



# COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

Settore Programmazione e Gestione del Territorio



Il Sindaco

**Dott. Luca Coffari**

L'Assessore all'Urbanistica

**Arch. Natalino Giambi**

Il Dirigente del Settore

**Ing. Daniele Capitani**

Il Servizio Urbanistica

Geom. Gianluca Magnani

Ing. Annalena Arfelli

Geom. Elena Taffagli

Arch. M. Laura Callegati

Nadia Nicolini



## Piano Urbanistico Generale



Oggetto

Scala

Elaborato

Norme

N





## **DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Ing. Daniele Capitani

## **SERVIZIO URBANISTICA**

Geom. Gianluca Magnani

Ing. Annalena Arfelli

Arch. M. Laura Callegati

Geom. Elena Taffagli

Ing. Caterina Girelli

Nadia Nicolini

## **GRUPPO DI LAVORO:**

ATI composta da: Tecnicoop soc. coop.va; Arch. Carla Ferrari; Arch. Giuseppe Campos Venuti (QUADRO CONOSCITIVO ANNO 2013)

Arch. Carlo Lazzari (INDAGINE STORICA)

TEM - Territorio e Mercati - Arch. Sandra Vecchietti (SQUEA)

Ing. Simona Savini (SQUEA)

Dott. Geol. Fabbri Fabio (RISCHIO IDRAULICO)

Dott. Geol. Carlo Copioli (ZONAZIONE SISMICA ARENILE)

Dott. Geol. Samuel Sangiorgi (ZONAZIONE SISMICA)

Dott. Loris Venturini (CLASSIFICAZIONE ACUSTICA)

Ing. Chiara Semprini (VALSAT ARENILE)

Arch. Margherita Bastoni

## **APPORTI SPECIALISTICI SERVIZI COMUNALI**

Edilizia Privata, Progettazione Infrastrutture e Mobilità Sostenibile, Viabilità e Manutenzione Infrastrutture, Progettazione e Manutenzione Fabbricati, Sviluppo Economico - Parco della Salina, Ambiente, SUAP, Protezione civile, Verde, Demografici, Demanio e Porto, Patrimonio, Turismo, Servizi alla persona, Servizi alla comunità, Progettazione culturale, Politiche educative, Tributi, Polizia municipale

## **ENTI E SOCIETA' DI SERVIZI**

ANAS, Agenzia delle entrate - Ufficio territorio di Ravenna, ARPAE, ATERSIR, Autorità di Bacino del fiume Po, AUSL, CER, Consorzio di Bonifica della Romagna, ENEL, FF.SS., HERA Ravenna, Provincia di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Romagna Acque, SNAM, TERNA, Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, Parco del Delta del Po







## SOMMARIO

<b>PARTE I</b>	<b>OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG).....</b>	<b>9</b>
Art. 1.1	Oggetto del Piano Urbanistico Generale .....	9
<b>PARTE II</b>	<b>ELABORATI COSTITUTIVI.....</b>	<b>10</b>
Art. 2.1	Elaborati costitutivi .....	10
Art. 2.3	Tipologia delle disposizioni normative.....	13
<b>PARTE III</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITÀ CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>14</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE.....</b>	<b>14</b>
Art. 3.1	Unità di paesaggio .....	14
Art. 3.2	Sistema delle aree forestali .....	15
Art. 3.3	Sistema costiero .....	17
Art. 3.4	Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile .....	20
Art. 3.5	Zone urbanizzate in ambito costiero .....	21
Art. 3.6	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	22
Art. 3.7	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	24
Art. 3.8	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale .....	26
Art. 3.9	Dossi, paleo dossi, sistemi dunosi costieri .....	27
Art. 3.10	Zone di tutela naturalistica di conservazione .....	29
Art. 3.11	Zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero .....	30
Art. 3.12	I siti della rete Natura 2000 .....	31
Art. 3.13	Aree ricadenti nel Parco del Delta del Po, Zone Umide di Importanza Internazionale e Aree Protette .....	31
<b>TITOLO II</b>	<b>RIDUZIONE DELLA VULNERABILITÀ .....</b>	<b>32</b>
Art. 3.14	Aree interessate da rischio idraulico .....	32
Art. 3.15	Aree interessate da rischi connessi alla subsidenza .....	33
Art. 3.16	Aree interessate da rischio sismico.....	33
<b>TITOLO III</b>	<b>TUTELE DI BENI ARCHEOLOGICI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI .....</b>	<b>34</b>
Art. 3.17	Viabilità panoramica .....	34
Art. 3.18	Alberi monumentali .....	34
Art. 3.19	Zone ed elementi di interesse storico-archeologico .....	34
Art. 3.20	Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione .....	35
Art. 3.21	Immobili tutelati ai sensi della parte II del D LGS 42/2004.....	36
Art. 3.22	Colonie marine .....	36



Art. 3.23	Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura.....	38
Art. 3.24	Viabilità storica .....	39
<b>TITOLO IV</b>	<b>VINCOLO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>40</b>
Art. 3.25	Aree soggette a vincolo paesaggistico .....	40
<b>PARTE IV</b>	<b>RIDUZIONE DEI RISCHI .....</b>	<b>41</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>RISCHI IDRAULICO E ALLUVIONI.....</b>	<b>41</b>
Art. 4.1	Riduzione del rischio idraulico .....	41
Art. 4.1.1	Alveo dei corsi d'acqua principali .....	42
Art. 4.1.2	Aree ad elevata probabilità di esondazione .....	42
Art. 4.1.3	Aree a moderata probabilità di esondazione .....	43
Art. 4.1.4	Aree di potenziale allagamento .....	43
Art. 4.1.5	Corpi idrici, zone a rischio per effetto dinamico del crollo arginale .....	44
Art. 4.1.6	Reticolo idrografico della Bonifica, condotte ad uso irriguo .....	45
Art. 4.1.7	Aree potenzialmente interessate da alluvioni .....	45
Art. 4.2.1	Aree morfologicamente depresse e aree al di sotto del livello del mare.....	46
Art. 4.2.2	Rischio idraulico potenziale .....	46
Art. 4.3	Invarianza idraulica e casse di espansione e laminazione delle piene .....	48
Art. 4.4	Tutela dei corsi d'acqua pubblici .....	49
Art. 4.5	Vincolo idrogeologico-forestale.....	49
<b>TITOLO II</b>	<b>RISCHIO SISMICO.....</b>	<b>49</b>
Art. 4.6	Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica nel territorio urbano e nel territorio rurale .....	49
<b>TITOLO III</b>	<b>RISCHIO ARCHEOLOGICO .....</b>	<b>51</b>
Art. 4.7	Misure da attuarsi in zone interessate da rischio archeologico .....	51
<b>TITOLO IV</b>	<b>RISCHIO PRODOTTO DA INQUINAMENTO ATMOSFERICO .....</b>	<b>52</b>
Art. 4.8	Misure per il miglioramento della qualità dell'aria.....	52
<b>PARTE V</b>	<b>REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE.....</b>	<b>53</b>
Art. 5.1	Fasce di Rispetto (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo).....	53
Art. 5.1.1	Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	53
Art. 5.1.2	Fasce di rispetto ferroviario .....	54
Art. 5.1.3	Fasce di rispetto aeroportuale.....	54
Art. 5.1.4	Fasce di rispetto cimiteriale .....	57
Art. 5.1.5	Fasce di rispetto degli acquedotti e impianti di depurazione.....	57
Art. 5.1.5.1	Fasce di rispetto degli acquedotti.....	57
Art. 5.1.5.2	Fasce di rispetto degli impianti di depurazione .....	57
Art. 5.1.6	Fasce di rispetto degli elettrodotti.....	58



Art. 5.1.7	Fasce di rispetto dei gasdotti .....	58
Art. 5.1.8	Fasce di rispetto del demanio marittimo .....	58
Art. 5.2	Servitù Militari.....	58
Art. 5.3	Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante .....	60
Art. 5.4	Zone di protezione dall'inquinamento luminoso.....	60
Art. 5.5	Bonifica di siti contaminati.....	60
Art. 5.6	Misure per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico .....	61
<b>PARTE VI</b>	<b>IL SISTEMA INSEDIATIVO E IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>62</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>62</b>
Art. 6.1	Contenimento del consumo di suolo .....	62
Art. 6.2	Riuso e rigenerazione urbana .....	62
Art. 6.3	Individuazione del territorio urbanizzato, del sistema insediativo storico e del territorio rurale 62	
<b>PARTE VII</b>	<b>SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....</b>	<b>64</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE.....</b>	<b>64</b>
Art. 7.1	Obiettivi.....	64
Art. 7.2	Articolazione del sistema insediativo storico .....	64
Art. 7.3	Disposizioni generali relative ai centri storici di Cervia e Castiglione di Cervia e agli edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici.....	64
Art. 7.4	Disposizioni generali relative agli edifici storici nel territorio rurale .....	65
<b>TITOLO II</b>	<b>DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI.....</b>	<b>66</b>
Art. 7.5	Disposizioni relative agli interventi edilizi.....	66
Art. 7.6	Disposizioni relative alle funzioni ammesse .....	66
Art. 7.7	Disposizioni per il recupero e ripristino degli organismi edilizi, dei sistemi strutturali e delle strutture .....	67
Art. 7.7.1	Disposizioni per i Centri storici.....	68
Art. 7.7.2	Disposizioni per gli edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici .....	71
Art. 7.7.3	Disposizioni per gli edifici storici nel territorio rurale.....	71
Art. 7.7.4	Disposizioni per tutti gli edifici relativi al sistema insediativo storico .....	72
Art. 7.8	Disposizioni relative al rapporto illuminante e al recupero dei sottotetti .....	74
<b>PARTE VIII</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANIZZATO .....</b>	<b>75</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE .....</b>	<b>75</b>
Art. 8.1	Obiettivi di intervento.....	75
Art. 8.2	Articolazione del territorio urbano in tessuti .....	75
<b>TITOLO II</b>	<b>CRITERI E CONDIZIONI DI INTERVENTO.....</b>	<b>75</b>
Art. 8.3	Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati .....	75
Art. 8.3.1	Funzioni ammesse nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale.....	76



Art. 8.3.2	Funzioni ammesse nei tessuti urbani a prevalente funzione turistica .....	77
Art. 8.3.3	Funzioni ammesse nei tessuti specializzati di servizio.....	77
Art. 8.3.4	Funzioni ammesse nei tessuti specializzati a prevalente funzione produttiva.....	78
Art. 8.3.5	Disposizioni particolari per le funzioni e commerciali .....	79
Art. 8.4	Interventi edilizi ammessi .....	80
Art. 8.5	Lotti minimi e aree di intervento .....	80
Art. 8.6	Limiti e condizioni d'intervento .....	81
<b>TITOLO III</b>	<b>DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI .....</b>	<b>83</b>
Art. 8.7	Disposizioni relative alle varie funzioni.....	83
Art. 8.7.1	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione a abitativa .....	83
Art. 8.7.2	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione b turistico ricettiva .....	84
Art. 8.7.3	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione d direzionale privata.....	85
Art. 8.7.4	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica (d3 e d4) .....	86
Art. 8.7.5	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione e commerciale .....	86
Art. 8.7.6	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione c produttiva .....	86
Art. 8.7.7	Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici a prevalente funzione c produttiva, e commerciale, d direzionali privati.....	87
Art. 8.7.8	Disposizioni relative agli impianti di distribuzione carburanti.....	87
Art. 8.8	Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	88
<b>TITOLO IV</b>	<b>DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI .....</b>	<b>88</b>
Art. 8.9	Disposizioni relative ai tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale.....	88
Art. 8.9.1	Tessuti residenziali a bassa densità .....	89
Art. 8.9.2	Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali .....	90
Art. 8.9.3	Tessuti residenziali a media densità .....	90
Art. 8.9.4	Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali .....	91
Art. 8.9.5	Tessuti residenziali ad alta densità .....	92
Art. 8.9.6	Tessuti residenziali pianificati .....	92
Art. 8.9.7	Tessuti residenziali di rigenerazione urbana.....	93
Art. 8.10	Disposizioni relative ai tessuti urbani a prevalente funzione turistica .....	93
Art. 8.10.1	Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità .....	94
Art. 8.10.2	Tessuti turistico-ricettivi a media densità.....	94
Art. 8.10.3	Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità.....	96
Art. 8.10.4	Tessuti turistico-ricettivi pianificati.....	97
Art. 8.10.5	Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana.....	98
Art. 8.11	Disposizioni relative ai tessuti urbani specializzati .....	99
Art. 8.11.1	Tessuti specializzati di servizio .....	100
Art. 8.11.2	Tessuti produttivi .....	101
Art. 8.11.3	Tessuti produttivi pianificati .....	101



Art. 8.12	Polo funzionale.....	101
Art. 8.12.1	Polo funzionale - Arenile .....	103
Art. 8.12.2	Polo funzionale - Porto.....	103
<b>TITOLO V</b>	<b>INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE URBANA.....</b>	<b>104</b>
Art. 8.13	Aree di qualificazione urbana .....	104
Art. 8.14	Programmi unitari delle Città delle Colonie.....	104
Art. 8.15	Interventi di qualificazione diffusa.....	105
Art. 8.16	Interventi di qualificazione intensiva (ambiti da riqualificare) .....	105
Art. 8.17	Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare .....	105
Art. 8.18	Assi commerciali da valorizzare .....	105
Art. 8.19	Usi temporanei.....	106
Art. 8.20	Incentivi per gli interventi di rigenerazione.....	106
<b>PARTE IX</b>	<b>TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>107</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>107</b>
Art. 9.1	Definizione ed obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale .....	107
Art. 9.2	Ambiti e aree del territorio rurale .....	108
Art. 9.3	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico .....	108
Art. 9.4	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola .....	109
Art. 9.5	Ambiti agricoli periurbani .....	110
Art. 9.6	Ambito delle Saline .....	111
<b>TITOLO II</b>	<b>FUNZIONI E INTERVENTI .....</b>	<b>111</b>
Art. 9.7	Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale.....	111
Art. 9.8	Funzioni ammesse nel territorio rurale .....	113
Art. 9.8.1	Funzioni ammesse nel territorio rurale per gli interventi di nuova costruzione .....	113
Art. 9.8.2	Funzioni ammesse nel territorio rurale per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente .....	114
Art. 9.8.3	Disposizioni relative agli impianti di distribuzione carburanti.....	117
<b>TITOLO III</b>	<b>INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA E CONNESSI .....</b>	<b>117</b>
Art. 9.9	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo.....	117
Art. 9.10	Foresterie aziendali.....	118
Art. 9.11	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola.....	119
Art. 9.12	Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico .....	120
Art. 9.13	Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi .....	121
Art. 9.14	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	121
Art. 9.15	Interventi per attività agrituristiche.....	122
Art. 9.16	Ospitalità rurale familiare .....	123
<b>TITOLO IV</b>	<b>INTERVENTI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA.....</b>	<b>124</b>





Art. 9.17	Interventi connessi alla produzione agricola .....	124
Art. 9.18	Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola.....	124
Art. 9.18.1	Edifici con funzione abitativa .....	124
Art. 9.18.2	Maneggi .....	125
Art. 9.18.3	Ricovero, allevamento, cura e addestramento animali.....	125
Art. 9.18.4	Serre permanenti per attività floro-vivaistica.....	125
Art. 9.18.5	Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche .....	126
Art. 9.19	Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	126
<b>TITOLO V</b>	<b>SALINA .....</b>	<b>127</b>
Art. 9.20	La salina.....	127
<b>TITOLO VI</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....</b>	<b>128</b>
Art. 9.21	Interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.....	128
<b>PARTE X</b>	<b>ATTUAZIONE DI AZIONI ED INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE E DI NUOVI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>129</b>
Art. 10.1	Attuazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana .....	129
Art. 10.2	Rigenerazione del territorio urbanizzato: obiettivi e criteri di attuazione .....	129
Art. 10.3	Nuovi insediamenti: obiettivi e criteri di attuazione .....	129
<b>PARTE XI</b>	<b>DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>132</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>132</b>
Art. 11.1	Il sistema delle dotazioni territoriali .....	132
Art. 11.1.1	Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento .....	132
Art. 11.1.2	Mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali.....	133
<b>TITOLO II</b>	<b>INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI .....</b>	<b>135</b>
Art. 11.2	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	135
Art. 11.3	Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	136
Art. 11.4	Parcheggi pubblici e parcheggi privati .....	137
Art. 11.5	Parcheggi: requisiti dimensionali.....	137
Art. 11.6	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) .....	138
Art. 11.7	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi.....	139
Art. 11.8	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione .....	140
Art. 11.9	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione .....	140
<b>TITOLO III</b>	<b>ALTRE DOTAZIONI.....</b>	<b>141</b>
Art. 11.10	Funzioni eco-sistemiche.....	141
Art. 11.10.1	Rete ecologica.....	141
Art. 11.10.2	Interventi di qualificazione e integrazione della rete ecologica .....	142
Art. 11.10.3	Dotazioni ecologiche e ambientali e dotazioni ecologiche e ambientali da qualificare.....	143
Art. 11.10.4	Dotazioni ecologiche e ambientali private .....	143



Art. 11.10.5 Agricoltura urbana .....	143
Art. 11.11 Edilizia residenziale sociale (ERS).....	144
Art. 11.12 Interventi di riduzione dei rischi sismico, idraulico, idrogeologico, inondazione.....	145
Art. 11.13 Interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.....	145
Art. 11.14.1 Tabella dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica e PdC convenzionati su aree libere.....	146
Art. 11.14.2 Tabella dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico .....	149
<b>PARTE XII STRUMENTI.....</b>	<b>152</b>
<b>TITOLO I PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, CREDITI EDILIZI .....</b>	<b>152</b>
Art. 12.1 Definizione di perequazione urbanistica .....	152
Art. 12.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione.....	152
Art. 12.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale.....	153
Art. 12.4 Riconoscimento di quantità edificatorie connesse all’edificato esistente .....	154
Art. 12.5 Definizione di “credito edilizio” .....	156
Art. 12.6 Criteri e modalità di attuazione .....	159
Art. 12.7 Trasferimenti di potenzialità edificatorie, compensazioni e crediti edilizi .....	159
<b>TITOLO II VALUTAZIONE DEL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLA STRATEGIA PER LA QUALITA’ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA) .....</b>	<b>164</b>
Art. 12.8 La valutazione degli interventi.....	164
<b>TITOLO III REGISTRO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE .....</b>	<b>164</b>
Art. 12.9 Registro delle quantità edificatorie .....	164
<b>TITOLO IV VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E MONITORAGGIO DEI PIANI .....</b>	<b>165</b>
Art. 12.10 ValSAT e requisiti di sostenibilità per gli insediamenti .....	165
Art. 12.11 Monitoraggio di efficacia delle previsioni degli strumenti di pianificazione .....	165
<b>PARTE XIII PRESTAZIONI AMBIENTALI PER NUOVI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>166</b>
Art. 13.1 Prestazioni ambientali per nuovi insediamenti .....	166
Art. 13.2 Analisi del sito .....	166
Art. 13.3 Studio di fattibilità finalizzato all’impiego di fonti rinnovabili .....	167
Art. 13.4 Requisiti degli insediamenti in materia di clima acustico .....	167
Art. 13.5 Requisiti degli insediamenti in materia di inquinamento luminoso .....	167
Art. 13.6 Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui.....	168
Art. 13.7 Sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico. ....	169
Art. 13.8 Requisiti degli insediamenti in materia di uso razionale delle risorse idriche.....	169
Art. 13.9 Requisiti degli insediamenti in materia di qualità dei suoli .....	169
Art. 13.10 Mobilità sostenibile.....	170
Art. 13.11 Incentivi per nuovi edifici e ammodernamento di quelli preesistenti.....	170
<b>PARTE XIV NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>171</b>



---

Art. 14.1	Tutele e vincoli .....	171
Art. 14.2	PUA in corso .....	171
Art. 14.3	Convenzioni PEEP in corso .....	171
Art. 14.4	Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni .....	171



## PARTE I      OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

### Art. 1.1      Oggetto del Piano Urbanistico Generale

1. Il Piano Urbanistico Generale (PUG) si configura come strumento 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 è stato elaborato ai sensi dell'art. 31 della LR 24/2017 nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio e conformemente agli atti di indirizzo e coordinamento tecnico regionali vigenti.
3. Le previsioni del presente Piano sono conformi alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione generale e settoriale ed in particolare al:
  - a) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
  - b) Piano Territoriale Regionale (PTR);
  - c) Piano Regionale Integrato dei Trasporti;
  - d) Piano di Tutela delle Acque regionale (PTA);
  - e) Progetto di variante di coordinamento tra il Piano Gestione del Rischio Alluvioni e dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli (PAI-PGRA);
  - f) Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020);
  - g) Piano Provinciale di indirizzo per il contenimento del carico inquinante delle acque di prima pioggia;
  - h) Piano regionale di gestione dei Rifiuti (PRGR).
4. Il PUG:
  - a) individua il perimetro del territorio urbanizzato;
  - b) disciplina il centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali;
  - c) disciplina il territorio urbanizzato;
  - d) stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
  - e) disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato;
  - f) disciplina il territorio rurale;
5. Contiene inoltre:
  - a) il Programma Unitario Città delle Colonie;
  - b) la microzonazione sismica;
  - c) gli approfondimenti sul rischio idraulico.
6. Il PUG, specificando le previsioni del PTCP, definisce il quadro delle risorse e dei sistemi ambientali, nonché il loro grado di riproducibilità e vulnerabilità. Esso quindi riguarda:
  - A. Sistema economico-sociale;
  - B. Sistema ambientale e naturale;
  - C. Sistema territoriale;
  - D. Sistema della pianificazione.
7. Il PUG, inoltre, recepisce le Unità di Paesaggio individuate dal PTCP, intese come ambiti territoriali omogenei sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale, con riferimento alle principali caratteristiche pedogenetiche dei suoli, ai caratteri biovegetazionali dominanti, alle forme dell'insediamento storico e recente, ai prevalenti orientamenti produttivi delle aziende agricole ed ai fattori di particolare sensibilità ambientale, da assumere come specifico riferimento nel processo di interpretazione del



paesaggio e di gestione del Piano stesso. Ad esse si applicano gli indirizzi definiti dalle presenti Norme quali prestazioni di riferimento inerenti la gestione del territorio al fine di mantenerne la coerenza, il coordinamento e l'unitarietà di obiettivi.

8. Quando una componente territoriale ricade contemporaneamente entro sistemi, zone ed elementi indicati e/o perimetrati da più di una delle serie di tavole di cui all'articolo successivo e normati da uno o più dei successivi articoli, valgono le disposizioni più restrittive delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

## PARTE II ELABORATI COSTITUTIVI

### Art. 2.1 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Urbanistico Generale è costituito dai seguenti elaborati:

#### QUADRO CONOSCITIVO – ANNO 2013

##### SISTEMA AMBIENTALE E NATURALE, COMPREDENTE:

- B.REL Relazione. Sistema ambientale e naturale
- B.REL.ALL Allegato - Check-list faunistiche e floristiche
- B.REL.GEO Relazione. Il suolo e il sottosuolo
- B.1 Carta geologica, tavola in scala 1:15.000
- B.3 Carta della piezometria della falda freatica, tavola in scala 1:15.000
- B.4 Carta della soggiacenza della falda freatica, tavola in scala 1:15.000
- B.6 Carta dei centri di potenziale inquinamento delle acque sotterranee, scala 1:15.000
- B.14 Carta dell'uso del suolo: habitat naturali, seminaturali e antropici di potenziale interesse naturalistico, scala 1:15.000
- B.15 Carta della rete ecologica: stato di fatto e indicazioni da PTCP, scala 1:15.000

##### SISTEMA TERRITORIALE, COMPREDENTE:

- C.REL.ALL.B Relazione sulla redazione della carta delle potenzialità archeologiche del territorio comunale
- C.REL.ALL.C Quaderno dei rilievi fonometrici
- C.1 Analisi evolutiva della crescita urbana, tavola in scala 1:12.000
- C.2 Morfologia dei tessuti urbani, tavola in scala 1:15.000
- C.4.1 Mappatura acustica giorno, tavola in scala 1:15.000
- C.4.2 Mappatura acustica notte, tavola in scala 1:15.000
- C.5.1 Mappa dei superamenti acustici del periodo diurno, tavola in scala 1:15.000
- C.5.2 Mappa dei superamenti acustici del periodo notturno, tavola in scala 1:15.000

##### SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE, COMPREDENTE:

- D.3 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, tavola in scala 1:15.000

#### AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO – ANNO 2017 E 2018

- R Relazione di aggiornamento –2017 e 2018
- E1 Tipologia, categoria e periodo di apertura delle strutture ricettive – Ambito lungomare, scala 1:10.000
- F1 Piano Regolatore Generale 1997: stato di attuazione delle previsioni insediative, scala 1:15.000
- G1a Carta delle indagini - scala 1:10.000





- G1b Carta delle indagini - scala 1:10.000
- G2 Carta geologico-tecnica - scala 1:15.000
- G3 Carta delle frequenze naturali dei terreni - scala 1:15.000
- G4 Carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs ) - scala 1:15.000
- HR Relazione geologica - Fascia costiera
- H1 Indagini Geognostiche e di laboratorio - fascia costiera
- H2 Verifiche di liquefacibilità - fascia costiera
- H3 Analisi di risposta sismica locale - fascia costiera
- IR Relazione generale sul rischio idraulico a scala comunale
- I1 Carta dell'idrografia superficiale, tavola in scala 1:25.000
- I2 Carta fisiografica del territorio in scala 1:25.000
- I3 Carta delle celle idrauliche della Provincia di Ravenna in scala 1:25.000
- I4a Carta delle esondazioni storiche in scala 1:25.000
- I4b Carta delle esondazioni storiche in scala 1:25.000
- I5 Carta della rete di scolo e di deflusso – stato di fatto in scala 1:15.000
- I6 Mappa delle criticità idrauliche in scala 1:15.000
- I7 PAI AdB Bacini Romagnoli – variante 2016 in scala 1:15.000
- I8 PAI AdB Bacini Romagnoli – tiranti idrici in scala 1:15.000
- I9 Mappa della pericolosità idraulica in scala 1:15.000
- I10 Mappa del rischio idraulico in scala 1:15.000
- L1 Individuazione aree boscate - scala 1:15.000
- L1a Ricognizione aree boscate comunali - scala 1:15.000
- L1b Ricognizione aree boscate Piano forestale regionale - scala 1:15.000
- L1c Carta forestale provinciale - scala 1:15.000

#### PROGETTO

- R Relazione e Schede dei vincoli in appendice
- N Norme
- V1a Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica – scala 1:10.000
- V1b Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica – scala 1:10.000
- V2a Rischio idraulico, vincolo idrogeologico, acque pubbliche – scala 1:10.000
- V2b Rischio idraulico, vincolo idrogeologico, acque pubbliche – scala 1:10.000
- V3a Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali – scala 1:10.000
- V3b Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali – scala 1:10.000
- V4a Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – scala 1:10.000
- V4b Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – scala 1:10.000
- Tavola V5.1 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V5.2 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V5.3 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V5.4 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V5.5 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V5.6 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V5.7 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V5.8 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)

#### TERRITORIO CONSOLIDATO E TERRITORIO RURALE

- Tavola A1.1 Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1:5.000)
- Tavola A1.2 Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1:5.000)
- Tavola A1.3 Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1:5.000)
- Tavola A1.4 Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1:5.000)
- Tavola A1.5 Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1:5.000)
- Tavola A1.6 Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1:5.000)



- Tavola A1.7 Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1:5.000)
- Tavola A1.8 Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1:5.000)
- QUs - Aree di qualificazione urbana. Schede di assetto
  
- Tavola C1.1 Programma unitario Città delle Colonie. Stato di fatto Milano Marittima (scala 1:2.000)
- Tavola C1.2 Programma unitario Città delle Colonie. Stato di fatto Pinarella (scala 1:2.000)
- Tavola C1.3 Programma unitario Città delle Colonie. Stato di fatto Tagliata (scala 1:2.000)
- Tavola C2.1 Programma unitario Città delle Colonie. Progetto Milano Marittima (scala 1:2.000)
- Tavola C2.2 Programma unitario Città delle Colonie. Progetto Pinarella (scala 1:2.000)
- Tavola C2.3 Programma unitario Città delle Colonie. Progetto Tagliata (scala 1:2.000)
- Abaco del processo tipologico dei villini: in IS Relazione
- ER Schede di analisi e disciplina particolareggiata degli edifici nel territorio rurale
- Abaco del processo tipologico della casa rurale: in IS Relazione
- APT Abaco del processo tipologico degli edifici di recente costruzione presenti nel territorio rurale

#### SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

- Indagine storico operativa sul sistema insediativo storico:
  - **IS** Indagine storico operativa con i seguenti allegati relativi ai centri storici:
    - **IS.1** Consistenza edilizia (scala 1:1.000)
    - **IS.2** Stato di conservazione (scala 1:1.000)
    - **IS.3** Usi prevalenti (scala 1:1.000)
- Centri storici di Cervia, Borgo Marina e Castiglione di Cervia:
  - **CS.1a** Interventi edilizi ammessi (scala 1:500)
  - **CS.1b** Interventi edilizi ammessi (scala 1:500)
  - **CS.2a** Tessuti e tipi edilizi (scala 1:500)
  - **CS.2b** Tessuti e tipi edilizi (scala 1:500)
  - **CS.3a** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
  - **CS.3b** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
  - **CS.3c** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
- Edifici di storici in ambito urbano esterni ai centri storici:
  - Tavole A1 con l'individuazione degli edifici (scala 1:5.000)
  - **EUa** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
  - **EUb** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
- Edifici di storici nel territorio rurale:
  - Tavole A1 con l'individuazione degli edifici (scala 1:5.000)
  - **ERa** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
  - **ERb** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
  - **ERc** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
  - **ERd** Schede di analisi e disciplina particolareggiata
  - **ERe** Schede di analisi e disciplina particolareggiata

#### STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

- R Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale
- Tavola D1 Dotazioni territoriali (scala 1: 10.000)
- Tavola D2 Quadro sinottico delle criticità (scala 1: 15.000)
- Tavola D3 Progetto delle reti ecologiche (scala 1: 15.000)
- Tavola D4 Strategie per la qualità urbana ed ecologico ambientale (scala 1: 15.000)

#### VALSAT

- ValR – Documento di Valsat
- Val - Tavola della suscettività alla trasformazione – scala 1:15.000



- ValS - Sintesi non tecnica
- Vinca - Studio di incidenza

2. Al Piano Urbanistico Generale sono inoltre allegati:

#### **MICROZONAZIONE SISMICA E CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA (CLE)**

- **SR1** Relazione descrittiva dello studio di microzonazione sismica
- **SR2** Archivio delle indagini
- **SR3** Relazione descrittiva della CLE
- Tavola S1.A Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 1:10.000)
- Tavola S1.B Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 1:10.000)
- Tavola S2.A Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FAPGA (scala 1:10.000)
- Tavola S2.B Carta di microzonazione sismica di livello 3 -  $FA_{PGA}$  (scala 1:10.000)
- Tavola S3.A Carta di microzonazione sismica di livello 3 -  $FH_{0,1-0,5}$  (scala 1:10.000)
- Tavola S3.B Carta di microzonazione sismica di livello 3 -  $FH_{0,1-0,5}$  (scala 1:10.000)
- Tavola S4.A Carta di microzonazione sismica di livello 3 -  $FH_{0,5-1,0}$  (scala 1:10.000)
- Tavola S4.B Carta di microzonazione sismica di livello 3 -  $FH_{0,5-1,0}$  (scala 1:10.000)
- Tavola S5.A Carta di microzonazione sismica di livello 3 -  $FH_{0,5-1,5}$  (scala 1:10.000)
- Tavola S5.B Carta di microzonazione sismica di livello 3 -  $FH_{0,5-1,5}$  (scala 1:10.000)
- Tavola S6.A Analisi della condizione limite per l'emergenza (scala 1:10.000 con particolari alla scala 1:2.000)
- Tavola S6.B Analisi della condizione limite per l'emergenza (scala 1:10.000 con particolari alla scala 1:2.000)

#### **ALLEGATO APPROFONDIMENTO RISCHIO IDRAULICO**

- Tavola **ID1** Rischio idraulico: stato di fatto (scala 1:15.000)

### **Art. 2.3 Tipologia delle disposizioni normative**

1. Le presenti norme sono articolate in:

- indirizzi** sono le strategie volte a fissare obiettivi e criteri di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare;
- prescrizioni** sono le disposizioni immediatamente vincolanti.



## PARTE III TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITÀ CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITÀ FISICA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO

### TITOLO I TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

#### Art. 3.1 Unità di paesaggio <sup>1</sup>

1. Il PUG suddivide il territorio comunale nelle seguenti unità di paesaggio, quali ambiti di concertazione per la definizione della sostenibilità delle trasformazioni determinate dalle politiche territoriali ed economiche sui paesaggi provinciali al fine di mantenere la coerenza, il coordinamento e l'unitarietà di obiettivi, nonché la tutela degli elementi caratterizzanti:
  - UNITA' DI PAESAGGIO N.7 "DELLA COSTA SUD": Dal punto di vista geomorfologico, questa parte del territorio è di origine recente. I fenomeni che hanno avuto un ruolo nell'avanzamento della fascia costiera si possono riassumere: nello spostamento verso nord del delta padano e nell'apporto dei fiumi appenninici, soprattutto del fiume Savio e del Torrente Bevano. I fasci dunosi elevatisi di qualche metro sul livello del mare creando difficoltà di deflusso, diedero origine ad ampie bassure acquidose, con prevalenza di acqua dolce o salmastra a seconda della collocazione rispetto alla costa. Si andò definendo un paesaggio litoraneo che si definirà nella forma che ancora oggi possiamo riconoscere in alcune zone del territorio come le Saline di Cervia. Le saline vennero alimentate dalle acque marine per mezzo di un canale, l'attuale porto canale di Cervia che disponendo di un sistema di vene poteva portare le acque a tutte le vasche per l'evaporazione. Tra il XV e XVIII secolo si verificarono dissesti idrogeologici tali da provocare la rottura sempre più frequente dei canali di scolo, il disalveamento del Savio e il formarsi di vaste zone di aree impaludate, che vennero successivamente bonificate;
  - UNITA' DI PAESAGGIO N. 9 "BONIFICA DELLA VALLE ACQUAFUSCA E VALLE FELICI": I disordini idrologici che sconvolsero il territorio ravennate nel XVII sec. non provocarono solo l'impaludamento del "bosco standiano", ma anche di altri terreni depressi posti tra terre alte della centuriazione cesenate e i cordoni litoranei. In questa parte del territorio confluivano le acque di scolo dell'agro centuriato che non trovando sfogo al mare formarono ampi spazi vallivi a ridosso delle Saline di Cervia. Questo determinò la formazione di spazi acquidosi che minacciarono di estendersi nei territori delle saline di Cervia. La Valle Acquafusca occupava la parte nord delle Saline, la Valle Felici il lato a sud, mentre la Valle Lagosta si trovava a nord del fiume Savio e confinava con la Valle Standiana. Queste valli sono raffigurate in documenti cartografici della fine del Quattrocento e risultano abbondantemente documentate anche per i secoli che precedono. La "Vallis Aquafusca" è già citata nell'anno 1020 e continua ad esserlo per i secoli successivi. A nord del Savio in un'area grosso modo coincidente con la Valle Standiana, un atto di concessione del 1150 fornisce le prime testimonianze della "Vallis Candianus" e infine la Valle Laguna è ricordata tra il Bevano e il Savio in una concessione del 1264. Per difendere le saline dalla minaccia invasiva delle acque impaludate, venne eretto nel 1657 un argine circondariale dalla caratteristica configurazione rimasta pressoché invariata. Nell'Ottocento le condizioni dei terreni attorno alle saline non migliorarono nonostante un controllo idraulico delle campagne cesenati e cervesi da parte del Consorzio idraulico del Savio sorto nel 1817. Nel 1868 si affrontò il problema dello scolo delle campagne più basse raccogliendo tutti i cavi colatori nel cavo artificiale Canale di Allacciamento. Tra i terreni depressi a sud delle saline c'era l'area denominata "Valle Locatelli" poi ribattezzata "Valle Felici". Essa confinava a nord-est con la strada Romea, a levante con la strada Tagliata, a sud con la strada Garafone e a ovest con la

<sup>1</sup> Art. 2.4 "Unità di paesaggio" delle NTA del PTCP



strada Bolana. Questo vasto territorio intersecato da una rete di fossi e canali si prestava alla produzione della canna e di strame vallivo con bassi redditi. Nel 1862 venne concesso il diritto di derivare le acque del fiume Savio per poter avviare un'opera di colmata unita alla coltura del riso. Il progetto venne abbandonato per l'insorgere di problemi tecnici ma soprattutto finanziari e la bonifica della valle venne intrapresa solo all'inizio del XX secolo con l'utilizzo di mezzi meccanici.

- UNITA' DI PAESAGGIO N.12 "CENTURIAZIONE": Dal punto di vista geomorfologico la zona della centuriazione faentina è una zona di alta pianura, quindi troviamo dossi ben sviluppati con fasce intermedie; solo in ristrette zone si riscontrano aree depresse. L'elemento che caratterizza questa U. di. P. è un'opera di bonifica che venne effettuata tra il III e il I sec. a.C. e che prende il nome di "centuriazione romana." Questo importante intervento ha inizio nella pianura Padana nel 268 a.C. con la fondazione di Rimini e, oltre ad essere un segno di "conquista del territorio" da parte dello Stato romano, si traduce in un formidabile strumento di penetrazione. Le centuriazioni più antiche sono quelle di Rimini e di Cesena con un orientamento di tipo "astronomico" (secondum coelum). Questo sistema era stato già utilizzato dai sacerdoti etruschi i quali, secondo i principi della loro religione, orientavano i templi in modo che avessero la facciata volta ad occidente. Un esempio di questa centuriazione si vede nello stupendo agro cesenate dove il decumano massimo non è la via Emilia ma è rappresentato da quella strada lunga 4 Km che partendo da Cesena si dirige direttamente a est verso il fiume Pisciatello. Una parte di questo reticolo, l'estremo nord-est rientra nel territorio della Provincia di Ravenna dove le tracce dei cardini e dei decumani sfumano fino all'area recentemente bonificata delle valli cervesi. Si tratta di una centuriazione secondo natura cioè che tiene conto delle conformazione del suolo e delle reali esigenze di deflusso delle acque. Il territorio viene così suddiviso in riquadri centuriati di 120 acti di lato (circa 720 m) per mezzo di strade, sentieri, canali e fossi, formando una infrastruttura viaria e idrica ancora oggi leggibile nelle campagne.

### Art. 3.2 Sistema delle aree forestali <sup>2</sup>

#### INDIRIZZI

1. Si definiscono "aree forestali" i terreni caratterizzati dalla presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di produrre legno o altri prodotti classificati usualmente come forestali e di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna.
2. Il PUG individua le aree forestali in coerenza alle disposizioni dell'art. 3.10 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
3. Il PUG conferisce al sistema dei boschi finalità prioritarie di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di funzione climatica e turistico-ricreativa, oltreché produttiva. Nelle aree forestali trovano anche applicazione le "Prescrizioni di massima e di polizia forestale" di cui alla DCR 2354/1995.
4. Le pubbliche autorità competenti sono tenute ad uniformare i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti direttive:
  - a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed

<sup>2</sup> Art. 3.10 "Sistema delle aree forestali" delle NTA del PTC



- infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
- b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
  - c) le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

#### PRESCRIZIONI

5. Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale e pertanto sono ammesse esclusivamente:
  - a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui all'art. 3 del DL 227/2001, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ad ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della LR 30/1981;
  - b) gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e ricostruzione nei limiti consentiti dal presente piano;
  - c) le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente a);
  - d) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a);
  - e) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
6. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, che ne verifichino la compatibilità con il PTCP o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali per quanto riguarda le linee di comunicazione, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
7. Le opere di cui al comma precedente, nonché quelle di cui alla lettera a) del quinto comma, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a m. 3,5. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della LR 30/1981, le piste di esbosco e



di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

8. Non sono comunque ammesse le opere di cui al sesto comma nei seguenti casi:
  - a) boschi assoggettati a piano economico o a piano di coltura e conservazione ai sensi dell'art. 10 della LR 30/1981;
  - b) boschi impiantati o oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;
  - c) aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi di notevole pregio scientifico o monumentale, sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 39 della LR 11/1998;
  - d) aree forestali ricadenti nei siti della rete Natura 2000 all'interno delle quali siano presenti habitat e/o specie animali o vegetali di interesse comunitario prioritario di cui alle Direttive comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE, salvo parere favorevole espresso dall'Unione Europea.
  
9. Nei boschi ricadenti nelle zone di salvaguardia della morfologia costiera, nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di tutela naturalistica di cui agli artt. 3.3, 3.4, 3.6 e 3.10 devono essere osservate le seguenti direttive:
  - a) nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq.; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
  - b) nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della LR 30/1981, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal Programma di sviluppo nel settore forestale della Regione Emilia-Romagna.

### Art. 3.3 Sistema costiero<sup>3</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua il sistema costiero quale porzione di territorio che, per genesi o per tipo di fruizione, mantiene un rapporto ed è influenzata dal mare e la cui delimitazione si attesta su elementi naturali ove esistenti e della costruzione urbana consolidata della costa.
  
21. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla ricostruzione delle componenti naturali ancora riconoscibili e all'individuazione degli elementi strutturanti del sistema ambientale locale in continuità con l'assetto ambientale dell'entroterra, nonché alla ridefinizione del sistema insediativo costiero per il quale favorire il decongestionamento e il recupero di aree a verde e per servizi. In tutto il sistema costiero trovano applicazione gli indirizzi per la gestione integrata delle zone costiere (GIZC) di cui alla DCR 645/2005.
  
31. Al di fuori delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato così come delimitato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/1978, valgono i seguenti indirizzi:

---

<sup>3</sup> Art. 3.12 "Sistema costiero" delle NTA del PTC



- a) deve essere perseguita la conservazione della conformazione naturale dei territori meno interessati da processi insediativi antropici, mentre in quelli più interessati da tali processi deve essere privilegiata, anche mediante interventi di sperimentazione, la ricostituzione di elementi di naturalità;
- b) deve essere privilegiato il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela, nonché degli spazi liberi di loro pertinenza, con la definizione di destinazioni d'uso che privilegino le attività culturali e per il tempo libero;
- c) relativamente alle strutture per la balneazione devono essere privilegiate operazioni di accorpamento e di arretramento rispetto alla linea della battigia e il riuso delle strutture edilizie esistenti;
- d) è privilegiata la pedonalizzazione del lungomare per permettere la continuità fra la spiaggia e l'edificato retrostante, trasferendo il traffico veicolare su tracciati alternativi arretrati e prevedendo la realizzazione di aree adeguate di parcheggi a raso o interrati in punti strategici di accesso alla spiaggia, perseguendo la specializzazione dei traffici. I parcheggi interrati non dovranno comunque impedire il normale deflusso delle acque meteoriche, né interferire negativamente con gli equilibri idrici del sottosuolo. Il materiale di risulta di detti scavi, qualora ne possieda le caratteristiche, potrà essere utilizzato ai fini di ripascimento;
- e) resta ferma la necessità del riposizionamento delle strutture per la balneazione finalizzata alla riorganizzazione delle stesse laddove vi sia un avanzamento della linea di riva conseguente al deposito naturale di materiale sabbioso;
- f) devono essere mantenuti e, ove possibile, ripristinati varchi tra l'entroterra ed il mare, tali da consentire l'accesso alla fascia balneare, la continuità visuale tra la campagna ed il mare, l'interruzione della continuità edilizia con elementi naturali, la fruizione di spazi vegetati per le attività di tempo libero;
- g) le strutture portuali, commerciali e/o industriali di interesse nazionale, le attrezzature e gli impianti ad esse connesse possono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni delle leggi e dei piani vigenti in materia. Nel caso che detti interventi comportino degli scavi, il materiale di risulta, qualora possieda le caratteristiche potrà essere utilizzato a fini di ripascimento;
- h) deve essere privilegiata la tutela e l'adeguamento dei porti esistenti, evitando le opere suscettibili di provocare ulteriori fenomeni di erosione;
- i) i nuovi manufatti edilizi ad uso residenziale, turistico-ricettivo e di servizio, eventualmente necessari in aggiunta a quelli esistenti, ove sia dimostrata la indispensabilità della loro localizzazione all'interno degli ambiti territoriali di cui al presente articolo, devono essere localizzati prioritariamente in aree già urbanizzate, fatta eccezione per gli interventi necessari alla riqualificazione urbana ed ambientale, per l'integrazione dei servizi pubblici e privati e/o per la realizzazione ed adeguamento della viabilità al fine di decongestionare il lungomare, nonché per quelli necessari all'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene delle attività agrituristiche, del turismo rurale e delle attività ricettive e ricreative ;
- j) deve essere perseguito il decongestionamento della fascia costiera favorendo la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente attraverso interventi di recupero e reperimento al suo interno degli standard per servizi, arredo e realizzazione di parchi urbani;
- k) gli interventi di difesa dai fenomeni erosivi e di ingressione marina devono essere effettuati prioritariamente in forma di ricostituzione dell'apparato morfologico e vegetazionale della duna, ovvero di ripascimento artificiale protetto, anche allo scopo di migliorare le condizioni di ricambio d'acqua nelle zone di balneazione comprese tra la battigia e le esistenti scogliere artificiali. Gli interventi di difesa, già in fase di progetto, dovranno essere compatibili sia con le attività balneari che con la più generale sicurezza della fascia dei 300 metri di mare destinata alla balneazione;
- l) deve essere perseguito il mantenimento ed il recupero di un equilibrio naturale delle foci fluviali anche attraverso il trasferimento di opere incongrue e/o una diversa tipologia e conformazione delle opere di difesa costiera.



## PRESCRIZIONI

4. Nell'ambito del sistema costiero, fermo sempre restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal presente Piano per determinate zone ed elementi ricadenti entro la sua delimitazione, vale la prescrizione per cui la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature comprese fra quelle appresso indicate è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, nonché la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali:
  - a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche di tipo metropolitano, idroviaria, nonché aeroporti, porti commerciali ed industriali, strutture portuali ed aeroportuali di tipo diportistico, attrezzature connesse;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
  - d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.
5. La subordinazione alle determinazioni di tipo pianificatorio di cui al comma precedente non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti.
6. Nell'ambito del sistema, fermo sempre restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal presente Piano per determinate zone ed elementi ricadenti entro la sua delimitazione, possono comunque essere previsti e consentiti:
  - a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - c) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
7. Le opere di cui alle lettere b) ed c) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera a) del comma precedente non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della LR 30/1981, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.



### Art. 3.4 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile <sup>4</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, che riguardano l'arenile nei tratti già compromessi da utilizzazioni turistico balneari e le adiacenti aree prevalentemente non edificate, o scarsamente edificate, contigue ad aree fortemente urbanizzate.
2. Le disposizioni del presente articolo sono volte a promuovere la riqualificazione ambientale della costa attraverso il rispetto dei seguenti indirizzi:
  - a) deve essere favorita la ricostruzione e la fruizione degli elementi naturali;
  - b) deve essere promosso l'accorpamento dei manufatti ed il loro distanziamento dalla battigia;
  - c) deve essere perseguito il miglioramento dell'immagine turistica e della qualità ambientale della costa;
  - d) deve essere perseguito il riordino tipologico e distributivo delle strutture per la balneazione funzionale all'apparato ricettivo turistico anche attraverso il disimpegno della fascia retrostante dell'arenile da usi ed elementi incongrui;

#### PRESCRIZIONI

3. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie finalizzate al perseguimento degli obiettivi definiti al precedente comma e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - negli edifici esistenti, ricadenti in zona incongrua rappresentata dalla zona compresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento ai requisiti obbligatori di legge, ristrutturazione edilizia, di accorpamento di due o più edifici purché lo stesso non comporti aumento del volume complessivo e a condizione che determini una visuale libera del fronte mare superiore alla somma delle visuali libere esistenti;
  - nelle aree incongrue non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo dell'impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero di percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.
4. Il riordino e la riqualificazione dei servizi e delle strutture per la balneazione si attua mediante la definizione di specifica disciplina nel rispetto degli obiettivi del presente articolo. In particolare tale disciplina persegue:
  - a) la riconoscibilità dei caratteri distintivi locali mediante adeguate tipologie di intervento;
  - b) la permeabilità visuale tra la spiaggia e l'edificato retrostante;
  - c) il riordino della spiaggia anche attraverso il disimpegno della fascia direttamente retrostante le strutture per la balneazione da usi ed elementi incongrui;
  - d) il contenimento delle altezze dei manufatti.

Nelle aree ricadenti nel Polo Funzionale - Arenile deve essere perseguito l'accorpamento dei manufatti precari esistenti dedicati alla balneazione, il loro distanziamento dalla battigia, la riduzione della superficie coperta di almeno il 10%. Tale piano prevede interventi di diversificazione dell'offerta di attrezzature e servizi balneari e per la vita di spiaggia innovativi e di congrua dimensione e capacità attrattiva ed al servizio di ampie porzioni di arenile e di aree ad esse connesse, nonché l'utilizzo di una gamma di materiali ecologicamente e paesaggisticamente compatibili con una riqualificazione delle strutture per la balneazione e la vita di spiaggia, prevedendo legno e suoi derivati per tutte le pavimentazioni esterne e limitando l'uso di murature e c.a. alle sole costruzioni ammissibili e non altrimenti realizzabili. Qualora in corrispondenza degli edifici della Città delle Colonie marine la

<sup>4</sup> Art. 13 "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" delle NTA del PTPR (in quanto il PTCP non è stato aggiornato dalla Variante al PTCP di Rimini approvato con DCR 61/2008, previa intesa con la Regione Emilia Romagna espressa con DAL 188/2008)



spiaggia fosse interessata da fenomeni di forte erosione, deve essere favorito l'utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici come arenile e degli edifici stessi come contenitori per servizi e strutture complementari alla balneazione.

5. Nelle zone di cui al presente articolo non devono essere previsti nuovi complessi turistici all'aperto. Per i complessi esistenti deve essere perseguita la massima compatibilizzazione attraverso interventi che limitino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano il massimo distanziamento dalla battigia delle attrezzature di base e dei servizi. Deve essere inoltre perseguito il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree in corrispondenza dei varchi a mare e previsto il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree in corrispondenza degli sbocchi a mare dei corsi d'acqua.

### Art. 3.5 Zone urbanizzate in ambito costiero <sup>5</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua le zone urbanizzate in ambito costiero quali aree caratterizzate da un'elevata densità edificatoria, con prevalenza di strutture non connesse alla residenza stabile e da un'insufficiente dotazione di attrezzature e spazi collettivi, collegabili alle attività di fruizione turistica.
2. Le trasformazioni consentite nelle zone di cui al presente articolo devono garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a) riduzione della occupazione delle aree;
  - b) valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la qualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana;
  - c) diversificazione degli usi e delle funzioni;
  - d) realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR 20/2000;
  - e) realizzazione di spazi e di percorsi pedonali in continuità con le aree di pertinenza dell'arenile e con il sistema ambientale di penetrazione con l'entroterra.

#### PRESCRIZIONI

3. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma valgono le seguenti indicazioni:
  - a) nelle aree di cui al presente articolo è da incentivare l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica finalizzato al recupero ed incremento di spazi comuni di soggiorno all'aperto, verde privato, servizi di pubblico interesse e/o pubblici all'interno di progetti di riqualificazione del tessuto urbano. Possono essere previsti incrementi dei volumi esistenti, comunque non superiori al 20%, sulla base della ponderazione di cinque criteri qualitativi:
    - condizioni urbane di fatto;
    - grado di riqualificazione richiesto all'intervento privato;
    - relazione inversa alla densità edilizia esistente;
    - relazione diretta alla dimensione dell'area oggetto dell'intervento;
    - grado di coordinamento e rapporto con progetti o programmi di arredo urbano e miglioramento della mobilità.
  - b) la previsione di nuova edificazione è consentita esclusivamente allo scopo di concorrere alla qualificazione del tessuto urbano. Tale obiettivo dovrà essere verificato all'interno delle zone di cui al presente articolo, ovvero nell'ambito di previsioni coordinate, che potranno investire anche zone di cui al precedente articolo 3.4 nel rispetto delle disposizioni del medesimo articolo;
  - c) le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di superficie inferiore a 8.000 mq, possono essere destinate a:
    - verde di quartiere,
    - percorsi e spazi di sosta ciclo-pedonali,

<sup>5</sup> Art. 3.14 "Zone urbanizzate in ambito costiero" delle NTA del PTCP





- zone alberate e radure destinate ad attività del tempo libero,
  - dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie.
- d) Nelle aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq, sono consentiti interventi di nuova edificazione. La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area destinando la rimanente superficie alla realizzazione di dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni con limitate esigenze edificatorie. Il Comune potrà consentire l'utilizzo del sottosuolo dell'area destinata a dotazioni territoriali per interventi di iniziativa privata purché convenzionati e volti ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini in riferimento a quanto disposto all'Art. A-6 LR 20/2000.

### Art. 3.6 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua<sup>6</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua che costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione, per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.

#### PRESCRIZIONI

2. Non sono soggette alle disposizioni del presente articolo le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato così come delimitato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/1978 .
3. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c) invasi ad usi plurimi;
  - d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - f) approdi e porti per la navigazione interna;
  - g) aree attrezzabili per la balneazione;
  - h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
4. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente

<sup>6</sup> Art. 17 "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" delle NTA del PTPR





locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, nelle aree di cui al presente articolo, si possono localizzare:
  - parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
  - percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
  - chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g) del precedente comma 3;
  - infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente comma.
  
6. Fermo restando quanto specificato ai precedenti commi sono comunque consentiti:
  - a) gli interventi ammessi dal presente piano sui manufatti edilizi esistenti;
  - b) gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti;
  - c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo, nonché di strutture abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
  
7. Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
  
8. Nelle aree esondabili, come individuate negli strumenti di pianificazione di bacino, e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere c) ed e) del comma 6, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.



9. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con DGR 3939/1994.
10. Negli ambiti di cui al presente articolo il presente piano orienta la propria azione per:
- la costituzione di parchi fluviali, che ricomprendano ambienti i cui caratteri naturali siano ben conservati, o qualora fortemente modificati dall'opera dell'uomo, per una loro rinaturalizzazione;
  - la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
  - gli interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed ambientale della regione fluviale, la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
  - il mantenimento di aree demaniali e di proprietà pubblica al lato dei corsi d'acqua, in quanto tali aree hanno un rilevante valore ecologico ed ambientale intrinseco compresi i beni immobili patrimoniali pubblici, anche se non più inondabili, già di pertinenza fluviale;
  - la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali in coerenza con l'assetto di progetto dell'alveo definito dalle Autorità idrauliche competenti;
  - gli interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture eventualmente presenti;
  - il recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico e garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;
  - la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico presenti;
  - la salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze storiche lungo i corpi idrici, in particolare: ville padronali, edifici di interesse tipologico, la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua, quali ponti, vecchi mulini, chiuse ecc.;
  - la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.
11. Relativamente alle aree di cui al presente articolo:
- l'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, va consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
  - il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, va reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
  - le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

### **Art. 3.7 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua <sup>7</sup>**

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua. In relazione alle aree disciplinate dal presente articolo le previsioni del PAI prevalgono sulle disposizioni incompatibili di cui al presente articolo.

---

<sup>7</sup> Art. 3.18 "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" delle NTA del PTCP



## PRESCRIZIONI

2. Negli invasi ed alvei di cui al presente articolo, comunque nel rispetto degli strumenti di pianificazione dell'Autorità di bacino, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; eventuali occupazioni temporanee che non riducano la capacità di portata dell'alveo, debbono essere realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
3. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia e degli strumenti di pianificazione dell'Autorità di bacino, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
  - la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi 3, 4, 5 e 6, lettere d) ed e) del precedente articolo, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
  - il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
  - la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, che siano definiti ammissibili dagli strumenti urbanistici comunali;
  - l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
4. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con DGR 3939/1994.
5. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della LR 17/1991. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.
6. Per la disciplina dei capanni per la pesca sportiva e ricreativa si applicano inoltre, in tutti gli alvei, i criteri e gli indirizzi di cui agli artt. da 5 a 8 dei "Criteri e indirizzi per i programmi ittici provinciali e la disciplina dei capanni per la pesca sportiva e ricreativa nel Parco regionale del Delta del Po" approvato dall'Assemblea del Consorzio del Parco regionale del Delta del Po con Delibera n.2 del 10/02/1999 .



### Art. 3.8 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale <sup>8</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale che comprendono ambiti territoriali caratterizzati, oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.

#### PRESCRIZIONI

2. Non sono soggette alle disposizioni del presente articolo le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato così come delimitato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/1978. Lungo i corsi d'acqua di pianura sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo le aree comprese nei 150 m misurati dalla sponda ovvero dal piede esterno dell'argine, salvo la presenza di limiti fisici.
3. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
  - d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
4. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al comma precedente non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale.
5. Nelle aree di cui al presente articolo gli strumenti di pianificazione provinciali e comunali possono eventualmente prevedere la realizzazione di:
  - a) attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
  - b) posti di ristoro;
  - c) campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia;
  - d) progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza in relazione alla tutela della diversità biologica, con specifico riferimento a zone umide planiziarie, prati stabili, boschi relitti di pianura, ecc..
6. Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b) del comma precedente, può essere prevista l'edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.

---

<sup>8</sup> Art. 3.19 "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" delle NTA del PTCP



7. Sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente piano, è possibile definire nelle aree di cui al presente articolo interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:
  - a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
  - b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.
  
8. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai commi terzo, quarto, quinto e settimo, sono comunque consentiti:
  - a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, come disciplinati nel presente piano;
  - b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente se preesistente, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo;
  - c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
  
9. Le opere di cui alle lettere c) e d) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b) del ottavo comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
  
10. Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate ulteriori aree da destinare a infrastrutture e attrezzature pubbliche e attrezzature per la fruizione, diverse da quelle di cui al ottavo comma, oltre alle aree di cui al secondo comma, solamente ove si dimostri:
  - a) l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili, ribadendo, in particolare per le località balneari ricadenti nella zona in esame, quanto sancito dal punto i) del comma 3 dell'art. 3.3;
  - b) la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti.

### **Art. 3.9 Dossi, paleo dossi, sistemi dunosi costieri <sup>9</sup>**

#### **INDIRZZI**

1. Il PUG individua i dossi di pianura che rappresentano morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

---

<sup>9</sup> Art. 3.20 "Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi di pianura e calanchi" delle NTA del PTCP, con particolare riferimento ai punti b), c, d) del comma 2



2. L'insieme dei dossi e delle dune costiere, ricadenti nel territorio cervese, avendo diversa funzione e/o rilevanza, vengono graficamente distinti in:
  - Dossi di ambito fluviale recente
  - Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico-documentale paesistica
  
3. Nelle aree interessate da "dossi di ambito fluviale recente", l'attuazione degli ambiti potenzialmente utilizzabili per lo sviluppo residenziale e produttivo, dovrà avere particolare attenzione ad orientare l'eventuale nuova edificazione in modo da preservare:
  - da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
  - l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;
  - l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.
  
4. Nel Regolamento Edilizio sono contenute idonee prescrizioni per la esecuzione dei lavori, in particolare in relazione alla limitazione degli sbancamenti al sedime degli edifici, alle tecniche di riduzione dell'impermeabilizzazione nella pavimentazione delle superfici cortilive, nonché allo smaltimento diretto al suolo delle acque pluviali, etc, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle eventuali falde di pianura. Le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a tal fine la previsione di nuove attività di cui sopra o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.
  
5. Nelle aree interessate da dossi, dove siano presenti elementi di interesse storico - testimoniale, (viabilità storica, affacci su ville e giardini, o elementi vegetazionali collegati alle pertinenze fluviali), tali elementi vanno valorizzati come componenti di progetti di fruizione turistico - culturale del territorio e di valorizzazione degli ambiti fluviali.

#### PRESCRIZIONI

6. Nelle aree interessate da "dossi di ambito fluviale recente" non sono ammessi:
  - a) le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
  - b) gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate.
  
7. Ai "sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica" si applicano gli stessi indirizzi e prescrizioni relative alle zone di interesse paesaggistico-ambientale. In tali zone, fermo restando l'obbligo di salvaguardare la testimonianza storico-documentale e paesistica dell'elemento individuato, sono ammessi gli interventi pubblici e di interesse pubblico miranti alla conservazione e protezione dell'ambiente dall'avanzamento del cuneo salino.
  
8. Sono fatte salve le previsioni, ricadenti all'interno dei "sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica", qualora già contenute negli strumenti di pianificazione comunale vigenti alla data di adozione del PTCP (PRG 1997).



### Art. 3.10 Zone di tutela naturalistica di conservazione<sup>10</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua le zone di tutela naturalistica di conservazione, quali aree soggette alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche, venatorie e ricreative.
2. Nella zona di cui al presente articolo si possono prevedere:
  - a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
  - b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
  - c) le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
  - d) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale, ovvero di recupero o demolizione dei restanti edifici; tali edifici possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona;
  - e) l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale e delle attività di produzione del sale marino;
  - f) l'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche ad uso abitativo, strettamente funzionale allo svolgimento delle attività di produzione del sale e comunque nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati;
  - g) le infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui alla precedente comma, individuando i percorsi e gli spazi di sosta eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, e dettando per questi ultimi le disposizioni volte a garantire le opportune limitazioni e/o regolamentazioni all'utilizzazione;
  - h) la gestione dei boschi e delle foreste;
  - i) le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione delle specie floristiche spontanee, ivi compresi i cosiddetti prodotti del sottobosco;
  - j) interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. La realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e similari nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

#### PRESCRIZIONI

3. Sono consentiti interventi volti alla produzione, commercializzazione e valorizzazione della salina, nonché alla fruizione dell'area anche in chiave turistica.

<sup>10</sup>

Art. 3.25 "Zone di tutela naturalistica" delle NTA del PTCP, con particolare riferimento al punto a) del comma 1)





4. Nelle zone di cui al presente articolo, fermo restando quanto indicato al precedente comma, sono consentite le attività e le trasformazioni seguenti:
- a) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;
  - c) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
  - d) la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo;
  - e) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura; nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola.
  - f) l'esercizio delle attività di produzione di sale marino, entro i limiti dei siti in cui tali attività siano già in atto;
  - g) la gestione dei boschi e delle foreste;
  - h) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
  - i) le attività escursionistiche;
  - j) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.
5. Nelle zone di cui al primo comma, non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

### **Art. 3.11 Zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero <sup>11</sup>**

#### INDIRIZZI

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate alla tutela delle acque sotterranee in ambito costiero, in relazione al contenimento del fenomeno della subsidenza, dei fenomeni di migrazione di acque fossili e della ingressione salina, secondo le disposizioni dei piani sovraordinati regionali e provinciali in materia ed in accordo con le Linee guida per la gestione integrata delle zone costiere (GIZC) (DCR 645/2005). A tal fine il presente piano individua la zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero, entro la quale valgono le disposizioni dei successivi commi.
2. Nelle aree di cui al presente articolo non possono essere rilasciate concessioni per nuove derivazioni di acque sotterranee, fatte salve le perforazioni a scopo di ricerca, che devono essere precedute da una attenta valutazione preventiva, nonché le perforazioni finalizzate al monitoraggio del livello piezometrico e della qualità della falda idrica, di cui all'art. 17 del Regolamento Regionale 41/2001 e le indagini piezometriche finalizzate alla valutazione sulla necessità di interventi di bonifica e/o messa in sicurezza in rapporto alle specifiche procedure previste dal D LGS 152/2006.

<sup>11</sup>

Art. 5.7 "Disposizioni per la zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero" delle NTA del PTCP



## PRESCRIZIONI

3. Relativamente ai pozzi ad uso termale e minerale è consentita solo la perforazione di nuovi pozzi profondi all'interno delle aree di delimitazione di concessioni in essere al 06.06.2005 (data di adozione del PTCP) ovvero all'interno delle aree di delimitazione di permessi di ricerca già autorizzati alla medesima data;
4. Per le estrazioni di acque freatiche, in corso di cantierizzazione, nelle escavazioni che espongono la falda freatica, va limitato l'impiego di pompe well-point ad esclusione delle attività finalizzate a bonifiche e simili; lo scavo deve essere preferibilmente circondato da dispositivi idonei a limitare l'afflusso delle acque freatiche. L'allontanamento delle sole acque estratte dovrà avvenire preferibilmente per reimmissione diretta in falda freatica mediante pozzo a dispersione.
5. Per i pozzi esistenti al 06.06.2005 (data di adozione del PTCP della Provincia di Ravenna), in caso di rinnovo di concessione delle derivazioni di acque sotterranee, è richiesta una limitazione progressiva nel tempo delle portate idriche emunte dalla falda sotterranea, e limitazioni maggiori progressive nel tempo nelle zone con velocità di abbassamento del suolo superiore a 0,6 cm/anno.
6. Al fine della tutela quantitativa degli acquiferi sotterranei, devono essere previsti interventi volti al risparmio idrico e a favorire processi di ricarica delle falde; a tal fine si incentivano sistemi di raccolta e stoccaggio delle acque provenienti dalla copertura degli edifici, prevedendone, in parte l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili ed in parte la reimmissione, nell'acquifero freatico.

**Art. 3.12 I siti della rete Natura 2000**

## PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua le aree riconosciute come Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale, quali ambiti di conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche in applicazione della direttiva "Habitat" 79/409/CEE e della direttiva "Uccelli" 92/43/CEE, gli interventi urbanistici ed edilizi in tali aree sono subordinati alla redazione di una valutazione di incidenza da redigersi in base alle disposizioni dell'allegato G dell'art. 5, comma 4 del DPR 357/1997, nonché del capo III della LR 7/2004 e della DGR 1191/2007. Tali aree risultano essere: la Salina di Cervia SIC-ZPS IT 4070007 e la Pineta di Cervia SIC IT 4070008.
2. Relativamente alle aree individuate come SIC-ZPS di cui al comma precedente, si rimanda alla disciplina definita nelle "Misure Generali di conservazione dei siti Natura 2000 (SIC e ZPS). Recepimento DM 184/07 - Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS)", nel Piano di gestione e nelle Misure specifiche di conservazione, nonché al Piano di Fruizione del SIC-ZPS IT 4070007 Salina di Cervia.

**Art. 3.13 Aree ricadenti nel Parco del Delta del Po, Zone Umide di Importanza Internazionale e Aree Protette**

## PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua le aree ricadenti nel Parco del Delta del Po, con particolare riferimento al Piano Territoriale del Parco del Delta del Po – Stazione Pineta di Classe e Salina di Cervia, approvato con DGR ER 489/2012. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui al presente articolo è definita nella Cartografia e nelle Norme Tecniche allegata alla citata delibera.



2. Il PUG perimetra le Zone Umide di Importanza Internazionale ricadenti nel territorio comunale, definite dalla Convenzione di Ramsar, firmata in Iran il 02.02.1971, recepita in Italia con DPR 448/1976 e con successivo DM 13.07.1981 (Salina di Cervia).
3. Nel territorio comunale sono state inoltre individuate le seguenti aree protette tutelate ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 4, lettera c), della L. 394/1994 e dell'art. 7, comma 1, del D LGS 281/1997:
  - Riserva Naturale Salina di Cervia EUAP0074 – istituita con DM 31.01.1979;
  - Parco regionale del Delta del Po EUAP0181 – istituito con LR 27/1988.

## TITOLO II RIDUZIONE DELLA VULNERABILITÀ

### Art. 3.14 Aree interessate da rischio idraulico <sup>12</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua e tutela la rete idrografica e le relative aree di pertinenza, con le seguenti finalità generali:
  - la riduzione del rischio idraulico ed il raggiungimento di livelli di rischio socialmente accettabili;
  - la salvaguardia e la valorizzazione delle aree fluviali e delle aree di pertinenza fluviale in base alle loro caratteristiche morfologiche, naturalistico-ambientali e idrauliche.In particolare il presente piano persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - la realizzazione di opere di regimazione a basso impatto ambientale;
  - la realizzazione di interventi per ridurre l'artificialità dei corsi d'acqua;
  - la realizzazione di interventi idraulici strutturali, da realizzarsi preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica tali da favorirne la contestuale funzione di nodi della rete ecologica,
  - l'adozione di misure di protezione e di mitigazione del rischio negli insediamenti urbani preesistenti e scelte di sviluppo urbano che escludano o minimizzino il rischio con riferimento ad eventi con tempi di ritorno fino a 200 anni;
2. La difesa della fascia costiera dal rischio idraulico viene perseguita prioritariamente attraverso:
  - il controllo degli apporti d'acqua dall'entroterra mediante l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica
  - la protezione passiva degli edifici e dei manufatti, attraverso l'adozione di accorgimenti atti ad annullare o limitare i danni derivanti dalla presenza di acqua fino ad una quota adeguata sul livello medio mare, tranne nei casi in cui esistano difese idrauliche che consentano di escludere l'accesso alle acque anche se a quote inferiori;
  - la realizzazione di opere di difesa dall'ingressione marina.
3. La difesa dagli effetti dannosi dell'erosione costiera, in coerenza con le linee guida di Gestione Integrata della Zona Costiera (GIZC) di cui alla DGR 645/2005, 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

<sup>12</sup> Art. 4.4 "Rischio idraulico", Art. 4.5 "Rischio idraulico nella fascia costiera", art. 4.6 "Rischio idraulica della fascia costiera", delle NTA del PTCP



4. Costituisce obiettivo del presente piano, garantire che le trasformazioni del territorio 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, rispettando pertanto il principio dell'invarianza idraulica. Nelle trasformazioni urbanistiche la realizzazione, nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria, di sistemi di raccolta delle acque deve essere di tipo duale, ossia composti da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e da un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di raccolta e accumulo 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.
5. Nelle aree interessate dal rischio idraulico, individuate dal "Progetto di variante PAI-PGRA" (rete idrografica e costa) gli interventi urbanistici ed edilizi sono subordinati alla verifica della loro compatibilità con la pericolosità idraulica dell'area mediante la riduzione della vulnerabilità del patrimonio edilizio e l'adozione di adeguati provvedimenti volti alla mitigazione del rischio idraulico. Il presente piano definisce le prescrizioni operative da mettere in atto per la riduzione della vulnerabilità del patrimonio edilizio e per l'adozione dei provvedimenti volti alla mitigazione del rischio idraulico.

### **Art. 3.15 Aree interessate da rischi connessi alla subsidenza<sup>13</sup>**

#### INDIRIZZI

1. Costituisce obiettivo generale del presente Piano la riduzione della subsidenza del territorio di pianura a valori propri di un abbassamento del suolo dovuto ai soli fenomeni geologici naturali.
2. Al fine della limitazione del fenomeno della subsidenza, 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 monitoraggio e valutazione degli eventuali effetti derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (scavi, infrastrutture, incremento dei carichi edilizi gravanti sul suolo, ecc.).

### **Art. 3.16 Aree interessate da rischio sismico**

#### INDIRIZZI

1. L'Amministrazione Comunale dispone dello studio di microzonazione sismica (MS) elaborato per il territorio urbanizzato/urbanizzabile ai sensi della DGR 2193/2015. Lo studio di MS ha consentito approfondimenti della pericolosità sismica fino al "livello 3" (analisi della risposta sismica locale e verifiche della liquefacibilità dei sedimenti).
2. L'Amministrazione Comunale dispone altresì dell'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) in caso di sisma, basata sui contenuti del vigente Piano Generale di Protezione Civile comunale e conforme agli standard indicati dalla Commissione Tecnica per la Microzonazione Sismica CTMS (versione 3.0).
3. Il presente piano disciplina gli interventi edificatori che richiedono ulteriori approfondimenti della pericolosità e/o del rischio sismico e gli adempimenti connessi alla Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).

---

<sup>13</sup> Art. 4.7 "Rischi connessi alla subsidenza" delle NTA del PTCP



### TITOLO III TUTELE DI BENI ARCHEOLOGICI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

#### Art. 3.17 Viabilità panoramica <sup>14</sup>

##### INDIRIZZI

1. Nell'edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati, lungo le strade di cui al presente articolo:
  - a) vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, sul lato della veduta o su entrambi i lati in caso di doppia veduta;
  - b) le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.
  - c) vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico;
  - d) è ammessa la collocazione di segnali di indicazione di servizio, così come definiti all'art. 136 del Codice della Strada, e la collocazione di insegne di esercizio con la sola indicazione merceologica.
  - e) vanno promossi interventi di valorizzazione della viabilità panoramica con particolare riguardo alla realizzazione di aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici.

#### Art. 3.18 Alberi monumentali

##### PRESCRIZIONI

1. Il presente piano individua le aree, nelle quali ricadono gli alberi monumentali tutelati con apposito decreto del Presidente della Giunta Regionale. In tali aree si applicano le disposizioni della LR 2/1977 e dell'art. 7 della L 10/2013 ed è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio delle specie vegetali presenti.

#### Art. 3.19 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico <sup>15</sup>

##### INDIRIZZI

1. Il PUG individua le zone di tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle presenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.
2. Il presente piano delimita le zone e gli elementi di cui al presente articolo indicandone l'appartenenza alle seguenti categorie:
  - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

##### PRESCRIZIONI

3. Nelle zone di cui al comma precedente gli interventi sono subordinati all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, volti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di

<sup>14</sup> Art. 3.24B "Elementi di interesse storico-testimoniale – Viabilità panoramica" delle NTA del PTCP

<sup>15</sup> Art. 3.21.A "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico" delle NTA del PTCP con particolare riferimento al punto b2 del comma 2



tutela archeologica, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

4. Il presente piano definisce le modalità di intervento in tutto il territorio comunale in relazione alla presenza di materiale archeologico.

### **Art. 3.20 Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione**<sup>16</sup>

#### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua le aree di tutela della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.
2. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato così come delimitato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/1978 .
3. Nel territorio cervese sono individuate:
  - le zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione;
  - gli elementi dell'impianto storico della centuriazione.
4. Le aree ricadenti nelle zone di cui al presente articolo valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;
  - b) gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e devono riprendere l'orientamento degli assi centuriali presenti e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.
5. Nelle "zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione "sono comunque consentiti:
  - a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti;
  - b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli professionali;
  - c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

<sup>16</sup> Art. 3.21 B "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione" delle NTA del PTCP con particolare riferimento ai punti c) e d) del comma 2



6. Nelle "zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione", le opere di cui alle lettere c) ed d) del precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
7. Nelle "zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione" possono essere individuate aree a destinazione d'uso extra agricola, qualora si dimostri che l'assetto delle aree interessate risulta garantire il rispetto delle disposizioni dettate dal successivo comma 10.
8. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;
  - c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi; sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo o siano accompagnati da valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta dalle normative comunitarie, nazionali o regionali.
9. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di due Comuni confinanti. Gli interventi dovranno comunque garantire il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo.
10. Per quanto concerne "elementi dell'impianto storico della centuriazione", gli interventi non devono alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione ed in particolare non possono:
  - a) sopprimere i tracciati di strade, strade poderali e strade interpoderali;
  - b) eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento.

### **Art. 3.21 Immobili tutelati ai sensi della parte II del D LGS 42/2004**

#### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D LGS 42/2004 e contiene le relative schede di analisi nelle quali viene definita la disciplina in funzione della rilevanza storico testimoniale e paesaggistica.

### **Art. 3.22 Colonie marine<sup>17</sup>**

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua le colonie marine di rilevante interesse storico-testimoniale con le rispettive aree di pertinenza e i perimetri degli ambiti territoriali caratterizzati da rilevante concentrazione di edifici di colonie marine denominati "Città delle Colonie".
2. Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e la Città delle Colonie sono rivolti a:

---

<sup>17</sup> Art. 3.16 "Città delle colonie e colonie marine" delle NTA del PTCP





- a) conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
  - b) consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
  - c) favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.
3. Gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi sulle colonie e sulla Città delle Colonie sono rivolti a:
- a) colonie marine di interesse storico-testimoniale;
  - b) colonie marine prive di interesse storico testimoniale.

#### PRESCRIZIONI

4. Gli edifici delle colonie marine di rilevante interesse storico testimoniale sono i seguenti:
- a) Varese;
  - b) Monopoli di Stato, ex Montecatini;
  - c) Centro climatico marino.
- Negli edifici di cui al presente comma sono consentiti gli interventi di seguito elencati:
- a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
    - a.1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
    - a.2) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio; la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di pregio e originali;
    - a.3) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni;
    - a.4) l'eliminazione delle superfetazioni e la ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite;
  - b) le trasformazioni interne, nel rispetto degli ambienti e degli elementi di pregio fermo restando l'obbligo dell'acquisizione del parere dell'ente competente per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
  - c) la modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari per la prevenzione incendi, l'abbattimento delle barriere architettoniche e di attuazione di quanto previsto in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
5. Negli edifici delle colonie marine di rilevante interesse storico-testimoniale nonché nelle rispettive aree di pertinenza valgono le seguenti prescrizioni:
- a) negli interventi sugli edifici di cui al presente comma, è fatto obbligo di utilizzare i medesimi materiali preesistenti ogni qualvolta essi caratterizzino gli aspetti e/o gli elementi architettonici considerati di pregio;
  - b) è comunque consentito nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie degli edifici l'adeguamento tecnologico funzionale degli impianti generali e di servizio nonché la realizzazione dei vani interrati esclusivamente ad uso degli impianti stessi ovvero di ricovero di veicoli correlati all'attività insediata;
  - c) sono compatibili con le caratteristiche degli edifici classificati le utilizzazioni per:
    - attività ricettive specialistiche, intese come le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, in strutture a gestione unitaria;
    - attività ricettive ordinarie, intese come attività volte a rispondere alla domanda indifferenziata di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, ed articolate in: alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere, ostelli, cliniche della salute;
    - abitazioni collettive, intese come le abitazioni volte principalmente a dare alloggio ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività a determinate comunità o gruppi quali collegi, convitti, studentati, ospizi e ricoveri;
    - strutture culturali e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, articolate in centri di ricerca e di documentazione, scuole, musei, sedi



- espositive, biblioteche, archivi cinema multisala, scuole di vela, palestre, piscine, centri giovanili per scambi internazionali;
- attrezzature complementari alla balneazione anche commerciali e servizi di terziario avanzato di supporto all'attività turistica;
- d) l'attivazione di una delle utilizzazioni definite compatibili alla precedente lettera è comunque subordinata all'apprestamento e/o alla disponibilità di spazi per il ricovero od il parcheggio di autovetture nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta;
- e) nel caso di eliminazione di superfetazione o di edifici incongrui le relative volumetrie potranno essere recuperate destinandole alla realizzazione di servizi, spazi necessari e pertinenze mancanti secondo soluzioni coerenti con le caratteristiche complessive delle strutture esistenti.
6. Le trasformazioni fisiche nelle aree di pertinenza degli edifici di rilevante interesse storico testimoniale sono prioritariamente rivolte alla conservazione e/o al ripristino in quanto tali aree costituiscono elemento connotante ed inscindibile dalle preesistenze edilizie. Nel rispetto di tale principio generale e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata e individuata, in tali aree sono ammessi interventi aventi carattere accessorio e di integrazione funzionale rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio. Sono consentiti, fermo restando la non alterazione del deflusso complessivo delle acque meteoriche nel sottosuolo:
- percorsi per mezzi motorizzati nella misura strettamente indispensabile a servire gli esistenti edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale, con tracciati che evitino al massimo del possibile di interessare arenili;
  - parcheggi, anche interrati, per veicoli, nel rispetto delle vigenti disposizioni in relazione alla specifica utilizzazione proposta per l'edificio e che non sia possibile reperire mediante diverse soluzioni o mediante diverse ubicazioni. In ogni caso i parcheggi interrati non devono mai interessare arenili o apparati dunosi esistenti o ricostruibili;
  - elementi di arredo, amovibili e/o precari.
7. Tutti gli altri edifici delle colonie marine ancora esistenti, diversi dalle colonie marine di interesse storico testimoniale, sono considerati privi di interesse storico - testimoniale, compatibili con le caratteristiche degli ambiti territoriali in cui si inseriscono. Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, inerenti gli edifici delle colonie marine ancora esistenti, privi di interesse storico testimoniale, sono subordinate alla formazione di un Programma Unitario di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica che consenta il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale.

### **Art. 3.23 Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura<sup>18</sup>**

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua i terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura e i canali più significativi sotto il profilo della organizzazione del sistema idraulico-storico. I canali storici individuati sono i seguenti:
  - Canale Emissario, o della Bova;
  - Canale Immissario, o Canalino;
  - Canale Circondariale.
2. Nelle aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura e nei canali storici si applicano le seguenti disposizioni di tutela:

<sup>18</sup> Art. 3.23 "Zone di interesse storico testimoniale – Terreni di interessati da bonifiche storiche di pianura" delle NTA del PTC



- a) i terreni agricoli sono assoggettati alle disposizioni relative al territorio rurale, alle condizioni e nei limiti derivanti dalle ulteriori disposizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'efficienza del sistema idraulico;
  - b) va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale: qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali e provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
  - c) gli interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente con l'edificazione preesistente;
3. Nelle aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura e nei canali storici si applicano le seguenti disposizioni:
- a) vanno evitati interventi che possano alterare le caratteristiche essenziali degli elementi delle bonifiche storiche di pianura quali, ad esempio, canali di bonifica di rilevanza storica e manufatti idraulici di interesse storico.
  - b) vanno evitati i seguenti interventi, quando riferiti direttamente agli elementi individuati ai sensi del secondo comma:
  - c) modifica e interrimento del tracciato dei canali di bonifica di rilevanza storica;
  - d) eliminazione di strade, strade poderali ed interpoderali, quando affiancate ai canali di bonifica di rilevanza storica;
  - e) rimozione di manufatti idraulici direttamente correlati al funzionamento idraulico dei canali di bonifica o del sistema infrastrutturale di supporto (chiaviche di scolo, piccole chiuse, scivole, ponti in muratura, ecc.);
  - f) demolizione dei manufatti idraulici di interesse storico.

### Art. 3.24 Viabilità storica<sup>19</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua la viabilità storica e definisce gli indirizzi, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. La viabilità storica è costituita dalle sedi viarie storiche, comprensive degli slarghi e delle piazze urbane, nonché dagli elementi di pertinenza ancora leggibili, indicativamente: ponti, pilastri ed edicole, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, edifici storici di servizio (ospitali, poste, alberghi), postazioni di guardia, edifici religiosi e militari, elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti.
2. La viabilità storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità. Devono essere inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza. Questi ultimi, se di natura puntuale (quali pilastri, edicole e simili), nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantire la "riconoscibilità" storica.

<sup>19</sup>

Art. 3.24.A "Elementi di interesse storico testimoniale – viabilità storica" delle NTA del PTCP



## TITOLO IV VINCOLO PAESAGGISTICO

### Art. 3.25 Aree soggette a vincolo paesaggistico

#### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004. In tali aree la realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui al presente articolo è soggetta all'autorizzazione paesaggistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs. 42/2004.
2. Sono incluse nelle soggette a vincolo paesaggistico le seguenti aree:
  - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D. Lgs. 227/2001;
  - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 448/1976;
  - m) le zone di interesse archeologico.
3. Sono escluse dal vincolo paesaggistico le aree di cui alle lettere a), c), g), h), m), che alla data del 6 settembre 1985:
  - a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
  - b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 come zone diverse dalle zone A e B.



## PARTE IV RIDUZIONE DEI RISCHI

### TITOLO I RISCHI IDRAULICO E ALLUVIONI

#### Art. 4.1 Riduzione del rischio idraulico

##### INDIRIZZI

1. Il presente piano riporta nelle Tavole V2 la perimetrazione delle aree interessate da rischio idraulico individuate dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PAI-PGRA) dell’Autorità dei Bacini (AdB) Regionali Romagnoli:
  1. alveo dei corsi d’acqua principali, di cui all’art. 2 ter del PAI-PGRA, definito come lo spazio di terreno nel quale defluisce la piena ordinaria; è costituito da una porzione incisa, interessata dalle portate più modeste, da aree di espansione, esterne all'alveo inciso, inondabili con piene ordinarie e da porzioni di territorio, morfologicamente appartenenti al corso d’acqua, potenzialmente riattivabili o interessabili dalle sue naturali divagazioni; per i corpi idrici arginati costituiscono parte integrante dell’alveo anche le arginature fino al loro piede esterno;
  2. aree ad elevata probabilità di esondazione, di cui all’art. 3 del PAI-PGRA, definite come le aree nelle quali si riconosce la possibilità di espansione del corso d’acqua in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore a 30 anni;
  3. aree a moderata probabilità di esondazione, di cui all’art. 4 del PAI-PGRA, definite come le aree nelle quali si riconosce la possibilità di espansione del corso d’acqua in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore a 200 anni;
  4. aree di potenziale allagamento, di cui all’art. 6 del PAI-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;
  5. distanze di rispetto dai corpi arginali. Il PAI-PGRA definisce all’art. 10 le zone di rischio per effetto dinamico del crollo arginale, e indica nell’ allegato 7 alla "Direttiva per le verifiche e il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica" i fattori di sicurezza; tali zone sono individuate cartograficamente delle tavole del PAI-PGRA;
  6. canali di bonifica;
  7. aree potenzialmente interessate da alluvioni di cui agli artt. 15 e 16 del PAI-PGRA:
    - frequenti (P3),
    - poco frequenti (P2),
    - rare (P1).
2. Gli interventi ricadenti nelle zone a rischio idraulico potenziale individuate nella tavola ID1 con le tipologie 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12 e 14, siano esse ricomprese nel territorio urbanizzato consolidato o siano esse ambiti di nuova previsione, dovranno essere realizzati con tutte le prescrizioni necessarie per la mitigazione del rischio al fine di garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale.
  - a. Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:
    1. realizzare le superfici abitabili, le aree sede di processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento;
    2. realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena di riferimento a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al possibile flusso della corrente;



3. progettare la viabilità minore interna 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;
  4. favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo;
  5. 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 della piena con tempo di ritorno di 200 anni.
- b. Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:
- 1) opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
  - 2) opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
  - 3) 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:
1. uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena due centennale, aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
  2. vie di evacuazione situate sopra il livello di piena duecentennale.
- 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.
- f. Qualsiasi intervento di urbanizzazione e/o di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione deve essere documentato con indagine geognostica, relazione geologica, idrogeologica e sismica; deve essere prodotta la relazione idraulica che determinerà il tipo di rischio effettivo e la quota di sicurezza di edifici e opere.

#### **Art. 4.1.1 Alveo dei corsi d'acqua principali**

##### PRESCRIZIONI

1. Nell'alveo dei corsi d'acqua principali si applicano le disposizioni del precedente articolo 3.7, dell'art. 3.18 delle Norme del PTCP di Ravenna e dell'art. 2 ter delle Norme del Piano stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

#### **Art. 4.1.2 Aree ad elevata probabilità di esondazione<sup>20</sup>**

##### PRESCRIZIONI

1. Nelle aree ad elevata probabilità di esondazione sono consentiti:
  - a) gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.
  - b) demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 della legge 380/2001 e senza aumento di superficie o volume, ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario e di sicurezza.
  - c) sono inoltre consentiti i seguenti interventi a condizione che essi non aumentino sensibilmente il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio:

---

<sup>20</sup> Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PGRA, Norme art. 3



- interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio, nuovi manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e dei relativi manufatti di servizio riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili;

I progetti relativi ai suddetti interventi dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'autorità idraulica competente.

2. Nelle aree ad elevata probabilità di esondazione per le quali non sono stati svolti studi idraulici specifici, possono essere autorizzati interventi anche in difformità dal presente articolo purché sia dimostrata, mediante idonei studi idraulici, l'insussistenza di possibilità di inondazione per tempo di ritorno non superiore a 30 anni. I criteri con cui redigere gli studi sono riportati nella "Direttiva per le verifiche e il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica". L'approvazione degli studi idraulici è data dall'Autorità idraulica competente.

#### **Art. 4.1.3 Aree a moderata probabilità di esondazione<sup>21</sup>**

##### PRESCRIZIONI

1. L'uso delle aree a moderata probabilità di inondazione è regolamentato dagli strumenti urbanistici perseguendo la volontà, compatibilmente con la presenza di centri abitati, di salvaguardare ed eventualmente ampliare le aree di naturale espansione al fine:
  - di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica del corso d'acqua in relazione alla capacità di invaso e laminazione delle piene delle aree predette anche in rapporto agli effetti sulla condizione di deflusso della rete idrografica di valle;
  - di mantenere e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali dei siti.In tali aree sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 4.1.2, oltre a quelli di cui al successivo comma 2.
2. Nelle aree a moderata probabilità di esondazione, eventuali interventi di trasformazione di uso dei suoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti prima della data<sup>22</sup> di avviso di adozione del Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e il Piano Stralcio Rischio Idrogeologico, potranno essere autorizzati dal Comune a condizione che non comportino una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione delle aree stesse, e previo parere vincolante dell'Autorità idraulica competente espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica presentato dal proponente l'intervento<sup>23</sup>.

#### **Art. 4.1.4 Aree di potenziale allagamento<sup>24</sup>**

##### PRESCRIZIONI

1. Nelle aree di potenziale allagamento deve essere rispettato quanto stabilito all'art. 6 della norme del PAI-PGRA e sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti artt. 4.1.2 e 4.1.3, oltre a quelli di cui ai successivi commi 2 e 3.
2. Al fine di diminuire il rischio nelle aree di potenziale allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia

<sup>21</sup> Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PGRA, Norme art. 4

<sup>22</sup> 1 giugno 2016.

<sup>23</sup> I criteri per la redazione degli studi di compatibilità idraulica sono stabiliti dall'Autorità di Bacino con apposite norme tecniche.

<sup>24</sup> Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PGRA, Norme art. 6





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.

3. In particolare, in tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione e negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica o demolizione con ricostruzione, dovranno essere assunte le seguenti misure di mitigazione del rischio, singole od abbinata:
  - a) impostazione del piano di calpestio del piano terra di un edificio almeno cm 10 al di sopra del tirante idrico di riferimento;
  - b) la realizzazione di locali interrati è ammessa esclusivamente per: parcheggi pubblici; parcheggi di uso pubblico; parcheggi pertinenziali e locali a servizio delle strutture ricettive alberghiere b1 e funzioni e commerciali, purché vengano adottate idonee misure di protezione rispetto al rischio allagamento; locali a servizio delle funzioni a1, purché vengano adottate 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.
4. Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, qualora riguardanti unità immobiliari interessate dal tirante idrico, dovranno essere predisposte adeguate forme di protezione passiva a difesa delle aperture del piano terra e dei piani seminterrati ed interrati.
5. Negli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia f) con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione g), ristrutturazione urbanistica h) ricadenti nelle aree alluvionabili dell' "ambito territoriale del reticolo di bonifica" individuate dalla variante PAI 2016 di adeguamento e recepimento del PGRA, laddove, in presenza di specifici approfondimenti conoscitivi di carattere morfologico/topografico il tirante idrico di riferimento si riveli dimostratamente differente da quello indicato dal valore di dettaglio dei tiranti idrici di riferimento, rilevabile dalla cartografia in formato grid di cui all'allegato 6 della direttiva idraulica del PAI, tale scostamento dovrà essere segnalato all'Autorità di Distretto ai fini dell'eventuale correzione. Nelle more del conseguente aggiornamento, sarà responsabilità del progettista garantire che gli interventi di qualunque natura siano compatibili con i criteri di protezione passiva riportati nella medesima direttiva.

#### **Art. 4.1.5 Corpi idrici, zone a rischio per effetto dinamico del crollo arginale<sup>25</sup>**

##### PRESCRIZIONI

1. Il presente piano individua nelle Tavole V2 le distanze di rispetto dai corpi idrici. Non è consentita alcuna nuova costruzione per una distanza di 30 m dal piede esterno delle arginature dei corsi d'acqua.
2. Nuove previsioni insediative devono essere localizzate ad una distanza minima dal piede esterno delle arginature dei corsi d'acqua principali di pianura tale per cui risultino esterni alla zona di rischio per effetto dinamico del crollo arginale; tale zona è riportata nelle Tavole V2. Eventuali deroghe sono subordinate alla verifica delle arginature secondo modalità da concordare di concerto fra il Comune e l'Autorità idraulica competente.

---

<sup>25</sup> Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PGRA, Norme, art. 10



#### Art. 4.1.6 Reticolo idrografico della Bonifica, condotte ad uso irriguo

##### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua nelle Tavole V5 i canali del reticolo idrografico della bonifica, le condotte ad uso irriguo in gestione al Consorzio di Bonifica della Romagna e i canali del reticolo del Consorzio Emiliano-Romagnolo.  
Per i canali di bonifica si applicano le distanze di tutela, definite dal RD 368/1904 e specificate dai vigenti regolamenti consorziali di polizia idraulica, indicate nelle Tavole V5.  
Per le condotte irrigue si applica inoltre quanto previsto dal Regolamento Irriguo. La rete di condotte irrigue è tutelata dal vincolo di inedificabilità posto su un fascia di rispetto avente larghezza massima di m 5,00 in asse alla condotta irrigua.
2. Qualsiasi intervento di trasformazione dell'assetto del tracciato del reticolo idrografico e delle condotte di cui al presente articolo (variazioni del tracciato dell'alveo, deviazioni, attraversamenti, scarichi, derivazioni ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente Gestore.

#### Art. 4.1.7 Aree potenzialmente interessate da alluvioni<sup>26</sup>

##### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua nelle Tavole V2 le aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2). In tali aree il Comune, con riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA dovrà:
  - a. aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformi 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;
  - b. assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree del proprio territorio, 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. consentire, prevedere e/o promuovere, anche mediante meccanismi incentivanti, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture.
2. Nelle more dell'attuazione delle disposizioni per la costa da parte della Regione Emilia-Romagna previste dal PGRA, nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), nell'ambito delle procedure autorizzative in materia di interventi edilizi ed infrastrutturali, è richiesta l'adozione di specifiche misure di riduzione della vulnerabilità in funzione:
  - a. delle caratteristiche del territorio e del relativo uso del suolo,
  - b. del tipo di intervento e della destinazione d'uso prevista,
  - c. del riferimento ai seguenti valori dell'elevazione totale della superficie del mare indicati dal PGRA per diversi scenari e relativi tempi di ritorno:
    - 1,50 m per Tempo di ritorno pari a 10 anni;
    - 1,80 m per Tempo di ritorno pari a 100 anni;
    - 2,50 m per Tempo di ritorno superiore a 100 anni;In particolare:
  - nelle aree P3 e P2 con ingressione marina di 1,50-1,80 m, i parcheggi pubblici interrati, i parcheggi di uso pubblico, i parcheggi pertinenziali ed i locali a servizio delle strutture ricettive alberghiere b1 e delle funzioni e commerciali, nonché i locali a servizio alle funzioni a1 dovranno essere dotati di idoneo piano di emergenza;

<sup>26</sup> Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PRGA, Norme art. 15



- nei casi P2 e P3, a protezione degli edifici, dovranno inoltre essere realizzate idonee misure di protezione rispetto al rischio allagamento di altezza superiore di cui alla precedente lettera c, rilevata rispetto alla quota del medio mare.
3. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1), in ottemperanza ai principi di precauzione e dell'azione preventiva, dovranno essere sviluppate azioni amministrative di cui al precedente comma 1, lettera a).
  4. Per le aree alluvionabili relative all'ambito territoriale delle aree costiere marine relativamente alle aree soggette ad alluvioni frequenti (elevata probabilità P3) ed alluvioni poco frequenti (media probabilità P2), gli interventi edilizi sono subordinati alla verifica della loro compatibilità con la pericolosità idraulica dell'area, anche mediante la riduzione della vulnerabilità del patrimonio edilizio esistente e l'adozione di adeguati provvedimenti volti alla mitigazione del rischio idraulico, commisurati all'entità degli interventi stessi. Per quanto non direttamente specificato nelle presenti norme, valgono le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 15 e 16 delle norme di piano PAI variante 2016 di adeguamento al PGRA.

#### **Art. 4.2.1 Aree morfologicamente depresse e aree al di sotto del livello del mare**

##### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua nelle Tavole V2 le aree morfologicamente depresse e le aree al di sotto del livello del mare. I progetti per la realizzazione degli interventi ammessi in tali aree dovranno preferibilmente evitare di intercettare trasversalmente la direzione di deflusso delle acque; qualora ciò avvenisse, dovranno essere previsti accorgimenti volti a mantenere la continuità idraulica. I progetti delle infrastrutture dovranno inoltre essere corredati da apposita indagine idraulica, che definisca le condizioni di rischio idraulico relative alla specifica area d'intervento e le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere previste per la messa in sicurezza degli impianti e delle cabine.

#### **Art. 4.2.2 Rischio idraulico potenziale**

##### PRESCRIZIONI

1. Per i nuovi insediamenti, gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e i PdC convenzionati dovranno effettuare specifici approfondimenti volti ad assegnare all'area di intervento una delle seguenti classi di rischio idraulico:
  - a. Rischio idraulico R1 (basso o nullo): ambiti di previsione che non presentano criticità idrauliche marcate o che comunque possono essere superate con interventi di tipo prestazionale. A questi ambiti si applicano le disposizioni dell'articolo 6 delle norme del PAI della AdB Bacini Romagnoli e della *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* e relativi allegati tecnici.
  - b. Rischio idraulico R2 (moderato) per il quale sono possibili danni sociali o economici marginali: ambiti che presentano una sommatoria di criticità idrauliche di vario tipo; per questi ambiti si ritiene necessario un approfondimento di tipo analitico propedeutico al rilascio del titolo abilitativo, che definisca nel dettaglio l'effettivo grado di rischio e le opportune scelte progettuali per una efficace mitigazione svolta nelle modalità ed indicazioni riportate al successivo comma 2.
  - c. Rischio idraulico R3 (elevato): ambiti che presentano molteplici criticità di tipo complesso o che, per diretta derivazione normativa, vanno inquadrati in una più generale valutazione di sostenibilità che contempli l'intervento e la collaborazione di più Enti territoriali competenti. Per questi ambiti si ritengono opportune, oltre alla redazione di approfondimenti sul rischio idraulico di tipo analitico svolti con le modalità ed indicazioni di cui al successivo comma 2,



previsioni di interventi di tipo strutturale, o in alternativa indicazioni prestazionali dirette alla progettazione e al rilascio dei titoli abilitativi.

Gli interventi nelle zone R2 e R3 dovranno essere realizzati con tutte le prescrizioni necessarie per la mitigazione del rischio al fine di garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale.

2. Gli studi specifici e gli approfondimenti sul rischio idraulico andranno condotti rispettando, di massima, le seguenti indicazioni:
  - a. implementazione di modelli idraulici a scala di bacino utilizzando dati desunti da annali storici di ARPAe;
  - b. utilizzo di basi topografiche di dettaglio integrate con dati territoriali di tipo LIDAR griglia 1x1 metro o 2x2 metri oppure sul modello digitale del terreno regionale (falde regolari) come utilizzato dalla AdB Bacini Romagnoli per la redazione delle mappe dei tiranti idrici del PAI; l'utilizzo di rilievi topografici di dettaglio eseguiti ex-novo è consentito; essi dovranno essere inquadrati nel sistema di riferimento planimetrico e altimetrico delle basi LIDAR e/o modello DTM regionale;
  - c. utilizzo di dati digitali grid rappresentanti le altezze d'acqua forniti dalla AdB Bacini Romagnoli nell'ambito dell'aggiornamento delle basi cartografiche della variante PAI 2016 di adeguamento alla direttiva alluvioni e al PGRA, per la redazione delle mappe dei tiranti idrici di riferimento di dettaglio;
  - d. rispetto delle indicazioni contenute nella *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. 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano* e allegati tecnici alla stessa direttiva;
  - e. al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di rischio idraulico potenziale in ambito locale, l'approfondimento richiesto dovrà prevedere:
    - la valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche e/o dai nuovi interventi per tutto il territorio interessato dalla trasformazione e per un significativo intorno;
    - idonee misure compensative;
  - f. lo studio dovrà essere preceduto da un'analisi storica degli eventi meteorici e dovrà prevedere i necessari interventi di difesa in grado di contenere la situazione di pericolo ed eventualmente dovrà proporre opere di mitigazione su scala opportuna. Inoltre dovrà perseguire i seguenti obiettivi il cui raggiungimento dovrà essere esplicitamente dimostrato e dichiarato nello studio:
    - mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle;
    - agevolare o non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare sensibilmente il normale deflusso delle acque;
    - non aumentare significativamente il rischio idraulico in tutta l'area a valle interessata;
    - non ridurre significativamente i volumi invasabili delle aree interessate e favorire se possibile la creazione di nuove aree di libera esondazione;
    - non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
  - g. lo studio dovrà inoltre contenere:
    - un inquadramento territoriale (analisi morfometrica, idrografica e orografica)
    - l'analisi di interferenze con dissesti idraulici, geologici e morfologici (ad esempio aree soggette a rischio subsidenza) presenti o potenziali
    - la descrizione di eventi idrologici importanti che hanno coinvolto l'area di intervento
    - l'analisi idrologica e idraulica, più o meno dettagliata in funzione dell'intervento edilizio proposto
    - la valutazione dell'eventuale variazione del rischio idraulico conseguente alla realizzazione dell'intervento proposto;



- la valutazione degli effetti delle opere di difesa nelle zone circostanti ed in particolare a valle e la funzionalità idraulica
- la valutazione circa la significatività della variazione dei volumi invasati
- la valutazione di eventuali alternative alle opere di difesa proposte.

#### Art. 4.3 Invarianza idraulica e casse di espansione e laminazione delle piene<sup>27</sup>

##### PRESCRIZIONI

1. Nel territorio comunale deve essere rispettato quanto stabilito all'art. 9 della norme del PAI-PGRA. Al fine di garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche che comportano un ampliamento delle superfici impermeabilizzate, dovrà essere realizzato un volume minimo di invaso atto alla laminazione delle piene, da collocarsi, in ciascuna area in cui si verifichi un aumento delle superfici impermeabili, a monte del punto di scarico dei deflussi nel corpo idrico recettore. Sono da considerarsi superfici impermeabili i tetti verdi e i volumi edilizi interrati anche se ricoperti superiormente da terreno naturale.
2. Per interventi diffusi su interi comparti urbani, i proponenti la trasformazione che comporta un aumento di impermeabilizzazione dei suoli devono concordare la realizzazione di volumi al servizio dell'intero comparto urbano, di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi e collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale.
3. Il volume minimo di invaso deve essere calcolato secondo la procedura riportata nel capitolo 7 della "Direttiva per le verifiche e il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica", approvata con Delibera Comitato Istituzionale n. 3/2 del 20/10/2003. In base alle indicazioni tecniche di cui al capitolo 7 alla citata Direttiva idraulica 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 con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione e alla quale dovrà essere consentito il controllo funzionale nel tempo dei sistemi di raccolta.
4. 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 piano attuativo 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 ai sensi del comma 2.
5. Possono essere adottate soluzioni alternative a quella della realizzazione del volume d'invaso di cui ai commi precedenti, purché si dimostri la pari efficacia in termini di mantenimento dei colmi di portata di piena ai valori precedenti l'impermeabilizzazione. A tal fine 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.
6. Nella Tavola D4 della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale è individuata l'area interessata dalla cassa di espansione Valle Felici e l'Area di Fitodepurazione, individuata sulla base dello "Studio di fattibilità delle casse di espansione Valle Felici", nonché sulla base del "Progetto definitivo del Primo stralcio", redatto dal Consorzio di Bonifica della Romagna, elaborato nell'ambito

<sup>27</sup> Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PRGA, Norme, Art. 9



dello Studio di fattibilità e di approfondimento tecnico-scientifico per l'individuazione degli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza del Porto Canale di Cesenatico da esondazioni e alla deviazione delle acque dei canali Vena Madonnina, Mesola e Allacciamento nel canale Tagliata con relativo adeguamento della foce".

Entro tali aree, in attesa della realizzazione della cassa di espansione, è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli, gli interventi edilizi ammessi negli edifici esistenti sono la manutenzione ordinaria a) e straordinaria b).

7. Nella Tavola D1 della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale sono individuate inoltre due aree per casse di laminazione di circa mc 7.000 ciascuna di supporto alle trasformazioni di cui al comma 2 per gli abitati di Pinarella e Tagliata.

#### **Art. 4.4 Tutela dei corsi d'acqua pubblici**

##### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua, nelle Tavole V5 i "corsi d'acqua pubblici". Sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, si applica quanto disposto dall'art. 96 del RD 532/1904 *Testo unico sulle opere idrauliche*. Tali elementi si configurano quali generatori di vincolo rispetto agli interventi di seguito indicati. Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.

#### **Art. 4.5 Vincolo idrogeologico-forestale**

##### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua nelle Tavole V2 le aree sottoposte a vincolo idrogeologico riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi RD 3267/1923 e alle disposizioni di cui al DM 11.03.1988, alla LR 3/1999 e alla DGR 1117/2000.
2. Le opere da realizzarsi in dette aree, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al RD 1126/1926 e della legislazione regionale in materia.

## **TITOLO II RISCHIO SISMICO**

#### **Art. 4.6 Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica nel territorio urbano e nel territorio rurale**

##### INDIRIZZI

1. Il presente piano persegue l'obiettivo della riduzione del rischio sismico (urbano ed edilizio) 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 e suddivide l'intero territorio comunale sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico.
2. Lo studio di microzonazione sismica, allegato al presente piano, ha consentito approfondimenti della pericolosità sismica fino al "livello 3" (analisi della risposta sismica locale e verifiche della liquefacibilità dei sedimenti). In particolare:

- a. la carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – MOPS (elaborato S1) è il documento fondamentale del primo livello di approfondimento e suddivide il territorio studiato in zone omogenee dal punto di vista dell'analisi della risposta sismica locale, sulla base delle caratteristiche geomorfologiche, sismostratigrafiche e sismotettoniche del territorio e dei conseguenti effetti cosismici potenzialmente attesi;
  - b. le carte di microzonazione sismica di livello 3 (elaborati S2 – S3 – S4 – S5) suddividono il territorio studiato in “zone stabili suscettibili di amplificazioni locali” e in “zone suscettibili di instabilità per liquefazione”. Per tutte le zone sono riportati i relativi fattori di amplificazione ottenuti da modelli numerici di RSL. Le zone suscettibili di instabilità per liquefazione sono suddivise secondo differenti classi di pericolosità (moderata – elevata – molto elevata) basate su esiti di verifiche quantitative (prove CPTe/CPTU) ai sensi della DGR 2193/2015.
- 3 La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) individua il sistema di gestione per l'emergenza composto da “funzioni strategiche” (in “edifici strategici” e “aree di emergenza”), i relativi assi di accessibilità/connesione e le unità/aggregati strutturali interferenti con tale viabilità e/o aree di emergenza (elaborato G6).

#### PRESCRIZIONI

4. Su tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi di nuova edificazione e di ristrutturazione parziale o totale, dovranno attenersi a quanto indicato negli studi di microzonazione sismica che fanno parte del presente piano. Nell'ambito degli accordi operativi, di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o di PdC convenzionati dovranno essere valutate inoltre le criticità indicate nello studio sulla condizione limite per l'emergenza (CLE).
5. Negli ambiti per nuovi insediamenti, da riqualificare o qualificare soggetti ad accordo operativo, piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o PdC convenzionato, interni al perimetro della microzonazione sismica di “livello 3”:
  - a. se ricadenti nelle “zone di attenzione per instabilità per liquefazione” (cfr. la Tavola S1 – Carta delle MOPS), sono richiesti opportuni approfondimenti sismici finalizzati all'analisi della pericolosità sito – specifica e ulteriori approfondimenti funzionali alla valutazione del rischio intrinseco per gli interventi previsti. Lo studio geologico e sismico a corredo della fase attuativa dovrà comprendere l'analisi di fattibilità degli interventi previsti e indicare (se ritenuti necessari) gli eventuali interventi di mitigazione da adottare nella progettazione edificatoria (es.: consolidamento dei terreni; soluzioni costruttive; ecc.);
  - b. se esterni al perimetro della microzonazione sismica di “livello 3”, sono richiesti approfondimenti sismici fino al “livello 2” o al “livello 3” ai sensi della DGR 2193/2015.
6. Negli interventi edilizi diretti di nuova edificazione e di ristrutturazione parziale o totale che ricadono in “zone di attenzione per instabilità per liquefazione” (cfr. Tavola S1 – Carta delle MOPS), lo studio geologico e sismico se richiesto ai sensi delle norme e disposizioni vigenti (e da allegare al titolo abilitativo), dovrà includere opportune analisi di pericolosità e di rischio (risposta sismica locale; verifiche della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma) funzionali alle caratteristiche prestazionali del manufatto/i di progetto.
7. Adempimenti connessi alla Condizione Limite per l'Emergenza (CLE):
  - a. si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza, quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$ , oppure per le aree,  $H > d$ . L'altezza (H) risulta maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada (L) oppure rispetto al limite più vicino dell'area (d).
  - b. al fine di garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza, gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non dovranno incrementare e/o causare (nel caso di edifici nuovi)





- condizioni interferenza su Edifici Strategici, su Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
- c. sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi dovranno tendere alla riduzione/eliminazione della condizione di interferenza.

### TITOLO III RISCHIO ARCHEOLOGICO

#### Art. 4.7 Misure da attuarsi in zone interessate da rischio archeologico

##### PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V3 del PUG sono individuate e perimetrare le seguenti zone di interesse storico-archeologico<sup>28</sup> :
  1. aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti,
  2. aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleohabitat,
  3. aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici;
  4. aree a rilevante rischio archeologico.
2. In tali zone gli interventi sono subordinati all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela archeologica, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
3. In base alla presenza di materiale archeologico, il territorio cervese è suddiviso in tre aree di rischio (Tavola V3), ogni intervento che implichi la realizzazione di nuovi volumi interrati o la costruzione di nuove urbanizzazioni, che comporti scavi nelle misure definite di seguito, è subordinato all'esecuzione di sondaggi preventivi svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica:
  - a. area ad Alto rischio archeologico: scavo di profondità superiore a m 2 dal piano di campagna;
  - b. area a Medio rischio archeologico: scavo di profondità superiore a m 4 dal piano di campagna;
  - c. area a Basso rischio archeologico: scavo di profondità superiore a m 5 dal piano di campagna e con estensione complessiva superiore a 10.000 mq.
4. Nei centri storici, ogni intervento che implichi la realizzazione di nuovi volumi interrati o la costruzioni di nuove opere di urbanizzazione (opere edilizie, sottoservizi, sbancamenti) con esecuzione di scavi con profondità superiore a m 3 è subordinata all'esecuzione di sondaggi preventivi svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica.
5. Trascorsi 30 giorni dalla richiesta inviata alla Soprintendenza, in caso di assenza di risposta, i lavori possono iniziare previa ulteriore comunicazione alla Soprintendenza stessa.

---

<sup>28</sup> Art. 21 delle Norme del PTPR, 3.21.a delle Norme del PTCP, punto b2.



## **TITOLO IV RISCHIO PRODOTTO DA INQUINAMENTO ATMOSFERICO**

### **Art. 4.8 Misure per il miglioramento della qualità dell'aria**

#### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi previsti sul territorio devono risultare coerenti con il PAIR 2020 (Piano Aria Integrato Regionale).



## PARTE V REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

### Art. 5.1 Fasce di Rispetto (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)

#### Art. 5.1.1 Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

##### PRESCRIZIONI

- Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche sono indicate, con riferimento alla funzionalità della singola infrastruttura, nelle Tavole V5 e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada<sup>29</sup>. Qualora la fascia di rispetto non sia indicata in cartografia, si applicano le ampiezze delle fasce indicate nella tabella seguente.

##### Distanze di rispetto per le nuove costruzioni e ricostruzioni

	Fuori dai centri abitati m	Entro i centri abitati <sup>30</sup> m
A- Autostrade	60	30
B - Strade extraurbane principali	40	20
C - Strade extraurbane secondarie	30	10
C – Grande rete (PTCP art. 11.5) – SS16	40	20
C – Rete di base (PTCP art. 11.5) - SP71bis	35	7,5
D - Strade urbane di scorrimento	-	20
E - Strade urbane di quartiere	-	7,5
F - Strade locali (provinciali)	20	7,5
F - Strade locali (comunali e vicinali)	20	7,5

- Fuori dei centri abitati è vietato costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale.
- Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione di **muri di cinta** di qualsiasi natura e consistenza, qualora non conformati come costruzione ai sensi del Codice Civile, non possono essere inferiori a:
  - 5 metri per strade di tipo A e B
  - 3 metri per strade di tipo C ed F
 Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati da rispettare nella costruzione di **muri di cinta** di qualsiasi natura e consistenza, qualora non conformati come costruzione ai sensi del Codice Civile, non possono essere inferiori a:
  - 3 metri per strade di tipo A.
  - 2 metri per le strade di tipo D
- Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare **alberi** lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di assenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m. 6,00. Per l'impianto di **siepi** e **piantagioni, recinzioni in rete metallica**, ecc. nelle fasce di rispetto stradale, valgono le disposizioni particolari del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

<sup>29</sup> D.Lgs 285/1992, Nuovo codice della strada e DPR 495/1992, Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada.

<sup>30</sup> I criteri per l'individuazione dei centri abitati sono indicati nella Circolare del Ministero dei LL.PP. 6709/1997



5. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente nonché, eventualmente, al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono inoltre ammesse:
- Reti tecnologiche e relativi impianti;
  - Parcheggi pubblici in sede propria;
  - Distributori carburanti per uso autotrazione.

### Art. 5.1.2 Fasce di rispetto ferroviario

#### PRESCRIZIONI

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/1980, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell' esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Tale fascia è individuata nelle tavole V5 del PUG.
2. Interventi in deroga al precedente comma 1 possono eventualmente essere attuati, previa autorizzazione degli organismi competenti, con le modalità indicate all'art. 60 del DPR 735/1980.

### Art. 5.1.3 Fasce di rispetto aeroportuale

#### PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V5 sono individuate le tre fasce di rispetto dell'aeroporto militare; ad esse si applicano le disposizioni del Decreto del Comandante Prima Regione Aerea n. 75 del 19/04/71 e del DM 258/2012 *"Regolamento recante attività di competenza del Ministero della difesa in materia di sicurezza della navigazione aerea e di imposizione di limitazioni alla proprietà privata nelle zone limitrofe agli aeroporti militari e alle altre installazioni aeronautiche militari"*.
2. Nelle zone limitrofe all'aeroporto militare le costruzioni sono soggette alle limitazioni in altezza definite ICAO (International Civil Aviation Organization) annesso al citato DM e riportato nelle successive Figure 3 e 4.  
Inoltre, le aree sottostanti alle superfici di salita al decollo e di avvicinamento poste esternamente alla recinzione perimetrale sono soggette all'ulteriore vincolo di inedificabilità assoluta, sino alla distanza di m 300 dalla recinzione medesima. Le limitazioni di cui al presente comma non si applicano, all'interno delle aree aeroportuali, alle infrastrutture atte a garantire il funzionamento dell'aeroporto.
3. Nelle zone limitrofe agli aeroporti militari, non possono essere realizzati impianti eolici nelle aree site all'interno della zona di traffico dell'aeroporto e nelle aree sottostanti alle superfici di salita al decollo e di avvicinamento. Esternamente alle aree così definite, la realizzazione di impianti eolici è subordinata all'autorizzazione del Ministero della difesa se ricadono all'interno dell'impronta della superficie orizzontale esterna o se, comunque, costituiscono pericolo per la navigazione ai sensi dell'articolo 711, primo comma, del Codice della Navigazione. L'autorizzazione non può comunque essere concessa per impianti ricadenti all'interno dell'impronta della superficie orizzontale esterna, se hanno altezza pari o superiore alla superficie orizzontale esterna stessa.
4. Nelle zone limitrofe alle installazioni aeronautiche militari, la realizzazione di impianti fotovoltaici in aree distanti meno di un chilometro dalla recinzione perimetrale è subordinata all'autorizzazione del Ministero della Difesa

Figura 1 – Limiti nelle direzioni di atterraggio, DM 258/2012

LIMITI NELLE DIREZIONI DI ATTERRAGGIO

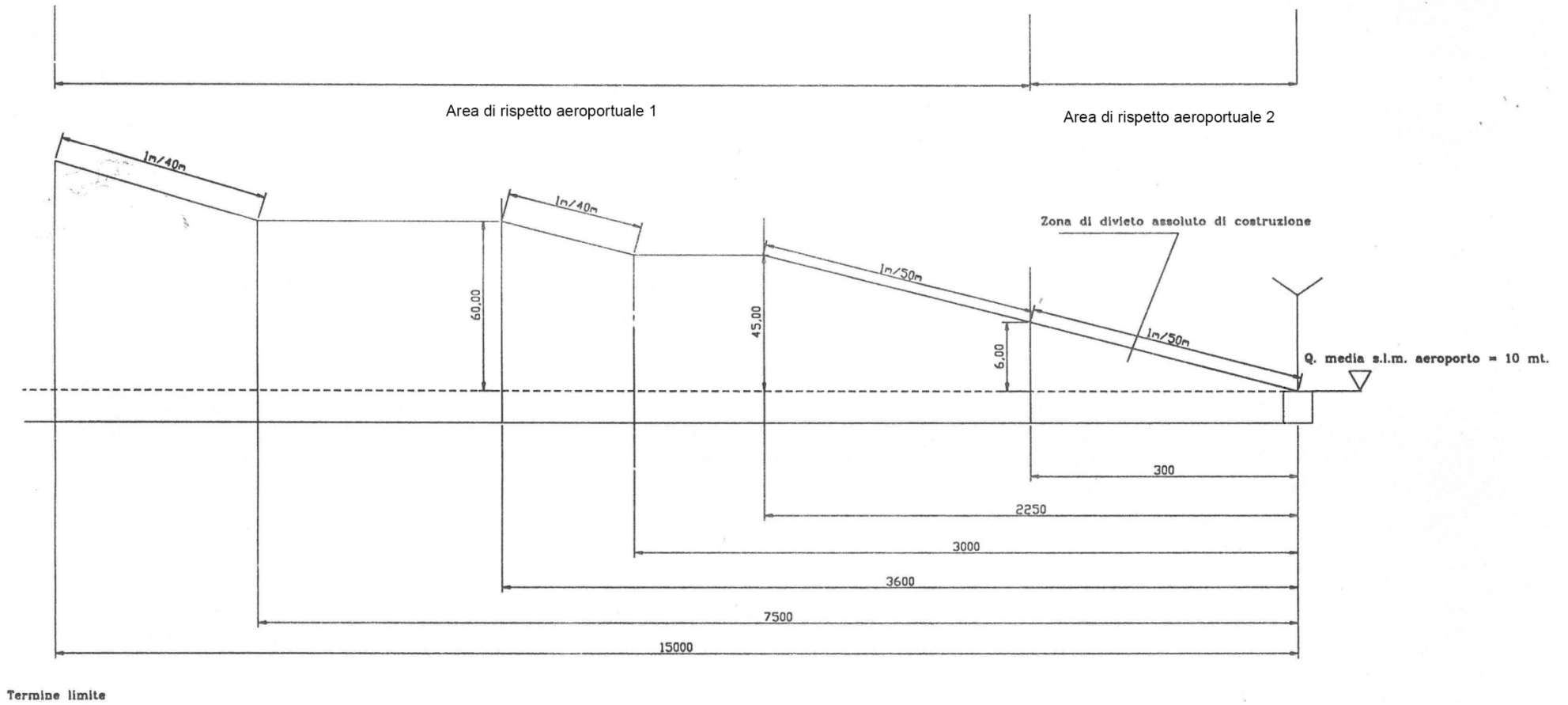
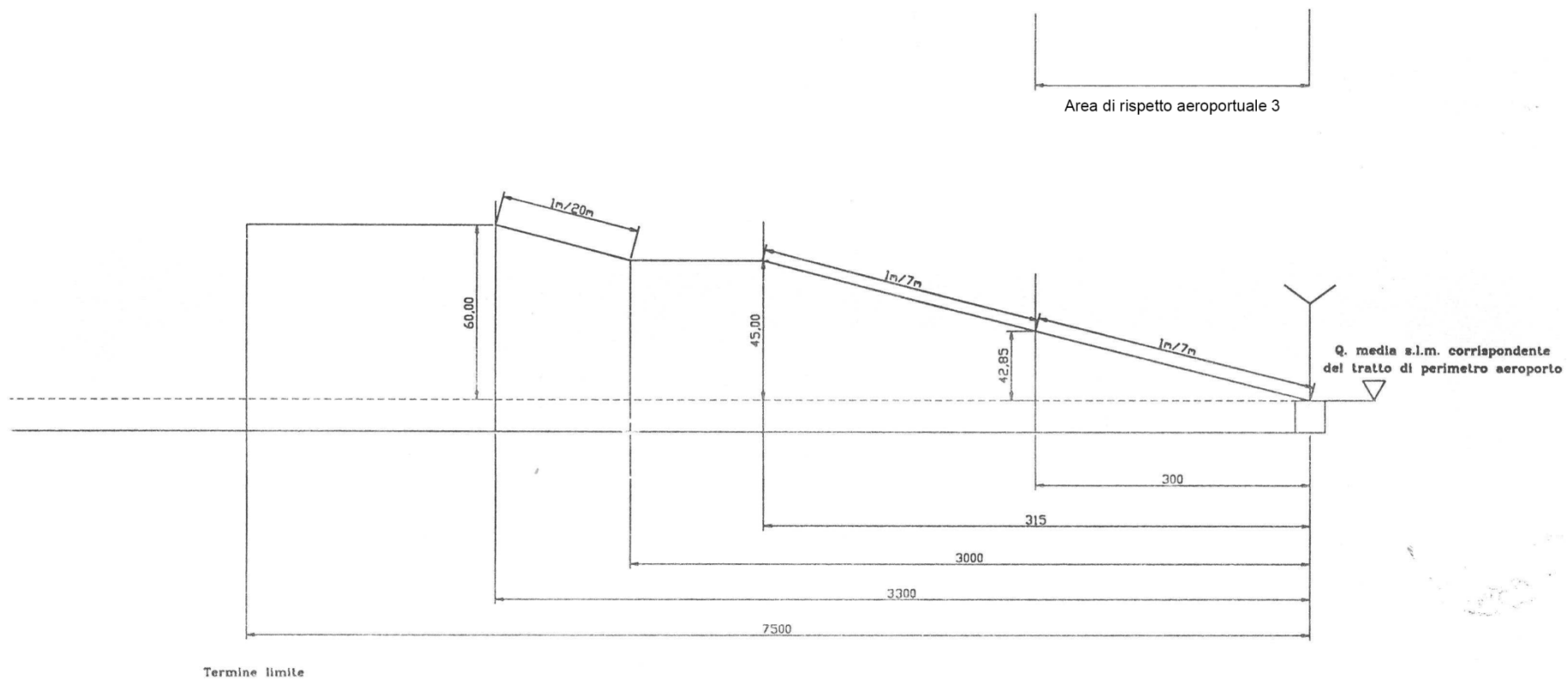




Figura 2 – Limiti nelle direzioni diverse da quelle di atterraggio, DM 258/2012

LIMITI NELLE DIREZIONI DIVERSE DA QUELLE DI ATTERRAGGIO





#### Art. 5.1.4 Fasce di rispetto cimiteriale

##### PRESCRIZIONI

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. E' ammesso inoltre (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) il commercio al dettaglio limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate ai sensi dell'art. 4 della LR 19/2004. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici; l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti è ammesso, sentita l'Azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

#### Art. 5.1.5 Fasce di rispetto degli acquedotti e impianti di depurazione

##### Art. 5.1.5.1 Fasce di rispetto degli acquedotti

##### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua, nelle Tavole V5 le condotte degli acquedotti di Romagna Acque e di Torre Pedrera.
2. Per quanto riguarda Romagna Acque, le due fasce di rispetto delle condotte sono in funzione del diametro della condotta e precisamente:

diametro nominale condotte	Servitù di passaggio	Inedificabilità
Per condotte fino a Ø 500 mm compreso	m 3,00	m 7,00
Per condotte da Ø 600 a Ø 900 mm compreso	m 4,00	m 9,00
Per condotte di Ø 1000 mm	m 4,00	m 12,00
Per condotte di Ø 1200 mm	m 4,00	m 15,00
Per condotte di Ø 1400 mm		

Le misure indicate nella tabella sono da considerare in asse alle condotte (50% per parte)

##### Art. 5.1.5.2 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione

##### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua, nelle Tavole V5, gli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.
2. Per tali impianti di depurazione è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento, definita in m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto, secondo quanto disposto dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.





3. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
4. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

#### Art. 5.1.6 Fasce di rispetto degli elettrodotti

##### PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V5 del PUG sono individuate le linee elettriche, le cabine e la centrale e le rispettive fasce di rispetto indicate dal gestore Terna. Poiché l'individuazione di tali tracciati è indicativa, nel caso di interventi che riguardino anche un adeguato intorno dovrà essere verificata con Terna l'esatto posizionamento del cavo.
2. All'interno delle fasce di rispetto **non sono ammessi** interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della LR n. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi di cui al comma precedente, che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione, ma tendano alla loro diminuzione.

#### Art. 5.1.7 Fasce di rispetto dei gasdotti

##### PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V5 è individuato il tracciato indicativo fornito da Snam della rete gas presente sul territorio comunale. La relativa fascia di rispetto varia da 3 a 20 m in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte, o di particolari accorgimenti tecnici. Nel caso di interventi che interessino un adeguato intorno dei generatori del vincolo, Snam Rete Gas, su specifica richiesta fornirà l'esatta posizione della condotta e la relativa fascia di rispetto.

#### Art. 5.1.8 Fasce di rispetto del demanio marittimo

##### PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V5 sono individuate le fasce di rispetto del demanio marittimo con ampiezza di 30 m dalla linea SID. Ai sensi dell'art. 55 del RD 327/1942 Codice della Navigazione, l'esecuzione di nuove opere entro tale fascia sono sottoposte all'autorizzazione del Capo Compartimento.

#### Art. 5.2 Servitù Militari

##### PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V5 sono rappresentate le fasce relative alla Servitù Militare imposta al sito n. 15, con Decreto n. 13/2017 del Comandante Militare Esercito Emilia-Romagna. Tali aree sono soggette alle limitazioni indicate nei successivi commi.



2. Fino alla distanza di 500 metri, misurati dal centro geometrico del comprensorio infrastrutturale e comunque a distanza non minore di 400 metri dal centro della base di ciascuna antenna radar, è vietato:
  - a. fare elevazioni di terra o di altro materiale di altezza superiore a metri 0,70 e comunque superiore alla quota media del terreno su cui è installata la struttura di sostegno dell'antenna Radar più vicina all'ostacolo considerato;
  - b. costruire condotte o canali sopraelevati;
  - c. impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili;
  - d. scavare fossi o canali di profondità superiore a 50 cm;
  - e. aprire o esercitare cave di qualunque specie;
  - f. installare macchinari o apparati elettrici e centri trasmittenti;
  - g. fare le piantagioni (compresa l'eventuale vegetazione arbustiva) e le operazioni campestri di seguito elencate:
    - superiori a metri 1,50 o superiori alla quota media del terreno su cui è installata la struttura di sostegno dell'antenna Radar più vicina all'ostacolo considerato;
    - lasciare seccare sul posto i prodotti delle coltivazioni consentite, l'eventuale vegetazione spontanea, nonché dame alle fiamme i relativi residui;
    - lasciare covoni o simili;
  - h. aprire strade, anche ferrate;
  - i. fabbricare muri o edifici di altezza superiore a metri 0,70 e comunque superiori alla quota media del terreno su cui è installata la struttura di sostegno dell'antenna Radar più vicina all'ostacolo considerato;
  - j. sopraelevare muri o edifici esistenti;
  - k. adoperare nelle costruzioni materiali metallici.
  
3. Entro la successiva zona, che si estende dal perimetro esterno di quella indicata nel precedente comma 2 per ulteriori 350 metri, è vietato:
  - a. costruire condotte elettriche sopraelevate con tensione uguale o superiore ai 3.000 volt;
  - b. impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili;
  - c. installare macchinari o apparati elettrici e centri trasmittenti di potenza superiore ai 200 watt di picco;
  - d. aprire o esercitare cave di qualunque specie (comma 1);
  - e. fare le piantagioni (compresa l'eventuale vegetazione arbustiva) e le operazioni campestri di altezza superiore a metri 1,50 o superiori alla quota media del terreno su cui è installata la struttura di sostegno dell'antenna Radar più vicina all'ostacolo considerato, lasciare seccare sul posto i prodotti delle coltivazioni consentite, l'eventuale vegetazione spontanea, nonché dame alle fiamme i relativi residui;
  - f. fabbricare muri o edifici;
  - g. sopraelevare muri o edifici esistenti, la cui altezza superi: o il valore compreso tra 2 e 10 metri proporzionalmente alla distanza dell'ostacolo considerato dal punto più vicino del perimetro della zona indicata nel predetto comma 2 (l'altezza dell'ostacolo deve essere misurata rispetto alla quota media del terreno su cui è installata l'antenna radar più vicina all'ostacolo considerato) o il valore di metri 7 rispetto alla quota minima del sedime su cui insiste l'impianto militare.
  
4. Entro la successiva zona, che si estende dal perimetro esterno di quella indicata nel precedente comma 3 fino alla distanza di 200 metri dal centro della base di ciascuna antenna radar, è vietato:
  - a. costruire condotte elettriche sopraelevate con tensione uguale o superiore ai 3.000 volt;
  - b. impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili;
  - c. installare macchinari o apparati elettrici e centri trasmittenti di potenza superiore ai 200 watt di picco;



- d. fare le piantagioni (compresa l'eventuale vegetazione arbustiva) e le operazioni campestri di altezza superiore a metri 1,50 o superiori alla quota media del terreno su cui è installata la struttura di sostegno dell'antenna Radar più vicina all'ostacolo considerato, lasciare seccare sul posto i prodotti delle coltivazioni consentite, l'eventuale vegetazione spontanea, nonché dame alle fiamme i relativi residui;
- e. fabbricare muri o edifici;
- f. sopraelevare muri o edifici esistenti, la cui altezza superi il valore compreso fra 2 e 10 metri, proporzionalmente alla distanza dell'ostacolo considerato dal punto più vicino del perimetro della zona indicata nel predetto comma 3. L'altezza dell'ostacolo deve essere misurata rispetto alla quota media del terreno su cui è installata l'antenna radar più vicina all'ostacolo considerato.

### **Art. 5.3 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

#### PRESCRIZIONI

1. Il PUG riporta, nelle tavole V5, l'involuppo delle aree di danno in prossimità di stabilimenti a rischio di incidente rilevante, interessate dalle possibili tipologie incidentali tipiche dello stabilimento e individuate sulla base di valori di soglia oltre i quali si manifestano letalità, lesioni o danni. L'area interessa una esigua superficie del territorio comunale posta lungo il confine sud e priva di abitazioni.

### **Art. 5.4 Zone di protezione dall'inquinamento luminoso<sup>31</sup>**

#### PRESCRIZIONI

1. Il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del Comune, da conservare e valorizzare. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla LR 19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e della Direttiva 1688/2013.
2. Sono in particolare zone di protezione dall'inquinamento luminoso, e quindi assoggettate alle misure di protezione di cui all'art. 4 alla DGR 1688/2013:
  - a. le aree Naturali Protette, perimetrate nelle Tavole V1 del PUG,
  - b. i siti della Rete Natura 2000, perimetrate nelle Tavole V1 del PUG,
  - c. le aree di collegamento ecologico (dotazioni ecologico ambientali, fiumi, ecc.)
  - d. le aree circoscritte intorno agli osservatori astronomici ed astrofisici, professionali e non professionali, che svolgono attività di ricerca o di divulgazione scientifica (perimetrate nelle Tavole V5 del PUG).
3. Il PUG nelle Tavole V5 individua le zone di protezione di cui al comma 1, e, per quanto riguarda l'osservatorio astronomico di tipo non professionale localizzato in via dell'Osso 26, Bastia, Ravenna ne definisce, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della medesima DGR 1688/2013, un raggio di 15 km.

### **Art. 5.5 Bonifica di siti contaminati**

#### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati sono soggetti alle disposizioni della parte IV, titolo V del D.Lgs. 152/2006, che definisce le procedure, i criteri e le modalità per lo

---

<sup>31</sup> DGR 1688/2013 "Nuova direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della LR 19/2003".



svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti.

2. Il PUG nelle Tavole V5 individua le aree interessate da impianti di rifiuti dismessi, soggette alle disposizioni del presente articolo, al fine di dare attuazione agli interventi di bonifica e ripristino ambientale e/o alla messa in sicurezza delle stesse.
3. Nell'area interessata da impianti di rifiuti dismessi di via Verbano, in seguito all'attuazione del progetto esecutivo di messa in sicurezza permanente con delibera di G.C. 191 del 11.10.2016, è consentita la realizzazione di verde pubblico o verde privato residenziale.

#### **Art. 5.6 Misure per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico**

##### PRESCRIZIONI

1. Relativamente agli interventi di nuova edificazione in prossimità di stazioni radio base, dovrà essere verificato il rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico, relativamente al volume di rispetto legato alla presenza dell'impianto, prima del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo richiesto.



## PARTE VI IL SISTEMA INSEDIATIVO E IL TERRITORIO RURALE

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 6.1 Contenimento del consumo di suolo

##### PRESCRIZIONI

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 nel limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato (riferito all'entrata in vigore della LR 24/2017) il suolo consumabile fino a tale data.

Il consumo di suolo è dato cioè 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.

Il suolo consumabile al 2050, dato dal 3% della superficie del Territorio Urbanizzato del Comune di Cervia, è complessivamente pari a 370.774 m<sup>2</sup> di superficie territoriale.

#### Art. 6.2 Riuso e rigenerazione urbana

##### PRESCRIZIONI

1. Contestualmente al contenimento del consumo di suolo, la legge promuove il riuso e la rigenerazione delle aree urbane, così definiti all'art.7 della LR24/2017:
  - interventi di qualificazione edilizia, diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, attuati con interventi edilizi diretti;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica, che oltre a promuovere la qualificazione edilizia promuovono una maggiore qualità urbana, attuati con PdC convenzionati;
  - interventi più complessi di addensamento o sostituzione urbana che promuovono significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate, attuati con accordi operativi o PUA di iniziativa pubblica.

#### Art. 6.3 Individuazione del territorio urbanizzato, del sistema insediativo storico e del territorio rurale

##### PRESCRIZIONI

1. Ai sensi dell'articolo 31, della LR 24/2017, il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il sistema insediativo storico e gli ambiti del territorio rurale.
2. Il PUG suddivide il territorio urbano in tessuti:
  - Centri Storici;
  - tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale;
  - tessuti a prevalente funzione turistica;
  - tessuti specializzati;
  - Polo Funzionale;



per i quali definisce specifica disciplina.

3. Non è considerata variante al PUG la lieve rettifica delle perimetrazioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 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.
4. Il PUG perimetra le seguenti aree e ambiti del territorio rurale:
  - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
  - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
  - Ambiti agricoli periurbani
  - Ambito delle Saline

stabilendo, per le diverse parti, gli obiettivi di sviluppo e le condizioni di tutela attraverso prescrizioni e indirizzi.



## PARTE VII SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

### TITOLO I OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

#### Art. 7.1 Obiettivi

##### INDIRIZZI

1. Le presenti Norme hanno lo scopo di 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 ambiti d'intervento del sistema insediativo storico sono individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della legge 457/1978 al fine di consentire il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

#### Art. 7.2 Articolazione del sistema insediativo storico

##### PRESCRIZIONI

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal P.T.P.R., come specificata ed integrata dal P.T.C.P., il sistema insediativo storico è articolato in:
  - Centri storici (Cervia e Castiglione di Cervia)
  - edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici
  - edifici storici nel territorio rurale

#### Art. 7.3 Disposizioni generali relative ai centri storici di Cervia e Castiglione di Cervia e agli edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici.

##### INDIRIZZI

1. I centri storici sono costituiti da tessuti urbani che hanno conservato un impianto di antica formazione ove sono riconoscibili organismi edilizi e sistemi strutturali storici. Sono costituiti da edifici, rete viaria, spazi inedificati ed altri manufatti e sono definiti ambiti a prevalente destinazione residenziale.
2. Gli edifici storici in ambito urbano, esterni al centro storico sono edifici o complessi edilizi significativi della storia urbana, con le relative aree pertinenziali, che presentano elementi di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale.

##### PRESCRIZIONI

3. Nei Centri storici:
  - a. è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b. sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - c. non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.





4. Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificamente determinati del centro storico, il PUG può disciplinare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti al precedente comma 3, lettere a), b) e c), da attuare attraverso l'approvazione di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica.

Il PUG individua inoltre le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi per l'eliminazione degli elementi incongrui e per il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani.

#### **Art. 7.4 Disposizioni generali relative agli edifici storici nel territorio rurale**

##### INDIRIZZI

1. Gli insediamenti ed infrastrutture storici del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.
2. Il recupero degli edifici storici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola si conforma ai seguenti principi:
  - a. per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
  - b. per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
  - c. gli interventi di recupero di cui alle lettere a. e b. sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - d. non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

##### PRESCRIZIONI

3. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, 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 precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.
4. I vincoli e gli adempimenti derivanti dalla pianificazione sovraordinata prevalgono sulle disposizioni previste dalla specifica disciplina attuativa stabilita dal presente piano.



## TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

### Art. 7.5 Disposizioni relative agli interventi edilizi

#### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi edilizi ed il recupero funzionale devono garantire l'integrità, la riconoscibilità e la conservazione delle Unità Tipologiche<sup>32</sup> storiche.
2. 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 relativa all'intera Unità tipologica;
  - b. non pregiudichino successivi interventi globali, ma ne costituiscano l'organica anticipazione.
3. L'intervento edilizio deve prevedere:
  - a. l'eliminazione dei corpi estranei<sup>33</sup> all'organismo edilizio e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico o ambientale.
  - b. l'attuazione delle eventuali prescrizioni particolari specificate negli elaborati CS.3, EU e ER (schede di analisi e disciplina particolareggiata).Sono fatti salvi gli interventi 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 comprese nell'Unità Tipologica.
4. Le disposizioni contenute nelle Schede di analisi e disciplina particolareggiata (elaborati CS.3, EU e ER) sono da considerarsi prevalenti in quanto prescrizioni specifiche delle presenti norme.

### Art. 7.6 Disposizioni relative alle funzioni ammesse

#### PRESCRIZIONI

1. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità delle Unità Tipologiche storiche con particolare riferimento al successivo art. 7.7..
2. Nei **centri storici** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a1** abitazioni, bed and breakfast;
  - a2** residenze stagionali, affittacamere;
  - b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;
  - b2** spazi congressuali ed espositivi;
  - b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, case per ferie, ecc.);
  - b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, ecc.;
  - c2** artigianato di servizio solo se compatibile con la residenza;
  - d1** studi professionali;
  - d2** funzioni direzionali, finanziarie (solo se esistenti alla data di adozione del presente Piano), assicurative;

<sup>32</sup> Le Unità Tipologiche dei centri storici sono individuate nelle tavole CS.2a e CS.2b, quelle degli edifici storici in ambito urbano e nel territorio rurale corrispondono agli edifici come individuati negli elaborati EU e ER con le relative area di pertinenza.

<sup>33</sup> Nei Centri storici i corpi estranei all'organismo edilizio sono individuati nelle tavole CS.1.



- d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private;
  - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
  - e2** medie strutture di vendita solo nei tipi Xr (edifici residenziali di recente costruzione);
  - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
3. Negli **edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
1. per gli edifici classificati come "Villino novecentesco" e "Casa rurale"<sup>34</sup>:
    - a1** abitazioni, bed and breakfast;
    - a2** residenze stagionali, affittacamere;
    - a4** impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
    - b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, ecc.);
    - d1** studi professionali;
    - d3** funzioni di servizio: sedi di attività culturali pubbliche e private.
4. Negli **edifici storici del territorio rurale** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
1. per gli edifici classificati come "Casa rurale" e "Casa padronale":
    - a1** abitazioni, bed and breakfast;
    - a2** residenze stagionali, affittacamere;
    - a4** impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
    - b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;
    - b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, ecc.);
    - b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.;
    - b8** impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
    - c2** artigianato di servizio alla persona e per la produzione di beni di natura artistica o tipica;
    - d3** funzioni di servizio: sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive pubbliche e private;
    - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato di prodotti tipici;
    - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
    - f1** abitazioni agricole;
    - f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici;
5. Le particolari destinazioni d'uso specificate nelle Schede di Analisi e disciplina particolareggiata prevalgono sulle disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.
6. Nei **corpi estranei all'organismo edilizio** non sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso.

### **Art. 7.7 Disposizioni per il recupero e ripristino degli organismi edilizi, dei sistemi strutturali e delle strutture**

#### PRESCRIZIONI

1. Il progetto, in funzione all'entità dell'intervento, dovrà illustrare puntualmente, negli elaborati grafici e/o nella relazione, quanto disposto nei commi e negli articoli successivi; possono essere ammesse soluzioni alternative solo per situazioni particolari debitamente motivate.

<sup>34</sup> Sono presenti alcuni edifici con tipologia rurale inglobati negli ambiti urbanizzati.

### Art. 7.7.1 Disposizioni per i Centri storici

#### PRESCRIZIONI

1. Disposizioni per gli edifici riconducibili ai **tipi edilizi A, B e C** relativi all'impianto urbano di "Cervia Nuova":
  - a. sistemi cellulari, intendendosi lo spazio delimitato da strutture murarie portanti originarie e dai relativi solai; l'intervento di restauro e/o recupero funzionale dovrà operare conservandone l'integrità e tendere, quanto possibile, al ripristino della conformazione originaria<sup>35</sup> 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 integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali simili a quelli originari (mattoni pieni in laterizio).

Nei paramenti murari esterni devono essere conservati e, ove necessario, ripristinati gli elementi speciali in cotto dei marca davanzali e dei cornicioni, anche nei timpani laterali, così anche le cornici delle porte e delle finestre.

Nei tipi A la zoccolatura basamentale potrà essere lasciata in mattone a vista (non intonacata) al fine di favorire l'espulsione dell'umidità di risalita.

Nelle murature interne sono ammesse nuove aperture e/o modifiche di quelle esistenti purché di dimensioni coerenti con quelle storiche dell'edificio;
  - d. strutture orizzontali e di copertura, i solai ed il tetto con elementi lignei vanno recuperati sostituendo gli elementi deteriorati o estranei, sono ammessi interventi di consolidamento e rinforzo localizzati; solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate si potrà procedere con il ripristino completo.

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.).

Le 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;

Modifiche della posizione dell'estradosso dei solai, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde sono ammesse unicamente per attuare il ripristino delle condizioni originarie. Nelle coperture l'inserimento delle coibentazioni dovrà essere effettuato all'intradosso del solaio di copertura.

Nei tipi specialistici A.s4, A.s5 e A.s6 (magazzini del sale e simili) possono essere ammessi soppalchi con strutture di tipo "leggero" (non in muratura), l'intervento non dovrà compromettere l'integrità spaziale dei grandi vani;
  - e. non è consentita la formazione di nuovi locali interrati o seminterrati nell'area di sedime degli edifici e delle relative pertinenze. Nei locali interrati o seminterrati esistenti sono ammessi sbancamenti di 0,40 m per alloggiare eventuali impermeabilizzazioni o opere di consolidamento fondale;
  - f. sistema delle aperture, intendendosi la composizione delle fronti con porte, finestre, finestrelle di sottotetto e bocche di lupo relative all'impianto originario che, in particolare nei

<sup>35</sup> L'analisi e la rappresentazione di diversi tipi edilizi è riportata nell'elaborato IS – Indagine storico operativa - Relazione.



tipi A del Quadrilatero risulta di particolare rilevanza storico architettonica, non potrà essere modificata nelle dimensioni e posizione se non per ripristinare la composizione originaria<sup>36</sup>.  
Nei tipi B3 sono consentite nuove aperture<sup>37</sup> sulle fronti secondarie purché il sistema delle aperture risulti coerente per posizione, scansione e dimensioni delle aperture con quello tipico dell'edilizia storica.

Le banchine delle finestre e gli scalini esterni dovranno essere in pietra chiara tipo "pietra d'Istria", di norma a disegno semplice nei tipi A relativi alle "case dei salinari" e ai "baluardi", con modanature nei tipi B.1 e B.2 (palazzi);

- g. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio con coppi di recupero nel manto superiore, fatti salvi gli edifici specialistici per i quali possono essere ammessi, sulla base di un'analisi storica e strutturale, altri tipi di manto. Non sono ammesse tegole e/o elementi in "finto coppo antico". Non sono ammessi i terminali dei camini in cemento a vista, dovranno essere realizzati in muratura sulla base del tipo tradizionale cervese;
- h. i canali di gronda ed i pluviali devono essere realizzati in lamiera di rame a sezione circolare, così anche le eventuali griglie di areazione sulle facciate. I terminali dei pluviali dovranno essere in ghisa verniciata color "antracite";
- i. gli infissi esterni (porte, portoni, finestre e scuri o persiane) devono essere in legno verniciato<sup>38</sup> coerenti per forma e sezione con il particolare edificio storico su cui si interviene (case dei salinari, palazzi, edifici specialistici, ecc.).

Nei tipi A e B non sono ammessi scuri e persiane nelle finestre del piano terra prospettanti la pubblica via, dovranno essere dotate di inferriate realizzate sul modello di quelle storiche esistenti nel Quadrilatero.

Nei tipi A si consiglia di non ostruire le bocche di lupo con infissi o simili al fine di garantire la necessaria ventilazione dell'intercapedine di fondazione.

Sono comunque vietati ogni tipo d'infisso in alluminio anodizzato, PVC o altro materiale plastico, le imitazioni delle vetrate "inglesi" ed i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili. Solo le vetrine potranno essere, oltre che in legno, anche in metallo preferibilmente trattate con verniciatura ferromicaea color "antracite" o simili.

Non è ammessa l'eliminazione dei portoni esterni o la loro sostituzione con cancelli in ferro (arretramento dell'ingresso).

Non è consentita la realizzazione di nuovi lucernai nella falda di copertura (finestre in falda).

- l. per i tipi edilizi A l'Amministrazione Comunale può prevedere particolari incentivi atti a favorire l'eliminazione dei corpi estranei e di quelli aggiunti privi di valore storico testimoniale.
2. Disposizioni per gli edifici riconducibili ai **tipi edilizi D** relativi all'impianto urbano di Borgo Marina, di Castiglione di Cervia ed ai tessuti di completamento immediatamente esterni all'impianto urbano progettato di "Cervia Nuova":
- a. nei corpi edilizi soggetti a Restauro e risanamento conservativo è vietata la sostituzione di strutture verticali continue (muri portanti interni ed esterni) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro); sono ammesse integrazioni e sostituzioni di murature deteriorate, ma con murature portanti in laterizio;
  - b. sono ammesse modifiche delle quote dell'estradosso dei solai e/o l'introduzione di nuovi solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti, senza però modificare le altezze del colmo, la linea di gronda e le linee di pendenza delle falde fatto salvo l'inserimento delle necessarie coibentazioni;

<sup>36</sup> Si veda l'elaborato IS Relazione ove sono riportati schemi grafici con i sistemi di apertura relativi a diversi tipi edilizi.

<sup>37</sup> Gli interventi di modifica dei prospetti, qualora non si tratti di mero ripristino dello stato originario, sono classificati, ai fini del titolo abilitativo, come interventi di Ristrutturazione Edilizia "pesante".

<sup>38</sup> Sulla base dei campioni depositati presso l'Ufficio tecnico del Servizio Edilizia Privata del Comune.

- c. sono consentite nuove aperture<sup>39</sup> sulle fronti purché il sistema delle aperture dell'intera Unità Tipologica risulti coerente per posizione, scansione e dimensioni delle aperture con quello tipico dell'edilizia storica. Nel caso di apertura di nuovi vani vetrina queste dovranno essere proporzionate alle dimensioni della facciata;
  - d. sono ammesse rettifiche dei sistemi distributivi verticali (scale) per l'adeguamento alle disposizioni relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e. sono consentiti lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) di dimensioni tali da dare luogo ad un rapporto di illuminazione pari o inferiore ad 1/16.
3. Disposizioni per gli edifici riconducibili ai **tipi edilizi X.r e X.s - edilizia d'impianto recente:**
- a. negli interventi di Ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione l'altezza massima dell'edificio non potrà superare l'altezza massima degli edifici storici circostanti<sup>40</sup>;
  - b. negli interventi atti a qualificare il patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 10 della LR 24/2017 è ammessa la demolizione e ricostruzione, senza aumento del volume complessivo preesistente, con modifiche della sagoma<sup>41</sup> e rimanendo all'interno dell'area di sedime. L'altezza massima non potrà superare l'altezza dell'edificio preesistente;
  - c. nell'edilizia aggregata le eventuali ricostruzioni delle fronti principali dovranno essere effettuate conservando gli allineamenti preesistenti.
4. Disposizioni per i **corpi edilizi aggiunti privi di valore storico testimoniale:**  
Si tratta di corpi edilizi di recente edificazione<sup>42</sup> aggregati agli edifici storici o presenti nell'area di pertinenza che non comportano 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. 10 della LR 24/2017 è ammessa la demolizione e ricostruzione all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti e con eventuale modifica della sagoma<sup>43</sup> alle seguenti condizioni:
    - 1. l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi storici dell'Unità Tipologica su cui si interviene e di quelle adiacenti, in particolare non dovrà comportare alterazioni o modifiche di aperture significative, di elementi storici delle fronti e di sistemi di distribuzione orizzontale (androni, portici, logge) e verticali (scale);
    - 2. stessa volumetria preesistente;
    - 3. la nuova costruzione a confine è ammessa solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
    - 4. l'altezza massima del corpo edilizio non potrà superare l'altezza massima degli edifici storici circostanti;
  - b. è consentita la demolizione senza ricostruzione del corpo edilizio.

---

<sup>39</sup> Gli interventi di modifica dei prospetti, qualora non si tratti di mero ripristino dello stato originario, sono classificati, ai fini del titolo abilitativo, come interventi di Ristrutturazione Edilizia "pesante" (Autorizzazione o SCIA alternativa).

<sup>40</sup> Ai sensi del comma 1, art. 8 del DM 1444/68 (limiti di altezza degli edifici).

<sup>41</sup> Ai sensi della lettera c), comma 1, art. 10 del DPR 380/2001 l'intervento si configura, ai fini del titolo abilitativo, come nuova costruzione ed è soggetto ad Autorizzazione;

<sup>42</sup> Sono individuati nelle tavole CS.1

<sup>43</sup> Ai sensi della lettera c), comma 1, art. 10 del DPR 380/2001 l'intervento si configura, ai fini del titolo abilitativo, come nuova costruzione ed è soggetto ad Autorizzazione;



5. Disposizioni per **aree libere immediatamente esterne al Quadrilatero**.  
Il recupero e risanamento di tali aree<sup>44</sup> è determinate per la qualificazione complessiva della Città storica di fondazione. L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto unitario di riqualificazione delle aree di proprietà pubblica; nelle aree di proprietà privata sono ammesse unicamente opere di manutenzione ordinaria fatti salvi interventi coerenti al progetto unitario definito dal Comune.
6. **Disposizioni transitorie**. Per i PUA approvati, deve essere sottoscritta la relativa convenzione o ritirato il permesso di costruire nel caso in cui non sia prevista la convenzione, entro l'approvazione del presente piano, pena la decadenza del PUA medesimo e l'applicazione della disciplina relativa all'Unità tipologica.

### Art. 7.7.2 Disposizioni per gli edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici

#### PRESCRIZIONI

1. Disposizioni per i tipi riconducibili al **Villino novecentesco**.
  - a. le strutture verticali, orizzontali e di copertura originali devono essere conservate e ove necessario ripristinate, sostituendo gli elementi deteriorati od estranei, con nuovi materiali della stessa natura. Sono consentiti interventi integrativi necessari per l'irrigidimento delle strutture orizzontali e di copertura nel rispetto e mantenimento degli elementi originari;
  - b. 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);
    - il 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.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;
  - d. per gli eventuali corpi secondari 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.
2. Disposizioni per i tipi riconducibili alla **Casa rurale e Villa rurale**<sup>45</sup>.  
Valgono le disposizioni di cui al successivo art. 7.7.3.

### Art. 7.7.3 Disposizioni per gli edifici storici nel territorio rurale

#### PRESCRIZIONI

1. Disposizioni per tutti gli **edifici storici**.
  - a. sistemi cellulari, intendendosi lo spazio delimitato da strutture murarie portanti originarie e dai relativi solai; l'intervento di restauro e/o recupero funzionale dovrà operare conservandone

<sup>44</sup> Aree in massima parte di proprietà comunale.

<sup>45</sup> Sono presenti alcuni edifici con tipologia rurale inglobati negli ambiti urbanizzati.





l'integrità e tendere, quanto possibile, al ripristino della conformazione originaria<sup>46</sup> 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);
- c. strutture verticali portanti, le murature originarie devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali simili a quelli originari (mattoni pieni in laterizio);
- d. strutture orizzontali e di copertura, i solai ed il tetto con elementi lignei vanno recuperati sostituendo gli elementi deteriorati o estranei; solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate si potrà procedere con il ripristino completo con elementi della medesima natura (travi in legno, ecc.);  
Modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde sono ammesse unicamente per attuare il ripristino delle condizioni originarie e per l'inserimento delle necessarie coibentazioni;  
Nei tipi specialistici possono essere ammessi soppalchi con strutture di tipo "leggero" (non in muratura);
- e. sistema delle aperture, intendendosi la composizione delle fronti con porte e finestre relative all'impianto originario non potrà essere modificata nelle dimensioni e posizione se non per ripristinare la composizione originaria;
- g. i canali di gronda ed i pluviali devono essere realizzati in lamiera di rame a sezione circolare;
- h. E' consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) purché siano coerenti, per dimensioni, posizione e numero, con il sistema delle aperture originarie presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura.

2. Negli edifici storici eventuali corpi edilizi aggregati e non coerenti con i caratteri storici tipologici sono soggetti a demolizione ed eventuale ricostruzione, nella corte rurale, a parità di ST e con un massimo di 100 mq, in un unico corpo edilizio con destinazione a servizi (autorimessa, deposito, cantina) con le seguenti prescrizioni:
  - 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 con infisso privo di vetro 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. Per le case rurali prive di fabbricati di servizio alla residenza è prevista la possibilità di realizzare, nella corte rurale, un fabbricato di servizio di ST massima 60 mq con le caratteristiche e le limitazioni di cui al comma precedente. E' fatto salvo quanto consentito per gli interventi a servizio della produzione agricola.

#### Art. 7.7.4 Disposizioni per tutti gli edifici relativi al sistema insediativo storico

##### PRESCRIZIONI

1. Disposizioni per tutti gli **edifici storici**

<sup>46</sup> La rappresentazione di diversi tipi di casa rurale e padronale è riportata nell'elaborato IS – Indagine storico operativa - Relazione.





- a. la finitura del paramento murario relativo alle fronti (principali e secondarie) dovrà essere conservata o ripristinata sulla base dei diversi tipi di finitura originaria riscontrata:
- con intonaco a base di calce e tinteggiatura a calce o ai silicati;
  - con intonaco a base di cemento<sup>47</sup>;
  - in mattoni a faccia a vista.
- Sono vietati i rivestimenti esterni a “cappotto” sulle fronti principali e secondarie;
- b. le tonalità cromatiche delle tinteggiature e degli infissi esterni, devono essere preventivamente autorizzati sulla base dei campioni depositati presso l’ufficio tecnico del Servizio Edilizia Privata del Comune, mediante campionature in loco di idonee dimensioni (cm 40x60 minimo per i paramenti murari).
- Le fronti dell’Unità Tipologica dovranno essere tinteggiate e/o trattate in modo unitario anche nel caso siano presenti proprietà diverse, la scelta dei colori dovrà essere condivisa tra tutti i proprietari. Qualora ciò non risulti possibile prevarranno, sull’intera Unità Tipologica, le tinte scelte dal primo nuovo intervento effettuato con i criteri di cui sopra, previa valutazione della Soprintendenza;
- c. sono ammessi unicamente sistemi di oscuramenti costituiti da persiane o scuri, sono vietati quelli costituiti da avvolgibili (tapparelle)<sup>48</sup>;
- d. dovranno essere conservati o ripristinati gli elementi architettonici delle fronti quali: cornicioni, modanature, banchine e rivestimenti in pietra e tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti;
- g. 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;
  - in coppi, in tegole o rivestimento continuo per le coperture piane negli edifici storici in territorio urbano esterni al centro storico;
- h. non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi, pensiline aggettanti e terrazzi in falda di qualsiasi tipo;
- i. 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.).
- 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 il prospetto e non determinare l’indebolimento della struttura muraria. Gli sportelli delle cassette ad incasso dovranno essere a filo muro e trattati come facciata;
- l. le eventuali canne fumarie o di estrazione aria esterne dovranno essere in rame a sezione circolare e non insistere sulle facciate prospicienti la pubblica via;
- m. le aree libere di pertinenza delle Unità tipologiche dovranno essere risanate mediante l’eliminazione degli elementi incongrui, 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.
- n. non è consentita l’istallazione di impianti fotovoltaici o solari termici sulle falde di copertura.

## 2. Disposizioni per **tutti gli edifici**<sup>49</sup>

<sup>47</sup> Con riferimento ad alcuni edifici storici in ambito urbano ed esterni ai centri storici di più recente edificazione.

<sup>48</sup> Sono fatti salvi casi particolari di edifici storici in ambito urbano ed esterni ai centri storici d’impianto novecentesco ove l’avvolgibile in legno era parte della finitura originaria.

<sup>49</sup> Anche per gli edifici recenti presenti nei Centri storici.



- a. l'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura;
- b. non è consentita l'installazione di apparecchi per il riscaldamento e/o condizionamento sulle fronti prospicienti la pubblica via;

#### **Art. 7.8 Disposizioni relative al rapporto illuminante e al recupero dei sottotetti**

##### PRESCRIZIONI

1. Negli **edifici storici** 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.
2. Per gli edifici 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 limitazioni di cui agli articoli precedenti.



## **PARTE VIII DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

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

#### **Art. 8.1 Obiettivi di intervento**

##### INDIRIZZI

1. Il territorio urbanizzato comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità. In tale ambito la pianificazione urbanistica persegue la qualificazione urbana, edilizia, funzionale, dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di vita, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

##### PRESCRIZIONI

2. In base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti il territorio urbanizzato è articolato in Tessuti, dove, con riferimento alle tipologie edilizie, sono disciplinati gli interventi edilizi "ordinari" di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d'uso.
3. Interventi edilizi e funzioni diverse da quelle ammesse nei successivi artt. 8.3, 8.4 potranno essere attuate esclusivamente tramite PdC convenzionato, secondo quanto disposto al successivo Titolo V o tramite accordi operativi o di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, che ne definiranno le condizioni di trasformazione.

#### **Art. 8.2 Articolazione del territorio urbano in tessuti**

##### INDIRIZZI

1. Il territorio urbano è articolato nei seguenti tessuti:
  - tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale,
  - tessuti urbani a prevalente funzione turistica,
  - tessuti urbani specializzati,
  - polo funzionale.

### **TITOLO II CRITERI E CONDIZIONI DI INTERVENTO**

#### **Art. 8.3 Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati**

##### PRESCRIZIONI

1. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito nei successivi artt. da 8.3.1 a 8.3.4 potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi agli usi stabiliti.
2. Si intendono funzioni presenti quelle provviste di regolare titolo abilitativo per la destinazione d'uso in essere alla data di adozione di PSC e RUE (15.06.2017).

### Art. 8.3.1 Funzioni ammesse nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale

#### PRESCRIZIONI

1. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

#### Gruppi di categorie funzionali:

##### a funzione abitativa

- a1 abitazioni, bed and breakfast;
- a2 residenze stagionali, affittacamere;
- a3 collegi, studentati, colonie, convitti;
- a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;

##### b funzioni turistico-ricettive

- b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere;
- b2 spazi congressuali ed espositivi;
- b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.);
- b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.;
- b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
- b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
- b9 "Cond-hotel"

##### c funzioni produttive

- c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>, solamente se laboratoriali e compatibili con la residenza;
- c2 artigianato di servizio di tipo laboratoriale, compatibile con la residenza;
- c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi, solo se presenti e compatibili;

##### d funzioni direzionali

- d1 studi professionali;
- d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
  - 1 con affluenza fino a 100 persone,
  - 2 con affluenza superiore alle 100 persone;
- d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;

##### e funzioni commerciali

- e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
- e2 medie strutture di vendita:
  - 1 medio-piccole strutture di vendita,
  - 2 medio-grandi strutture di vendita;
- e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- e6 impianti di distribuzione carburanti, solo se presenti e compatibili;

##### f funzioni rurali

- f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
  - 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria.

2. 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. 8.3.2 Funzioni ammesse nei tessuti urbani a prevalente funzione turistica

#### PRESCRIZIONI

1. Nei tessuti urbani a prevalente funzione turistica, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

#### Gruppi di categorie funzionali:

##### a funzione abitativa

- a1 abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
- a2 residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);
- a3 collegi, studentati, colonie, convitti;
- a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;

##### b funzioni turistico-ricettive

- b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel
- b2 spazi congressuali ed espositivi
- b3 campeggi e villaggi turistici
- b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.)
- b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.
- b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper
- b7 strutture per la balneazione
- b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
- b9 "Cond-hotel"

##### c funzioni produttive

- c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>, solamente se laboratoriali e compatibili con la residenza;
- c2 artigianato di servizio di tipo laboratoriale, compatibile con la residenza;

##### d funzioni direzionali

- d1 studi professionali (solo se presenti);
- d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
  - 1 con affluenza fino a 100 persone,
  - 2 con affluenza superiore alle 100 persone,
- d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;

##### e funzioni commerciali

- e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
- e2 medie strutture di vendita:
  - 1 medio-piccole strutture di vendita,
- e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- e6 impianti di distribuzione carburanti, solo se presenti e compatibili;

2. 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.

### Art. 8.3.3 Funzioni ammesse nei tessuti specializzati di servizio

#### PRESCRIZIONI

1. Nei tessuti specializzati di servizio, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

**Gruppi di categorie funzionali:**

- a funzione abitativa**
  - a1** abitazioni, solo se presenti o connesse all'edificio di servizio (abitazione custode), garantendo i requisiti di idoneità previsti dalla normativa di settore;
- b funzioni turistico-ricettive**
  - b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere;
  - b2** spazi congressuali ed espositivi;
  - b8** impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;
- d funzioni direzionali**
  - d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
    - 1** con affluenza fino a 100 persone,
    - 2** con affluenza superiore alle 100 persone,
  - d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
- e funzioni commerciali**
  - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
  - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
  - e6** impianti di distribuzione carburanti, solo se presenti e compatibili.

**Art. 8.3.4 Funzioni ammesse nei tessuti specializzati a prevalente funzione produttiva**

## PRESCRIZIONI

1. Nei tessuti specializzati a prevalente funzione produttiva, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti funzioni:

**Gruppi di categorie funzionali:**

- a funzione abitativa**
  - a1** abitazioni e relativi servizi, solo se presenti o connesse all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode), garantendo i requisiti di idoneità previsti dalla normativa di settore;
- c funzioni produttive**
  - c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>;
  - c2** artigianato di servizio;
  - c3** funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
  - c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
  - c5** attività di deposito a cielo aperto, garantendo per sostanze polverulente o che possano dar luogo a contaminazioni idonee misure atte a impedirne la dispersione;
  - c6** insediamento di tipo agro-industriale;
  - c7** attività connesse all'autotrasporto delle merci;
  - c9** serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
  - c10** impianti di recupero di rifiuti non pericolosi
- d funzioni direzionali**
  - d1** studi professionali;
  - d2** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
  - d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
    - 1** con affluenza fino a 100 persone,
    - 2** con affluenza superiore alle 100 persone;



- d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
- d5** rimessaggio camper;
- e** **funzioni commerciali**
  - e2** medie strutture di vendita:
    - 1** medio-piccole strutture di vendita,
    - 2** medio-grandi strutture di vendita;
  - e3** grandi strutture di vendita;
  - e4** grandi strutture di vendita di livello superiore:
    - 1** alimentari,
    - 2** non alimentari;
  - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
  - e6** impianti di distribuzione carburanti; nuovi impianti sono ammessi previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e accertate le condizioni di accessibilità dalla sede stradale;
- f** **funzioni rurali**
  - f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
    - 1** laboratori per la ricerca;
    - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;
  - f4** colture intensive:
    - 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;

### Art. 8.3.5 Disposizioni particolari per le funzioni e commerciali

#### PRESCRIZIONI

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 (cfr. precedenti artt. 8.3).
2. Il PUG individua gli assi commerciali da riqualificare attraverso politiche finalizzate ad incentivare l'apertura di nuovi esercizi commerciali e la riqualificazione di quelli esistente, definendo la disciplina specifica da attuare in corrispondenza di tali assi.  
Lungo gli Assi commerciali del Capoluogo e del Forese e nel Centro commerciale naturale esterno all'insediamento storico è favorito l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di tipo laboratoriale e di servizio alla persona **c1** e **c2**. Quelli esistenti dovranno essere mantenuti; è ammesso il cambio d'uso esclusivamente tra le funzioni **e1**, **e5**, **c1**, **c2**.  
Qualora negli interventi di nuova costruzione si usufruisca della premialità prevista per gli edifici prospicienti gli Assi commerciali del Capoluogo e del Forese, individuati nelle Tavole A1, tali usi dovranno essere trascritti.
3. La localizzazione di medio-piccole strutture di vendita (da 250 a 1.500 mq di Sv) all'interno degli tessuti urbani consolidati è ammessa, tramite titolo abilitativo convenzionato, qualora sia garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici.
4. La localizzazione di medio-piccole strutture di vendita (da 250 a 1.500 mq di Sv) nei nuovi insediamenti e delle medio-grandi strutture di vendita (da 1.500 a 2.500 mq di Sv) è effettuata dagli accordi operativi o dai piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, fermo restando quanto stabilito dall'art. 8.6 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.
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:
  - a. sono vietati in locali che si trovino a una distanza inferiore a m 500, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai seguenti 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>50</sup>.
  - b. 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 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>51</sup>.

Si considerano pertanto incongrue le sale giochi e sale scommesse esistenti situate ad una distanza inferiore a 500 metri da luoghi sensibili individuati. Si applicano conseguentemente le disposizioni del *Regolamento Comunale per la prevenzione ed il contrasto delle patologie e delle problematiche legate ai giochi che consentono vincite in denaro*.

#### Art. 8.4 Interventi edilizi ammessi

##### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi edilizi ammessi nel territorio urbano consolidato sono differenziati per Tessuti e Funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie). Sono ammessi gli interventi di cui alla LR15/2013 lettere a), b), c), d), f), g), i), l), m) con le limitazioni e prescrizioni stabilite:
  - in relazione alle funzioni (artt. 8.3.);
  - in relazione al tessuto (da artt. 8.9. a artt. 8. 11.).
2. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

#### Art. 8.5 Lotti minimi e aree di intervento

##### PRESCRIZIONI

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
  - lotto minimo per funzioni **b1-b4**:  $\geq$  mq 1.600
  - lotto minimo per le altre funzioni:  $\geq$  mq 1.000
2. All'interno delle "Zone urbanizzate in ambito costiero" (art. 14 PTPR; art. 3.14 PTCP):
  - nelle aree libere aventi carattere di contiguità con superficie < mq 8.000 sono ammessi esclusivamente:

<sup>50</sup> LR 5/2013 art. 6 comma 2bis e 2quater

<sup>51</sup> LR 5/2013 art. 6 comma 3bis





- verde di quartiere
  - percorsi e spazi di sosta ciclopedonali
  - zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero;
  - dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR 20/2000, con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie;
- nelle aree libere aventi carattere di contiguità con superficie > mq 8.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:
- SF ≤ 40% STER
  - superficie destinata a dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR 20/2000 ≥ 60% con priorità, di norma, per gli interventi e funzioni rivolte all'utenza turistica e con limitate esigenze edificatorie;
  - l'utilizzo del sottosuolo dell'area destinata a dotazione territoriale potrà essere concesso per interventi di iniziativa privata purché convenzionati e volti ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini in riferimento a quanto disposto all'art. A-6, LR 20/2000.
3. Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, per realizzare un nuovo edificio, al primo deve essere garantito il lotto minimo.

### Art. 8.6 Limiti e condizioni d'intervento

#### PRESCRIZIONI

1. In conformità a quanto disposto per ogni Tessuto, gli interventi di nuova costruzione **g)** e di ristrutturazione **f)** sono soggetti alle disposizioni seguenti:
- **Dcs (distanze dalle strade):** ≥ m **7,50** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9 e le diverse disposizioni di cui al precedente art. 5.1.1. Sono ammessi: l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari ambiti o per specifiche funzioni.  
In caso di cessione di aree per dotazioni territoriali: **Dcs:** ≥ m **5,00** dal limite dell'area in cessione
  - **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;
  - **Dpf (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):** ≥ m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
  - **IVL (indice di visuale libera):**
    - per gli edifici a funzione abitativa, produttiva, direzionale e commerciale ≥ **0,5**
    - per gli edifici a funzione turistico ricettiva ≥ **0,3**
- Negli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi edilizi in deroga agli art. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968, secondo quanto indicato all'art. 10 della LR 24/2017.
2. E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti, mantenendo l'allineamento degli edifici esistenti.
3. La realizzazione di locali interrati per parcheggi pubblici, parcheggi di uso pubblico, parcheggi pertinenziali e locali a servizio delle strutture ricettive alberghiere b1 e funzioni e commerciali è ammessa alle seguenti condizioni:
- **Dcs (distanze dalle strade)** per le parti interrate: ≥ m **3,00**
  - **Dcp (distanze dai confini di proprietà)** per le parti interrate: ≥ m **3,00**
- La realizzazione di locali interrati a servizio delle funzioni **a1** è ammessa esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato residenziale.
- Nel caso di demolizione e ricostruzione, in presenza di un piano interrato adibito ad autorimessa, ne è consentito il mantenimento, qualora siano adottate idonee misure di protezione prescritte rispetto al rischio allagamento/alluvioni.



4. La realizzazione di piscine è ammessa alle seguenti condizioni:
  - **Dcs (distanze dalle strade):  $\geq$  m 3,00**
  - **Dcp (distanze dai confini di proprietà):  $\geq$  m 3,00**
  
5. Per consentire le opportune piantumazioni occorrerà dimostrare l'esistenza di un pacchetto di terreno vegetale idoneo allo scopo ed in grado di non ostacolare la normale ricarica delle falde acquifere.



### TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

#### Art. 8.7 Disposizioni relative alle varie funzioni

##### Art. 8.7.1 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione abitativa

###### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi si attuano nel rispetto de seguenti **parametri dimensionali**:
  - **ST** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
  - **H** (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione residenziale, nel relativo tessuto: edifici a prevalente funzione abitativa di
    - a. 1-2 piani fuori terra: **H** massima  $\leq$  m 6,10
    - b. 3 piani fuori terra: **H** massima  $\leq$  m 9,30
    - c. 4 piani fuori terra: **H** massima  $\leq$  m 12,50tali altezze sono incrementate:
    - di m 0,30 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato;
    - di m 1,00 nel caso di coperture piane o monofalda;
    - di m 1,50 nel caso di coperture a due acque;la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto non potrà superare la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm; unicamente nel caso in cui non si proceda ad elevare la quota del terreno posta in aderenza all'edificio, i valori delle altezze sopra indicati potranno essere incrementati di una quota pari al tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm; unicamente nel caso in cui la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm risulti inferiore alla quota del colmo stradale, la quota del terreno posta in aderenza all'edificio dovrà essere pari alla quota del colmo stradale incrementata di 10 cm;
  - **H** massima della soffitta misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio alla sommità esterna del colmo della falda  $<$  m 2,50 ;
  - **H** massima della falda di copertura a vista  $\leq$  m 5,20 (misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'intradosso della copertura, senza tener conto delle eventuali controsoffittature e/o orditure strutturali);
  - pendenza delle falde  $\leq$  35%;
  - nei sottotetti non abitabili: è vietata la realizzazione di finestre o abbaini; in copertura deve essere realizzata una sola apertura tipo "velux" di accesso al tetto; è vietata la realizzazione di asole in falda;
  - negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere  $<$  a 80 mq di SL nei tessuti a prevalente funzione residenziale,  $<$  a 60 mq di SL dei tessuti turistico ricettivi ad alta densità;
  - 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;
  - **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  35% della **SF**



## Art. 8.7.2 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione b turistico ricettiva

### INDIRIZZI

1. Gli "alberghi", per come definiti dalla Legge Regionale 28 Luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità", vista anche la vocazione turistica prevalente del territorio del Comune di Cervia e della sua economia, sono da considerarsi "edifici ed impianti di interesse pubblico".

### PRESCRIZIONI

2. Gli interventi per la funzione **b1** si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 30,00** nei tessuti turistico-ricettivi;
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 24,00** negli altri tessuti, qualora ammesso;
  - la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto non potrà superare la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;
  - unicamente nel caso in cui non si proceda ad elevare la quota del terreno posta in aderenza all'edificio, i valori delle altezze sopra indicati potranno essere incrementati di una quota pari al tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;
  - unicamente nel caso in cui la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm risulti inferiore alla quota del colmo stradale, la quota del terreno posta in aderenza all'edificio dovrà essere pari alla quota del colmo stradale incrementata di 10 cm;
  - **Dcs (distanze dalle strade):**  $\geq$  **m 7,50**
  - **SP** (superficie permeabile):  $\geq$  **10%** della **SF**

Per interventi di qualificazione dell'offerta turistica alberghiera comportanti il passaggio ad una classe superiore, con delibera di Consiglio Comunale, sono ammessi:

- **Dcs (distanze dalle strade):**  $m\ 5,00 \leq Dcs \leq m\ 7,50$  in tali casi i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.
  - nel caso di copertura totale o parziale di un solaio di copertura piano per la realizzazione di piscina, centro benessere, ecc., dovrà essere utilizzata una struttura intelaiata in legno/acciaio e superfici di tamponamento e copertura completamente vetrate.
3. Gli interventi per la funzione **b3** (campeggi e villaggi turistici) si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:
    - quelli definiti dalla disciplina regionale in materia
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 4,00** o quella dell'edificio esistente (se superiore);
    - Non è ammesso il cambio d'uso a funzioni abitative.
  4. Gli interventi per le funzioni **b2** e **b4** si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 16** nei tessuti turistico-ricettivi
    - **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto negli altri tessuti;
    - la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto non potrà superare la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;  
unicamente nel caso in cui non si proceda ad elevare la quota del terreno posta in aderenza all'edificio, i valori delle altezze sopra indicati potranno essere incrementati di una quota pari al tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;  
unicamente nel caso in cui la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm risulti inferiore alla quota del colmo stradale, la quota del terreno posta in aderenza all'edificio dovrà essere pari alla quota del colmo stradale incrementata di 10 cm;
    - **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **35%** della **SF**
    - Non è ammesso il cambio d'uso a funzioni abitative.

5. Gli interventi per la funzione **b5** (strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica) si attuano:



- tramite il recupero di edifici esistenti;
  - in strutture di modesta entità realizzate in legno.
6. Gli interventi per la funzione **b6** (aree attrezzate per la sosta temporanea di camper) si attuano nel rispetto dei **parametri dimensionali** 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.
7. Gli interventi per la funzione **b7** (strutture per la balneazione) si attuano secondo quanto indicato nel Piano dell'Arenile e del Porto.
8. Gli interventi per la funzione **b9** ("Cond-hotel") si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali e condizioni**:
- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  **m 30,00** nei tessuti urbani a prevalente funzione turistico-ricettivi;
  - la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto non potrà superare la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm; unicamente nel caso in cui non si proceda ad elevare la quota del terreno posta in aderenza all'edificio, i valori delle altezze sopra indicati potranno essere incrementati di una quota pari al tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm; unicamente nel caso in cui la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm risulti inferiore alla quota del colmo stradale, la quota del terreno posta in aderenza all'edificio dovrà essere pari alla quota del colmo stradale incrementata di 10 cm;
  - **Dcs** (distanze dalle strade)  $\geq$  **m 7,50**
  - **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **20%** della **SF**
  - classificazione minima dell'esercizio alberghiero conseguente all'intervento di riqualificazione: 3 stelle;
  - reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, con riferimento alla destinazione ricettiva **b1** ed alla destinazione residenziale **a1**, anche in altro immobile, salvo quanto previsto per le strutture ubicate all'interno della Città delle Colonie;
  - sono ammessi nell'ambito di interventi di riqualificazione delle seguenti tipologie di edifici:
    - strutture alberghiere chiuse<sup>52</sup> alla data di adozione del PSC e RUE (15.06.2017), ubicate nel tessuto turistico-ricettivo ad alta densità;
    - strutture alberghiere insediate in immobile vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 o individuato di interesse storico testimoniale;
    - strutture ubicate all'interno del perimetro della Città delle Colonie.

### Art. 8.7.3 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione d direzionale privata

#### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:
- **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
  - la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto non potrà superare la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm; unicamente nel caso in cui non si proceda ad elevare la quota del terreno posta in aderenza all'edificio, i valori delle altezze sopra indicati potranno essere incrementati di una quota pari al tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;

<sup>52</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.



unicamente nel caso in cui la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm risulti inferiore alla quota del colmo stradale, la quota del terreno posta in aderenza all'edificio dovrà essere pari alla quota del colmo stradale incrementata di 10 cm;

- **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **35%** della **SF**

#### **Art. 8.7.4 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica (d3 e d4)**

##### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi 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 dimensionali**:
  - **IC** (indice di copertura)  $\leq$  **80%**
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m **16,00**
  - la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto non potrà superare la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;  
unicamente nel caso in cui non si proceda ad elevare la quota del terreno posta in aderenza all'edificio, i valori delle altezze sopra indicati potranno essere incrementati di una quota pari al tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;  
unicamente nel caso in cui la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm risulti inferiore alla quota del colmo stradale, la quota del terreno posta in aderenza all'edificio dovrà essere pari alla quota del colmo stradale incrementata di 10 cm;

#### **Art. 8.7.5 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione e commerciale**

##### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:
  - 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
  - la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto non potrà superare la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;  
unicamente nel caso in cui non si proceda ad elevare la quota del terreno posta in aderenza all'edificio, i valori delle altezze sopra indicati potranno essere incrementati di una quota pari al tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;  
unicamente nel caso in cui la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm risulti inferiore alla quota del colmo stradale, la quota del terreno posta in aderenza all'edificio dovrà essere pari alla quota del colmo stradale incrementata di 10 cm;
  - **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **35%** della **SF**

#### **Art. 8.7.6 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione c produttiva**

##### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:
  1. **IC** (indice di copertura):  $\leq$  **60%** per gli edifici isolati all'interno del lotto;  
 $\leq$  **65%** per gli edifici aggregati a schiera;
  2. **H** (altezza dell'edificio):  $\leq$  m **12,50** fatti salvi particolari corpi tecnici per sistemi di immagazzinaggio;
  3. la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto non potrà superare la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;



unicamente nel caso in cui non si proceda ad elevare la quota del terreno posta in aderenza all'edificio, i valori delle altezze sopra indicati potranno essere incrementati di una quota pari al tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm;  
 unicamente nel caso in cui la quota del tirante idrico di riferimento incrementata di 10 cm risulti inferiore alla quota del colmo stradale, la quota del terreno posta in aderenza all'edificio dovrà essere pari alla quota del colmo stradale incrementata di 10 cm;

2. Eventuale residenza: una sola abitazione per il custode, collocata all'interno della sagoma planivolumetrica del fabbricato produttivo (isolato o a schiera) e con ST massima di **mq 120**.

### **Art. 8.7.7 Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici a prevalente funzione c produttiva, e commerciale, d direzionali privati**

#### PRESCRIZIONI

1. Gli interventi riguardano capannoni **c** produttivi manifatturieri, **e** commerciali o **d** direzionali privati, localizzati in territorio urbano consolidato, dismessi o con attività in essere. Sono finalizzati alla qualificazione dell'attività compatibile, o al trasferimento dell'attività incompatibile e alla riqualificazione del tessuto indirizzandolo verso le funzioni prevalenti del tessuto.
2. **Qualificazione** per attività produttive, commerciali o direzionali private esistenti, compatibili con le funzioni prevalenti nel tessuto: ampliamento finalizzato alla riqualificazione dell'area e al migliore inserimento nel contesto, si attua tramite intervento edilizio **g6**, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
  - **IC** (indice di copertura)  $\leq$  **60%** oppure **ST** massima di ampliamento **20%** dell'esistente
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
  - **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **25%** della SF
3. **Riconversione** per attività produttive, commerciali o direzionali private esistenti, non compatibili con la residenza, si attua tramite intervento edilizio **g1**: demolizione con contestuale realizzazione di un nuovo edificio con funzioni compatibili, secondo quanto disposto per il tessuto.
4. In alternativa agli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3, la trasformazione potrà attuarsi, tramite PdC convenzionato, secondo quanto disposto nel successivo art. 8.22 interventi di qualificazione diffusa.

### **Art. 8.7.8 Disposizioni relative agli impianti di distribuzione carburanti**

#### PRESCRIZIONI

1. All'interno dei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa, turistica, direzionale di servizio, non sono ammessi potenziamenti di impianti esistenti o insediamento di attività integrative. Gli impianti esistenti sono soggetti alla seguente disciplina:  
Funzioni ammesse: quelle autorizzate  
Interventi edilizi ammessi negli edifici esistenti: a), b), f), i), l) con le seguenti limitazioni:
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  5,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore).In caso di dismissione, vale la disciplina generale del relativo tessuto, ferma restando l'applicazione delle normative di settore in materia ambientale.
2. All'interno dei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante, potenziamenti di impianti esistenti, nonché l'insediamento di



attività integrative quali pubblici esercizi, officine, elettrauti, lavaggi auto e gommisti, reperendo le dotazioni territoriali richieste in relazione alle funzioni specifiche.

3. Gli ampliamenti di impianti esistenti sono attuati con intervento diretto. I nuovi impianti di distribuzione carburante, le attività integrative degli stessi e le relative quantità, dovranno essere disciplinati da accordi operativi con i parametri di seguito elencati:
  - superfici massime:  
per tessuti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva:  $SF \leq 15.000$  mq  
 $ST \leq 750$  mq
  - H massima: 5 m
  - $UF \leq 0,05$  mq/mq
  - le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante dell'impianto.
4. Nel polo funzionale del Porto è ammessa l'installazione di colonnine di distribuzione carburante per i natanti.

### **Art. 8.8 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti**

#### PRESCRIZIONI

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della LR 11/1998, comma 2ter, è consentito negli edifici collocati nel territorio urbano consolidato con SU destinata per almeno il 25% a residenza, alle condizioni previste dalla sopra richiamata LR.  
Per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima stabilito per ogni tessuto, sono consentite modificazioni delle 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, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini.  
E' ammessa l'apertura di finestre, lucernari e abbaini.  
E' ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura in applicazione dell'art. 11, comma 2, della LR 15/2013.
2. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dalla LR 11/1998.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI**

### **Art. 8.9 Disposizioni relative ai tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale**

#### INDIRIZZI

1. I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.
2. Entro tali tessuti il presente piano persegue politiche di qualificazione, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili e di miglioramento delle dotazioni.





## PRESCRIZIONI

3. I **tessuti** urbani a prevalente **funzione abitativa e direzionale** sono articolati nei seguenti tessuti:
  - Tessuti residenziali a bassa densità
  - Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali
  - Tessuti residenziali a media densità
  - Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali
  - Tessuti residenziali ad alta densità
  - Tessuti residenziali pianificati
  - Tessuti residenziali di rigenerazione urbana
  
4. Per le strutture ricettive alberghiere, oltre al mantenimento della funzione in essere, sono ammesse le seguenti funzioni:
  - per le strutture chiuse<sup>53</sup> alla data di adozione di PSC e RUE (15.06.2017) e per strutture con un numero di camere > 10 e ≤ 40, è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad altra funzione ammessa nel relativo tessuto, tramite permesso di costruire convenzionato, con le seguenti modalità:
    - l'intervento dovrà avvenire mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi individuati per la funzione specifica nel relativo tessuto;
    - dovrà essere garantito Sp≥50% di SF;
    - dovranno essere garantite le dotazioni territoriali e pertinenziali integralmente in relazione alla ST di progetto;
  
  - per strutture con un numero di camere ≤ 10, è consentito con intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
  
  - per strutture con un numero di camere > 40, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

### Art. 8.9.1 Tessuti residenziali a bassa densità

#### INDIRIZZI

1. Sono tessuti a bassa densità d'impianto recente, composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo di 1-2 piani.

#### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1
  
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**, **g6** e di nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 6,10 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e di nuova costruzione **g1** con:

<sup>53</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.



- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 24,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
- 3. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale o **d** direzionale privata: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;
- 4. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** di edifici mono-bifamiliari **a1** e ricettivi **b1** con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici abitativi mono-bifamiliari **a1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,10
  - b. per gli edifici ricettivi **b1** :
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 24,00
- 5. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli assi commerciali del Capoluogo, individuati nelle Tavole A1, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.

### Art. 8.9.2 Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali

#### INDIRIZZI

1. Sono tessuti a bassa densità d'impianto recente caratteristici dei nuclei rurali, composti prevalentemente da edifici residenziali mono familiari su lotto singolo di 1-2 piani disposti lungo strada.

#### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con:
  - **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  50% della SF e le seguenti limitazioni:
    1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
      - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e di nuova costruzione **g1** con:
        - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,10 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
    2. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;
    3. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
      - a. per gli edifici abitativi mono-bifamiliari **a1**:
        - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,10
      - b. per le altre funzioni commerciali **e1** ed **e5**:
        - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,40

### Art. 8.9.3 Tessuti residenziali a media densità

#### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani su lotto singolo. Sono presenti anche edifici a funzione specialistica, quali le Terme di Cervia.



## PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e di nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-ricettiva:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e di nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 24,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;
  4. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
    - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30
    - b. per gli edifici a prevalente funzione ricettiva **b1**:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 24,00
    - c. per le altre funzioni:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30
  5. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali del Capoluogo e del Forese, individuati nelle Tavole A1, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.

**Art. 8.9.4 Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali**

## INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente caratteristici dei nuclei rurali, composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani su lotto singolo, disposti lungo strada.

## PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e di nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;



3. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30
  - b. per le altre funzioni:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30

### Art. 8.9.5 Tessuti residenziali ad alta densità

#### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali in linea o a schiera plurifamiliari di 3-4 piani.

#### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1
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**, **g6** e nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-ricettiva:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 24,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,80 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  4. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale o **d** direzionale privata: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;
  5. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
    - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50
    - b. per gli edifici a prevalente funzione ricettiva **b1**:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 24,00
  6. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 15,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali del Capoluogo, individuati nelle Tavole A1, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.

### Art. 8.9.6 Tessuti residenziali pianificati

#### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da edifici residenziali a schiera di 2-3 piani e in linea di 3-4 piani, derivati da progettazione unitaria (Piani urbanistici attuativi).



## PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1;
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), i), l)
4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PUA approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

### Art. 8.9.7 Tessuti residenziali di rigenerazione urbana

## INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente, caratterizzati da infrastrutture viarie a sezione particolarmente ridotta e spesso a fondo cieco, carenti di dotazioni territoriali e in particolar modo di parcheggi, con lotti di piccole dimensioni quasi totalmente occupati da edifici residenziali mono-familiari di 1-2 piani fuori terra normalmente privi di parcheggi pertinenziali.

## PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1;
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**, **g6** e di nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m **9,30**
      - **Dcs** (distanze dalle strade):  $\geq$  m **3,50**
  2. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** esclusivamente di edifici a funzione direzionale **d4** (parcheggi privati) anche in elevazione con le seguenti limitazioni:
    - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,60
  3. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali del Forese, individuati nelle Tavole A1, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.

### Art. 8.10 Disposizioni relative ai tessuti urbani a prevalente funzione turistica

## INDIRIZZI

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, le attività economiche rivolte all'utenza turistica, la residenza, prevalentemente stagionale.
2. Nei tessuti di cui al presente articolo sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - la qualificazione e l'ammodernamento dell'apparato alberghiero, attraverso la ristrutturazione e sostituzione degli edifici, l'accorpamento delle unità locali, con particolare riferimento alla dismissione delle strutture più obsolete, accorrandole a quelle più competitive, l'incremento dei servizi alla clientela e degli spazi di soggiorno chiusi e all'aperto;
  - 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, contenendo gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
  - la riorganizzazione di parte del tessuto urbano della zona di Tagliata tramite la realizzazione di nuovi "luoghi centrali", nuovi servizi e nuove risorse ambientali nell'area della Città delle Colonie, caratterizzata attualmente da alcune situazioni di abbandono e degrado sociale;
  - l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui.
3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione turistica rientrano le zone, ubicate a Milano Marittima, Pinarella e Tagliata, interessate dalla presenza di colonie esistenti prive di interesse storico-testimoniale. Per tali zone il PUG sviluppa un Programma unitario di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica, definendo gli interventi edilizi e gli usi ammessi, nonché gli indirizzi da seguire nella riqualificazione del tessuto e della rete viaria esistente e nell'incremento delle dotazioni territoriali e nella qualificazione di quelle esistenti.

#### PRESCRIZIONI

4. I **tessuti urbani a prevalente funzione turistica** sono articolati nei seguenti tessuti:
- Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità
  - Tessuti turistico-ricettivi a media densità
  - Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità
  - Tessuti turistico-ricettivi pianificati
  - Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana

#### Art. 8.10.1 Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità

##### INDIRIZZI

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

##### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2, limitatamente alle funzioni **b3**, **b8**, 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 dalla DGR 2150/2004.
4. Nelle "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" art. 13 del PTPR, non devono essere previsti nuovi complessi turistici all'aperto. Per i complessi esistenti deve essere perseguita la massima compatibilizzazione attraverso interventi di riassetto, così come stabilito dalle norme del Piano regionale.

#### Art. 8.10.2 Tessuti turistico-ricettivi a media densità

##### INDIRIZZI

1. Sono tessuti urbani misti composti da edifici specialistici turistico ricettivi alberghieri, con la presenza di numerosi edifici residenziali in linea o a schiera plurifamiliari di 3-4 piani.



## PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2 e **c4, d2, e2-2**. Le funzioni **a1, a2** e **d1** sono sempre ammesse.

Per le strutture ricettive alberghiere sono inoltre ammesse:

- per le strutture chiuse<sup>54</sup> alla data di adozione di PSC e RUE (15.06.2017), è ammesso il cambio di destinazione d'uso, con permesso di costruire convenzionato, con le seguenti modalità:
  - 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, dovrà essere ceduto gratuitamente all'A.C. al fine di agevolare gli interventi di qualificazione ed ampliamento delle strutture alberghiere **b1** situate in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità;
  - 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, potrà essere convertito in loco a funzione abitativa, con il limite massimo di 2 unità abitative, previo reperimento delle dotazioni pertinenziali richieste;
  - 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, dovrà essere trasferita su altra struttura ricettiva esistente all'interno dei tessuti turistico-ricettivi ad alta densità, contestualmente alla realizzazione delle abitazioni, previo reperimento delle dotazioni pertinenziali richieste.
- per strutture con un numero di camere  $\leq 10$ , è consentito con intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
- per strutture con un numero di camere  $> 10$ , non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

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, g6** e nuova costruzione **g1** con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-ricettiva:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f, g6** e nuova costruzione **g1** con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 30,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f, g6** e nuova costruzione **g1** con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,80 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale o **d** direzionale privata: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;
5. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50
  - b. per gli edifici a prevalente funzione ricettiva **b1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 30,00

---

<sup>54</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.



6. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 15,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali del Capoluogo, individuati nelle Tavole A1, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.

### Art. 8.10.3 Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità

#### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani composti prevalentemente da edifici specialistici turistico ricettivi alberghieri, con la presenza nella parte nord di numerosi "villini", testimonianza dell'originario insediamento balneare. Tali tessuti sono integralmente ricompresi all'interno delle "zone urbanizzate in ambito costiero", disciplinate dall'art. 14 del PTPR, dall'art. 3.14 del PTCP.

#### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2;

Per le strutture ricettive alberghiere sono inoltre ammesse:

- per le strutture chiuse<sup>55</sup> alla data di adozione del PSC e RUE (15.06.2017), è ammessa la possibilità di realizzare funzioni **b9** "Cond-hotel" tramite permesso di costruire convenzionato o di insediare con intervento diretto le funzioni ammesse all'art. 8.3.2, con esclusione di **a1**, **a2** e **d1**, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
- per strutture con un numero di camere  $\leq$  10, è consentito tramite intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, con esclusione di **a1**, **a2** e **d1**, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
- per strutture con un numero di camere  $>$  10, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso;

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

1. per gli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva, limitatamente alle funzioni **b1**, **b2**, **b4**, **b8**:
- a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** senza modifica dell'area di sedime:
- **ST** (superficie totale)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
- b. interventi di ristrutturazione edilizia **f** con modifica dell'area di sedime:
- **VT** (volume totale)  $\leq$  quello dell'edificio esistente
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 30,00
- c. interventi **g6**:
- **ST** (superficie totale) = quella dell'edificio esistente incrementata del 15% finalizzata alla qualificazione dell'offerta
- d. interventi **g6** e di nuova costruzione **g1** con:
- **ST** (superficie totale) = quella degli edifici esistenti incrementata del 20% qualora l'intervento riguardi l'accorpamento di più lotti edificati e, oltre alla qualificazione dell'offerta, persegua gli obiettivi di interesse pubblico di cui all'art. 10 della LR 24/2017.

<sup>55</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.





Le richieste relative agli interventi di ampliamento potranno essere valutate fino al raggiungimento della quota di 18.965 mq di ST.

Tale quota potrà essere implementata con la potenzialità derivante dalla fuoriuscita dal mercato delle strutture alberghiere b1 chiuse situate nel tessuto turistico-ricettivo a media densità.

Al raggiungimento della quota massima stabilita non sarà più possibile concedere ampliamenti.

2. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f, g6** e nuova costruzione **g1** con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  - b. accorpamento del lotto ad uno limitrofo a funzione ricettiva, con cambio d'uso in **b1**, ovvero demolizione e accorpamento della volumetria, all'edificio ricettivo, utilizzando la Matrice 2 di conversione di cui al successivo art. 12.7.
3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f, g6** con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
  - b. interventi di nuova costruzione **g1** con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,10
4. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
  - a. edifici turistico ricettivi **b1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 30,00
5. negli interventi di nuova costruzione **g1** a piano terra degli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva fronteggianti gli Assi commerciali individuati nelle Tavole A1 sono insediabili unicamente le funzioni **b1, b2, b4, c1, c2, e1** ed **e5**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.
6. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa **d** direzionale privata, **e** commerciale:
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali individuati nelle Tavole A1, con esclusione del Centro commerciale naturale all'aperto, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.
7. negli interventi di recupero di edifici esistenti, è ammesso il cambio d'uso da funzione **d1** a funzione **a1** o **a2**, ferma restando la verifica dei posti auto pertinenziali.

#### Art. 8.10.4 Tessuti turistico-ricettivi pianificati

##### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da edifici ricettivi derivati da progettazione unitaria (Piani urbanistici attuativi).

##### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2;
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), i), l)



4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PUA approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

#### Art. 8.10.5 Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana

##### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani realizzati a partire dagli anni '20 del secolo scorso e composti prevalentemente da edifici specialistici turistici quali colonie, nella maggior parte non più utilizzate da decenni, con processi di degrado che hanno coinvolto gli edifici e le aree di pertinenza. In questi tessuti, il PTPR individua le "Città delle Colonie" di: Milano Marittima, Pinarella e Tagliata.
2. Nella Città delle Colonie di Milano Marittima sono presenti i seguenti edifici di valore storico architettonico, vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte II, titolo I:
  - Varese
  - Monopoli di Stato ex Montecatini
  - Centro climatico marinoGli interventi edilizi inerenti a tali edifici e le relative aree di pertinenza sono disciplinati nell'elaborato **EU a/b** Schede di analisi e disciplina particolareggiata relative agli edifici di storici in ambito urbano esterni ai centri storici di cui alla precedente "Parte VI Sistema insediativo storico".
3. Le ulteriori colonie di Milano Marittima, Pinarella e Tagliata che non presentano elementi di valore storico testimoniale, sono dichiarate dal PTCP compatibili con le caratteristiche dell'ambito territoriale cui ineriscono.
4. Gli obiettivi da perseguire (PTPR, art. 16) mediante gli interventi sulle colonie e sulle Città delle Colonie sono rivolti a:
  - a. conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
  - b. consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
  - c. favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.

##### PRESCRIZIONI

5. Nei tessuti di rigenerazione delle Città delle Colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale, di cui all'art. 3.16 comma 8 delle Norme del PTCP, illustrati al successivo art. 8.14.
6. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2;
7. Interventi edilizi ammessi per le colonie prive di valore storico: a), b), d), f), g), i), l), con le limitazioni seguenti:
  1. per gli edifici a funzione **a3** colonie:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, con:
      - **ST** (superficie totale)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
    - b. nel caso di cambio d'uso a **b1** si applicano i parametri del successivo punto 2, lettera b.
  2. per gli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva, limitatamente alle funzioni **b1**, **b8**:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, con:
      - **ST** (superficie totale)  $\leq$  quella dell'edificio esistente



- **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 30,00
- b. interventi di nuova costruzione **g1** con:
  - **ST** (superficie totale)  $>$  quella dell'edificio esistente, a parità di volume **VT** dei piani fuori terra, qualora l'intervento riguardi l'accorpamento di più lotti edificati con l'insediamento di funzioni **b1**.
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 30,00
- 3. per gli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva, limitatamente alla funzione **b9** :
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, con:
    - **ST** (superficie totale)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 30,00
  - b. interventi di nuova costruzione **g1** con:
    - **ST** (superficie totale)  $>$  quella dell'edificio esistente, a parità di volume **VT** dei piani fuori terra, qualora l'intervento riguardi l'accorpamento di più lotti edificati con l'insediamento di funzioni **b9**.
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 30,00
- 4. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e nuova costruzione **g1** con:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  - b. accorpamento del lotto ad uno limitrofo a funzione ricettiva, con cambio d'uso in **b1**, ovvero demolizione e accorpamento della volumetria, all'edificio ricettivo, utilizzando la Matrice di conversione 2 all'art. 12.7.
- 5. per gli edifici destinati alle altre funzioni:
  - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, con:
    - **ST** (superficie totale)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella prevista per la funzione specifica
  - b. interventi di nuova costruzione **g1** con:
    - **ST** (superficie totale)  $>$  quella dell'edificio esistente, a parità di volume **VT** dei piani fuori terra, qualora l'intervento riguardi l'accorpamento di più lotti edificati.
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m quella prevista per la funzione specifica

### Art. 8.11 Disposizioni relative ai tessuti urbani specializzati

#### INDIRIZZI

1. I tessuti urbani specializzati comprendono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate (tessuti produttivi). Comprendono inoltre tessuti urbani d'impianto recente composti da edifici specialistici adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico (tessuti specializzati di servizio).
2. Nei tessuti produttivi sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese;
  - la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi.
3. Nei tessuti specializzati di servizio sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
  - la valorizzazione del patrimonio pubblico come elemento che concorre alla definizione dell'offerta complessiva di qualità ambientale, servizi, funzioni, attività culturali, capace di promuovere la città e il suo territorio nel mercato turistico;



- l'attivazione di processi di rigenerazione che portino a ridisegnare parti del tessuto urbano;
- 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, contenendo peraltro, in linea di massima, gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso la riduzione dei consumi energetici e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti ;
- l'incremento diffuso del verde;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, per sopperire a situazioni locali di carenza.

#### PRESCRIZIONI

4. Rientra nei tessuti urbani specializzati, l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale di Montaletto. Tale ambito, individuato dal PTCP, ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA, rientra tra gli ambiti produttivi consolidati, in quanto si configura come un'area produttiva rilevante per l'entità degli insediamenti in essere.
5. I **tessuti urbani specializzati** sono articolati nei seguenti tessuti:
  - Tessuti specializzati di servizio;
  - Tessuti produttivi;
  - Tessuti produttivi pianificati.

#### Art. 8.11.1 Tessuti specializzati di servizio

##### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici specialistici adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico. Possono essere presenti anche funzioni turistico ricettive **b1**, **b2** e direzionali private **d3** e **d4**.

##### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.3;
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale pubblica:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** e nuova costruzione **g1** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m **16,00**
  2. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1** e **b2** e direzionale privata **d3**:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6**:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, **g6** con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 6,10 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  4. nei lotti inedificati interventi di nuova costruzione **g1** di edifici direzionali pubblici **d3** e **d4**.



### Art. 8.11.2 Tessuti produttivi

#### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani specializzati d'impianto recente, sostanzialmente saturi, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi.

#### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.4
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli interventi di nuova costruzione **g1**
    - **H** (altezza massima)  $\leq$  m 12,50 o esistente (se superiore)

### Art. 8.11.3 Tessuti produttivi pianificati

#### INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da edifici produttivi derivati da progettazione unitaria (Piani urbanistici attuativi).

#### PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.4;
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), i), l)
4. Per i lotti compresi in piani urbanistici attuativi non ancora edificati sono ammessi gli interventi già previsti nei PUA approvati (anche se scaduti) sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

### Art. 8.12 Polo funzionale

#### INDIRIZZI

1. Il Polo funzionale comprende l'arenile e il porto di Cervia.
2. La Provincia di Ravenna e il Comune di Cervia hanno stipulato specifico Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 8.5 del PTCP relativo al polo funzionale 18 "Arenile di Cervia", individuato dal PTCP medesimo: tale accordo (rep. 4994 del 30.06.2016) definisce le politiche territoriali ed urbanistiche che si intende mettere in campo nell'arenile cervese, con la predisposizione del "Piano dell'Arenile", che trova nel presente piano sua compiuta definizione, al fine di adeguare la normativa che disciplina l'arenile alle disposizioni riportate nell'Allegato A della DCR 468/2003, nonché ad introdurre tematiche che riguardano obiettivi di sostenibilità ambientale per incentivare la realizzazione di strutture eco-compatibili.
3. In conformità a quanto previsto nell'accordo l'adeguamento della disciplina che regola gli interventi nell'arenile alla normativa regionale avviene con l'inserimento di specifica disciplina nel presente piano ed esplica i seguenti indirizzi:
  - Miglioramento della qualità dell'offerta turistica mediante la qualificazione delle attrezzature a servizio degli stabilimenti balneari e delle attività complementari, con l'ulteriore finalità di consentire la fruizione della spiaggia anche al di fuori della stagione estiva;
  - Miglioramento della qualità dell'area del porto, mediante la riorganizzazione ed ottimizzazione degli spazi;

- Qualificare le interrelazioni della spiaggia sia con le attrezzature turistiche delle aree urbane immediatamente contigue sia con le attrezzature turistiche più retrostanti e distali: in particolare l'apparato ricettivo, le terme, le attrezzature sportive, le risorse ambientali;
  - Diversificare il prodotto-spiaggia, la sua strutturazione, i caratteri distintivi identitari delle diverse unità imprenditoriali, per adeguarsi ai mutamenti di abitudini dell'utenza;
  - Recuperare elementi di naturalità, attraverso il ripristino o l'integrazione della vegetazione, la movimentazione del terreno, anche ripristinando ove possibile una morfologia di apparati dunosi, la strutturazione più efficace degli spazi aperti e di spiaggia libera;
  - Sostanziale conferma dell'assetto generale di zonizzazione contenuto nel Piano dell'arenile previgente e della relativa disciplina inerente le unità minime di intervento con l'introduzione di elementi tesi alla destagionalizzazione dell'attività turistica in aderenza ai principi dell'Ordinanza Balneare Comunale denominata "Mare d'Inverno";
  - Sostanziale conferma dell'assetto definito nel Piano del porto previgente ed aggiornamento della disciplina di intervento, in conformità all'azione 3.330 Attuazione del Piano Regionale della Portualità Turistica (Cervia, Marina di Ravenna e CasalBorsetti) del PTCP, confermando gli indirizzi del PRIT vigente;
  - Inserimento nel Piano dell'Arenile delle specifiche definite dall'art. 6.1, nell'Allegato A, della DCR 3642/2003;
  - Promozione dell'utilizzo di sistemi di risparmio energetico e di gestione eco-compatibile degli stabilimenti balneari.
4. Al fine di promuovere la realizzazione di stabilimenti balneari eco-compatibili, nell'ottica di realizzare uno sviluppo sostenibile delle attività turistiche, devono essere incentivati interventi volti al risparmio delle risorse idriche ed energetiche, attraverso la riduzione dei consumi e la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché all'impiego di tecnologie sostenibili che modificano le modalità di gestione ed i servizi offerti. Gli strumenti d'azione da mettere in campo sono da un lato il risparmio delle risorse idriche ed energetiche che si realizza intervenendo sugli elementi strutturali degli stabilimenti al fine di diminuire i consumi, e dall'altro l'utilizzo di tecnologie innovative e sostenibili nelle modalità di gestione ed i servizi supplementari da offrire alla clientela. Gli obiettivi da perseguire sono:
- Risparmio delle risorse idriche: Si intende dare attuazione agli indirizzi di cui all'art. 5.11 delle NTA del PTCP "Misure per il risparmio idrico nel settore civile e acquedottistico civile" per quanto attuabile nell'ambito dell'arenile. Si intende perseguire il risparmio idrico attraverso il raggiungimento del duplice obiettivo del contenimento dei consumi idrici e della riduzione degli emungimenti;
  - Risparmio delle risorse energetiche: Si intende dare attuazione agli indirizzi di cui all'art. 12.7 delle NTA del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di ottimizzazione energetica", per quanto attuabile nell'ambito dell'arenile, nonché alla normativa vigente in materia di risparmio delle risorse energetiche. Tale obiettivo si può raggiungere non solo diminuendo i consumi ma anche e soprattutto cercando di sfruttare al massimo l'energia solare;
  - Aspetti gestionali dello stabilimento balneare eco-compatibile: Parimenti l'ecocompatibilità degli impianti balneari e, conseguentemente, lo sviluppo sostenibile del turismo, si possono realizzare tramite semplici accorgimenti gestionali volti a sensibilizzare gli utenti in merito all'esigenza di salvaguardare l'ambiente senza per questo dover sacrificare lo sviluppo;
  - Fascia retrostante gli stabilimenti balneari: tale fascia costituisce il percorso longitudinale di collegamento, da sottoporre ad interventi di riqualificazione, inserendo aree di verde attrezzato con essenze autoctone e opere di arredo, percorsi e piazze ciclabili e pedonali, consentendo idonei varchi visuali verso mare. Lungo il percorso generale alcune aree, in corrispondenza dei punti di penetrazione dell'arenile nel tessuto urbano, possono essere riqualificate al fine di dotare l'arenile di poli attrattivi, che possano essere un valore aggiunto e complementare ai servizi offerti dagli stabilimenti balneari, caratterizzati da funzioni legate allo svago della persona e all'utilizzo diversificato dell'arenile nelle diverse stagioni (attività di spettacolo, attività



ricreative e culturali per tutte le fasce d'età, attività legate al tema della salute e area fitness, attività sportive). La sistemazione della fascia retrostante gli stabilimenti balneari consente di valorizzare le connessioni tra l'arenile e le attrezzature turistiche retrostanti, nonché di favorire collegamenti con le attrezzature sportive del territorio e la zona delle terme, come previsto dall'art. 8.5 comma 7 del PTCP;

- Riqualficazione della spiaggia: Si intende avviare un processo di riqualficazione della spiaggia, nelle zone più degradate, in modo da liberare alcuni tratti di arenile, con particolare riferimento a Pinarella e Tagliata. Allo scopo si individuano specifiche zone di potenziamento delle attività ludico-sportive nelle quali si intende creare poli attrattivi per la collettività per la realizzazione di iniziative e manifestazioni. In tal senso si intende avviare processi di rinaturalizzazione dell'arenile, al fine di ricreare l'habitat originale della spiaggia, valorizzando la pineta costiera di Pinarella e Tagliata, ricadente nel perimetro del Parco del Delta del Po, come corridoio ecologico che consente il collegamento dell'entroterra con l'arenile stesso. Nelle aree in cui è ancora riscontrabile la presenza di dune, con particolare riferimento all'area SIC "Pineta di Cervia - It4070008", individuata dalla Rete Natura 2000, si intende attuare politiche di protezione naturalistica e rinaturalizzazione al fine di consentire la conservazione e il ripristino dell'habitat originario residuo, favorendo interventi di salvaguardia e valorizzazione ambientale che mirino ad assecondare la ricostruzioni delle caratteristiche peculiari naturali, quali cordoni dunosi e vegetazione litoranea, anche con l'inserimento delle appropriate essenze arboree e di sottobosco. Nella zona nord di Milano Marittima si intendono favorire interventi di riqualficazione dell'arenile, che si affianchino ai processi di riqualficazione delle colonie storiche retrostanti che versano in stato di degrado.

#### PRESCRIZIONI

2. Il polo funzionale è articolato nei seguenti tessuti:
  - Arenile
  - Porto
3. Il PUG individua il perimetro del territorio comunale facente parte del polo funzionale Arenile e Porto.

#### **Art. 8.12.1 Polo funzionale - Arenile**

##### PRESCRIZIONI

1. L'arenile è disciplinato dal Piano dell'Arenile e regola gli interventi e gli allestimenti di natura edilizia e infrastrutturale e le modalità d'uso dell'Arenile in conformità a quanto previsto dalla LR 9/2002, nonché dalla DCR 468/2003.

#### **Art. 8.12.2 Polo funzionale - Porto**

##### PRESCRIZIONI

1. L'area portuale è disciplinata dal Piano del Porto e regola gli interventi e gli allestimenti di natura edilizia e infrastrutturale e le modalità d'uso del porto, in conformità a quanto previsto dalla LR 9/2002, nonché dalla DGR1461/2003.



## TITOLO V INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE URBANA

### Art. 8.13 Aree di qualificazione urbana

#### PRESCRIZIONI

1. Il PUG, al fine di avviare interventi di qualificazione urbana, individua nelle Tavole A1, alcune aree che assoggetta alle disposizioni contenute nell'elaborato QUs Aree di qualificazione urbana. Schede di Assetto.
2. Le disposizioni contenute in tali schede sono vincolanti per quanto riguarda le capacità edificatorie, la distribuzione delle aree pubbliche e di quelle private, la localizzazione degli accessi, mentre i rispettivi perimetri potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione esecutiva. In fase di attuazione, dovranno essere reperite le opere di urbanizzazione primaria e le quantità di dotazioni territoriali, con le modalità prescritte da ciascuna Scheda di Assetto. Tali opere dovranno essere progettate con modalità che concorrano alla qualificazione, potenziamento e integrazione della rete ecologica.  
Nelle Schede dove è prescritta la cessione del 50% di STER con attrezzamento, le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici (P1 e P2) dovranno interessare complessivamente una superficie  $\geq 80\%$  dell'area da cedere.
3. L'attuazione degli interventi di cui al primo comma è soggetta a Permesso di costruire convenzionato. Salvo termini più restrittivi individuati nell'ambito di Schede di Assetto disciplinate da specifici accordi di cui all'art. 11 della L.241/1990, la stipula della convenzione dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dall'approvazione del presente piano. Alla scadenza di tale termine le previsioni delle Schede di assetto si intendono decadute e le aree dovranno essere assoggettate alla seguente disciplina:

N. Scheda	Disciplina alla decadenza
01 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 12 - 13 - 14 - 21 - 31 - 34	Dotazioni ecologiche e ambientali da qualificare
02 - 03 - 11 - 39 - 40	Dotazioni ecologiche e ambientali private
15 - 17 - 19 - 20 - 22 - 24 - 25 - 26 - 27	Agricoltura urbana
23	Tessuto residenziale a media densità
28 - 29 - 30 - 32 - 41 -	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola
33 - 38	Tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana
16 - 18 - 35 - 36 - 37 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50	Disciplina specifica prevista dall'accordo stipulato

### Art. 8.14 Programmi unitari delle Città delle Colonie

#### INDIRIZZI

1. Negli ambiti denominati Città delle Colonie, il PUG definisce nelle Tavole C1 e C2 i Programmi unitari di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica, secondo quanto disposto dall'art. 16 del PTPR e dall'art. 3.16 delle norme del PTCP.

#### PRESCRIZIONI

2. I Programmi unitari si attuano tramite permessi di costruire convenzionati.





La cessione di aree e la realizzazione di dotazioni territoriali e infrastrutture per qualificare l'urbanizzazione degli insediamenti di Milano Marittima, Pinarella e Tagliata non potrà essere inferiore al 25% della STER in caso di intervento su lotto singolo o al 15% della STER in caso di intervento riguardante 2 o più lotti. Limitatamente alle funzioni **b9**, è richiesto il reperimento delle dotazioni territoriali nella misura di 40 mq ogni 100 mq di ST di progetto in caso di intervento su lotto singolo e di 36 mq ogni 100 mq di ST di progetto in caso di intervento riguardante 2 o più lotti.

3. In assenza dell'attuazione dei Programmi unitari sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
Limitatamente alle funzioni abitative a1 già insediate, in caso di mancata adesione ai Programmi Unitari, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 8.10.5, comma 7, punto 4; la cessione e la realizzazione di dotazioni territoriali e infrastrutture per qualificare l'urbanizzazione degli insediamenti di aree risulta disciplinata dalla Tabella 11.14.2.

### **Art. 8.15 Interventi di qualificazione diffusa**

#### PRESCRIZIONI

1. I tessuti consolidati, con esclusione dei Tessuti residenziali pianificati e dei Tessuti turistici-ricettivi pianificati, possono essere soggetti a interventi di qualificazione diffusa attraverso la riqualificazione di aree con attività dismesse, la rigenerazione di aree con edifici residenziali, produttivi, turistici e terziari, la rifunzionalizzazione di edifici di valore storico architettonico. Tali interventi sono attuati tramite PdC convenzionati e sono soggetti alla valutazione del successivo art. 12.8.

### **Art. 8.16 Interventi di qualificazione intensiva (ambiti da riqualificare)**

#### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua nel territorio consolidato, alcuni ambiti caratterizzati da carenze nella struttura morfologica e funzionale, con avanzati processi di degrado ambientale, fisico e sociale e ne assoggetta le trasformazioni ad accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica o PdC convenzionati. In attesa della definizione del percorso progettuale e dell'avvio della realizzazione degli interventi, al fine di arginare tali fenomeni, evitando la loro diffusione nell'intorno, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono soggetti alla valutazione del successivo art. 12.8.

### **Art. 8.17 Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare**

#### PRESCRIZIONI

1. Il PUG individua nelle Tavole A1 alcuni spazi di viabilità da qualificare e/o potenziare. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g1** e **g6** che interessano lotti prospicienti tali infrastrutture sono subordinati alla eventuale cessione all'Amministrazione Comunale di una fascia di terreno al margine stradale per la realizzazione di infrastrutture o dotazioni territoriali. Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

### **Art. 8.18 Assi commerciali da valorizzare**

#### PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole A1 sono individuati alcuni assi stradali nel Capoluogo e nel Forese dove è promossa la valorizzazione delle attività commerciali, la formazione del centro commerciale naturale e la gestione integrata del commercio degli insediamenti costieri. In tali assi è favorita la nuova localizzazione di



attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio e laboratoriale anche attraverso premialità indicate nei rispettivi tessuti, nonché il mantenimento delle attività esistenti.

### **Art. 8.19 Usi temporanei**

#### INDIRIZZI

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 urbano e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, può essere concessa, l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli già consentiti, comunque ammessi nei relativi tessuti.

#### PRESCRIZIONI

2. L'uso temporaneo, previa stipula di apposita convenzione, può riguardare sia immobili privati che edifici 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. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.
3. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.
4. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

### **Art. 8.20 Incentivi per gli interventi di rigenerazione**

#### INDIRIZZI

1. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, secondo quanto disposto dalla LR 24/2017 art. 8 comma 1 lettera b).
2. L'Amministrazione Comunale può individuare, con specifica delibera, ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso, in particolare per interventi di addensamento o sostituzione urbana che richiedano la bonifica dei suoli inquinati o la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute o quote significative di desigillazione.



## PARTE IX TERRITORIO RURALE

### TITOLO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

#### Art. 9.1 Definizione ed obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale

##### INDIRIZZI

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 omogenee 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, il presente Piano persegue 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;
    - il consolidamento delle aziende agricole vitali e con produzioni specializzate di qualità che concorrono al mantenimento di una tradizione agraria;
    - l'incentivazione alla modernizzazione delle pratiche produttive e l'adozione di metodi colturali a basso impatto ambientale, l'uso razionale e sostenibile delle risorse naturali, la verifica di compatibilità per le colture idroesigenti;
    - l'incentivazione delle attività economiche integrative, quali l'agriturismo, l'ospitalità, la ristorazione ed il turismo rurale;
    - la promozione di attività socio-ricreative all'aria aperta;
    - definire le situazioni di margine tra territorio urbano e rurale in cui andranno privilegiate scelte urbanistiche atte a favorire il mantenimento di spazi aperti, la valorizzazione e qualificazione del paesaggio agricolo perturbato e l'insediamento di attività destinate all'offerta ricreativa e del tempo libero;
  - b) garantire la qualità dell'ambiente rurale attraverso:
    - la conservazione e la ricostituzione negli ambiti a prevalente carattere ecologico-ambientale di "segni" in grado di arricchire la percezione del paesaggio rurale, da promuovere anche attraverso accordi con i privati;
    - il mantenimento e la ricostituzione del patrimonio boschivo e delle sue funzioni ecologico-climatiche e fruttive;
    - la protezione, la valorizzazione ed il potenziamento dei corridoi ecologici;
    - la dismissione degli allevamenti esistenti con incentivi alla conversione in strutture di accoglienza turistica (Agriturismo, B&B)
    - valorizzare il patrimonio rurale di valore storico - testimoniale quale elemento dell'identità culturale del territorio attraverso:
      - l'utilizzazione a fini turistico, ricreativo e museali del patrimonio edilizio storico diffuso in territorio rurale;
      - riqualificazione delle attrezzature esistenti e allestimento degli spazi destinati a supportare le attività collegate alla produzione del sale ai fini della valorizzazione del patrimonio storico - culturale ad esso connesso;



- Riqualificazione dell'area denominata "Colonnato vecchie terme" al fine di rendere fruibili questi spazi come aree termali ripristinandone la destinazione originaria, nell'ottica di valorizzare il patrimonio storico- culturale e di riconnettere la città alle saline.
3. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente il presente piano disciplina gli interventi nel territorio rurale e nello specifico:
- definisce le condizioni generali di insediamento ed assetto per le nuove aziende agricole e, per garantire l'ottimizzazione del loro dimensionamento, la definizione della minima superficie aziendale;
  - indica gli interventi ammessi ed i soggetti che possono attuarli, secondo criteri di equità socio-economica ed in funzione dell'apporto di effettivi interessi nell'economia agro-rurale;
  - fissa le modalità di soddisfacimento della domanda abitativa aziendale;
  - provvede alla definizione degli indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa al sistema insediativo storico;
  - individua i criteri generali e le condizioni preliminari per il trasferimento di attività incompatibili ad altri ambiti idonei del territorio.

### Art. 9.2 Ambiti e aree del territorio rurale

#### INDIRIZZI

1. Il PUG perimetra le seguenti aree e ambiti del territorio rurale:
  - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18, L.R. 20/2000);
  - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19, L.R. 20/2000);
  - Ambiti agricoli periurbani (art. A-20, L.R. 20/2000);
  - Ambito delle Salinestabilendo, per le diverse parti, gli obiettivi di sviluppo e le condizioni di tutela attraverso prescrizioni e indirizzi.
2. La disciplina degli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale è indicata nella precedente Parte VII delle presenti norme.
3. La disciplina degli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente di recente costruzione è soggetta alla presente Parte, nonché, per gli edifici individuati nelle Tavole A1 e prevalentemente localizzati negli ambiti agricoli periurbani, alla disciplina attuativa contenuta nelle Schede ER, che ne specificano particolari condizioni di trasformazione.
4. Gli interventi di nuova costruzione devono essere inoltre soggetti ad una attenta valutazione in merito al loro inserimento nel paesaggio rurale e alle opere di sistemazione del terreno circostante da illustrarsi negli elaborati progettuali allegati alla richiesta del titolo abilitativo secondo quanto indicato nell'apposita sezione del Regolamento Edilizio Comunale.

### Art. 9.3 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico <sup>56</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua parte del territorio rurale come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico", riconoscendo ad esso particolari caratteristiche di qualità e di integrità nel rapporto tra ambiente naturale ed attività antropica. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono costituiti da quelle parti del territorio caratterizzate dalla interazione di caratteristiche fisico - morfologiche, pedologiche e socio - economiche che determinano una limitata intensità allo sfruttamento agricolo dei suoli, dalla

---

<sup>56</sup> Art. 10.7 "Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico" delle NTA del PTCP



compresenza di attività agro - silvo - zootecnica, dalla particolare presenza di valori naturali, ambientali e paesaggistici.

2. Negli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico il PUG assicura:
  - a) la salvaguardia e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori naturalistici, antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
  - b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali;
  - c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.
  
3. In questi ambiti il PUG:
  - promuove e favorisce una effettiva multifunzionalità dell'impresa agricola, espressa attraverso la produzione di servizi quali: la manutenzione degli assetti idrogeologici e delle aree forestali, la promozione delle vocazioni produttive, la tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, la gestione degli equilibri faunistici, la sviluppo della biodiversità, l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricettivi, ricreativi, sportivi e simili;
  - persegue la riconversione delle pratiche agricole che ostacolano la tutela delle aree naturali e di elevata qualità paesaggistica;
  - incentiva il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - nella utilizzazione del patrimonio edilizio esistente favorisce lo sviluppo di attività agrituristiche e del turismo rurale nel rispetto delle leggi di settore.

#### **Art. 9.4      Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola <sup>57</sup>**

##### INDIRIZZI

1. Il PUG individua parte del territorio rurale come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola". Esso 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.
  
2. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola la pianificazione comunale 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.

<sup>57</sup>

Art. 10.8 "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" delle NTA del PTCP



3. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi il presente piano favorisce:
- la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento dell'unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa 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. 9.5 Ambiti agricoli periurbani <sup>58</sup>

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua gli ambiti agricoli periurbani quali zone 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. Nell'ambito agricolo periurbano, 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 la definizione di indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - 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 degli ambiti agricoli periurbani il PUG favorisce:
  - 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;
  - 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;



- favorire 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.

#### PRESCRIZIONI

4. Ove, per l'attuazione degli interventi di cui al comma precedente, fossero ipotizzabili interventi di interesse pubblico o che comportino adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, tali interventi devono essere definiti ed approvati mediante accordi con i privati interessati.

### Art. 9.6 Ambito delle Saline

#### INDIRIZZI

1. Il PUG individua l'ambito delle Saline con l'obiettivo di valorizzare sinergicamente l'ambiente, la cultura e il turismo legati alla produzione del sale, promuovendo azioni e progetti destinati allo sviluppo territoriale e turistico dell'area, da realizzarsi nel rispetto e nella tutela del delicato contesto ambientale e storico.
2. Nell'ambito della Salina si perseguono i seguenti obiettivi:
  - riqualificazione delle attrezzature esistenti e allestimento degli spazi destinati a supportare le attività collegate alla produzione del sale ai fini della valorizzazione del patrimonio storico – culturale ad esso connesso;
  - la valorizzazione in chiave turistica della salina come attività di produzione del sale, mantenendo e incentivando una seppur limitata produzione di sale secondo le procedure tradizionali e storiche (Salina Camillone) ;
  - la realizzazione di percorsi di elevato interesse ambientale da sfruttare anche in chiave didattica e culturale;
  - incentivare la creazione di Centri Visita accoglienti e ben attrezzati che possano offrire diversi servizi, come punti informativi, servizi didattici-educativi, attrezzature multimediali, punti vendita (con i prodotti delle saline, gadget e materiali promozionali), punti ristoro.
  - promuovere interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio storico presente nell'area della salina, con utilizzi connessi alla fruizione della salina anche in chiave turistica;
  - valorizzare l'utilizzo dell' "acqua madre";
  - Riqualificazione dell'area denominata "Colonnato vecchie terme" al fine di rendere fruibili questi spazi come aree termali ripristinandone la destinazione originaria, nell'ottica di valorizzare il patrimonio storico-culturale e di riconnettere la città alle saline, attraverso interventi eco-sostenibili.

## TITOLO II FUNZIONI E INTERVENTI

### Art. 9.7 Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale

#### PRESCRIZIONI

1. Nel territorio rurale sono ammessi nuovi **interventi edilizi a fini abitativi** effettuati dai seguenti soggetti:
  - a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
  - b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004.Per soggetti diversi da quelli indicati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili di norma solamente interventi conservativi.



2. **Nuovi interventi edilizi** diversi da quelli indicati al precedente comma, purché al **servizio della produzione agricola** e delle attività ad essa connesse, sono consentiti ai seguenti soggetti:
  - a) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 48 della L 454/1961;
  - b) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004;
  - c) imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali, e le condizioni generali di insediamento previste dal presente piano.
  
3. Per la formazione di **nuove** unità aziendali e la relativa edificazione di **edifici infrastrutturali** per esigenze strettamente connesse alla produzione agricola è assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di **5 Ha di SAU** (Superficie agricola utilizzata).  
La soglia indicata va riferita ad una SAU accorpata, vicina e non necessariamente contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.  
Si definisce **nuova unità aziendale agricola** quella iscritta all'anagrafe agricola regionale dopo l'adozione del PSC/RUE.  
Sono ammessi minimi dimensionali inferiori a quelli sopra fissati solo qualora l'azienda agricola di nuova formazione provenga da accorpamenti di terreni non scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs 99/2004.
  
4. L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi confinanti; tali terreni possono concorrere alla formazione della SAU e così anche gli edifici eventualmente ivi esistenti concorrono alla determinazione della Superficie complessiva abitativa e di servizio aziendale. Lo stato di fatto di tali aree in termini di superfici, di edificato esistente e potenziale dovrà essere documentato e quantificato su apposita dichiarazione redatta dall'UT dei Comuni confinanti interessati e sarà da rapportarsi con le presenti Norme ai fini del rilascio del titolo abilitativo; di quest'ultimo sarà data comunicazione al Sindaco dei Comuni confinanti interessati.

#### INDIRIZZI

5. Al fine di consentire, nelle aziende agricole o connesse all'agricoltura, interventi edilizi anche in deroga ai parametri definiti per gli interventi ordinari ed agli strumenti urbanistico - edilizi, in funzione delle reali e mutabili esigenze di sviluppo delle stesse, delle specificità dei diversi ambiti e sub-ambiti rurali, il presente piano prevede il ricorso al Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (**PRA**) 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 la possibilità di prioritario intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - limitatamente agli interventi in deroga ai parametri definiti per gli interventi ordinari ed agli strumenti urbanistico – edilizi, devono essere verificate le condizioni di sostenibilità degli interventi tramite le procedure di valutazione ambientale strategica (Valsat/Vas), e, per le aree agricole di valore naturale e ambientale, il PRA è soggetto a valutazione d'incidenza.Il PRA si attua con Permesso di Costruire convenzionato.

#### PRESCRIZIONI

6. 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 ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
  
7. Qualora l'intervento riguardi la realizzazione di nuovi interventi edilizi a servizio della produzione agricola, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un **atto unilaterale**





**d'obbligo**, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della SAU utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.

8. Qualora l'intervento riguardi il riutilizzo a fini non agricoli di edifici asserviti ad unità poderali agricole, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla stipula di un **atto unilaterale d'obbligo** che ne attesti le condizioni derivanti dalle presenti norme, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.

## Art. 9.8 Funzioni ammesse nel territorio rurale

### Art. 9.8.1 Funzioni ammesse nel territorio rurale per gli interventi di nuova costruzione

#### PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di **nuova costruzione** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a funzione abitativa**
    - a1** bed and breakfast (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica individuati nelle schede ER);
    - a2** residenze stagionali e affittacamere: negli edifici con originaria funzione abitativa (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica individuati nelle schede ER) ;
    - a4** impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
  - b funzioni turistico-ricettive**
    - b1** alberghi, centri benessere (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica individuati nelle schede ER);
    - b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.) (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica individuati nelle schede ER);
    - b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc. (esclusivamente negli interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica individuati nelle schede ER)
    - b8** impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive
  - c funzioni produttive:** (esclusivamente nell'ambito della salina)
    - c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>;
    - c2** artigianato di servizio;
    - c3** funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
    - c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
    - c6** insediamento di tipo agro-industriale;
  - d funzioni direzionali:**
    - d3** limitatamente a funzioni di servizio ricreative e sportive (esclusivamente negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica individuati nelle schede ER);
  - e funzioni commerciali:**
    - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (esclusivamente nell'ambito della salina);
    - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) (esclusivamente nell'ambito della salina);
    - e6** impianti di distribuzione carburanti, nelle fasce di rispetto della viabilità Statale e Provinciale.
  - f funzioni rurali**
    - f1** abitazioni agricole;
    - f2** 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 non intensivi;
- 5 serre fisse 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 o connessa all'agricoltura;
- f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
  - 1 laboratori per la ricerca,
  - 2 foresterie aziendali,
  - 3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
  - 4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
  - 5 agriturismo;
  - 6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
- f4 colture intensive:
  - 1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
  - 2 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
- f5 ricovero, allevamento, cura, addestramento animali;
- f6 salina.

#### Art. 9.8.2 Funzioni ammesse nel territorio rurale per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

##### PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di recupero e qualificazione del **patrimonio edilizio esistente** privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie, individuate nell'Abaco del processo tipologico nel territorio rurale (elaborato APT), le seguenti destinazioni d'uso:
  - a **funzione abitativa**
    - a1 abitazioni: negli edifici con originaria funzione abitativa;  
B&B: negli edifici con originaria funzione abitativa e negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
    - a2 residenze stagionali e affittacamere: negli edifici con originaria funzione abitativa ;
    - a3 collegi, studentati, convitti: se presenti e regolarmente insediati; negli edifici con originaria funzione abitativa;
    - a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
  - b **funzioni turistico-ricettive**
    - b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel
    - b2 spazi congressuali ed espositivi
    - b3 campeggi e villaggi turistici
    - b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.)
    - b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.
    - b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper (esclusivamente negli ambiti periurbani)
    - b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive

**c funzioni produttive**

- c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>;
- c2** artigianato di servizio negli edifici residenziali,
- c3** funzioni produttive di tipo manifatturiero, diverse dalla precedente lettera c1, negli edifici specialistici produttivi;
- c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
- c5** attività di deposito a cielo aperto, garantendo per sostanze polverulente o che possano dar luogo a contaminazioni idonee misure atte a impedirne la dispersione;
- c6** insediamento di tipo agro-industriale;
- c8** allevamenti zootecnici intensivi;
- c9** serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;

Le attività c1, c3, c5, c6, c8 e c9 devono essere regolarmente insediate, compatibili, non essere soggette ad autorizzazioni per l'emissione in atmosfera e non essere ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening.

**d funzioni direzionali**

- d1** studi professionali: negli edifici con originaria funzione abitativa;
- d2** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: se presenti e regolarmente insediate;
- d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private: negli edifici residenziali e negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati;

**e funzioni commerciali**

- e1** commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.), se presenti e regolarmente insediati o negli edifici residenziali;
- e6** impianti di distribuzione carburanti, nelle fasce di rispetto della viabilità Statale e Provinciale, solo se compatibili;

**f funzioni rurali**

- f1** abitazioni agricole: negli edifici con originaria funzione abitativa;
- f2** 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 non intensivi ;
  - 5** serre 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 o connessa all'agricoltura;
- f3** ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:
  - 1** laboratori per la ricerca;
  - 2** foresterie aziendali: negli edifici residenziali;
  - 3** consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,
  - 4** produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
  - 5** agriturismo: funzione ricettiva negli edifici residenziali; altre funzioni in edifici con tipologie compatibili;
  - 6** impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
- f4** Coltive intensive:
  - 1** attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;



solo se compatibili, e, limitatamente ad attività che non richiedono autorizzazioni per l'emissione in atmosfera e che non sono ricomprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening;

- f5** ricovero, allevamento, cura e addestramento animali;
- f6** salina

2. Il riuso di edifici, ad originaria funzione abitativa Tipi N2 è compatibile per le funzioni indicate al precedente comma 1, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede ER.
3. E' ammessa la possibilità di ampliare l'edificio principale, recuperando le superfici di manufatti edilizi aventi funzione accessoria (tipo N3.1), esclusivamente nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di questi ultimi. Al di fuori di tali interventi di demolizione e ricostruzione, è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso per funzioni di servizio di tali manufatti accessori.  
Il riuso di edifici, ad originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio riconducibili ai Tipi N3.2 e N3.3) è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate.  
Il riuso di fabbricati di servizio speciali Tipi N1.3 ed N4 è compatibile esclusivamente con funzioni di servizio all'attività agricola e compatibili (f3.1, f4.1 limitatamente alle attività florovivaistiche, f5). Sono fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede ER.
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, 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 presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
  - c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
5. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi agli usi qui stabiliti. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo.
6. Gli edifici presenti nel territorio rurale che risultano non rilevati nelle Schede ER, sono soggetti alle seguenti disposizioni:
  - a) dovrà essere prodotta una relazione supportata da adeguata documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio in questione, e proposta una tipologia aderente ai caratteri peculiari dell'immobile, seguendo la metodologia e i tipi edilizi indicati nell'Abaco del processo tipologico;
  - b) Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono quelle definite ai precedenti commi per il tipo edilizio di appartenenza;
  - c) Gli interventi edilizi ammessi sono:
    - per gli edifici con originaria funzione abitativa (tipi N2): quelli di cui agli articoli 9.9 o 9.18.1;
    - per gli edifici con originaria funzione non abitativa: a), b), f), i), l).



### Art. 9.8.3 Disposizioni relative agli impianti di distribuzione carburanti

#### PRESCRIZIONI

1. Negli ambiti rurali limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale, sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante, potenziamenti di impianti esistenti, nonché l'insediamento di attività integrative quali pubblici esercizi, reperendo le dotazioni territoriali richieste in relazione alle funzioni specifiche.
2. 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.
3. Gli ampliamenti di impianti esistenti e compatibili sono attuati con intervento diretto. I nuovi impianti di distribuzione carburante, le attività integrative degli stessi e le relative quantità, sono soggette ad accordo operativo con i parametri di seguito elencati:
  - superfici massime:  
per aree esterne al territorio urbanizzato:  $SF \leq 20.000$  mq  
 $ST \leq 1.000$  mq
  - H massima: 5 m
  - $UF \leq 0,05$  mq/mq
  - le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante dell'impianto.

## TITOLO III INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA E CONNESSI

### Art. 9.9 Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo

#### PRESCRIZIONI

1. La **nuova edificazione ad uso abitativo** riguarda esclusivamente le esigenze dei soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 9.7 e del loro nucleo familiare, ed 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 previgente (12-05-1994);
  - 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;
  - 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. 9.7 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. 9.7 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** e un massimo di **200 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. 9.7, 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 complessiva abitativa aziendale sia già stata assorbita dall'edificio abitativo esistente.
6. Limiti e condizioni degli interventi:
  - distanze dalle strade: l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  - 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 di m 7,50.

### Art. 9.10 Foresterie aziendali

#### PRESCRIZIONI

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, alla data d'adozione del presente piano, 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, per cui, in particolare:
    - l'edificio individuato dovrà, comunque, essere localizzato in conformità a quanto disposto dalla normativa sulle aree insalubri;
    - il recupero edilizio dovrà presentare regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva e temporanea;
    - dovrà prevedersi l'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa.



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. 9.11 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

#### PRESCRIZIONI

1. La realizzazione di **nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola**, come definiti nel Regolamento Edilizio Comunale, è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 9.7 comma 2, ed 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 di servizio alla produzione. La data cui fare riferimento per tali verifiche è il 12-05-1994, data di adozione del PRG previgente;
  - b) per la realizzazione di interventi edilizi in nuove unità aziendali valgono le condizioni di cui al precedente art. 9.7, comma 3.
2. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (A-19) 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>59</sup> per ettaro di SAU:
    - a) per **allevamenti biologici**<sup>60</sup>:
      - a.1 **stalle** mq 25 di ST comprensivi di stabulazione e relativi servizi (antistalla, box parto, paddock coperti, servizi igienici, ecc.);
      - a.2 edifici di servizio agli allevamenti (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 20 di ST;
    - b) per gli **altri allevamenti**:
      - b.1 **stalle** mq 12 di ST comprensivi di stabulazione e relativi servizi;
      - b.2 **altri servizi** (fienili, depositi, magazzini, ecc.) mq 15 di ST;

*Esempio: per un'azienda agricola zootecnica biologica di 25 ha di SAU, la ST max per le stalle sarà di 1.250 mq, per i servizi di 1.000 mq.*
  2. per edifici di servizio all'attività agricola:
    - c.1 **depositi attrezzi, magazzini, ecc.**
      - mq 50 ogni ettaro di SAU, sino a 100 ha di SAU;
      - mq 10 di ST ogni ettaro di SAU eccedente i 100 ha di SAU;
    - c.2 depositi attrezzi, magazzini, ecc.
      - mq 100 per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).
3. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18), negli ambiti agricoli periurbani (A-20) e nell'ambito della Salina le condizioni ed i parametri dimensionali sono i seguenti:
  2. per edifici di servizio all'attività agricola:
    - c.1 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;
    - c.2 depositi attrezzi, magazzini, ecc.
      - mq 100 nei rimanenti ambiti rurali per ogni ha di SAU a coltura specializzata (vigneti, uliveti, frutteti, ecc.).

<sup>59</sup> Cfr. Regolamento Edilizio Comunale.

<sup>60</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 e sm).





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, se esistente.  
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 costruzione devono prevedere:
- strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
  - la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - lo studio di inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici e/o di interventi di ristrutturazione di eventuali strutture preesistenti secondo quanto stabilito nell'appendice *Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi*, dovranno anche essere definite nella richiesta di titolo abilitativo tutte le opere di mitigazione ambientale.
- Gli interventi sono ricompresi nella superficie complessiva di servizio aziendale, eventuali interventi in deroga da attuarsi con PRA 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 le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  - **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.).

#### Art. 9.12 Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico

##### INDIRIZZI

1. Al fine di favorire la riqualificazione ambientale del settore agro-zootecnico, la qualità insediativa ed il riequilibrio socio-economico del territorio comunale, il presente piano verifica gli effettivi impatti degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:
- ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato ;
  - aree protette;
- e ne definisce eventuali processi di ricollocazione.

##### PRESCRIZIONI

2. L'esito della verifica di cui al comma precedente ha portato all'individuazione dei seguenti allevamenti avicoli da ricollocare in quanto localizzati nelle immediate vicinanze di insediamenti residenziali o produttivi:
- Azienda Montaletto (007RA049), Società Agricola Fiorin di Lionello & CSS, via Garaffona 1 (ER scheda 204);
  - Azienda Prati Daniele (007RA051) via U. La Malfa 17 (ER scheda 197);
  - Azienda Sintuzzi Terzo (007RA052), Mangimificio Romagnolo srl, via Ficocle 14 (ER scheda 200).
3. L'intervento di delocalizzazione dell'allevamento zootecnico, che deve avvenire esclusivamente all'interno ambito ad alta vocazione produttiva agricola, si attua tramite accordo tra il Comune e l'Azienda Agricola che deve prevedere:





- a. l' idoneità del nuovo sito in termini di: accessibilità, dotazioni tecnologiche e di rete;
  - b. il contestuale ripristino del sito dimesso;
  - c. la realizzazione delle nuove strutture zootecniche secondo le migliori tecniche di allevamento;
  - d. la disponibilità di aree per l' eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - e. lo studio di inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti zootecnici;
- L' accordo definirà anche le condizioni di riqualificazione paesaggistica dello stato dei luoghi, secondo quanto disposto all' art. 9.21.
4. In caso di dismissione con cessazione dell' attività, sono ammessi interventi di miglioramento della qualità ambientale paesaggistica (demolizione degli edifici incongrui, quantificazione dei rispettivi crediti edilizi, con eventuale ricollocazione), da attuarsi secondo quanto disposto nel successivo art. 9.21.
  5. Fino a quando non sarà attuato l' intervento di delocalizzazione o dismissione, negli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Art. 9.13 Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi

#### PRESCRIZIONI

1. Non sono ammessi nuovi insediamenti di **allevamenti zootecnici intensivi**.  
Non è ammessa la riapertura di allevamenti intensivi dismessi.  
Negli interventi di delocalizzazione, è ammesso l' ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti entro il limite massimo del 20% della capacità produttiva esistente, e deve essere motivato 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, 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 per le diverse tipologie di allevamento.
2. Limiti e condizioni per la delocalizzazione o gli ampliamenti:
  - **Dcs** (distanze dalle strade): l' intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  - **Dcp** (distanze dai confini di proprietà:  $\geq$  **m 20,00**;
  - ST massima di ogni edificio: **mq 1.600**
  - distanza da edifici abitativi esterni all' unità agricola: come da Regolamento di Igiene;
  - distanza dal territorio urbanizzato:  $\geq$  **m 500**
  - **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.).

### Art. 9.14 Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

#### PRESCRIZIONI

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**, i commi seguenti indicano i criteri, i limiti e le condizioni per la loro collocazione nell' ambito aziendale o interaziendale, al fine di



limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta dell'azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato.

3. Le condizioni 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.  
Tali parametri dovranno essere rispettati anche in caso di PRA.
4. Per quelli esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del PUG, non connessi ad aziende agricole, sono ammessi interventi di carattere conservativo, prioritariamente volti alla 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.  
Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro - industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente a:
  - a) ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
  - b) innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione.
5. Limiti e condizioni degli interventi:
  - **ST** massima: quella di cui all'art. 9.11, eventuali interventi in deroga sono da attuarsi con PRA;
  - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  - **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. 9.15 Interventi per attività agrituristiche

#### PRESCRIZIONI

1. L'attività agrituristica comprende le attività di ricezione e di ospitalità, indicate nel Regolamento Edilizio Comunale, che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 4 della LR 4/2009.
2. Possono svolgere attività agrituristica 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 agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico 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:
  - a. 12 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di 8 piazzole in spazi aperti;
  - b. 18 camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di 15 piazzole in spazi aperti nei parchi nazionali, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000.

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 agrituristica 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 agrituristici 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. Strutture di servizio all'attività agriturbistica, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive, sale e laboratori per attività didattiche e convegni, mostre, spazi per la degustazione di prodotti tipici, laboratori alimentari ed artigianali e simili possono essere realizzati anche come **nuova costruzione** all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione. Al termine dell'uso del servizio ad agriturismo, gli edifici suddetti dovranno passare all'uso di servizi agricoli.
6. I locali destinati all'uso agrituristico devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dalla disciplina regionale e nazionale vigente.
7. 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 agriturbistica.  
La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno dei beneficiari, per sé ed aventi causa, dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agriturbistica, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per il periodo di tempo stabilito dalla LR 4/2009.

### Art. 9.16 Ospitalità rurale familiare

#### PRESCRIZIONI

1. E' istituita una forma specifica di agriturismo denominata "Ospitalità rurale familiare", in attuazione della L 96/2006 e della L 122/2001 (Disposizioni modificative ed integrative alla normativa che disciplina il settore agricolo e forestale) art. 23, che può essere svolta esclusivamente nei territori e nelle aree naturali e protette, nei siti di interesse comunitario e nelle zone di protezione speciale.
2. L'attività può essere esercitata solo dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) e dai suoi familiari, esclusivamente nella parte abitativa del fabbricato rurale ed è incompatibile con qualsiasi altra forma ricettiva o di ospitalità agriturbistica.
3. L'imprenditore agricolo ha l'obbligo di mantenere la residenza nel fabbricato adibito all'attività.
4. Nell'ambito dell'Ospitalità rurale familiare la ricettività è limitata ad un massimo di nove persone al giorno; la somministrazione dei pasti può essere effettuata solo ed esclusivamente a coloro che usufruiscono anche dell'ospitalità.
5. I requisiti igienico-sanitari ed urbanistici sono quelli delle abitazioni rurali. Per lo svolgimento dell'attività è necessario il possesso della certificazione di conformità edilizia ed agibilità o della dichiarazione di conformità di un professionista abilitato.



## TITOLO IV INTERVENTI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

### Art. 9.17 Interventi connessi alla produzione agricola

#### PRESCRIZIONI

1. Attività connesse alla produzione agricola quali centri di ricerca e produzioni sementi, coltivazioni sperimentali, lavorazione dei terreni e simili possono essere esercitate nel territorio rurale anche da soggetti non appartenenti alle categorie indicate al precedente art. 9.7 comma 2. La realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione di un PRA.

### Art. 9.18 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola

#### PRESCRIZIONI

1. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, eccettuati quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale regolamentati dalla precedente Parte VII delle presenti Norme, è disciplinato dal presente Titolo e dalle specifiche Schede ER.  
Le disposizioni contenute all'interno delle citate Schede sono da considerarsi prevalenti e non cumulabili con quelle del presente Titolo.
2. Le **destinazioni d'uso ammesse** negli edifici esistenti, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle citate Schede, sono quelle stabilite all'art. 9.7 delle presenti Norme sulla base della tipologia edilizia individuata per ciascun edificio presente nel territorio rurale.
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 territoriali degli insediamenti diffusi.

#### Art. 9.18.1 Edifici con funzione abitativa

#### PRESCRIZIONI

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; in presenza di particolari vincoli, è ammessa, all'interno della corte rurale, la realizzazione di autorimesse isolate;
  - **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  - **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;
  - nel caso di più edilizia aggregata dovrà essere prodotto uno schema progettuale complessivo.Le disposizioni contenute all'interno delle citate Schede sono da considerarsi prevalenti e non cumulabili con quelle del presente comma.
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, sul limite della eventuale fascia di rispetto stradale.
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 le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  - **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**;
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 adozione del PSC/RUE), queste non potranno essere aumentate.
6. E' consentito il recupero a fini abitativi delle superfici di manufatti edilizi aventi funzione accessoria riconducibili al tipo N3.1 alle condizioni di cui al precedente art. 9.8.2, comma 3.

### Art. 9.18.2 Maneggi

#### PRESCRIZIONI

1. In ambito agricolo periurbano e negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è consentito l'insediamento di maneggi o centri per ippoterapia, tramite il recupero di edifici esistenti. 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): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  - **Dcp** (distanze dai confini): **m 10,00**;
  - distanza da edifici abitativi esterni all'unità agricola: come da Regolamento di Igiene;
  - **H** (altezza massima):  $\leq$  **m 6,00**
  - la realizzazione di tali manufatti è soggetta a permesso di costruire convenzionato ed eventualmente condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità d'accesso e/o di riqualificazione paesaggistica dell'area d'intervento.

### Art. 9.18.3 Ricovero, allevamento, cura e addestramento animali

#### PRESCRIZIONI

1. Negli ambiti agricoli 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; è richiesto il titolo abilitativo convenzionato e la condizione che sia rispettata la distanza minima prevista dal Regolamento di Igiene dell'allevamento e ricovero 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. 9.18.4 Serre permanenti per attività floro-vivaistica

#### PRESCRIZIONI

1. La realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivastiche e relativi locali di servizio e vendita, sono ammesse, per i soggetti non aventi i titoli di cui al punto 2 dell'art. 9.7, unicamente negli Ambiti agricoli periurbani A20. 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 del medesimo Ambito. 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): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  - **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. 9.18.5 Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche

#### PRESCRIZIONI

1. Negli ambiti agricoli 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. In tutti gli ambiti e le aree del territorio rurale è consentita la realizzazione di parcheggi finalizzati alla fruizione turistica del territorio. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al corretto inserimento ambientale e paesaggistico: dovranno essere preferite pavimentazioni permeabili o semipermeabili ed essere dotati di adeguate alberature.

### Art. 9.19 Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

#### PRESCRIZIONI

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti a SCIA salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno non eccedenti la profondità di cm 100 o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
3. Le attività estrattive si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano Infraregionale delle Attività Estrattive, approvato con DCP 18/2009. In tali aree le previsioni e le norme del PIAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale.
4. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori di tali previsioni. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.



All'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino; a ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

5. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativo è condizionato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

## TITOLO V SALINA

### Art. 9.20 La salina

#### INDIRIZZI

1. La salina, storicamente intimamente connessa alla crescita fisica ed economica della Città di Cervia, assume oggi una triplice funzione: luogo di produzione del sale, sito Natura 2000 con habitat e specie da conservare, ambiente particolarmente vocato sotto il profilo turistico, la cui fruizione è in aumento e che potrebbe essere ulteriormente valorizzato.

#### PRESCRIZIONI

2. Nel Centro di produzione, immagazzinaggio e vendita del sale sono ammesse le funzioni: di cui al precedente art. 9.8 limitatamente a quelle: turistico-ricettive **b5**; produttive **c1, c2, c3, c4, c6**; commerciali **e1, e5**.  
Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli interventi **g6**
    - **ST** di incremento il 20% di quella esistente
    - **H** (altezza massima)  $\leq$  m 12,50 o esistente (se superiore)
  2. per gli interventi di nuova costruzione **g1**
    - **ST** di incremento quella risultante nel Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività (PRA)
    - **H** (altezza massima)  $\leq$  m 12,50 o esistente (se superiore)
  3. **Dcs** (distanze dalle strade): l'intervento deve essere coerente con le esclusioni e limitazioni derivanti dalla disciplina inerente le fasce di rispetto stradale;
  4. **Dcp** (distanze dai confini): **m 10,00**;
3. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola o della produzione del sale, posti all'esterno del Centro di cui al precedente comma 2 è disciplinato:
  1. nelle schede ER e nella Parte VII delle presenti Norme per quanto riguarda gli edifici di valore storico;
  2. nelle schede ER e agli artt. 9.8.2 e 9.18.1 per quanto riguarda gli edifici di recente costruzione.
4. Per quanto non espressamente contemplato vale la norme generale relativa al territorio rurale di cui alla presente parte IX.
5. Gli interventi da realizzare per migliorare la fruizione della salina devono essere coerenti con il Piano di gestione del Sito Natura 2000 e con il Piano di Fruizione della Salina di Cervia.



## TITOLO VI DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

### Art. 9.21 Interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica

#### PRESCRIZIONI

1. Gli edifici di recente costruzione incongrui per tipologia e/o per funzione sono individuati nelle schede ER. Si tratta di edifici localizzati in ambito periurbano o in zone di particolare pregio paesaggistico e visuale che per funzione, tipologia, caratteristiche costruttive e degrado sono ritenuti incompatibili con il contesto.  
Il PUG definisce gli interventi, finalizzati al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale che potranno attuarsi anche attraverso la demolizione e la ricostruzione di parte delle superfici demolite, con le modalità indicate nei successivi commi.
2. Qualora l'intervento si attui con la parziale ricostruzione, all'interno della medesima corte rurale, tale possibilità è precisata nelle schede ER, dove sono indicate anche le funzioni insediabili. I parametri dimensionali sono definiti seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 2 dell'art. 12.5.
3. Qualora l'intervento di ricostruzione si attui con il trasferimento nel territorio urbanizzato o nei nuovi insediamenti delle quantità edificatorie generate, seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 2 dell'art. 12.5 e ragguagliate rispetto all'area di atterraggio utilizzando la Matrice 1 dell'art. 12.7, è soggetto ad accordo operativo nel quale saranno definite anche gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi.
4. 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.





## **PARTE X ATTUAZIONE DI AZIONI ED INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE E DI NUOVI INSEDIAMENTI**

### **Art. 10.1 Attuazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana**

#### PRESCRIZIONI

1. Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi e Piani attuativi di iniziativa pubblica, fatte salve le trasformazioni soggette ad intervento diretto. 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 accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

### **Art. 10.2 Rigenerazione del territorio urbanizzato: obiettivi e criteri di attuazione**

#### PRESCRIZIONI

1. Per rigenerazione del territorio urbanizzato si intende il processo di qualificazione della città consolidata in termini di efficienza energetica e prevenzione del rischio sismico, di organizzazione spaziale e di miglioramento prestazionale e quantitativo delle dotazioni territoriali e dei servizi alla popolazione. Gli indirizzi prioritari da perseguire nell'ambito del presente Piano sono:
  - a) la messa in sicurezza e manutenzione del patrimonio pubblico e privato;
  - b) la riduzione del consumo di suolo, delle risorse non rinnovabili, in particolare di quelle energetiche ed idriche;
  - c) la prevenzione integrata degli inquinamenti;
  - d) la rivalutazione degli spazi pubblici;
  - e) la razionalizzazione della mobilità urbana;
  - f) la salvaguardia dei centri storici e la loro rivitalizzazione.
2. Il presente piano definisce le modalità attuative degli interventi di rigenerazione nel territorio urbano consolidato, nel rispetto degli indirizzi di cui al presente articolo, al fine di programmare la contestuale realizzazione degli interventi di trasformazione del tessuto urbanizzato e del contestuale miglioramento prestazionale e quantitativo delle dotazioni territoriali.
3. Gli interventi complessi di rigenerazione sono finalizzati all'attuazione della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale. Le quantità edificatorie sono determinate a partire dall'applicazione della tabella 1 utilizzando l'indice perequativo di "operatività", oltre al calcolo dei crediti edilizi generati dall'edificato esistente. Le quantità edificatorie risultanti potranno essere incrementate a seguito di un maggiore apporto all'attuazione della Strategia rispetto ai valori indicati nella tabella all'art. 11.14.1 e alle priorità indicate dal bando.

### **Art. 10.3 Nuovi insediamenti: obiettivi e criteri di attuazione**

#### PRESCRIZIONI

1. Le nuove urbanizzazioni sono attuabili, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato o nelle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ai sensi e con le modalità stabilite dell'art. 35 della LR 24/2017.

2. Gli interventi riguardanti i nuovi insediamenti devono perseguire i seguenti obiettivi:
  - il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
  - l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
  - la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
  - il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
  - la realizzazione di offerta abitativa di qualità, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale.
  - la diversificazione dell'offerta turistica con particolare riferimento al turismo all'aria aperta.
3. Il PUG, sulla base della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale e delle previsioni della pianificazione territoriale e settoriale, ricostruisce la griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano e che costituiscono riferimento necessario per le nuove previsioni, e stabilisce i limiti, le condizioni e le opportunità insediative che ne derivano, in conformità agli esiti della Valsat. I principali elementi strutturali del territorio extraurbano sono costituiti da:
  - a) il sistema delle infrastrutture per la mobilità, delle reti tecnologiche e dei servizi di rilievo sovracomunale esistenti o previsti dai piani e programmi;
  - b) il sistema delle tutele ambientali, paesaggistiche e storico-culturali;
  - c) le caratteristiche morfologiche o geologiche dei terreni;
  - d) le caratteristiche dei suoli e dei servizi ecosistemici da essi svolti;
  - e) le aree caratterizzate da situazioni di rischio industriale o naturale, comprese quelle che presentano situazioni di pericolosità sismica locale.
4. Individuati gli elementi strutturali del territorio, il PUG indica le parti del territorio extraurbano, contermini al territorio urbanizzato, che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.
5. Nel rispetto del limite massimo del 3% della superficie del Territorio Urbanizzato (370.774 m<sup>2</sup> di superficie territoriale), il consumo di suolo è consentito esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico e per insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse.

Il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie:

  - a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
  - b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

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 o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.
6. Per le nuove urbanizzazioni la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale 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 di aree pubbliche richieste ai sensi della



Tabella 11.14.1. 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 per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
  - 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 richieste, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.
7. Tutti gli interventi concorrono alla definizione delle dotazioni territoriali, di cui al Capo A-V della LR 20/2000, oltre che della quota di fabbisogno, pari al 20% del dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali, di alloggi di edilizia residenziale sociale (art. A-6 - bis).
  8. Nella fascia di 250 m dagli allevamenti zootecnici intensivi, non devono essere previsti nuovi insediamenti.
  9. Nel caso di interferenze degli ambiti per nuovi insediamenti con le aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano erogate dal pubblico acquedotto, dovranno essere osservate le disposizioni dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.



## PARTE XI DOTAZIONI TERRITORIALI

### TITOLO I IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### Art. 11.1 Il sistema delle dotazioni territoriali

##### INDIRIZZI

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dalle attrezzature e spazi collettivi e dalle dotazioni ecologiche e ambientali, dalle opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano e l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
2. In relazione alle attrezzature e spazi collettivi il PUG definisce le dotazioni minime di aree pubbliche destinate a tali scopi, oltre alle aree destinate alla viabilità.
3. La popolazione effettiva del Comune all'atto di elaborazione del Piano è quella costituita dalla popolazione residente e dalla popolazione presente stagionalmente o periodicamente in relazione alla fruizione turistica-climatica, determinata con le modalità illustrate nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.
4. In relazione alle infrastrutture per l'urbanizzazione è compito del presente piano garantire che l'attuazione degli interventi programmati, negli ambiti di intervento, avvenga previa verifica di adeguatezza delle reti esistenti, ovvero di contestuale realizzazione delle infrastrutture necessarie accertando le caratteristiche e l'efficienza delle reti esistenti e definendo i nuovi interventi necessari.
5. La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale definisce le strategie di viabilità, a scala comunale, recependo le indicazioni delle normative sovracomunali.
6. Le previsioni relative al sistema delle infrastrutture per la mobilità sono da intendersi come corridoi, e troveranno attuazione sia attraverso interventi inseriti nel programma delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno dei nuovi insediamenti e degli ambiti di rigenerazione e di riqualificazione.

##### PRESCRIZIONI

7. La realizzazione delle dotazioni territoriali, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo della relativa quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 29 della LR 15/2013 e l'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile del Comune.
8. Fermo restando le quantità complessive indicate nelle Tabelle agli artt. 11.14.1 e 11.14.2, la cessione/realizzazione delle rispettive dotazioni territoriali P1, P2, V e altre dotazioni AD, potrà variare in base alle criticità riscontrate e gli obiettivi di qualità individuati dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale per il tessuto.

#### Art. 11.1.1 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

##### PRESCRIZIONI

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 su lotto libero;
  - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
  - c) Aumento delle superfici degli edifici;
  - d) Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;
 devono essere reperite, realizzate e cedute gratuitamente al Comune le dotazioni territoriali di cui alla presente Parte XI.
  
3. Negli interventi di cui al comma 2, le quantità stabilite nei commi successivi vanno 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).
 Le dotazioni territoriali sono quantificate secondo quanto indicato nelle tabelle degli artt. 11.14.1 e 11.14.2.
  
4. Tutti gli interventi di cui al comma 2, attuati successivamente alla data di entrata in vigore del PUG, concorrono cumulativamente al raggiungimento delle soglie di monetizzazioni di cui al successivo art. 11.9.

#### **Art. 11.1.2 Mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali**

##### PRESCRIZIONI

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 in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. 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 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
  
3. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali, il relativo **carico urbanistico CU** articolato in quattro categorie: **basso (CU B), medio (CU M), alto (CU A), nullo (CU n)**.
  
4. **Gruppi di categorie funzionali:**
  - a** **funzione abitativa**
    - a1** abitazioni, bed and breakfast; (CU B)
    - a2** residenze stagionali, affittacamere; (CU B)
    - a3** collegi, studentati, colonie, convitti; (CU M)
    - a4** impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa; (CU n)



- b funzioni turistico-ricettive**
- b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel; (CU A)
  - b2** spazi congressuali ed espositivi; (CU A)
  - b3** campeggi e villaggi turistici; (CU A)
  - b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, case per ferie, ecc.); (CU M)
  - b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.; (CU B)
  - b6** aree attrezzate per la sosta temporanea di camper; (CU n)
  - b7** strutture per la balneazione; (CU M)
  - b8** impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive; (CU n)
  - b9** "Cond-hotel"; (CU A)
- c funzioni produttive**
- c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m<sup>2</sup>; (CU B)
  - c2** artigianato di servizio; (CU B)
  - c3** funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1; (CU B)
  - c4** attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi; (CU B)
  - c5** attività di deposito a cielo aperto; (CU B)
  - c6** insediamento di tipo agro-industriale; (CU B)
  - c7** attività connesse all'autotrasporto delle merci; (CU B)
  - c8** impianti zootecnici intensivi; (CU B)
  - c9** serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale; (CU B)
  - c10** pesca, acquacoltura e relative lavorazioni; (CU B)
- d funzioni direzionali**
- d1** studi professionali; (CU B)
  - d2** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; (CU A)
  - d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
    - 1** con affluenza fino a 100 persone, (CU M)
    - 2** con affluenza superiore alle 100 persone; (CU A)
  - d4** autorimesse e parcheggi pubblici e privati; (CU n)
  - d5** rimessaggio camper; (CU n)
  - d6** rimessaggio barche; (CU M)
- e funzioni commerciali**
- e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (CU B)
  - e2** medie strutture di vendita:
    - 1** medio-piccole strutture di vendita, (CU M)
    - 2** medio-grandi strutture di vendita; (CU M)
  - e3** grandi strutture di vendita; (CU A)
  - e4** grandi strutture di vendita di livello superiore:
    - 1** alimentari, (CU A)
    - 2** non alimentari; (CU A)
  - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.); (CU B)
  - e6** impianti di distribuzione carburanti; (CU M)
- f funzioni rurali**
- f1** abitazioni agricole; (CU n)
  - f2** impianti e attrezzature per la produzione agricola:
    - 1** depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari; (CU n)
    - 2** rimesse per macchine agricole; (CU n)
    - 3** allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali



	domestici in genere;	(CU n)
<b>4</b>	allevamenti aziendali o interaziendali;	(CU n)
<b>5</b>	serre permanenti o mobili per colture aziendali;	(CU n)
<b>6</b>	impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(CU n)
<b>7</b>	ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola o connessa all'agricoltura;	(CU n)
<b>f3</b>	ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:	
<b>1</b>	laboratori per la ricerca,	(CU B)
<b>2</b>	foresterie aziendali,	(CU B)
<b>3</b>	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(CU M)
<b>4</b>	produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(CU B)
<b>5</b>	agriturismo,	(CU B)
<b>6</b>	impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(CU n)
<b>f4</b>	colture intensive:	
<b>1</b>	attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(CU n)
<b>2</b>	abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(CU n)
<b>f5</b>	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	(CU B)
<b>f6</b>	salina;	(CU B)

5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

## TITOLO II INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

### Art. 11.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

#### INDIRIZZI

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti<sup>61</sup>:
  - 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 ed i parcheggi pubblici (**P1**), al diretto servizio degli insediamenti (diversi da quelli di livello urbano P2, art. 11.3 comma 2 lettera h) e da quelli pertinenziali Pr1, art. 11.6).
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 di cui

<sup>61</sup> LR 20/2000, art. A-23



al comma 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. 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.

#### PRESCRIZIONI

3. Qualora le infrastrutture indicate nel precedente comma 1 non esistano o esistano in misura non adeguata, nel caso di interventi di nuova edificazione l'intervento edilizio è subordinato all'esecuzione delle medesime contestualmente all'intervento edilizio.
4. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti possono essere attuate in tutti i tessuti. Relativamente ai fabbricati, gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri previsti per la tipologia funzionale degli stessi.

### Art. 11.3 Aree per attrezzature e spazi collettivi

#### INDIRIZZI

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Sono definite attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale<sup>62</sup>:
  - 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 aperti 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)
  - i) impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti.

#### PRESCRIZIONI

3. Negli tessuti urbani consolidati, nei Centri e Nuclei storici e nel Territorio rurale, la cessione o monetizzazione delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi si attua secondo quanto disposto ai successivi artt. 11.7, 11.8 e 11.9.
4. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente comma 2, anche aree di proprietà privata purché ad uso pubblico qualora definite con accordi in attuazione dell'art. 11 della L 241/1990.
5. Nelle aree di cui al comma 2 lettere f), g) e h) è inoltre ammessa la realizzazione di chioschi per ristoro, edicole, gazebo, tettoie aperte, servizi igienici, deposito attrezzi, parcheggi e altre attrezzature

---

<sup>62</sup> LR 20/2000, art. A-24.





pubbliche; limitatamente alle aree di cui alla lettera f) è inoltre ammessa la realizzazione di strutture per attività culturali e didattiche.

6. Le attrezzature e spazi collettivi possono essere attuati in tutti i tessuti. Relativamente ai fabbricati, gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri previsti per la tipologia funzionale degli stessi.

#### Art. 11.4 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

##### INDIRIZZI

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**).

##### PRESCRIZIONI

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 norma 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 a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura indicata nelle successive Tabelle di cui all'art. 11.14.
5. I parcheggi pertinenziali (**Pr1**) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, altresì, essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989.
6. 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. 11.5 Parcheggi: requisiti dimensionali

##### PRESCRIZIONI

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 lorda, con il parametro convenzionale di **25** mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La superficie netta convenzionale dello stallò è pari a **12,5**



mq. I parcheggi possono essere realizzati a raso oppure interrati o multipiano. Se realizzati a raso devono essere dotati di alberature con adeguate superfici permeabili.

2. I parcheggi pertinenziali (Pr1) vanno di preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse 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. 11.6 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)**

#### PRESCRIZIONI

1. In tutti gli interventi edilizi di:
  - a) nuova costruzione su lotto libero;
  - b) ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
  - c) aumento delle superfici degli edifici > 40 mq di ST, relativamente alla sola parte in incremento;
  - d) aumento delle unità immobiliari<sup>63</sup>;
  - e) cambio d'uso;devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella riportata al successivo art. 11.14, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2.
2. Per interventi sull'esistente devono comunque essere garantiti i parcheggi pertinenziali, anche scoperti, nell'area di pertinenza o anche in altro immobile qualora non reperibili nell'area di intervento.
  1. Limitatamente alle funzioni a abitative:
    - per gli interventi di cui alla lettera a), devono essere garantiti: 2 posti auto per unità immobiliare; 1 posto auto per i monolocali;
    - per gli interventi di cui alla lettera b), deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare;
    - per gli interventi di cui alla lettera d), deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare di nuova realizzazione;
    - per gli interventi di cui alla lettera e), deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare coinvolta.
  2. Limitatamente alle funzioni b turistico-ricettive:
    - per gli interventi di nuova costruzione deve essere garantito 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa;
    - per gli interventi che comportano incremento di camere o unità abitative, deve essere garantito 1 p.a. per ogni camera di nuova realizzazione;
    - per gli interventi che comportano aumento di ST, devono essere garantiti p.a. calcolati con riferimento alla tabella 11.14.2, relativamente alla sola ST in incremento;
    - in caso di interventi b), c) e d), è necessario inoltre garantire un numero di p.a.  $\geq$  50% del numero delle camere esistenti;
  3. Limitatamente alle altre funzioni sono richiesti:
    - per gli interventi di cui alle lettera a), devono essere garantiti p.a. come da tabella 11.14.2, computandoli integralmente per l'intera superficie relativa alla nuova costruzione;
    - per gli interventi di cui alle lettera b) devono essere garantiti p.a. come da tabella 11.14.2 per l'intera superficie dell'edificio demolito e ricostruito con incremento di carico urbanistico (computando la differenza);
    - per gli interventi di cui alla lettera d) devono essere garantiti p.a. come da tabella 11.14.2 per l'intera superficie delle unità immobiliari aggiuntive;

<sup>63</sup> Per le funzioni turistico-ricettive b, è da intendersi come aumento del numero delle camere o delle unità abitative.



- per gli interventi di cui alla lettera e) devono essere garantiti p.a. come da tabella 11.14.2 per l'intera superficie delle unità immobiliari coinvolte (computando la differenza rispetto alla precedente destinazione).

I parcheggi privati pertinenziali (Pr1) non sono richiesti per gli interventi edilizi diretti, effettuati nel Centro storico, di cui alle lettere c), d) ed e).

3. Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi privati pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei, è prevista la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici<sup>64</sup>.
4. La quantità di parcheggi pertinenziali (**Pr1**) è definita in rapporto alla superficie dell'intervento (ST), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli).

### Art. 11.7 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi

#### PRESCRIZIONI

1. Per l'insieme degli **insediamenti residenziali** 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) corrisponde 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 di altre dotazioni (**AD**) al fine di risolvere eventuali carenze e/o criticità presenti nel contesto e rendere così sostenibile la realizzazione dell'intervento.
2. Per i nuovi **insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali** sono stabilite le dotazioni minime previste dalla tabella 11.14.2.
3. Per i nuovi **insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso** il 15% della superficie destinata a tali insediamenti, oltre alle sedi viarie, deve essere destinata a parcheggi pubblici, verde pubblico, centri sportivi, ecc.
4. Per interventi edilizi **diretti** non convenzionati di cui al comma 1, le dotazioni minime da reperire, realizzare e cedere gratuitamente al Comune sono pari alla somma delle aree per parcheggi pubblici (**P2**) e delle altre dotazioni (**AD**), con attrezzamento a parcheggio.  
Sono fatti salvi i casi previsti per la monetizzazione di cui all'art. 11.9.
5. Limitatamente alla funzione **b9**, si applicano le quantità prescritte per le funzioni **a1** e **b1**, fatto salvo quanto previsto per le strutture ubicate all'interno del perimetro della Città delle Colonie.
6. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (**P2**), di verde pubblico (**V**) e di altre dotazioni (**AD**), sono esplicitate, per i diversi usi insediativi, nelle Tabelle riportate ai successivi artt. 11.14.1 e 11.14.2. Le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in funzione degli obiettivi di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato.

<sup>64</sup> Comma 4 dell'art. 3 della LR 11/1998.



### Art. 11.8 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

#### PRESCRIZIONI

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente art. 11.2.
2. Le aree a Verde pubblico attrezzate, salvo diversa indicazione in fase attuativa, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili sulla base di progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili. Non sono computabili come aree a Verde pubblico attrezzate le aiuole e le alberature stradali, né le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di mq 100.
3. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o, comunque, all'interno del medesimo centro abitato.
4. Nel caso di interventi edilizi diretti, riguardanti edifici assoggettati ai vincoli di cui alla parte II del D.Lgs 42/2004, le aree per dotazioni territoriali possono essere reperite anche al di fuori del lotto di intervento in aree di proprietà comunale. L'intervento dovrà attuarsi, tramite PdC convenzionato.
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.

### Art. 11.9 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

#### PRESCRIZIONI

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal PUG per particolari aree, nel caso di interventi diretti:
  1. Si monetizza quando l'area da cedere come (**P2 + AD**) ha una dimensione inferiore a 40 mq. L'area da cedere come **V** è sempre monetizzabile.
  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 centri storici;
    - b) nei tessuti urbani;
    - c) nel territorio rurale;
    - d) nei lotti non immediatamente adiacenti alla proprietà pubblica, a condizione che venga mantenuto sul lotto una  $Sp \geq 50\%$  della SF.
2. 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.



3. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, **dovranno essere riservate** alla costituzione e al mantenimento<sup>65</sup> di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione.

## TITOLO III ALTRE DOTAZIONI

### Art. 11.10 Funzioni eco-sistemiche

#### INDIRIZZI

1. Le funzioni ecosistemiche sono garantite dalle dotazioni ecologiche e ambientali, costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni ecologiche e ambientali 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.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata attraverso la specifica sistemazione delle aree pertinenziali.

2. Oltre alle dotazioni ecologiche esistenti, il PUG individua gli ambiti destinati a dotazioni ecologiche da qualificare. In tali ambiti è ammessa la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, nonché di attrezzature per la fruizione delle aree, pur garantendo la continuità della rete ecologica. Nelle aree destinate a dotazioni ecologiche, ricadenti nelle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, così come perimetrate dal PTCP, è consentita la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, nonché di attrezzature per la fruizione delle aree.

### Art. 11.10.1 Rete ecologica

#### INDIRIZZI

1. Il PUG assume l'obiettivo prioritario della tutela, conservazione, miglioramento e valorizzazione degli ecosistemi e della biodiversità presente nel territorio, perseguendo lo sviluppo di reti ecologiche, in coerenza con gli obiettivi dettati dalle normative sovraordinate.
1. Il PTCP individua le connessioni ecologiche di livello provinciale e definisce i criteri che i Comuni, devono seguire per realizzare e integrare a livello locale la rete provinciale<sup>66</sup>. Le azioni da intraprendere per integrare e qualificare la rete provinciale perseguono le seguenti finalità:
  - promuovere nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o semi-naturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica; migliorare i collegamenti fra gli spazi naturali e semi-naturali (corridoi ecologici); migliorare la funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;

---

<sup>65</sup> LR 20/2000 art. A26 comma 7.

<sup>66</sup> PTCP, Norme art. 7.3



- promuovere anche nelle maggiori aree urbane la conservazione e nuova formazione di corridoi ecologici di collegamento con le aree periurbane; orientare i nuovi progetti urbani anche quali occasioni per realizzare unità funzionali della rete ecologica;
  - favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi che interessano il territorio delle Unità di paesaggio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o semi-naturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio delle Unità di paesaggio della collina, nonché con gli elementi di particolare significato ecosistemico delle province circostanti;
  - rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, dalle relative zone di tutela dei caratteri ambientali<sup>67</sup> e dalle fasce di pertinenza individuate dagli strumenti di pianificazione di bacino;
  - promuovere la funzione potenziale di corridoio ecologico e di riqualificazione paesistico-ambientale che possono rivestire le infrastrutture per la viabilità dotandole di fasce di ambientazione<sup>68</sup>;
  - promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi da associare alle nuove strutture insediative a carattere economico-produttivo, tecnologico o di servizio, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica;
  - promuovere il coordinamento e l'ottimizzazione delle risorse economiche e finanziarie gestite dai vari Settori della Provincia o legate ad azioni specifiche di altri Enti competenti, anche ai fini della realizzazione di componenti della rete ecologica;
  - associare alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella di strumento per la diffusione della conoscenza, della corretta fruizione del territorio, nonché della percezione del paesaggio;
3. La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale definisce il progetto di reti ecologiche, a scala comunale, recependo le indicazioni delle normative sovracomunali.

#### **Art. 11.10.2 Interventi di qualificazione e integrazione della rete ecologica**

##### PRESCRIZIONI

1. Nelle aree che costituiscono la rete ecologica, deve essere garantita la continuità degli elementi lineari e devono essere conservati gli elementi puntuali quali le alberature, i chiari, i maceri, ecc.
2. Sono promossi interventi di integrazione e qualificazione della rete secondo quanto indicato nella Tavola D3 del Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale. In particolare, le cave abbandonate o dismesse dovranno essere oggetto di specifici progetti di recupero ambientale che dovranno relazionare le aree con i relativi contesti nei quali sono inserite.
3. Nelle aree facenti parte della rete ecologica in ambito rurale, fatto salvo quanto indicato per specifici elementi, è ammessa la realizzazione di spazi collettivi, di attrezzature e infrastrutture finalizzate alla fruizione delle medesime, punti di ristoro, chioschi per piadine, ecc....
4. Nelle aree facenti parte della rete ecologica in ambito consolidato, fatto salvo quanto indicato per specifici elementi, sono ammessi:

---

<sup>67</sup> PTPR Norme art. 17; PTCP Norme art. 3.17

<sup>68</sup> PTCP, Norme art. 11.6



- la realizzazione di spazi collettivi, di attrezzature e infrastrutture finalizzate alla fruizione delle medesime;
- interventi finalizzati alla riduzione dell'invarianza idraulica.

### Art. 11.10.3 Dotazioni ecologiche e ambientali e dotazioni ecologiche e ambientali da qualificare

#### PRESCRIZIONI

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali e le dotazioni ecologiche e ambientali da qualificare sono destinate prioritariamente alla integrazione e qualificazione della rete ecologica alle seguenti condizioni:
  1. Funzioni ammesse: quelle esistenti, **e5**.
  2. Interventi edilizi ammessi negli edifici esistenti: a), b), d), e), f), g6), i), l) con le seguenti limitazioni:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente.
    - **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **50%** della SF
2. Per le funzioni **b1** ed **e5** già presenti, in ragione dell'interesse pubblico delle stesse, si ammette altresì la possibilità di ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi individuati per tali tipologie funzionali e del mantenimento dell'altezza del fabbricato esistente.
3. Gli edifici incongrui per funzione o tipologia presenti in tali aree possono essere oggetto di riqualificazione ambientale da attuarsi, tramite accordi operativi o piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, con il trasferimento delle quantità edificatorie nei tessuti urbani consolidati. I parametri dimensionali sono definiti seguendo il metodo di calcolo indicato nella Tabella 2 dell'art. 12.5.
4. Sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione dell'invarianza idraulica.

### Art. 11.10.4 Dotazioni ecologiche e ambientali private

#### PRESCRIZIONI

1. Le aree a dotazioni ecologiche e ambientali private sono destinate al mantenimento del verde per giardini, orti e parchi privati, alle condizioni di seguito indicate:
  1. Funzioni ammesse: quelle del relativo tessuto.
  2. Interventi edilizi ammessi negli edifici esistenti: a), b), d), f), g6), i), l) con le seguenti limitazioni:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella del relativo tessuto o quella dell'edificio esistente (se superiore).
  3. Nell'area di pertinenza è inoltre ammessa la realizzazione di posti auto pertinenziali scoperti e di impianti sportivi scoperti a servizio della funzione insediata nell'edificio principale.
  4. **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  **50%** della SF

### Art. 11.10.5 Agricoltura urbana

#### PRESCRIZIONI

1. Sono aree agricole intercluse nel tessuto consolidato che possono svolgere al contempo un ruolo ecosistemico ma anche forme di connessione tra l'ambiente urbano e quello rurale.  
In tali aree è ammessa l'ordinaria coltivazione dei fondi e favorita l'attività commerciale diretta dei prodotti agricoli.
2. Funzioni ammesse: quelle esistenti, **a4**, **b8**, **e5**.



Usi temporanei consentiti: posti auto scoperti senza opere edilizie

3. Interventi edilizi ammessi negli edifici esistenti: a), b), d), e), f), i), l) con le seguenti limitazioni:
  - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente.
  - **SP** (superficie permeabile)  $\geq$  50% della SF
4. Sono consentiti gli interventi edilizi al servizio della produzione agricola da parte dei soggetti di cui all'art. 9.7 comma 2, con esclusione di interventi edilizi a fini abitativi.

### **Art. 11.11 Edilizia residenziale sociale (ERS)**

#### INDIRIZZI

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.

#### PRESCRIZIONI

2. Gli interventi edilizi soggetti ad accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e permessi di costruire convenzionati, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, comportano:
  - a) nel caso di nuovi insediamenti residenziali, la cessione al Comune, a titolo gratuito, di una quota di aree definita da accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni;
  - b) nel caso di interventi di riqualificazione, di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il riconoscimento a favore del Comune di un contributo finalizzato alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive.
3. Fatto salvo quanto disposto da accordi operativi, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e permessi di costruire convenzionati, il concorso alla realizzazione degli interventi di ERS può essere monetizzato qualora:
  - a) sia dimostrata l'impossibilità di reperire quote di edilizia residenziale sociale negli interventi di rigenerazione, su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
  - b) nei casi in cui la quota delle aree da cedere sia inferiore 1000 mq e pertanto non consenta l'effettiva realizzazione degli interventi.
4. Le modalità di calcolo del valore delle aree e degli alloggi da monetizzare sono definite con apposita delibera di Giunta Comunale, in base alle quantità edificatorie maturate dall'area rapportate al valore % dell'incidenza dell'area sul valore di mercato delle abitazioni della zona. Per quanto riguarda gli interventi di cui al comma 2 lettera b), le quantità edificatorie dovranno essere convertite utilizzando le matrici del precedente art. 12.7.
5. Al posto della cessione delle aree di cui al precedente comma 2, lettera a) possono essere ceduti alloggi, di analogo valore, da destinare a ERS.
6. Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di ERS.





---

**Art. 11.12 Interventi di riduzione dei rischi sismico, idraulico, idrogeologico, inondazione**

## INDIRIZZI

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi possono concorrere alla realizzazione di interventi di riduzione dei rischi sismico (urbano), idraulico, idrogeologico, inondazione, ecc. attuando interventi mirati a ridurre la vulnerabilità e l'esposizione.

**Art. 11.13 Interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici**

## INDIRIZZI

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi possono concorrere alla realizzazione di interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.



### Art. 11.14.1 Tabella dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica e PdC convenzionati su aree libere

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela	
	P1	P2	V	AD			
<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, convitti, ecc.	-	-	-	-	-	-	
a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa							
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>							
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	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		
b2 spazi congressuali ed espositivi					1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b3 campeggi e villaggi turistici					1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, residence, case per ferie, ecc.)	5 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	5 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, bicigrill, ecc.	-	-	-	-	-	-	
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper			30 mq ogni 100 mq di ST	-	-		
b7 strutture per la balneazione	-	-	-	-	-		
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-		
b9 cond-hotel	b1 alberghi	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	-
	a1 abitazioni	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>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 10 mc di VT	-	
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 10 mc di VT	-	
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	5 mq ogni 100 mq di ST	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci							
c8 impianti zootecnici intensivi	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	5 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 10 mc di VT	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 10 mc di VT		



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>						
d1 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	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;						
d3 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	-
1 con affluenza fino a 100 persone						
2 con affluenza superiore alle 100 persone						
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati						
d5 rimessaggio camper	-	-	-	-	-	-
d6 rimessaggio barche						
<b>e funzioni commerciali</b>						
e1 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	-
e2 medie strutture di vendita:						
1 alimentari:	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	-	
- 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
e3 grandi strutture di vendita						
1 alimentari: da 2.500 a 4.500 mq di Sv	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	-	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
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:						
1 alimentari	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	-	25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari						25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 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	-
e6 impianti di distribuzione carburanti	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 3,3 mq di ST	



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 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 o connessa all'agricoltura						
<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> salina	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	-	25 mq ogni 30 mq di Sv


**Art. 11.14.2 Tabella dotazioni territoriali 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>						
a1 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	-	
a2 residenze stagionali, affittacamere						
a3 collegi, studentati, colonie, convitti, ecc.	-	-	-	-	-	
a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa						
<b>b funzioni turistico-ricettive</b>						
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b2 spazi congressuali ed espositivi				1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b3 campeggi e villaggi turistici				1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, residence, case per ferie, ecc.)	20 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	5 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, bicigrill, ecc.	-	-	-	-	-	
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper		30 mq ogni 100 mq di ST	-	-		
b7 strutture per la balneazione	-	-	-	-		
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-	
b9 cond-hotel	<b>b1 alberghi</b>	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>a1 abitazioni</b>	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>c funzioni produttive</b>						
c1 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 10 mc di VT	-	
c2 artigianato di servizio						
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1				1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi				-	-	
c5 attività di deposito a cielo aperto				1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c6 insediamento di tipo agro-industriale				1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci						
c8 impianti zootecnici intensivi						
c9 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 10 mc di VT	25 mq ogni 30 mq di Sv	
c10 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 10 mc di VT		



GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
<b>d funzioni direzionali</b>					
d1 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	-
d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;					
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private: sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:					
1 con affluenza fino a 100 persone	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	-
2 con affluenza superiore alle 100 persone					
d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati	-	-	-	-	-
d5 rimessaggio camper	-	-	-	-	-
d6 rimessaggio barche	-	-	-	-	-
<b>e funzioni commerciali</b>					
e1 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 medie strutture di vendita:</b>					
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 30 mq di Sv
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 8 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv				-	25 mq ogni 40 mq di Sv
2 non alimentari:					25 mq ogni 25 mq di Sv
- da 250 a 400 mq di Sv					25 mq ogni 203 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					
<b>e3 grandi strutture di vendita</b>					
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 grandi strutture di vendita di livello superiore:</b>					
1 alimentari: da 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 10.000 mq di Sv					25 mq ogni 16 mq di Sv
e5 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	-
e6 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	



GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	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 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 o connessa all'agricoltura					
<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> salina	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	-	25 mq ogni 30 mq di Sv



## PARTE XII STRUMENTI

### TITOLO I PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, CREDITI EDILIZI

#### Art. 12.1 Definizione di perequazione urbanistica

##### INDIRIZZI

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 presente Piano 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 di 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. 12.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

##### INDIRIZZI

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 Cervia;
  - 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).
2. Pertanto sono soggetti a perequazione:
  - a. i nuovi ambiti di trasformazione oggetto di accordi operativi;
  - b. le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione che attuano gli obiettivi del precedente comma 1 tramite piani attuativi di iniziativa pubblica o accordi operativi finalizzati.





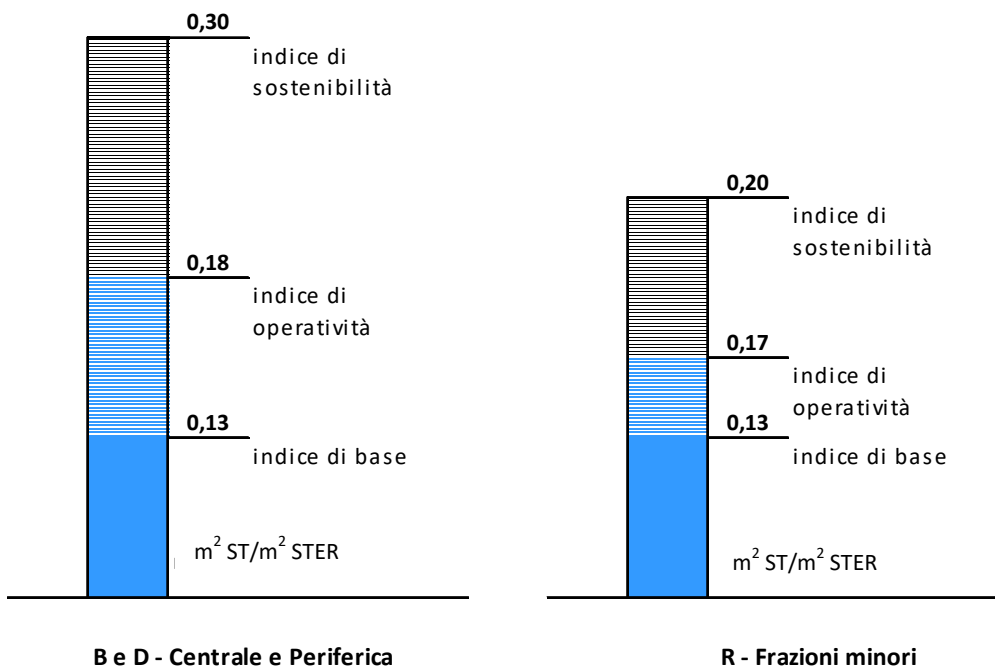
3. Il presente piano, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:
- l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
  - l'indice 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 permesso di costruire convenzionato, 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. Tali aree costituiscono normalmente una quantità non inferiore al 50% della Superficie territoriale.

### Art. 12.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

#### PRESCRIZIONI

- Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono così articolati:

Figura 3 – Indici perequativi, premialità e crediti edilizi per gli usi abitativi



- Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementati 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 finalizzate alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, che il Comune potrà realizzare nelle aree ad esso cedute;
- quantità edificatorie derivanti dalla realizzazione di strutture ricettive alberghiere;
- quantità edificatorie derivanti dalla demolizione di edifici o elementi superfetativi nel centro storico di Cervia;
- crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree di proprietà privata per effetto di compensazioni;
- crediti edilizi derivanti da interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche e dal miglioramento/adequamento sismico;
- crediti edilizi derivanti da demolizione di edifici incongrui per funzione o tipologia nel territorio rurale.

#### **Art. 12.4 Riconoscimento di quantità edificatorie connesse all'edificio esistente**

##### PRESCRIZIONI

1. Nel caso di aree di trasformazione già edificate in territorio urbano consolidato, la ST da riconoscere è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dell'indice perequativo ai terreni e quelli riconoscibili in funzione degli edifici e manufatti esistenti.
2. Nella Tabella 1 è indicato il modello di calcolo che i comparti e i titoli abilitativi convenzionati dovranno utilizzare nella determinazione delle quantità edificatorie negli interventi di riqualificazione/rigenerazione all'interno del territorio urbano consolidato.






**Tabella 1 - Riqualificazione/rigenerazione del territorio urbano consolidato**

Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di riqualificazione/rigenerazione negli ambiti consolidati																	
Descrizione			Area			Edifici esistenti			Coefficienti di ragguglio								
Località	Catasto		Superficie Lotto	Indice perequativo	Quantità edificatorie da area	Sup. a piano	n. piani	St esistenti	Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Bonifiche		Crediti edilizi da edifici esistenti
	foglio	part.							Proprietà	destinazione	coefficiente	condizione	coefficiente (e)	tipologia	incentivo al trasferimento	%	
			<i>l (mq)</i>	<i>mq/mq</i>	<i>h (mq)</i>	<i>a (mq)</i>	<i>b</i>	<i>a*b = c (mq)</i>		<i>d</i>		<i>e</i>		<i>f</i>	<i>g</i>	$[c*d*e] + [c*f] + [l*g] = s$ <i>(mq)</i>	
										3,00	■	0,40		10%		0,00	
										1,50	■	0,40		0%		0,00	
										1,50	■	0,40		0%	0,10	0,00	

Coefficienti per il ragguglio della ST di edifici esistenti a ST residenziale da edificare

Previsione		
Totale crediti edilizi	Quantità edificatorie	
	da realizzare in loco ST	da trasferire ST
$s + h = S (mq)$		
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Turistico-ricettivo	3,00
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00

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



## Art. 12.5 Definizione di “credito edilizio”

### INDIRIZZI

1. Per “credito edilizio” si intende una quantità di Superficie totale (ST) riconosciuta:
  - a) per la rimozione dei detrattori ambientali in territorio rurale;
  - b) per la demolizione di edifici incongrui in territorio urbano;
  - c) per rimozione di superfetazioni ed elementi incongrui nel Centro Storico di Cervia;
  - c) 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);
  - d) per interventi di riduzione del rischio sismico, idraulico, alluvioni;
  - e) per il contenimento dei consumi energetici.

### PRESCRIZIONI

2. La quantificazione dei crediti edilizi è operata dagli accordi operativi, dai piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e dal PUG seguendo la metodologia indicata:
  - a) nella Tabella 2 per i crediti edilizi derivanti dalla riqualificazione paesaggistica in territorio rurale;
  - b) nella Tabella 3 per i crediti edilizi derivanti da interventi di demolizione di corpi edilizi estranei all’organismo edilizio storico e di corpi edilizi aggiunti privi di valore storico-testimoniale nel Centro storico di Cervia;
  - c) utilizzando gli indici di edificabilità territoriale di cui al precedente art. 2.3 o la metodologia indicata nella Tabella 1, a seconda della tipologia di bene oggetto di compensazione;
  - d) per crediti edilizi derivanti da riduzione di rischi e contenimento dei consumi energetici, in base al livello di prestazione raggiunto.
3. 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 crediti edilizi.






**Tabella 2 – Riqualificazione paesaggistica: demolizione di edifici rurali incongrui**

**Calcolo delle quantità edificatorie derivanti dalla rimozione di edifici incongrui per tipologia o funzione nel territorio rurale**

Descrizione				Stato di fatto			Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguaglio)						Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie						
Località	Catasto		Proprietà	ST a piano a (mq)	n. piani b	ST esistente a*b = c (mq)	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento		Bonifiche		Totale (c*d*e)+(c*f)+(c*g)= s1 (mq)	Incentivo accoglienza		ST da realizzare		ubicazione	
	foglio	particella					descrizione	coefficiente d	condizione	coefficiente e	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare		coefficiente g	strutture complementari h	Strutture per l'accoglienza i	strutture per attività complementari all'agricoltura s2= s1*h (mq)	strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio s3= s1*i (mq)	da realizzare in loco
							0,15	0,80		20%				0,00	1,20	1,40	0,00	0,00			
							0,15	0,50		10%				0,00	1,20	1,40	0,00	0,00			
							0,15	0,50		10%	0,05			0,00	1,20	1,40	0,00	0,00			
							0,10	0,50		15%				0,00	1,20	1,40	0,00	0,00			

Coefficienti per il ragguaglio della ST di edifici esistenti a ST residenziale

Tipologia	
Fabbricato di servizio	0,05
Capannone industriale-commerciale	0,15
Capannone agricolo	0,10
Fienile	0,05

Stato conservativo		
ottimo	0,80	
buono	0,60	
discreto	0,50	
scadente	0,40	
pessimo	0,20	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	10%
attività in essere senza impianti	15%
attività in essere con impianti	20%

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	1,40
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,20

Bonifiche	
fino a 500 mq	0,05
oltre 500 mq	0,10



**Tabella 3 – Qualificazione/valorizzazione del Centro Storico di Cervia**

Calcolo delle quantità edificatorie derivanti dalla rimozione di edifici o elementi incongrui nel Centro storico di Cervia																		
Descrizione			Edificio/elemento superfetativo e/o incongruo			Coefficienti di ragguaglio						Totale quantità edificatorie da trasferire						
Località	Catasto		Proprietà	Sup. a piano a (mq)	n. piani b	St da demolire a*b = c (mq)	Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione tipologia	Incentivo al trasferimento f	Visibile dalla pubblica via		Crediti edilizi da edifici esistenti [c*d*e] + [c*f] + [f*g] = s (mq)	ST generata s + h = S (mq)	ST rispetto il luogo di atterraggio	
	folgio	part.					destinazione	coefficiente	condizione	coefficiente (e)			coefficiente (d)	coefficiente (g)			mq	mq
							2,00	■	0,50		20%	si	1,50	0,00	0,00	0,00		
							2,00	■	0,50		20%	no	1,00	0,00	0,00	0,00		
							1,50	■	0,50		20%	si	1,50	0,00	0,00	0,00		
							3,00	■	0,60		40%	si	1,50	0,00	0,00	0,00		

Coefficienti per il ragguaglio della ST di corpi edilizi estranei all'organismo edilizio storico e di corpi edilizi aggiunti privi di valore storico-testimoniale nel Centro storico di Cervia a ST residenziale da edificare

Uso attuale	
Residenziale	2,00
Commerciale	2,00
Direzionale	1,50
Turistico-ricettivo	3,00
Artigianale	2,00
Pubblico esercizio	2,50

Stato conservativo		
ottimo	1,00	■
buono	0,80	■
discreto	0,60	■
scadente	0,50	■

Occupazione	
non utilizzato	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	20%

visibile dalla pubblica via	
si	1,50
no	1,00



## Art. 12.6 Criteri e modalità di attuazione

### INDIRIZZI

1. Gli accordi operativi, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, i titoli abilitativi convenzionati individuano gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi fissando i limiti di sostenibilità delle trasformazioni, applicando le regole perequative definite nel presente piano. Il trasferimento dei 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. 12.7.
2. I crediti edilizi sono annotati in un apposito registro comunale dei crediti edilizi nel quale saranno indicati i seguenti elementi:
  - a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi;
  - b) quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
  - c) quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
  - d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
  - e) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di crediti edilizi avvenute nel tempo.

## Art. 12.7 Trasferimenti di potenzialità edificatorie, compensazioni e crediti edilizi

### INDIRIZZI

1. I suoli interessati da trasformazioni, le quantità edificatorie realizzabili e i suoli ricettori sono indicati negli accordi operativi, nei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, nei titoli abilitativi convenzionati.

I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non debbono essere 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 per le principali tipologie edilizie e destinazioni d'uso (Matrice 1).
2. I trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi si attuano attraverso:
  - a) gli accordi operativi;
  - b) i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
  - c) 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 crediti edilizi, per raggugliare le quantità edificatorie residenziali afferenti a suoli ricadenti in zone differenti (Matrice 1); mentre il passaggio da un uso ad un altro è disciplinato dai coefficienti di conversione indicati nella Matrice 2.
4. I trasferimenti di quote di edificabilità sono recepite nella cartografia e nella normativa degli accordi operativi, dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o del presente piano, che riportano le modifiche alle destinazioni dei suoli. Le relative condizioni sono riportate all'interno delle convenzioni degli accordi o dei piani attuativi di iniziativa pubblica 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

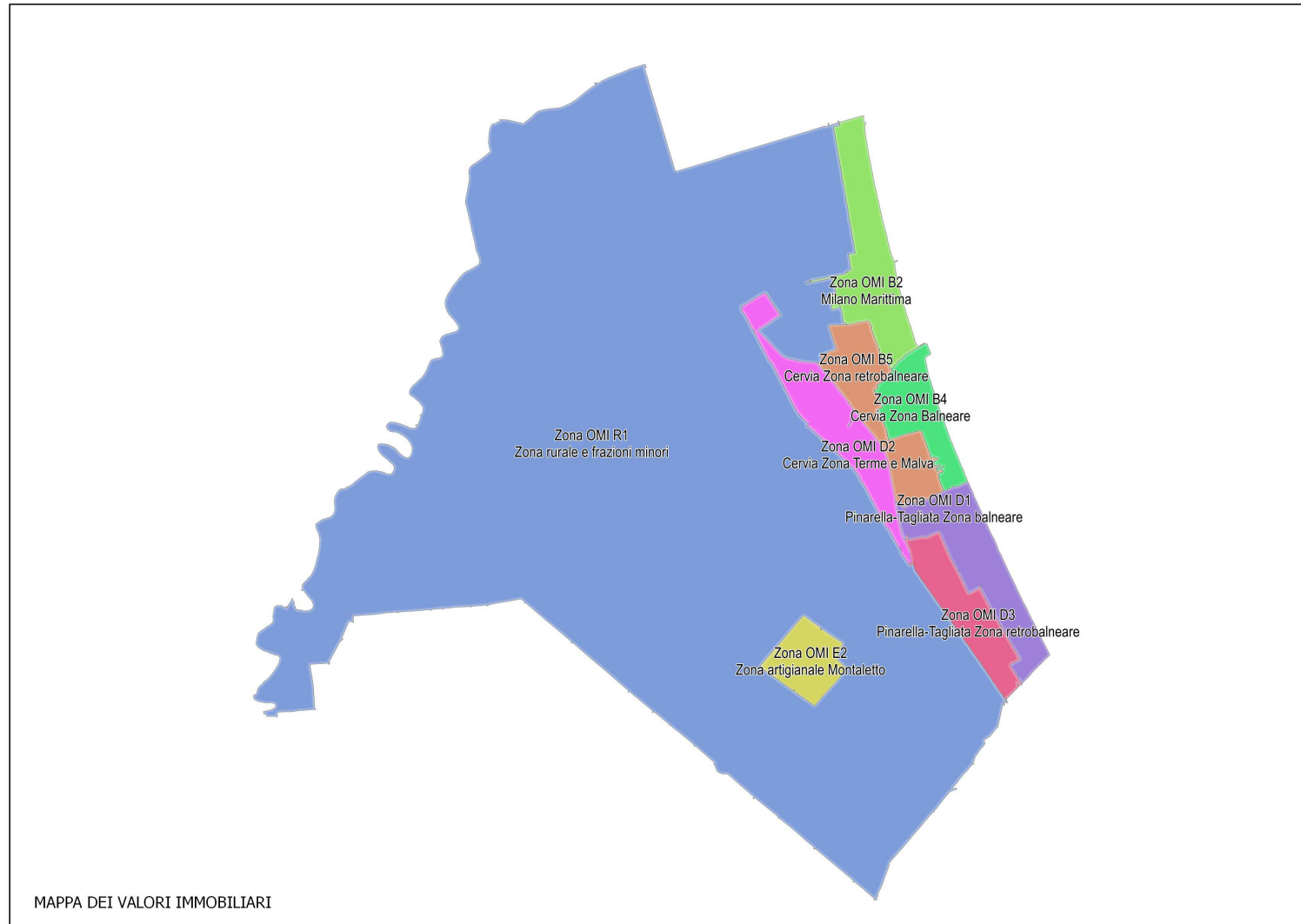


contigui o comunque all'interno dello stesso tessuto con contestuale realizzazione dell'intervento, possono attuarsi anche con PdC convenzionato.

5. Nel caso di trasferimenti di quantità edificatorie, per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato promuovendo una maggiore qualità insediativa, in areali permeabili non dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti collocati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e o in areali contigui agli insediamenti esistenti, 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 Cervia





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

			Zona di atterraggio								
Cod	Denominazione	Abitazioni civili	B2	B4	B5	D1	D2	D3	E2	R1	
			Coefficienti di conversione								
		stato conservativo normale (€/mq)	6.100	4.700	4.100	3.800	3.100	2.900	1.350	1.700	
Zona di origine	B2	Centrale/MILANO MARITTIMA	6.100	1,00	1,30	1,49	1,61	1,97	2,10	4,52	-
	B4	Centrale/CERVIA ZONA BALNEARE	4.700	0,77	1,00	1,15	1,24	1,52	1,62	3,48	-
	B5	Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE	4.100	0,67	0,87	1,00	1,08	1,32	1,41	3,04	-
	D1	Periferica/PINARELLA-TAGLIATA ZONA BALNEARE	3.800	0,62	0,81	0,93	1,00	1,23	1,31	2,81	-
	D2	Periferica/CERVIA ZONA TERME E MALVA	3.100	0,51	0,66	0,76	0,82	1,00	1,07	2,30	-
	D3	Periferica/PINARELLA-TAGLIATA ZONA PERIFERICA RETROBALNEARE	2.900	0,48	0,62	0,71	0,76	0,94	1,00	2,15	-
	E2	Suburbana/ZONA ARTIGIANALE MONTALETTO	1.350	0,22	0,29	0,33	0,36	0,44	0,47	1,00	-
	R1	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	1.700	0,28	0,36	0,41	0,45	0,55	0,59	1,26	-

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2017

## ESEMPI APPLICATIVI

Zona di origine delle quantità edificatorie: E1	100 mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	0,87	
Quantità edificatorie trasferiti nella zona D1	100 x 0,87 =	87 mq



Matrice 2 – Sistema per la conversione di quantità edificatorie tra usi diversi

DESTINAZIONI D'USO		NUOVA DESTINAZIONE										
		residenziale	commerciale			terziaria		produttivo		servizi	turistico alberghiero	
			piccole strutture di vendita	medie strutture di vendita	grandi strutture di vendita	uffici	direzionale	in tessuti ad alta densità	in tessuti a bassa densità			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	residenziale	1,00	1,39	1,64	2,00	1,11	1,59	1,67	2,86	2,00	1,43	
	commerciale	piccole strutture di vendita	0,72	1,00	1,18	1,44	0,80	1,14	1,20	2,06	1,44	1,03
		medie strutture di vendita	0,61	0,85	1,00	1,22	0,68	0,97	1,02	1,74	1,22	0,87
		grandi strutture di vendita	0,50	0,69	0,82	1,00	0,56	0,79	0,83	1,43	1,00	0,71
	terziaria	uffici	0,90	1,25	1,47	1,80	1,00	1,43	1,50	2,57	1,80	1,29
		direzionale	0,63	0,87	1,03	1,26	0,70	1,00	1,05	1,80	1,26	0,90
	produttiva	capannoni in tessuti ad alta densità	0,60	0,83	0,98	1,20	0,67	0,95	1,00	1,71	1,20	0,86
		capannoni in tessuti a bassa densità	0,35	0,49	0,57	0,70	0,39	0,56	0,58	1,00	0,70	0,50
	servizi		0,50	0,69	0,82	1,00	0,56	0,79	0,83	1,43	1,00	0,71
	turistico alberghiero		0,70	0,97	1,15	1,40	0,78	1,11	1,17	2,00	1,40	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2017

## ESEMPIO APPLICATIVO

ESEMPIO 1	PRODUTTIVO	sup. di origine	100,00	mq	RESIDENZIALE nuova destinazione
	in tessuti ad alta densità	coeff. di conversione	0,60		
	destinazione originaria	sup. convertita	60,00	mq	



## TITOLO II VALUTAZIONE DEL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA)

### Art. 12.8 La valutazione degli interventi

#### INDIRIZZI

1. Le trasformazioni oggetto di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della LR24/2017 o di altri strumenti negoziali previsti dalla LR24/2017 per l'attuazione di progetti complessi che rivestano rilevante interesse pubblico, anche qualora superino i parametri indicati nelle Disposizioni relative agli edifici e le Disposizioni relative ai tessuti, possono essere attuate, previa valutazione degli impatti del progetto nel contesto di riferimento e il suo concorso alla realizzazione della SQUEA, senza che ciò costituisca deroga o variante al PUG.
2. La SQUEA ha effettuato un'analisi delle caratteristiche dell'insediamento e la qualificazione della città pubblica e resiliente e ha individuato uno scenario "0", ovvero quello attuale; ha inoltre verificato le carenze e le criticità ma anche le nuove dotazioni di cui la Città ha bisogno. Questa verifica, è stata il punto di partenza per la definizione dello scenario futuro da raggiungere. Tale percorso è esplicitato nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale che contiene inoltre gli elementi e le prestazioni di qualità urbana da raggiungere funzionali alla valutazione degli interventi.

#### PRESCRIZIONI

3. L'individuazione degli impatti sulla Città degli interventi, ovvero di come ciascuno concorre alla realizzazione del progetto della SQUEA, è strutturata utilizzando un modello di analisi multicriteriale (ANP) che fa riferimento ai seguenti contesti: attrezzature, accessibilità, spazi pubblici urbani, edilizia residenziale sociale, rete ecologica, urbana e territoriale, sicurezza territoriale, qualità insediativa, attività economiche, qualità del progetto.  
Se l'esito della valutazione risulta positivo rispetto a tutti i criteri individuati, il progetto è soggetto a titolo abilitativo convenzionato; se la valutazione anche di un solo criterio risulta negativa, il progetto potrà essere attuato tramite accordo operativo che dovrà individuare interventi di mitigazione e/o compensazione delle criticità individuate.

## TITOLO III REGISTRO DELLE QUANTITÀ EDIFICATORIE

### Art. 12.9 Registro delle quantità edificatorie

#### PRESCRIZIONI

1. Presso gli uffici del Comune di Cervia 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 alle strutture ricettive b1 situate in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità, che usufruiscono delle possibilità previste dai precedenti artt. 8.7.2 e 8.10.3. Le richieste relative agli interventi di ampliamento potranno essere valutate fino al raggiungimento della quota massima indicata all'art. 8.10.3, determinata con riferimento alle disposizioni dell'art. 3.14 – *Zone urbanizzate in ambito costiero* delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
2. In modo analogo, è istituito un Registro delle Quantità edificatorie volto alla gestione ed al monitoraggio delle potenzialità edificatorie da insediare nel Polo funzionale, al fine della verifica degli obiettivi di riduzione della Superficie Coperta, stabiliti dall'art. 13 del PTPR.



## TITOLO IV VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E MONITORAGGIO DEI PIANI

### Art. 12.10 ValSAT e requisiti di sostenibilità per gli insediamenti

#### INDIRIZZI

1. Ai sensi dell'art.18 della LR 24/2017, la valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) degli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute nel presente Piano, individua i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, ridurli o compensarli, selezionando tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi di sostenibilità definiti dai piani generali e di settore e dalle disposizioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale, nonché alle caratteristiche del territorio comunale.
2. La ValSAT contiene l'individuazione delle condizioni per la sostenibilità del presente Piano, con riferimento al bilancio complessivo degli effetti della realizzazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali del Piano. Gli esiti della ValSAT sono parte integrante del presente Piano e costituiscono altresì la prima fase di un processo di valutazione che prosegue con il monitoraggio degli effetti indotti dalle trasformazioni, finalizzato al perseguimento dell'obiettivo della contestuale realizzazione delle previsioni in essa contenute e degli interventi necessari ad assicurarne la sostenibilità ambientale e territoriale.
3. L'attuazione degli interventi di trasformazione deve essere subordinata alla contestuale realizzazione delle misure di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche ed ambientali, di infrastrutture per la mobilità, adeguati allo scopo. Qualora siano riscontrate criticità alle trasformazioni che necessitano approfondimenti al fine di una più corretta progettazione attuativa, sono demandate alla pianificazione attuativa le valutazioni, verifiche ed analisi finalizzate alla definizione di più precise condizioni di sostenibilità degli interventi preordinati all'attuazione delle trasformazioni.
4. Le modalità per l'analisi delle criticità connesse alle trasformazioni e per la valutazione delle condizioni di sostenibilità degli interventi in sede di pianificazione attuativa sono definite nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.

### Art. 12.11 Monitoraggio di efficacia delle previsioni degli strumenti di pianificazione

#### INDIRIZZI

1. Il monitoraggio consiste nella verifica dello stato di attuazione dei Piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali, quale valutazione intermedia e periodica della ValSAT, che porti alla misurazione degli effettivi impatti generati dalle scelte del Piano e dello scostamento o del raggiungimento delle soglie da essa indicate.



## PARTE XIII PRESTAZIONI AMBIENTALI PER NUOVI INSEDIAMENTI

### Art. 13.1 Prestazioni ambientali per nuovi insediamenti

#### INDIRIZZI

1. Negli ambiti, la cui attuazione avviene attraverso Accordi Operativi, Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o Permesso di Costruire Convenzionato gli interventi devono assicurare idonee prestazioni per garantire una adeguata qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine tali strumenti devono essere accompagnato da studi ed analisi delle condizioni ambientali nonché da proposte progettuali elaborate alla luce dei requisiti di cui ai punti che seguono.

### Art. 13.2 Analisi del sito <sup>69</sup>

#### INDIRIZZI

1. La progettazione deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:
  - localizzazione geografica dell'area geografica di intervento,
  - clima igrotermico: dati climatici, intensità e stagionalità delle precipitazioni; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
  - caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, sismiche ed idrogeologiche, ecc.;
  - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
  - alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
  - caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
  - disponibilità di fonti energetiche rinnovabili; possibilità di allacciamento a reti di teleriscaldamento;
  - clima acustico prima dell'intervento;
  - presenza di campi elettromagnetici.
2. La progettazione deve tendere a recuperare il più possibile in forma 'passiva' l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico. Sulla base dell'analisi del sito, il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:
  - favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
  - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
  - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/ raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);

<sup>69</sup> Art. 12.7 "Requisiti degli insediamenti in materia di ottimizzazione energetica", comma 6, delle NTA del PTCP



- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

### **Art. 13.3 Studio di fattibilità finalizzato all'impiego di fonti rinnovabili <sup>70</sup>**

#### INDIRIZZI

1. La progettazione deve essere preceduta da un esauriente studio di fattibilità redatto ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR 26/2004, finalizzato ad individuare idonee soluzioni che consentano di supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra.

### **Art. 13.4 Requisiti degli insediamenti in materia di clima acustico**

#### INDIRIZZI

1. La progettazione deve essere accompagnata dalla documentazione previsionale di clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo, esistenti, di progetto o di cui sia prevista la realizzazione contestualmente al comparto.
2. Tutti gli interventi devono garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti tali soglie, la progettazione deve prevedere tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
3. La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, è da considerare soluzione accettabile nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti. Nel caso di nuovi insediamenti o interventi di trasformazione urbana comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili, tale metodologia può essere accettata solo in caso di impossibilità di altre soluzioni progettuali, quali il distanziamento degli edifici o la modellazione del terreno.

### **Art. 13.5 Requisiti degli insediamenti in materia di inquinamento luminoso**

#### INDIRIZZI

1. La progettazione deve essere accompagnata da uno specifico progetto della rete di illuminazione.
2. Tutti gli interventi, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono garantire il rispetto delle disposizioni nazionali e regionali finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti.

---

<sup>70</sup> Art. 12.7, "Requisiti degli insediamenti in materia di ottimizzazione energetica", comma 6, delle NTA del PTCP



### Art. 13.6 Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui

#### INDIRIZZI

1. La progettazione deve essere accompagnata da uno specifico progetto della rete di smaltimenti dei reflui.
2. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque in tutti gli interventi deve essere prevista la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata. Le acque bianche devono essere convogliate nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente, individuato dall'Autorità idraulica competente, previa adozione di idonei sistemi di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche per un volume minimo d'invaso, atto alla laminazione delle piene, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde di comparto.
3. Gli interventi dovranno tendere a minimizzare l'impermeabilizzazione delle superfici e dovranno adottare, per queste, tecnologie e materiali volti a ridurre il carico idraulico concordemente con quanto contenuto nella disciplina che regola l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.
4. Può essere promossa la formazione di sistemi di raccolta unitari delle acque bianche a servizio di più ambiti o complessi insediativi: la loro localizzazione ed il loro dimensionamento dovrà comunque essere di entità almeno pari alla somma dei volumi di invaso dei singoli interventi richiesti; tali aree possono essere individuate come dotazioni ecologiche.
5. Nei nuovi insediamenti produttivi e nei casi di estesa trasformazione o sostituzione di insediamenti produttivi esistenti devono essere previsti sistemi di gestione delle acque di prima pioggia in conformità a quanto previsto nelle disposizioni nazionali e regionali vigenti.
6. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:
  - che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia, gli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena, e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita, abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento;
  - che il rilascio graduale delle acque dai sistemi di raccolta o invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;
  - che la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.
7. Per ogni ambito di trasformazione, in accordo con l'Ente gestore, devono essere definiti gli eventuali interventi necessari, che potranno essere alternativi oppure integrativi delle infrastrutture fognarie attuali, al fine di rendere sostenibili i nuovi interventi. Qualora l'attuazione di un comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto ovvero di opere di laminazione ovvero alla realizzazione o potenziamento di impianti di depurazione, dovrà essere garantita la compatibilità dei tempi di realizzazione del comparto con i tempi di realizzazione delle suddette opere.





### **Art. 13.7 Sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico.**

#### INDIRIZZI

1. La progettazione deve essere accompagnata dalla modellazione geologica e modellazione geotecnica del sito interessato dall'intervento, predisposta ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali vigenti. Tale analisi è finalizzata a stabilire l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione, gli interventi attuabili nel comparto e le eventuali soluzioni o accorgimenti da adottare in fase di realizzazione.

### **Art. 13.8 Requisiti degli insediamenti in materia di uso razionale delle risorse idriche**

#### INDIRIZZI

1. Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantita una disponibilità ed una possibilità di distribuzione della risorsa idrica acquedottistica adeguata al fabbisogno previsto.
2. Tutti gli interventi dovranno prevedere l'installazione di un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di apposite reti di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio.
3. Con specifico riferimento agli ambiti produttivi, dovranno essere previste (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) soluzioni tecnologiche che massimizzino il riuso, il riciclo della risorsa idrica e l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva; in particolare si dovranno utilizzare acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione, quando tecnicamente possibile, di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi); in ogni caso dovrà sempre essere previsto il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate. Quando tecnicamente possibile, dovrà inoltre essere garantito l'approvvigionamento per l'alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione di aree verdi aziendali, da acque superficiali e/o da acquedotti industriali.

### **Art. 13.9 Requisiti degli insediamenti in materia di qualità dei suoli**

#### INDIRIZZI

1. Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, che comportino una variazione di destinazione d'uso dei suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o a servizi o a verde, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geoambientale del sito ai sensi delle disposizioni normative vigenti, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. Qualora sia accertato il superamento delle soglie di contaminazione, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D. Lgs. 152/06). L'intervento dovrà essere compatibile con quanto emerso dalle analisi che costituiscono un elemento condizionante per le riqualificazioni previste.



### **Art. 13.10 Mobilità sostenibile**

#### INDIRIZZI

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica devono prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi ciclabili, preferibilmente in sede propria e distinta rispetto alle carreggiate stradali e ai percorsi pedonali, adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui l'Amministrazione abbia programmato l'attuazione. Tale rete dovrà essere attentamente progettata per garantire la sicurezza dei diversi utenti, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili e quelli pedonali.

### **Art. 13.11 Incentivi per nuovi edifici e ammodernamento di quelli preesistenti**

#### INDIRIZZI

1. Il presente piano prevede che vengano definite disposizioni atte ad incentivare, nei nuovi edifici e nell'ammodernamento di quelli preesistenti, l'applicazione di criteri progettuali rivolti alla bioedilizia, al risparmio e riuso delle risorse idriche ed energetiche e alla produzione locale di energia da fonti rinnovabili.



## PARTE XIV NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 14.1 Tutele e vincoli

#### PRESCRIZIONI

1. Il presente Piano recepisce le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse e i vincoli territoriali, paesistici ed ambientali, che interessano il territorio comunale.
2. Le tavole e le schede dei vincoli hanno valore ricognitivo del complesso di tutele e vincoli che insistono nel territorio comunale.
3. L'integrazione, l'aggiornamento e l'adeguamento dei vincoli in recepimento alla normativa sovraordinata non costituisce variante al PUG.

### Art. 14.2 PUA in corso

#### PRESCRIZIONI

1. Negli ambiti del territorio che il PUG individua come "*PUA IN CORSO*":
  - qualora sia stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica entro l'approvazione del PUG, si procede all'attuazione degli stessi secondo la disciplina specifica del PUA e le disposizioni del PRG vigente al momento dell'approvazione del PUA;
  - per i PUA per i quali non è prevista la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, qualora sia stato ritirato il Permesso di Costruire entro l'approvazione del PUG, si procede all'attuazione degli stessi secondo la disciplina specifica del PUA e le disposizioni del PRG vigente al momento dell'approvazione del PUA;
  - qualora non sia stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica entro l'approvazione del PUG, i PUA si intendono decaduti e si applica conseguentemente la disciplina prevista per il tessuto sottostante la perimetrazione di "*PUA IN CORSO*";
  - per i PUA per i quali non è prevista la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, qualora non sia stato ritirato il Permesso di Costruire entro l'approvazione del PUG, i PUA si intendono decaduti e si applica conseguentemente la disciplina stabilita per l'unità tipologica specifica;Sono fatte salve le disposizioni derivanti da accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 241/1990.

### Art. 14.3 Convenzioni PEEP in corso

#### PRESCRIZIONI

1. Per i lotti e gli edifici esistenti in aree PEEP, continua a trovare applicazione quanto previsto dai piani approvati e dalle relative convenzioni fino al termine di validità stabilito in queste ultime. Alla scadenza, trovano applicazione le regole dei tessuti in cui ricadono.

### Art. 14.4 Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni

#### PRESCRIZIONI

1. A decorrere dalla data di approvazione del presente PUG, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, inclusi il Regolamento Edilizio Comunale, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità.