

38.04 *Indici paesaggistico-ecologici*

- Ip = 40% **o pari all'esistente se inferiore**
- Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
- A = 1 albero/ 100 mq Sf
- Ar = 2 arbusti/ 150 mq Sf
- hm = h esistente
- Tii = secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 42 Classificazione e criteri generali di intervento

.....OMISSIS.....

42.03 *Modalità attuative.* Tutte le Aree di Trasformazione sono di norma soggette a pianificazione attuativa di iniziativa privata. Qualora i soggetti attuatori assumano i contenuti dello schema di impianto urbanistico (elaborato PG 5), possono ricorrere all'intervento edilizio diretto convenzionato.

Le Aree di Trasformazione, qualora si attuino con permesso di costruire convenzionato, devono contenere gli elaborati di cui all'art. 49 della LR 47/78 e acquisire il parere del **SPDS STB** e dell'AUSL.

L'Amministrazione Comunale in seguito all'inattività delle proprietà private, può fissare la data di presentazione dei progetti di Piano Particolareggiato per le AT in considerazione della programmazione infrastrutturale. Perdurando l'inattività della proprietà privata l'Amministrazione può fare ricorso a strumenti attuativi di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 21 della LR 47/78.

Nel caso in cui nelle AT siano presenti opere pubbliche la cui attuazione è segnalata come prioritaria dal PPA e le proprietà non abbiano avviato l'attuazione del comparto o non siano disponibili alla cessione anticipata delle aree pubbliche entro la scadenza indicata nel PPA, l'Amministrazione procede alla variazione dello strumento urbanistico al fine di realizzare le opere pubbliche urgenti.

Art. 46 AT4 a - Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale

.....OMISSIS.....

46.03 *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

Ut = 0,4 mq/mq di cui 0,1 mq/mq per edilizia convenzionata in riferimento all'art. 42.08 bis.

- Ip (Se) > 10 %
- Ip (St) > 30 %
- hm = 13 mt
- hm = 20 mt per corpi tecnici, celle frigorifere ed edifici per i quali il processo produttivo richiede altezze maggiori a 13 mt. Il titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione per il mantenimento dell'uso.
- **hm = 30 mt per usi U 2/1 e U 3/9 nelle Aree contigue al Territorio urbanizzato del Centro Urbano e della frazione di Pievesetina**
- Apv = indicazioni di cui all'elaborato PG 5
- A = 30 alberi/ha Se
- Ar = 40 arbusti/ha Se
- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 51 Piani Urbanistici Attuativi vigenti e Progresso del PRG '85

51.01 Nelle tavole dei Sistemi sono individuate, con apposita simbologia grafica le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi vigenti, già approvati e convenzionati alla data di adozione del PRG. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata agli strumenti attuativi.
Alla decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti e delle relative convenzioni, varranno le prescrizioni di disciplina del territorio previste dal PRG o le prescrizioni di zona stabilite dal Piano Attuativo.

Le aree comprese nel Piano Attuativo di Via Violetti (Area Rottamai) restano soggette alle prescrizioni del Piano Attuativo anche successivamente alla sua scadenza.

51.02 Nelle tavole dei Sistemi sono inoltre individuate, con apposita simbologia grafica, e numerazione progressiva le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi Progressivi previsti dal PRG '85 non ancora convenzionati e le Aree di Ristrutturazione Urbanistica Progressiva, aree assoggettate ad Accordi di Programma e a Programmi Integrati. Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nell'Allegato normativo A4 "Progresso PRG '85" alle presenti norme.

.....OMISSIS.....

51.04 Al fine di completare l'attuazione del P.P.I.P. Ex Zuccherificio, per l'unità 6, fermo restando la superficie massima edificabile di mq. 15.000 di SUL, sono previsti gli usi U3/9 per 7.000 mq e Attrezzature di interesse comune (art. 56 NdA) per 8.000 mq. La localizzazione delle tavole dei sistemi non è vincolante e sarà definita dal P.P.I.P.

51.05 In caso di assenza accertata, da parte dell'Amministrazione comunale, dell'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto, il Piano Attuativo potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% della St complessiva. In questo caso, dovrà essere garantito il rispetto pro-quota da parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per il comparto.

La progettazione, articolata in subcomparti, dovrà rimanere complessiva e sarà a carico delle proprietà di maggioranza.

Art. 55 Servizi di interesse sovra comunale

.....OMISSIS.....

55.03OMISSIS.....

Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, delle attrezzature sociali, ricreative, culturali, assistenziali, **sanitarie** e assimilabili, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistico-ecologici e la quantità di parcheggi privati di seguito indicati:

- $U_f = 0,70$ mq/mq

- $I_p = 30\%$

- $P_1 = 15$ mq/50 mq Sul

- $A = 20$ alberi/ha

- $A_r = 40$ arbusti/ha

- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

.....OMISSIS.....

Cimiteri

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole dei Sistemi con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

Un eventuale futuro ampliamento del cimitero di Tipano dovrà posizionarsi ad una distanza non inferiore a 50 mt. dai fabbricati di civile abitazione compresi nella fascia di rispetto.

Il PRG si attua per intervento diretto.

Art. 56 Servizi di quartiere

.....OMISSIS.....

Verde pubblico

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e il tempo libero degli adulti. **Sono altresì destinate a verde ambientale di protezione e di sistemazione e regimazione idraulica.** In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, nonché le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse.

Nel parco di Villa Silvia non sono consentite edificazioni sull'area di frana.

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_f = 0,05$ mq/mq
- $I_p = 70\%$
- $A = 40$ alberi/ha
- $A_r = 80$ arbusti/ha
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 60 Attrezzature sportive e ricreative private

60.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/5.

60.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici e la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,20$ mq/mq
- $I_p = 50\%$
- $A = 20$ alberi/ha
- $A_r = 40$ arbusti/ha
- $P_1 = 1$ posto auto ogni 3 persone di capacità di impianto **1 mq/10 mc**
- $P_2 = 1$ posto auto ogni 3 persone di capacità di impianto
- $U_{3/5} = \max 250$ mq Sul
- T_{ii} = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)

Art. 61 Servizi privati

61.01 Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, ecc. che hanno una funzione di pubblica utilità. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/5

61.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici paesaggistici-ecologici e la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 1 \text{ mq/5 mq Sul } 1 \text{ mq/10 mc}$
- $P_2 = 15 \text{ mq/50 mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$
- $A_r = 40 \text{ arbusti/ha}$
- $U_{3/5} \text{ max } 250 \text{ mq}$
- $T_{ii} = \text{secondo le indicazioni del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico (art. 9)}$

Art. 63 Criteri generali

.....OMISSIS.....

63.04 *Soggetti abilitati a intervenire in zona rurale*
Costruzione di edifici residenziali rurali

Nel caso di nuova costruzione e ampliamento di edifici residenziali possono intervenire solo gli Operatori Agricoli Qualificati, di seguito così definiti:

- coltivatori diretti: proprietari, affittuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario, usufruttuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario così come definiti all'art. 48 della L 454/61 e successive modifiche ed integrazioni; all'atto della presentazione della domanda di Concessione, il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.
- coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (IATP): proprietari, affittuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario, usufruttuari limitatamente al primo grado di parentela col proprietario così come definiti all'art. 42 della ~~L 153/75~~ **1 del D. Lgs. 99/2004**; all'atto della presentazione della domanda di Concessione, il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.
- consorzi, cooperative e altre forme societarie proprietarie dei terreni e costituite tra imprenditori agricoli o coltivatori diretti che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio. Il titolare dovrà essere iscritto ai registri della C.C.I.A.A. nella sezione imprese agricole.

Art. 66 Ambito rurale della Pianura Centuriata

.....OMISSIS.....

66.04 *Indici urbanistico - ecologici*

.....OMISSIS.....

Abitazioni rurali (U5/1)

- $SAU = 5 \text{ Ha}$
- $Sul = 280 \text{ mq.}$ per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- $hm = 7 \text{ mt}$
- ~~$D_1 > 10 \text{ mt}$~~
- distanza dagli impianti di cui all'uso $U_{5/3} > 100 \text{ mt}$
- $D_2 > 5 \text{ mt}$ tra la residenza e non
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt.
- ~~- D1 > 10 mt~~
- distanza dalle strade come da Codice della strada

.....OMISSIS.....

Parchi Didattici per le fonti rinnovabili (U5/2)

La realizzazione di Parchi Didattici per le Fonti Rinnovabili è consentita nel territorio compreso negli "Ambiti agricoli di limitata capacità d'uso dei suoli" di cui alla Tav.5 del PTCP, ove si accerti la preesistenza sull'azienda di una significativa e diversificata attività di produzione e promozione di energia da fonti rinnovabili, alla data del 06/12/2008 (adozione Variante 1/2008).

Gli interventi potranno essere attuati mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente. E' consentito un incremento un tantum della Sul esistente nel limite massimo del ~~20%~~ **30%**, per la realizzazione di sale espositive e/o didattiche. L'insediamento potrà avvenire in continuità con gli edifici esistenti o in prossimità di questi e dovrà essere localizzato entro una SAU massima di 1 Ha. Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi di parcheggio pertinenziali pari a 1 posto auto ogni 3 persone di capacità dell'impianto.

L'intervento dovrà essere attuato attraverso permesso di costruire convenzionato. In particolare la convenzione, di durata ventennale, dovrà disciplinare puntualmente le attività didattiche, divulgative e di promozione e dovrà stabilire l'importo fideiussorio atto a garantire il ripristino a terreno agricolo, delle zone utilizzate per piazzali, nel caso di dismissione dell'attività.

Art. 67 Ambito rurale della Pianura Bonificata

.....OMISSIS.....

67.05 *Indici urbanistico - ecologici*

.....OMISSIS.....

Abitazioni rurali (U5/1)

- SAU = 5 Ha
- Sul = 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- hm = 7 mt
- ~~- D1 > 10 mt~~
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt

- ~~-D1 > 10 mt~~
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Art. 68 Ambito rurale della Collina di Valore Ambientale

.....OMISSIS.....

68.06 *Indici urbanistico - ecologici*

.....OMISSIS.....

Abitazioni rurali (U5/1)

- Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. E' consentito l'ampliamento per le aziende con SAU > 10 ha fino a mq. 280 di Sul aumentabili di 55 mq per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità fino ad un massimo di 390 mq per azienda agricola.
- hm = 6,5 mt
- ~~-D1 > 10 mt~~
- D2 > 5 mt tra la residenza e non
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- distanza dalle strade come da Codice della strada
- SAU : per l'uso U5/1 di nuova costruzione i terreni compresi nel presente ambito sono computabili solo nel caso in cui l'azienda ricada anche in altro ambito ove è consentita l'edificazione.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq. Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt.
- ~~-D1 > 10 mt~~
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Art. 69 Ambito rurale della Collina

.....OMISSIS.....

69.04 *Indici urbanistico - ecologici*

.....OMISSIS.....

Abitazioni rurali (U5/1)

- SAU = 10 Ha
- Sul = 280 mq. per ciascun intervento di nuova costruzione aumentabili di 55 mq. per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità, fino ad un massimo di 390 mq. per azienda agricola. Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti, utilizzabile una sola volta e per una sola abitazione.
- hm = 6,5 mt
- ~~-D1 > 10 mt~~
- distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
- D2 > 5 mt tra la residenza e non

- distanze dalle strade come da Codice della strada
- Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le modalità di cui all'art. 79.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e Allevamenti ed Impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq.
Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.
- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt.
- ~~D1 > 10 mt~~
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Art. 70 Ambito di Tutela Fluviale

.....OMISSIS.....

- 70.02 Vanno tutelati i caratteri propri dell'ecosistema dei corsi d'acqua e promosso il riequilibrio ecologico. Nelle aree a rischio di esondazione va migliorato il deflusso delle acque anche attraverso la creazione di aree di laminazione. Il Parco del fiume Savio valorizza le potenzialità ecologiche, naturalistiche e di corridoio ecologico del fiume anche attraverso la realizzazione di percorsi per il tempo libero. Non è consentita la nuova edificazione salvo per **gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli ambiti di trasformazione previsti nel Piano; in tali ambiti e in quelli adiacenti vengono fissate regole insediative adeguate a superare le criticità presenti.**

.....OMISSIS.....

- 70.06 *Indici urbanistico – ecologici*

.....OMISSIS.....

Abitazioni rurali (U5/1)

- Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali. E' consentito l'ampliamento per le aziende con SAU > 5 ha fino a mq 280 di Sul aumentabili di 55 mq per ogni componente per i nuclei per i quali si attesti, all'atto di presentazione della pratica edilizia, un numero di componenti superiore alle tre unità fino ad un massimo di 390 mq per un'azienda agricola.
 - hm = 7 mt
 - ~~D1 > 10 mt~~
 - D2 > 5 mt tra la residenza e non
 - distanza dagli impianti di cui all'uso U5/3 > 100 mt
 - distanza dalle strade come da Codice della strada
- SAU : per gli usi U5/1, U5/2, U5/4 i terreni compresi nel presente ambito sono computabili solo nel caso in cui l'azienda ricada anche in altro ambito ove è consentita l'edificazione.

Attrezzature e impianti per la produzione agricola (U5/2) e allevamenti ed impianti zootecnici non intensivi (U5/4)

La possibilità di realizzare nuove attrezzature ed impianti per la produzione agricola è subordinata alla approvazione del piano di riconversione e miglioramento aziendale (PRA), ai sensi dell'art. 77 delle N.d.A. nel rispetto dei seguenti indici :

- SAU > 2,5 Ha per aziende esistenti al 05/10/2000; per le nuove aziende > di 5 ha a valle e > 10 ha a monte del limite collinare del PTCP.
- Uf = 60 mq/Ha con un massimo di 600 mq e con un minimo consentito di 200 mq.
Di questi, 50 mq massimi da destinare all'uso U5/4, incrementabile di 100 mq per allevamenti bovini ed equini.

- hm = 5 mt con esclusione di silos e serbatoi con limite di altezza massima 8 mt.
- ~~D1 > 10 mt~~
- distanza dalle strade come da Codice della strada

Art. 72 Sistema forestale e boschivo, art. 2.3, Allegato normativo A1 (art. 10 PTCP)

- 72.01 Le formazioni forestali e boschive comunali sono individuate nella tavola dell'Uso reale del suolo PS 5.4 e sottoposte alle normative di tutela di cui all'art. 2.3 dell' Allegato normativo A1.
- 72.02 Riguarda la tutela di quelle parti di territorio interessate da copertura di vegetazione forestale o boschiva collocate prevalentemente in collina e lungo il corso del fiume Savio e individuate nelle tavole dei Sistemi.
Rientrano in questa categoria anche gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari, meritevoli di tutela e presenti prevalentemente nella pianura centuriata (Tavola PS 5.4).
Gli elementi individuati hanno funzione prioritaria di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, fruizione climatica e turistico ricettiva, produttiva e di valenza testimoniale storico-naturalistica.
E' ammessa la manutenzione qualitativa dei fabbricati edilizi senza aumenti di Sul.
- 72.03 Per effetto del combinato disposto dell'art. 63 della L.R. 6/2009 e del comma 6 dell'art. 2 del D.Lgs. 227 del 18/05/2001 – definente la nozione di “bosco” - nelle corti dei fabbricati esistenti, comprese negli ambiti tutelati di cui all'art. 2.3 dell'Allegato normativo A1, sono comunque consentiti gli interventi edilizi nei limiti ed alle condizioni previste dalle rispettive zonizzazioni del Territorio Rurale, di cui al Capo VII delle presenti Norme, entro cui tali areali insistono;**

Art. 75 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: crinali, e zone di crinale e di fondovalle art. 2.9, Allegato normativo A1 (art. 20B PTCP)

- 75.01 Le disposizioni di tutela dei crinali comunali sono individuate nella Carta del dissesto PS 5.3 e sottoposte alle normative di tutela di cui all'art. 2.9 dell'Allegato normativo A1.
- 75.02 Il PTCP individua, per il territorio cesenate, i crinali minori che rappresentano le dorsali di connotazione paesistica locale al fine di salvaguardarne il profilo, i coni di visuali ed i punti di vista.
I rispetti dei crinali e delle strade di fondovalle sono riconducibili a due diverse categorie e individuati nelle tavole dei Sistemi:
- *Area di rispetto inedificabile della viabilità panoramica e dei crinali e dei fondovalle.*
Entro l'Ambito della Collina di Valore Ambientale è stata definita, in rapporto al parametro altimetrico e in rapporto visivo con l'intorno e il fondovalle, un'area di rispetto inedificabile **per le nuove costruzioni residenziali**. In tale ambito permane la linea morfologica di crinale del PTCP che ha valore di vincolo per una fascia di 30 mt per lato all'esterno delle suddette aree di rispetto e comunque per una fascia minima di 30 mt per lato se l'area di rispetto indicata nella cartografia è inferiore.
- *Fascia inedificabile di rispetto dei crinali*
Entro l'Ambito della Collina è definita una fascia di rispetto inedificabile **per le nuove costruzioni residenziali** per una profondità di 30 mt per parte dalla linea di crinale stabilita dal PTCP.
- 75.03 Per gli edifici rurali e per gli edifici di civile abitazione posti nell'area di rispetto e nella fascia inedificabile di cui al precedente comma è consentito l'ampliamento secondo quanto stabilito nei rispettivi ambiti rurali e negli articoli 78 e 79. L'ampliamento non dovrà interferire visivamente con la linea di crinale e fondovalle.
La realizzazione di nuove attrezzature e impianti per la produzione agricola, è consentita solo in continuità con le aree già insediate.

Art. 77 Piano di Riconversione e Miglioramento Aziendale (PRA)

- 77.01 Gli interventi in zona rurale si attuano di norma con Concessione edilizia diretta. E' possibile derogare agli indici urbanistici di cui agli artt. 66, 67, 68, 69, limitatamente all'uso U5/2 fino ad una Sul massima aggiuntiva di 900 mq per aziende fino a 15 ha, di 1200 mq per aziende > 15 ha e ≤ 30 ha, di mq 1500 per aziende > 30 ha e ≤ 50 ha e di 2000 mq per aziende > di 50 ha e U5/3 nei limiti specificati nei singoli ambiti agricoli, per progetti di riconversione, ammodernamento e miglioramento aziendale, ricorrendo al Piano di Riconversione Aziendale (Pra) che viene attuato secondo le procedure di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (art. 25 LR 47/78) in analogia a quanto previsto dall'art. 40, comma 9, LR 47/78 modificata. Il PRA, per la realizzazione di cantine vinicole o particolari ragioni connesse al processo produttivo e per la realizzazione di invasi a scopo irriguo, può derogare al divieto di realizzare locali interrati e sbancamenti superiori a 3 mt.
- Le aziende a prevalente indirizzo colturale foraggero, con SAU maggiore di 30 ha, possono usufruire, per la costruzione di fienili, di una Sul aggiuntiva ai parametri sopra riportati per un massimo di mq. 1000, da valutare in rapporto alle capacità produttive. Tali servizi di ricovero dovranno avere struttura intelaiata, copertura a due falde e almeno uno dei lati maggiori privi di tamponamento.**
- Vanno rispettati gli indici urbanistico-ecologici (Fc, Tii, S).
- Hanno titolo a presentare il Pra gli imprenditori agricoli a titolo principale (IATP) ed i soggetti ad essi assimilati per legge di cui all'art. 63.04 relativa a Costruzioni di edifici residenziali rurali.
- Per la presentazione del Pra è richiesta la SAU esistente alla data del 05/10/00 di 3,5 Ha in pianura e 6 Ha in collina. Per evitare processi di incentivazione al frazionamento delle unità poderali, tali superfici devono risultare formate alla data del 5/10/2000; tale termine non ha rilievo per le superfici risultanti da processi di accorpamento.
- Il Pra deve contenere gli elementi necessari per la valutazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesistico-ambientale, la descrizione della situazione aziendale o interaziendale relativa all'anno precedente, il progetto di miglioramento e innovazione, gli obiettivi in termini di reddito, occupazione, qualità del prodotto, commercializzazione, ricadute ambientali dei processi produttivi, i mezzi e gli strumenti messi in atto per realizzare gli obiettivi in relazione ai tempi e alle fasi di attuazione, il programma di investimenti e il piano dei finanziamenti, lo schema di convenzione.
- Il Pra è sottoposto alla valutazione di una Commissione tecnica comunale composta da esperti in materia di urbanistica, ambiente, agronomia, economia.

Art. 78 Disciplina degli edifici in zona rurale

.....OMISSIS.....

- 78.10 Gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa **realizzati da almeno 10 anni** e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, posti a non più di 500 mt. dal territorio urbanizzato che hanno accesso da strade comunali o di livello superiore, possono essere recuperati agli usi sottoindicati. L'utilizzazione dovrà risultare compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi con l'esclusione di tettoie, baracche, serre e ogni altro manufatto precario nonché dei proservizi con altezza inferiore a mt 2,50.
- Gli usi sono stabiliti in relazione alle seguenti tipologie (studio SR 17.1):
- *servizio a una o due falde o con copertura piana, con struttura in muratura o in c.a. di superficie fino a 200 mq. di Sul* è ammesso l'uso U3/1, U3/5 (limitatamente ai pubblici esercizi, alle attrezzature culturali e alle sedi istituzionali) e U3/6 (limitatamente ad uffici e studi professionali, a sedi rappresentative di quartiere ed a servizi alla persona).
 - *servizio a due falde o a tetto piano in struttura prefabbricata (c.a. o ferro) fino a 1000 mq di Sul* è ammesso l'uso U4/2 subordinato a titolo abilitativo con prescrizioni, corredato da apposita convenzione per la realizzazione di interventi di ambientazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e dimostrazione della sostenibilità degli impatti relativi alla accessibilità.
- Per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa. Per ciascun uso vanno rispettate le quote di parcheggio previste dall'art.22.

78.13 Per gli edifici rurali di servizio ad uso deposito attrezzi agricoli regolarmente autorizzati, è consentito **oltre all'adeguamento funzionale tramite demolizione e ricostruzione nell'area di sedime, anche l'accorpamento tramite demolizione e ricostruzione nella corte aziendale.**

78.14 L'edificio dell'Ex Scuola Elementare di Ponte Cucco, dismesso dall'originaria funzione, può essere recuperato agli usi U1/1, U3/1, U3/5, U3/6 secondo i parametri stabiliti dal presente articolo al comma 08. Per ciascun uso vanno rispettate le quote di parcheggio previste dall'art. 22.

Art. 79 Recupero edilizio dei fabbricati e indicazioni per interventi di nuova costruzione

.....OMISSIS.....

79.06 I fabbricati dovranno essere progettati con criteri compositivi di semplicità, linearità e funzionalità riconducibili alla tradizione processuale che si è storicamente determinata nell'ambito cesenate.

Al fine di ottenere tipologie compatibili con l'ambiente rurale, i nuovi edifici o gli ampliamenti, dovranno essere costruiti su due piani fuori terra, salvo il caso in cui si dimostri la presenza nel nucleo familiare, di persone disabili. Al piano terra non si potranno realizzare più di 180 mq. di Sul. **In caso di demolizione e ricostruzione di edifici con Sul maggiore di 270mq la Sul al piano terra non potrà essere maggiore dell'esistente.**

Le coperture degli edifici residenziali dovranno evitare geometrie complesse e utilizzare, per quanto possibile la soluzione a due falde con linea di gronda costante e manto di copertura in laterizio.

Art. 82bis Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale

82.01bis Riguarda il recupero di aree in ambito rurale, censite in seguito ad indagine conoscitiva, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole dei sistemi e classificate nelle schede dell'allegato normativo A10, in cui sono insediate attività produttive che utilizzano prevalentemente aree scoperte per lo stoccaggio o la lavorazione delle merci o mezzi. Il recupero è finalizzato alla riduzione dell'impatto paesaggistico ed ambientale rispetto alla campagna circostante (impatto visivo, rumore, polveri), al miglioramento della viabilità di accesso in rapporto alla movimentazione delle merci, al riordino dei manufatti esistenti, alla sistemazione del lotto includendo la realizzazione del verde e dei parcheggi, all'incremento una tantum delle superfici esistenti in relazione alle esigenze documentate nell'indagine conoscitiva. L'ampliamento è comunque subordinato alla globale corresponsione degli standards urbanistici.

L'ampliamento una tantum attribuito per classi di aziende e per dimensioni di superfici esistenti è il seguente:

Attività affini e complementari all'edilizia (Eaz/c-Eaz/f-Eaz/s-**Eaz/u**): incremento una tantum di 300 mq di SUL

Imprese edili ed artigianato di servizio (Eaz/e-Eaz/g-Eaz/i-Eaz/p-Eaz/d): incremento una tantum di 800 mq di SUL

Autotrasportatori:

SUL esistente ≤ 500 mq	incremento di 500 mq di SUL
SUL esistente da 501 a 1000 mq	incremento di 800 mq di SUL
SUL esistente > 1000 mq	incremento di 1.200 mq di SUL

Per le aziende individuate con la sigla ~~Eaz/o~~ ed Eaz/n ed Eaz/v si rinvia alle quantità di incremento una tantum riportate nella scheda tecnica dell'allegato normativo A10.

Per l'azienda individuata con la sigla Eaz/l, non è previsto alcun incremento di Sul.

Le schede contengono le regole insediative per ogni ambito di recupero, individuano il perimetro dell'ambito, le fasce di rispetto, l'area di localizzazione dell'edificato, le zone da adibire a piazzali per lo stoccaggio di merci, l'area per opere di mitigazione, gli impegni convenzionali per le infrastrutture. L'area a piazzali deve rispettare $I_p = 30\%$.

Nella Collina di valore ambientale non sono consentiti incrementi di superficie ma solo riordino e mitigazione degli impatti dell'edificato esistente e degli spazi esterni.

Gli ambiti di recupero si attuano attraverso permesso di costruire corredato da apposita convenzione tra Comune e proprietari delle aziende nel rispetto dello schema di ripartizione della scheda.

Ogni atto abilitativo è subordinato alla previa ed integrale realizzazione e cessione delle aree di standards, da reperirsi all'interno del perimetro dell'ambito di recupero ed in posizione frontistante la strada di accesso. Le quote di standards da prevedersi sono quelle previste per le zone D-produttive (tessuto produttivo polifunzionale) e sono attuate nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici ed ambientali presenti nell'ambito.

Il cambio del tipo di attività insediata è subordinato a verifica di compatibilità da parte del Comune ed è ammesso solo nella stessa categoria di funzione e di pari carico urbanistico, ovvero per conversione ad usi agricoli.

Art. 83 Rilocalizzazione ed ampliamento degli edifici residenziali interessati dalle fasce di rispetto e/o soggetti ad esproprio.

83.01 E' consentita la demolizione e ricostruzione della Sul esistente e la demolizione e ricostruzione con l'ampliamento fino a 270mq di Sul degli edifici situati in zona agricola e interessati da fasce di rispetto cartografate nelle tavole dei sistemi-dell'Autostrada, dell'E45, della Secante, **di via Ravennate, dell'ex SS 71 bis (Cervese), dell'ex SS 304 (Cesenatico)**, delle strade di progetto del P.R.G. e degli elettrodotti. Gli spostamenti potranno avvenire in terreni adiacenti entro un raggio di 500 mt. non interessati da tutela così come definito all'interno delle tavole del Piano Regolatore. Tale facoltà è prevista anche per i fabbricati soggetti a esproprio nonché per quelli compresi nella fascia di rispetto della via Emilia (art. 2.15 Allegato normativo A1).

Gli spostamenti riguardanti il tratto di via Emilia fronteggiante la quinta collinare, dovranno essere conformi a quanto specificato dal comma 5 punto b) dell'art.24B delle norme del PTCP.

Non è consentita la ricollocazione negli ambiti della collina (art.68, art.69). Per gli edifici esistenti in tali Ambiti, rientranti nella casistica citata, è consentito solo lo spostamento all'esterno delle fasce sopradescritte nelle immediate vicinanze.

I fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale possono essere ampliati nei limiti delle norme del Territorio Rurale.

Art. 89 Edifici oggetto di interventi di cui alla L.R. 6/2009.

89.01 **Sui fabbricati già oggetto di ampliamento e di demolizione e ricostruzione secondo le disposizioni della L.R. 6/2009 non è consentito, per cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori, l'aumento del numero delle unità immobiliari.**