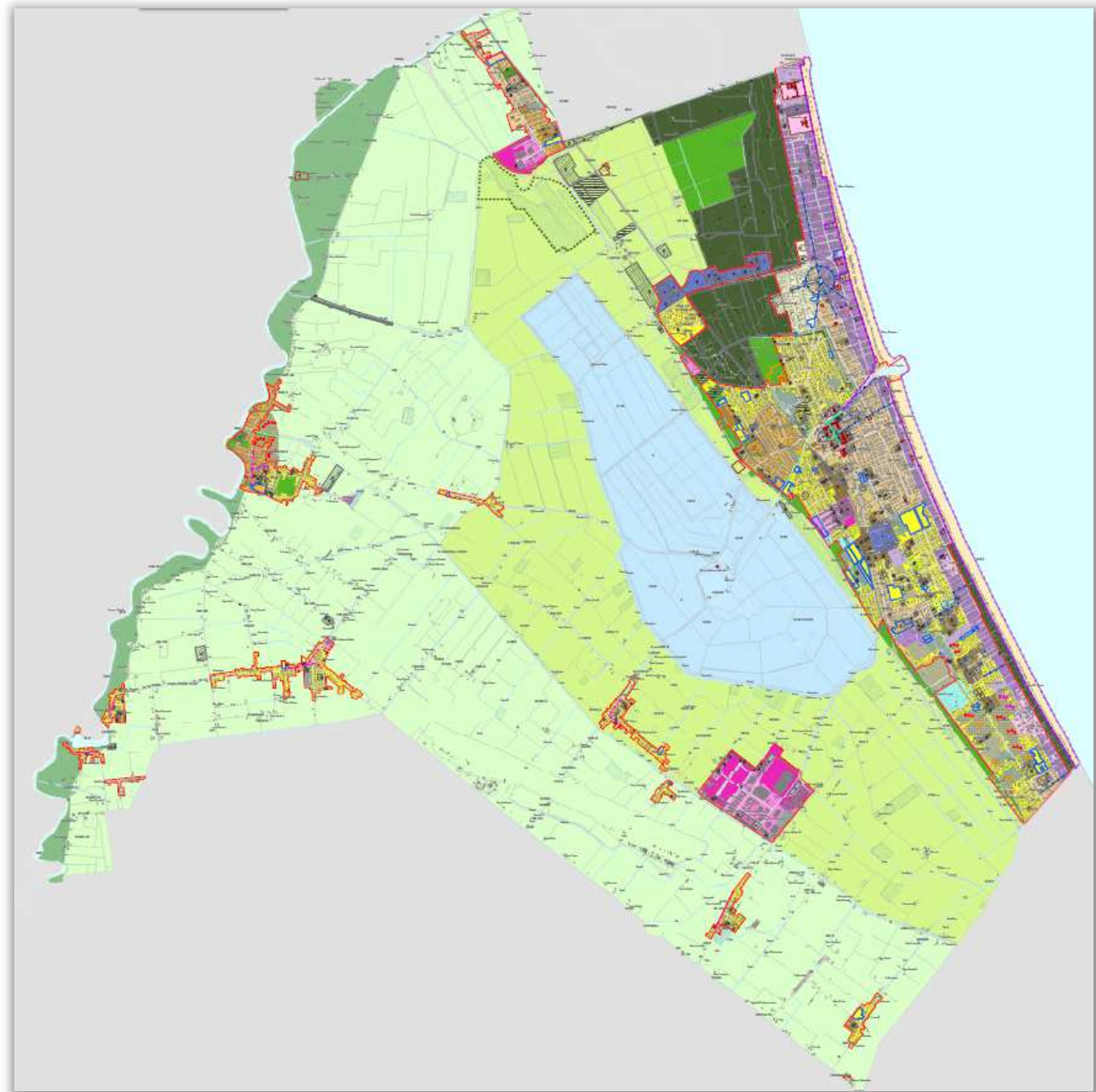




II RUE

La disciplina degli interventi urbanistici
ed edilizi
nel sistema insediativo consolidato

Il nuovo perimetro del Territorio Urbanizzato



Il nuovo perimetro del Territorio Urbanizzato

*In linea con quanto delineato dal progetto di legge "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"
Approvato dalla Giunta Regionale in data 27 Febbraio 2017*

Il nuovo perimetro del territorio urbanizzato comprende:

- a) le aree edificate con continuità ed aventi destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, gli impianti tecnologici, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- c) le aree di completamento individuate dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contermini allo stesso;
- d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

Il nuovo perimetro del territorio urbanizzato NON comprende:

- a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche una elevata contiguità insediativa;
- b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato nel territorio rurale o lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
- c) le aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

Disciplina degli interventi

In base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti gli Ambiti Urbani sono articolati 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.

Negli Ambiti Urbani, 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.

Interventi edilizi e funzioni diverse da quelle ammesse potranno essere attuate esclusivamente tramite PdC convenzionato, secondo quanto disposto al successivo Titolo V o previo inserimento nel POC, che ne definiranno le condizioni di trasformazione.

Disciplina degli interventi

Gli interventi ammessi negli Ambiti Urbani sono differenziati per:

- Funzioni (art. 5.8)
- Tessuti (da art. 5.10 a art. 5.15)

Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

- Art. 5.3.1 Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa
- Art. 5.3.2 Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione turistica
- Art. 5.3.3 Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione direzionale di servizio
- Art. 5.3.4 Funzioni ammesse nei tessuti urbani specializzati a prevalente funzione produttiva
- Art. 5.3.5 Funzioni ammesse nel polo funzionale

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito negli artt. da 5.3.1 a 5.3.5 potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi agli usi stabiliti

Lotti minimi e aree di intervento

(art.5.6)

I **lotti interclusi ineditati** presenti negli Ambiti Urbani possono essere oggetto di interventi di **nuova costruzione** qualora raggiungano la seguente dimensione minima:

- lotto minimo per le funzioni **a** abitative:
 - ≥ mq 500 (edifici mono-bifamiliari)
 - ≥ mq 1.000 (edifici a schiera o in linea)
- lotto minimo per funzioni **b1-b4**: ≥ mq 1.600
- lotto minimo per le altre funzioni: ≥ mq 1.000

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.

Lotti minimi e aree di intervento

All'interno delle "Zone urbanizzate in ambito costiero"
(art. 14 PTPR; art. 3.14 PTCP):

a) nelle aree libere avente carattere di contiguità con superficie < mq 8.000 **sono ammessi esclusivamente:**

- 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;

b) nelle aree libere avente carattere di contiguità con superficie > mq 8.000 **sono consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:**

- $SF \leq 40\% ST$
- superficie destinata a dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR 20/2000 $\geq 60\%$ 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.

Limiti e condizioni d'intervento

In conformità a quanto disposto per ogni Tessuto, gli **interventi di nuova costruzione g)** e di **ristrutturazione f)** sono soggetti alle disposizioni seguenti:

- Distanze dalle strade (**Dcs**): \geq m **7,50** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9 e le diverse disposizioni di cui al successivo art. E2.1.
Sono ammessi: l'allineamento prevalente dell'edificato lungo strada. Sono fatte salve distanze diverse indicate in particolari ambiti o per specifiche funzioni.
- Distanze dai confini di proprietà (**Dcp**): \geq m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
- Distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (**Dpf**): \geq m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
- Indice di visuale libera (**Ivl**):
 - per gli edifici a funzione abitativa, produttiva, direzionale e commerciale \geq **0,5**
 - per gli edifici a funzione turistico ricettiva \geq **0,3**

Limiti e condizioni d'intervento

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. 7-ter della LR 20/2000.

La realizzazione di locali interrati è ammessa esclusivamente per parcheggi pubblici, di uso pubblico o di parcheggi pertinenziali a servizio delle strutture ricettive alberghiere nel rispetto del seguente parametro:

- Distanze dai confini di proprietà (**Dcp**) per le parti interrate: \geq m **1,50**

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.

E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti, mantenendo l'allineamento degli edifici esistenti.

Disposizioni per funzioni a abitative

- Assegnata la dimensione media degli alloggi, differenziata per tessuti
- Netta distinzione fra piani mansardati con caratteristiche di abitabilità e ambienti uso deposito
- Non sono ammessi piani interrati (Programma di Mandato)

Disposizioni per funzioni a abitative

Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

St massima deriva dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti:

- **H** (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione residenziale, nel relativo tessuto:

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 12,50

per altezze maggiori l'incremento è di m 3,20 a piano;

tali valori sono incrementati:

- di m 0,30 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato;

- di m 1,00 nel caso di coperture piane;

dell'eventuale quantità necessaria al rispetto del tirante idrico nella misura massima già prevista dal PRG

la **quota del terreno posta in aderenza all'edificio** prevista dal progetto non potrà superare di m 0,10 quella del marciapiede prospiciente o di m 0,20 quella del piano stradale in assenza di marciapiede;

- **H massima** della soffitta misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio alla sommità esterna del colmo della falda $<$ m 2,50 ;
- **H** massima interna della falda di copertura a vista \leq m 5,20 (misurata al lordo delle strutture);
- nel caso di edifici esistenti di altezza superiore a quella del relativo tessuto, **H** massima dell'edificio si misura all'intradosso dell'ultimo solaio;
- **pendenza delle falde** \leq 33%;
- 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 o di demolizione e ricostruzione di un edificio, la **dimensione media degli alloggi** non potrà essere $<$ a **90 mq di St** nei tessuti a prevalente funzione residenziale, $<$ a **70 mq di St** 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**

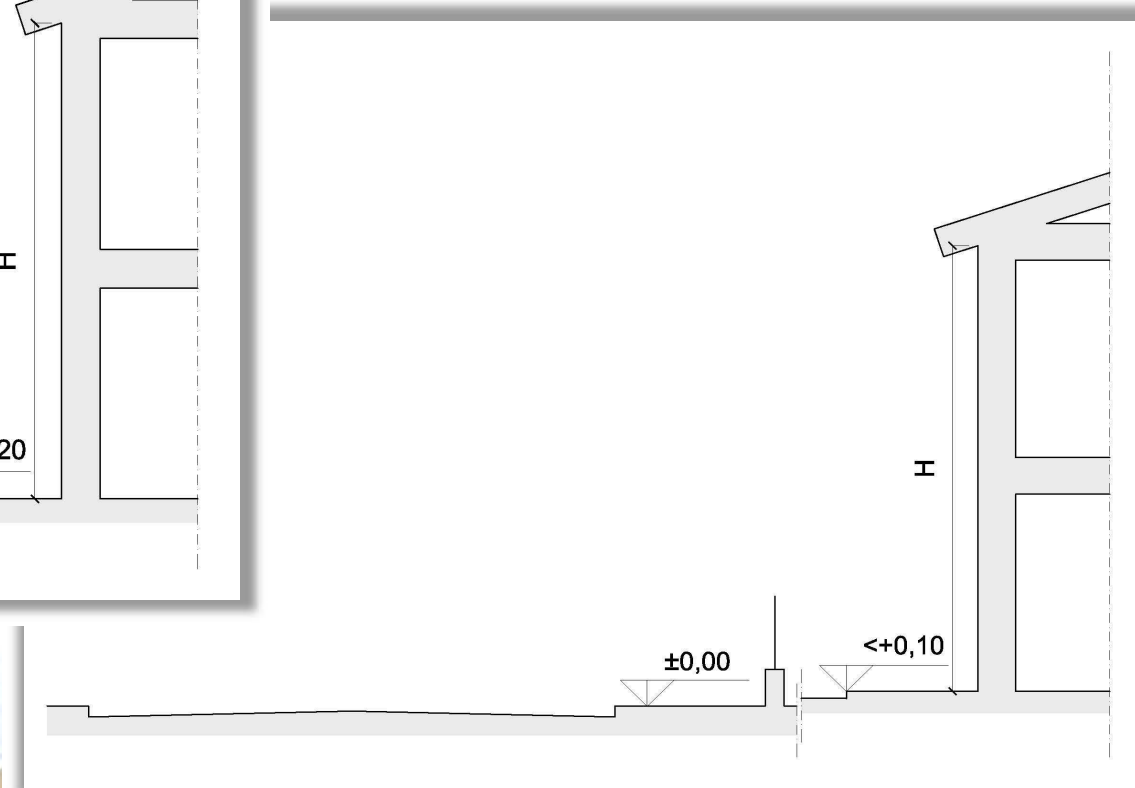
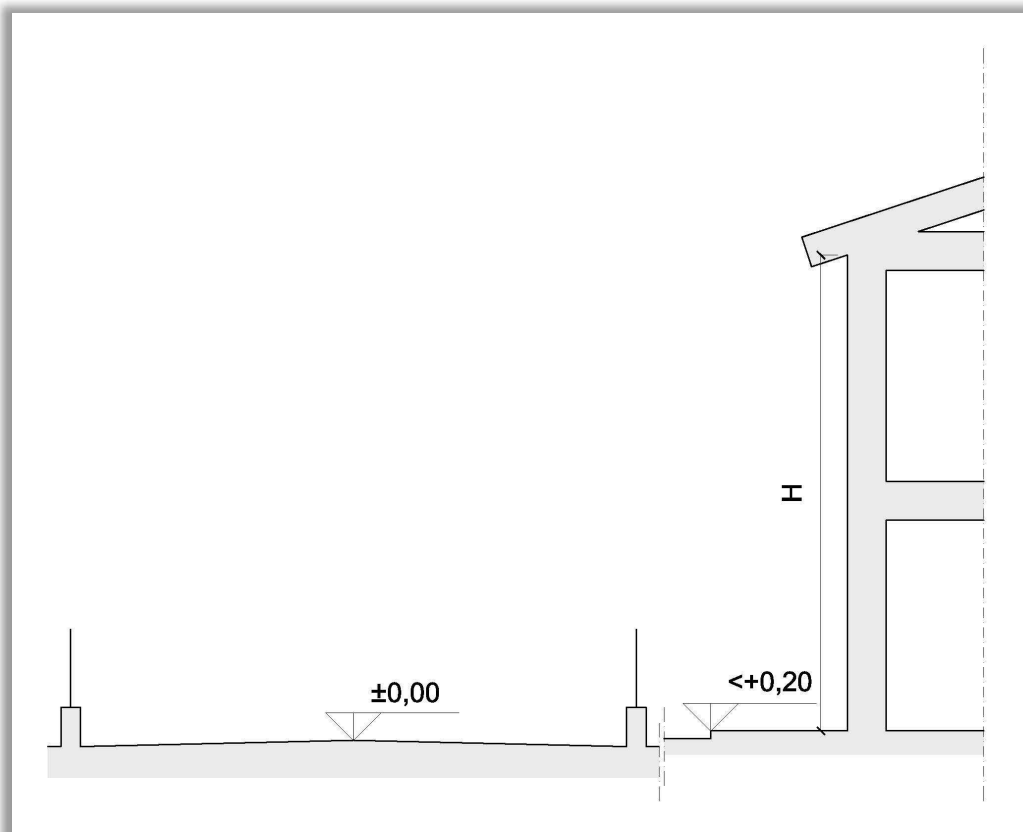
Come si determina l'altezza dell'edificio

Altezza dell'edificio (H): Altezza massima tra quella dei vari fronti.

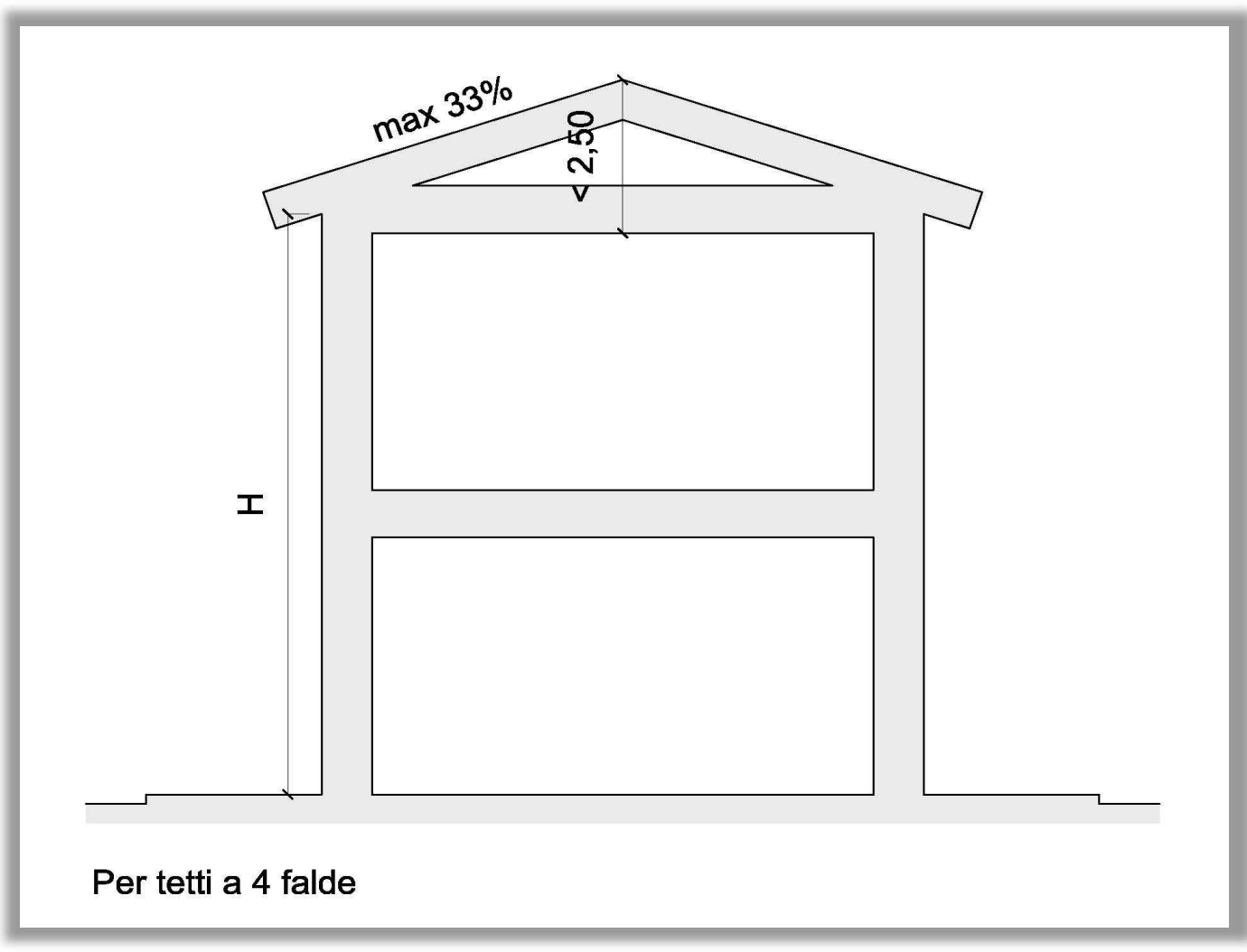
L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Come si determina l'altezza dell'edificio:
la quota del terreno posta in aderenza
all'edificio prevista dal progetto

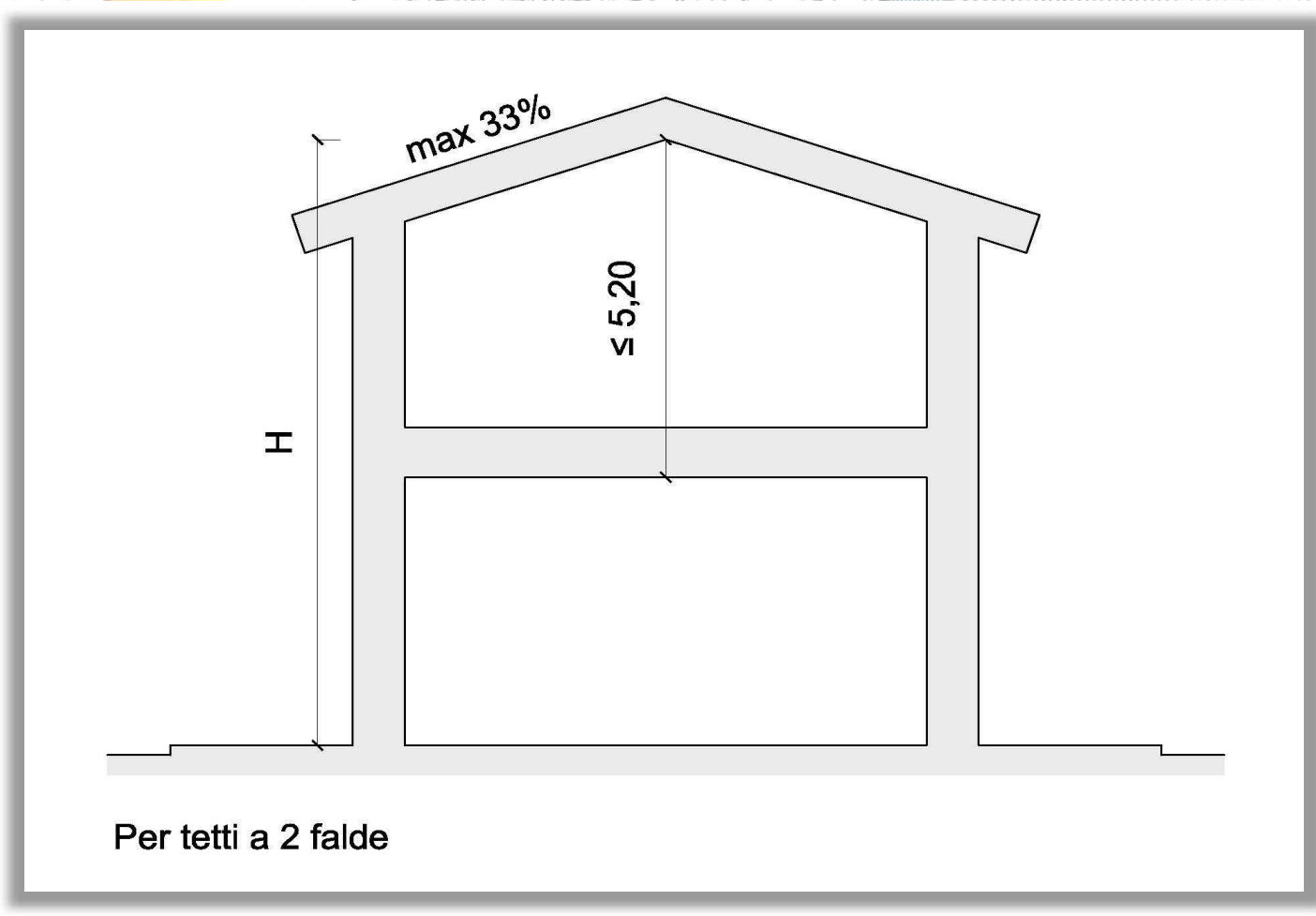


Come si determina l'altezza dell'edificio:
la linea di intersezione tra il muro perimetrale e la
linea di intradosso del solaio di copertura per i tetti
inclinati



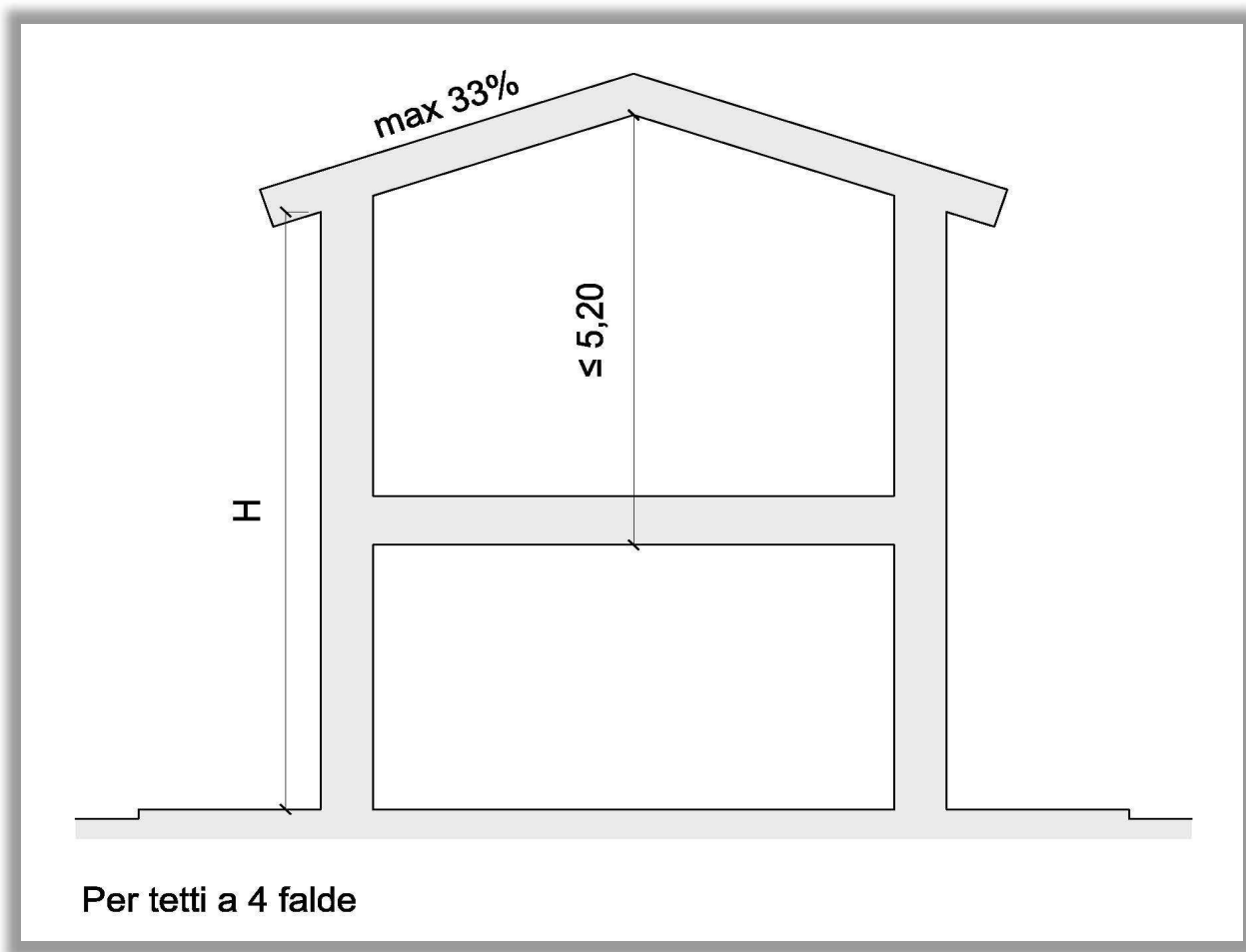
Ipotesi con sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, uso deposito

Come si determina l'altezza dell'edificio:
la linea di intersezione tra il muro
perimetrale e la linea di intradosso del solaio
di copertura per i tetti inclinati



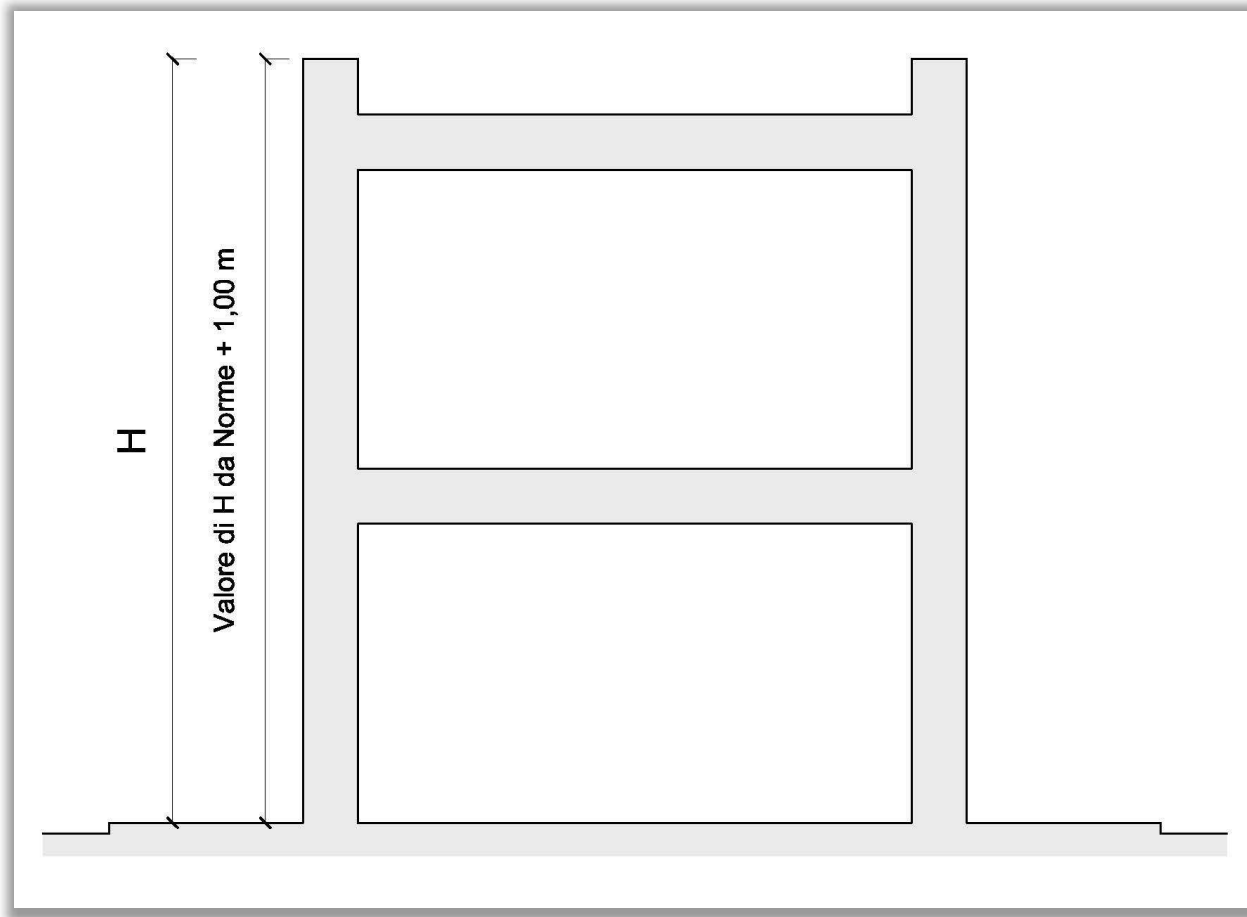
Ipotesi con piani mansardati

Come si determina l'altezza dell'edificio:
la linea di intersezione tra il muro
perimetrale e la linea di intradosso del solaio
di copertura per i tetti inclinati



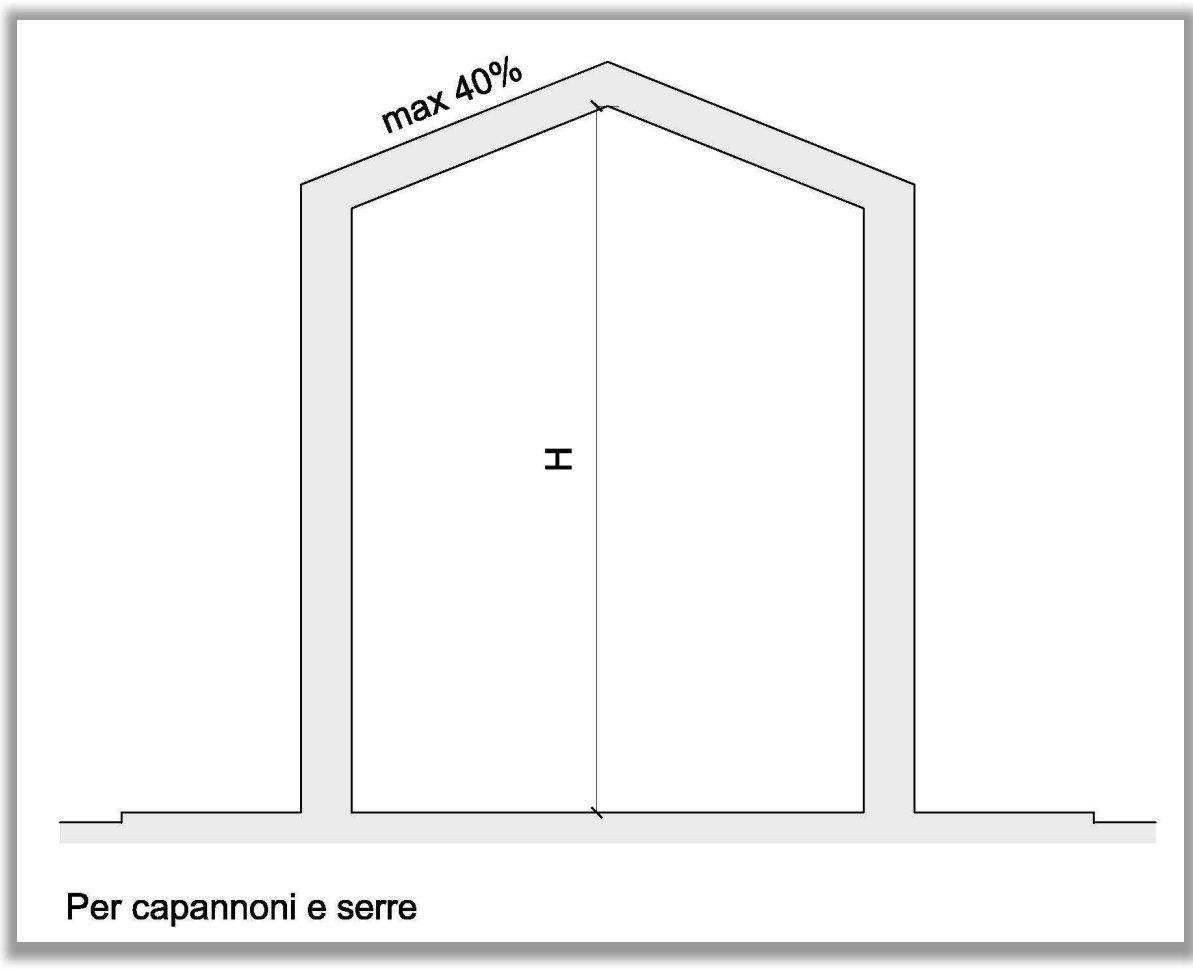
Ipotesi con piani mansardati

Come si determina l'altezza dell'edificio:
la sommità delle strutture perimetrali, per le
coperture piane.



Ipotesi con coperture piane

Come si determina l'altezza dell'edificio:
la linea di intersezione tra il muro
perimetrale e la linea di intradosso del solaio
di copertura per i tetti inclinati



Ipotesi per capannoni e serre

Disposizioni per funzioni *b* turistico-ricettive

Gli “alberghi”, come definiti dalla LR 16/2004, vista la vocazione turistica prevalente del territorio del Comune di Cervia e della sua economia, sono da considerarsi “**edifici ed impianti di interesse pubblico**”.

Gli interventi per la funzione **b1** e **b2** 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;
- negli edifici esistenti, 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.
- **Dcs** (distanze dalle strade): \geq **m 7,50**
- **Sp** (superficie permeabile): \geq **10%** della **SF**
- **Non è ammesso** il cambio d’uso a funzioni abitative per le strutture ricettive alberghiere con un numero di camere > 10

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

- Distanze dalle strade (**Dcs**): $m 5,00 \leq Dcs \leq m 7,50$
in tali casi i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.

Disposizioni per funzioni *b* turistico-ricettive

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) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto
- Non è ammesso il cambio d'uso a funzioni abitative.

Gli interventi per la funzione **b4** (altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, case per ferie, ecc.) 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;
- **Sp** (superficie permeabile): \geq **35%** della **SF**
- Non è ammesso il cambio d'uso a funzioni abitative.

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.

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.

Gli interventi per la funzione **b7** (strutture per la balneazione) si attuano secondo quanto indicato all'art. 5.14 Polo funzionale dell'arenile.

Disposizioni per funzioni e commerciali

- Insediamiento di esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di tipo laboratoriale, servizi alla persona, **ammesso in tutti i tessuti**
- Individuazione **Assi commerciali** del Capoluogo, del Forese e del Centro commerciale naturale all'aperto esterno all'insediamento storico con l'intento di promuovere l'insediamento e la permanenza delle attività commerciali lungo alcune arterie a particolare vocazione commerciale
- Nel Forese, si persegue altresì la volontà del mantenimento dei **servizi minimi di base**
- Recepimento disciplina regionale in materia
- Individuazione di misure atte a ridurre il rischio della dipendenza dal **gioco d'azzardo patologico**

Disposizioni per funzioni e commerciali

- 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 degli ambiti (cfr. artt. 5.3).
- 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.
- 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.

Disposizioni per funzioni e commerciali

- La localizzazione di **medio-piccole strutture di vendita** (da 250 a 1.500 mq di Sv) all'interno degli ambiti consolidati A10 è ammessa, tramite titolo abilitativo convenzionato, qualora sia garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici.
- La localizzazione di **medio-piccole strutture di vendita** (da 250 a 1.500 mq di Sv) negli ambiti urbanizzabili e delle **medio-grandi strutture di vendita** (da 1.500 a 2.500 mq di Sv) è effettuata dal POC.
L'individuazione di aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 2,5 ha di ST, e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq, deve avvenire nell'ambito del PTCP o di apposita variante.
- 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.

Disposizioni per funzioni e commerciali

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 per la funzione abitativa nel relativo tessuto
- **Sp** (superficie permeabile) \geq **35%** della **SF**

Disposizioni per funzioni e commerciali

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, da 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).
- 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 sono raddoppiati.

Disposizioni per funzioni d direzionali e c produttive

Gli interventi relativi a **edifici a prevalente funzione d direzionale privata** si attuano nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- **H** (altezza dell'edificio) non superiore a quella indicata per la funzione abitativa nel relativo tessuto
- **Sp** (superficie permeabile) \geq **35%** della **SF**

Gli interventi relativi a **edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica** si attuano nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- **IC** (indice di copertura) \leq **80%**
- **H** (altezza dell'edificio) \leq m **16,00**

Gli interventi relativi a **edifici a prevalente funzione c produttiva** si attuano nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- **IC** (indice di copertura): \leq **60%** per gli edifici isolati all'interno del lotto;
 \leq **65%** per gli edifici aggregati a schiera;
- **H** (altezza dell'edificio): \leq m **12,50** fatti salvi particolari corpi tecnici per sistemi di immagazzinaggio;
- Eventuale residenza: una sola abitazione per il custode, collocata all'interno della sagoma planivolumetrica del fabbricato produttivo (isolato o a schiera) e con St max di **mq 120**.

Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici a prevalente funzione c produttiva, e commerciale, d direzionali privati

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.

- **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 pertinenziale 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
- **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.
- In alternativa agli interventi di cui ai punti precedenti, la trasformazione potrà attuarsi, tramite PdC convenzionato, secondo quanto disposto dall'art. 5.18 in merito agli interventi di qualificazione diffusa.

Interventi di qualificazione urbana

Are di qualificazione urbana (Art. 5.16)

- Schede di Assetto, vincolanti per quanto riguarda le capacità edificatorie, la distribuzione delle aree pubbliche e di quelle private, la localizzazione degli accessi. Attuabili tramite Permesso di costruire convenzionato.

Interventi di qualificazione diffusa urbana (Art. 5.18)

- Tali interventi sono soggetti alla valutazione dell'art. 2.8.

Interventi di qualificazione intensiva (ambiti da riqualificare) (Art. 5.19)

- Ambiti con avanzati processi di degrado ambientale, fisico e sociale, assoggettati a POC.

Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare (Art. 5.20)

- Gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato.

Assi commerciali da valorizzare (Art. 5.21)

- Assi stradali nel Capoluogo e nel Forese dove è promossa la valorizzazione delle attività commerciali, attraverso premialità indicate nei rispettivi tessuti.

Usi temporanei (Art. 5.22)

- L'uso temporaneo, previa stipula di apposita convenzione, può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici concessi in comodato per iniziative di interesse pubblico. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. E' attuato in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo edilizio.

Incentivi per gli interventi di rigenerazione (Art. 5.23)

I tessuti

Gli *Ambiti a prevalente funzione abitativa* comprendono:

- *Tessuti residenziali a bassa densità*
- *Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali*
- *Tessuti residenziali a media densità*
- *Tessuti residenziali ad alta densità*
- *Tessuti residenziali pianificati*
- *Tessuti residenziali di rigenerazione urbana*

Gli *Ambiti a prevalente funzione turistica* comprendono:

- *Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità*
- *Tessuti turistico-ricettivi pianificati*
- *Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana*
- *Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità*

Gli *Ambiti urbani a prevalente funzione direzionale di servizio e produttiva* comprendono:

- *Tessuti specializzati di servizio*
- *Tessuti produttivi*
- *Tessuti produttivi pianificati*

Il *Polo funzionale* comprende:

- *Arenile*
- *Porto*

Disposizioni per tessuto

Interventi edilizi definiti sulla base di pochi parametri:

- Distanze
- Altezze
- Superficie permeabile
- Parcheggi pertinenziali



Disposizioni per tessuto

Art. 5.10.3 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. 5.3.1
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**, pertinenziali **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 **b** turistico-ricettiva:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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. 5.8.7;
 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** e **b2**:
 - **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.