



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



Adottato con DCC n. 42 del 15.06.2017
Approvato con DCC n. del

Oggetto	Scala	Elaborato
---------	-------	-----------

Norme
Modificate per Adeguamento alla DGR 922/2017
con Delibera di C.C. n. 81 del 19.12.2017



**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

Nadia Nicolini

COLLABORATRICE: Arch. Margherita Bastoni

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 (DPQU)

Ing. Simona Savini (DPQU)

Dott. Geol. Fabbri Fabio (RISCHIO IDRAULICO)

Dott. Geol. Carlo Copioli (ZONAZIONE SISMICA ARENILE)

Dott. Geol. Samuel Sangiorgi (ZONAZIONE SISMICA)

Studio Silva Srl - Dott. For. Paolo Rigoni (PIANO DI FRUIZIONE DEL SIC/ZPS IT4070007"SALINA DI CERVIA")

Geaprogetti - Dott. Loris Venturini (CLASSIFICAZIONE ACUSTICA)

Ing. Chiara Semprini (VALSAT ARENILE)

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 del Territorio Ravenna, ARPAE, Autorità Bacini Regionali Romagnoli, AUSL, CER, Consorzio di Bonifica della Romagna, ENEL, FF.SS., HERA Ravenna, Provincia di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Romagna Acque, Servizi Tecnici di Bacino, SNAM, TERNA, Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio



SOMMARIO

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI	11
TITOLO I	OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ED ELABORATI COSTITUTIVI	11
Art. 1.1	Oggetto del RUE.....	11
Art. 1.2	Elaborati costitutivi	11
Art. 1.3	Tipologia delle disposizioni normative.....	13
PARTE II	STRUMENTI.....	14
TITOLO I	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, CREDITI EDILIZI	14
Art. 2.1	Definizione di perequazione urbanistica	14
Art. 2.2	Obiettivi, criteri e modalità di applicazione.....	14
Art. 2.3	Individuazione degli indici di edificabilità territoriale.....	15
Art. 2.4	Riconoscimento di quantità edificatorie connesse all’edificato esistente	16
Art. 2.5	Definizione di “credito edilizio”	18
Art. 2.6	Criteri e modalità di attuazione	21
Art. 2.7	Trasferimenti di potenzialità edificatorie, compensazioni e crediti edilizi	21
TITOLO II	VALUTAZIONE DEL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO URBANO	25
Art. 2.8	La valutazione degli interventi	25
PARTE III	RIDUZIONE DEI RISCHI	26
TITOLO I	RISCHI IDRAULICO E ALLUVIONI.....	26
Art. 3.1	Aree interessate da rischio idraulico.....	26
Art. 3.1.1	Alveo dei corsi d’acqua principali	27
Art. 3.1.2	Aree ad elevata probabilità di esondazione	27
Art. 3.1.3	Aree a moderata probabilità di esondazione	28
Art. 3.1.4	Aree di potenziale allagamento	28
Art. 3.1.5	Corpi idrici, zone a rischio per effetto dinamico del crollo arginale.....	29
Art. 3.1.6	Reticolo idrografico della Bonifica, condotte ad uso irriguo	30
Art. 3.1.7	Aree potenzialmente interessate da alluvioni	30
Art. 3.2.1	Aree morfologicamente depresse	31
Art. 3.2.2	Rischio idraulico potenziale	31
Art. 3.3	Invarianza idraulica e casse di espansione e laminazione delle piene	33
Art. 3.4	Tutela dei corsi d’acqua pubblici	34
Art. 3.5	Vincolo idrogeologico-forestale.....	34
TITOLO II	RISCHIO SISMICO	34
Art. 3.6	Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica negli ambiti consolidati e nel territorio rurale	34
TITOLO III	RISCHIO ARCHEOLOGICO	36



Art. 3.7	Zone ed elementi di interesse storico-archeologico	36
PARTE IV	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	37
TITOLO I	OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE.....	37
Art. 4.1	Obiettivi.....	37
Art. 4.2	Articolazione del sistema insediativo storico	37
TITOLO II	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI.....	38
Art. 4.3	Disposizioni relative agli interventi edilizi.....	38
Art. 4.4	Disposizioni relative alle funzioni ammesse	38
Art. 4.5	Disposizioni per il recupero e ripristino degli organismi edilizi, dei sistemi strutturali e delle strutture	39
Art. 4.5.1	Disposizioni per i Centri storici.....	39
Art. 4.5.2	Disposizioni per gli edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici	43
Art. 4.5.3	Disposizioni per gli edifici storici nel territorio rurale.....	43
Art. 4.5.4	Disposizioni per tutti gli edifici relativi al sistema insediativo storico	44
PARTE V	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO CONSOLIDATO	47
TITOLO I	OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE	47
Art. 5.1	Obiettivi di intervento.....	47
Art. 5.2	Articolazione del territorio consolidato in ambiti e tessuti	47
TITOLO II	CRITERI E CONDIZIONI DI INTERVENTO.....	47
Art. 5.3	Funzioni ammesse negli ambiti consolidati	47
Art. 5.3.1	Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa	47
Art. 5.3.2	Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione turistica	49
Art. 5.3.3	Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione direzionale di servizio	49
Art. 5.3.4	Funzioni ammesse nei tessuti urbani specializzati a prevalente funzione produttiva	50
Art. 5.3.5	Funzioni ammesse nel polo funzionale.....	51
Art. 5.4	Disposizioni particolari per le funzioni e commerciali	52
Art. 5.5	Interventi edilizi ammessi	53
Art. 5.6	Lotti minimi e aree di intervento	53
Art. 5.7	Limiti e condizioni d'intervento	54
TITOLO III	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI	55
Art. 5.8	Disposizioni relative alle varie funzioni.....	55
Art. 5.8.1	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione a abitativa	55
Art. 5.8.2	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione b turistico ricettiva	55
Art. 5.8.3	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione d direzionale privata.....	56
Art. 5.8.4	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione d direzionale pubblica (d3 e d4)	56
Art. 5.8.5	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione e commerciale	57
Art. 5.8.6	Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione c produttiva	57



Art. 5.8.7	Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici a prevalente funzione c produttiva, e commerciale, d direzionali privati.....	57
Art. 5.9	Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	58
TITOLO IV	DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI	59
Art. 5.10	Disposizioni relative agli Ambiti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa.....	59
Art. 5.10.1	Tessuti residenziali a bassa densità	59
Art. 5.10.2	Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali	60
Art. 5.10.3	Tessuti residenziali a media densità	60
Art. 5.10.4	Tessuti residenziali ad alta densità	61
Art. 5.10.5	Tessuti residenziali pianificati	62
Art. 5.10.6	Tessuti residenziali di rigenerazione urbana.....	62
Art. 5.11	Disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione turistica	63
Art. 5.11.1	Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità.....	63
Art. 5.11.2	Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità.....	63
Art. 5.11.3	Tessuti turistico-ricettivi pianificati.....	64
Art. 5.11.4	Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana	65
Art. 5.12	Ambiti urbani consolidati a prevalente funzione specializzata	66
Art. 5.12.1	Disposizioni relative ai tessuti specializzati di servizio.....	66
Art. 5.12.2	Disposizioni relative ai tessuti produttivi.....	67
Art. 5.12.3	Disposizioni relative ai tessuti produttivi pianificati	67
Art. 5.13	Polo funzionale.....	67
Art. 5.14	Polo funzionale - Arenile.....	67
Art. 5.14.1	Oggetto	67
Art. 5.14.2	Funzioni ammesse.....	68
Art. 5.14.3	Unità di intervento.....	68
Art. 5.14.4	Interventi edilizi ammessi	68
Art. 5.14.5	Disposizioni relative alle zone	68
Art. 5.14.6	Disposizioni particolari.....	73
Art. 5.14.7	Disposizioni relative alle concessioni demaniali marittime	78
Art. 5.14.8	Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali	78
Art. 5.15	Polo funzionale - Porto.....	79
Art. 5.15.1	Oggetto	79
Art. 5.15.2	Funzioni ammesse.....	79
Art. 5.15.3	Interventi edilizi ammessi	79
Art. 5.15.4	Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali	79
Art. 5.15.5	Sistemazione delle aree	79
TITOLO V	INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE URBANA	80
Art. 5.16	Aree di qualificazione urbana	80



Art. 5.17	Programmi unitari delle Città delle Colonie.....	80
Art. 5.18	Interventi di qualificazione diffusa.....	80
Art. 5.19	Interventi di qualificazione intensiva (ambiti da riqualificare)	80
Art. 5.20	Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare	81
Art. 5.21	Assi commerciali da valorizzare	81
Art. 5.22	Usi temporanei.....	81
Art. 5.23	Incentivi per gli interventi di rigenerazione	81
PARTE VI	TERRITORIO RURALE	82
TITOLO I	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	82
Art. 6.1	Ambiti e aree del territorio rurale	82
TITOLO II	FUNZIONI E INTERVENTI	82
Art. 6.2	Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale.....	82
Art. 6.3	Funzioni ammesse nel territorio rurale	84
TITOLO III	INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA E CONNESSI	87
Art. 6.4	Interventi edilizi ad uso abitativo agricolo.....	87
Art. 6.5	Foresterie aziendali.....	88
Art. 6.6	Interventi edilizi al servizio della produzione agricola.....	88
Art. 6.7	Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi	90
Art. 6.8	Interventi per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	90
Art. 6.9	Interventi per attività agrituristiche.....	91
Art. 6.10	Ospitalità rurale familiare	92
Art. 6.11	Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico	93
TITOLO IV	INTERVENTI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA	93
Art. 6.12	Interventi connessi alla produzione agricola	93
Art. 6.13	Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola.....	94
Art. 6.13.1	Edifici con funzione abitativa	94
Art. 6.13.2	Maneggi	95
Art. 6.13.3	Ricovero, allevamento, cura e addestramento animali.....	95
Art. 6.13.4	Serre permanenti per attività floro-vivaistica.....	95
Art. 6.13.5	Attrezzature sportive e all'aperto e infrastrutture pubbliche	96
Art. 6.14	Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	96
TITOLO V	SALINA	97
Art. 6.15	La salina.....	97
TITOLO VI	DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	98
Art. 6.16	Interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.....	98
PARTE VII	AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI	99
Art. 7.1	Ambiti per nuovi insediamenti.....	99



Art. 7.2	Impianti di distribuzione carburanti	99
PARTE VIII	DOTAZIONI TERRITORIALI	100
TITOLO I	IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	100
Art. 8.1	Il sistema delle dotazioni territoriali	100
Art. 8.1.1	Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento	100
TITOLO II	INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	101
Art. 8.2	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	101
Art. 8.3	Aree per attrezzature e spazi collettivi	101
Art. 8.4	Parcheggi pubblici e parcheggi privati	102
Art. 8.5	Parcheggi: requisiti dimensionali	103
Art. 8.6	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)	103
Art. 8.7	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi	104
Art. 8.8	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione	105
Art. 8.9	Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione	105
TITOLO III	ALTRE DOTAZIONI	106
Art. 8.10	Dotazioni ecologiche e ambientali	106
Art. 8.10.1	Rete ecologica	106
Art. 8.10.2	Interventi di qualificazione e integrazione della rete ecologica	107
Art. 8.10.3	Interventi edilizi ammessi negli elementi della rete ecologica rurale	107
Art. 8.10.4	Interventi edilizi ammessi negli elementi della rete ecologica urbana	107
Art. 8.10.5	Agricoltura urbana	108
Art. 8.11	Edilizia residenziale sociale (ERS)	108
Art. 8.12	Interventi di riduzione dei rischi sismico, idraulico, idrogeologico, inondazione	109
Art. 8.13	Interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici	109
Art. 8.14.1	Tabella dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per PUA e PdC convenzionati su aree libere	110
Art. 8.14.2	Tabella dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico	113
PARTE IX	NORME TRANSITORIE E FINALI	116
Art. 9.1	Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni	116
APPENDICE	117	
PARTE I	PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	118
TITOLO A1	DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	118
Art. A1.1	Parametri e indici urbanistici	118
a.1	Superficie territoriale (STER)	118
a.2	Superficie fondiaria (SF)	118
a.3	Indice di edificabilità territoriale (IT)	118
a.4	Indice di edificabilità fondiaria (IF)	118



a.5	Ambito	119
a.6	Comparto	119
a.7	Lotto.....	119
a.8	Superficie minima di intervento (Sm).....	119
a.9	Potenzialità edificatoria (Pe).....	119
a.10	Carico urbanistico (CU)	119
a.11	Dotazioni territoriali (DT).....	120
a.12	Area dell'insediamento all'aperto (AI).....	120
Art. A1.2	Oggetti, parametri e indici edilizi	120
b.1	Sedime	120
b.2	Area di pertinenza	120
b.3	Superficie coperta (SCO).....	120
b.4	Indice di copertura (IC)	121
b.5	Superficie permeabile (SP).....	121
b.6	Indice di permeabilità (IPT/IPF)	121
b.7	Invarianza idraulica.....	121
b.8	Tipo edilizio.....	121
b.9	Edificio	121
b.10	Edificio unifamiliare	121
b.11	Pertinenza.....	122
b.12	Unità immobiliare	122
b.13	Alloggio	122
b.14	Unità edilizia (UE)	122
b.15	Parti comuni / condominiali	122
b.16	Edifici esistenti.....	122
Art. A1.3	Superfici	123
c.1	Superficie totale (ST).....	123
c.2	Superficie lorda (SL)	123
c.3	Superficie utile (SU)	123
c.4	Superficie accessoria (SA).....	123
c.5	Superficie complessiva (SC)	124
c.6	Superficie calpestabile (Scp)	124
c.7	Superficie catastale (Sca).....	124
Art. A1.4	Sagome e Volumi	125
d.1	Sagoma	125
d.2	Volume totale o volumetria complessiva VT.....	125
d.3	Volume tecnico.....	125
d.4	Scannafosso	125
Art. A1.5	Piani 125	
e.1	Piano di un edificio	125
e.2	Piano fuori terra	125
e.3	Piano seminterrato.....	126
e.4	Piano interrato.....	126
e.5	Sottotetto	126
e.6	Soppalco	126



e.7	Numero dei piani	126
Art. A1.6	Altezze	127
f.1	Altezza utile (Hu)	127
f.2	Altezza lorda (Hl)	127
f.3	Altezza del fronte (Hf)	127
f.4	Altezza dell'edificio (H)	127
f.5	Altezza virtuale (o altezza utile media) (HV)	127
Art. A1.7	Distanze	128
g.1	distanze	128
g.2	Indice di visuale libera (IVL)	128
Art. A1.8	Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali	130
h.1	Portico / porticato	130
h.2	Loggia / Loggiato	130
h.3	Balcone	130
h.4	Ballatoio	131
h.5	Terrazza	131
h.6	Veranda	131
h.7	Pensilina	131
h.8	Tettoia	131
h.9	Androne	131
h.10	Tetto verde	131
h.11	Recinzione	132
h.12	Lastrico solare	132
Art. A1.9	Elementi di arredo	132
i.1	Pergolato	132
i.2	Tenda	132
i.3	Vetrina	132
i.4	Altri elementi di arredo	132
Art. A1.10	Impianti tecnici	132
l.1	Antenna, palo, traliccio e parabola	132
Art. A1.11	Attività commerciali in sede fissa	133
m.1	Tipologie di esercizi	133
m.2	Settori merceologici	133
m.3	Superficie di vendita Sv	133
m.4	Centro commerciale	133
m.5	Superficie di vendita di un centro commerciale	134
m.6	Non costituisce centro commerciale	134
m.7	Area commerciale integrata	134
Art. A1.12	Strade 134	
n.1	Strada	134
n.2	Centro abitato	135
n.3	Classificazione delle strade	135
n.4	Caratteristiche minime delle strade	135
n.5	Articolazione delle strade in base agli usi e alle tipologie dei collegamenti.	136



n.6	Le Strade extraurbane principali, le strade extraurbane secondarie e le Strade locali si distinguono in:.....	136
Art. A1.13	Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione, consolidati e urbanizzabili	137
o.1	Centro Storico.....	137
o.2	Unità minima di intervento UMI	137
o.3	Progetto unitario	137
o.4	Rudere	137
o.5	Superfetazione.....	137
o.6	Unità abitativa	137
o.7	Centro edificato	138
o.8	Centro abitato.....	138
o.9	Territorio urbanizzato.....	138
o.10	Territorio urbanizzabile	138
Art. A1.14	Definizioni per gli interventi nel territorio rurale	138
p.1	Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	138
p.2	Azienda agricola (forestale, zootecnica).....	138
p.3	Coltivatore diretto	139
p.4	Imprenditore agricolo.....	139
p.5	Imprenditore agricolo professionale	139
p.6	Attività agrituristica	140
p.7	Fattorie didattiche	140
p.8	Allevamento domestico.....	141
p.9	Allevamento zootecnico non intensivo	141
p.10	Allevamenti intensivi	142
p.11	Serre fisse	142
p.12	Attività agricola non intensiva	142
p.13	Foresterie aziendali	142
p.14	Fabbricati di servizio alla produzione agricola	142
p.15	Compendio unico.....	143
p.16	Capanni per la pesca ricreativa.....	143
Art. A1.15	Glossario per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio	143
q.1	Deposito archeologico	143
q.2	Profondità di giacitura dei depositi archeologici.....	143
q.3	Scavi e modificazioni del sottosuolo.....	144
q.4	Definizioni e note sulle indagini archeologiche	144
q.5	Relazione sulle indagini archeologiche preventive	145
TITOLO B	DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO	146
Art. B1	Interventi edilizi	146
Art. B1.1	Manutenzione ordinaria a)	146
Art. B1.2	Manutenzione straordinaria b).....	146
Art. B1.3	Restauro scientifico c).....	147
Art. B1.4	Restauro e risanamento conservativo d).....	147
Art. B1.5	Ristrutturazione edilizia f).....	148
Art. B1.6	Nuova costruzione g)	148



Art. B1.7	Ristrutturazione urbanistica h)	149
Art. B1.8	Demolizione i)	149
Art. B1.9	Recupero e risanamento delle aree libere l).....	150
Art. B1.10	Significativi movimenti di terra m).....	150
Art. B2	Usi	150
Art. B2.1	Mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi della LR 20/2000 art. A-26 comma 2	150
TITOLO E	REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE	154
Art. E2	Fasce di Rispetto (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo).....	154
Art. E2.1	Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	154
Art. E2.2	Fasce di rispetto ferroviario	155
Art. E2.3	Fasce di rispetto aeroportuale.....	156
Art. E2.4	Fasce di rispetto cimiteriale	159
Art. E2.6	Fasce di rispetto degli acquedotti e impianti di depurazione.....	159
Art. E2.6.1	Fasce di rispetto degli acquedotti.....	159
Art. E2.6.2	Fasce di rispetto degli impianti di depurazione	159
Art. E2.7	Fasce di rispetto degli elettrodotti.....	160
Art. E2.8	Fasce di rispetto dei gasdotti	160
Art. E2.9	Fasce di rispetto del demanio marittimo.....	160
Art. E2.10	Servitù Militari.....	160
Art. E2.12	Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	162
Art. E2.13	Zone di protezione dall'inquinamento luminoso.....	162
TITOLO F	DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE.....	163
Art. F1	Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi	163





PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ED ELABORATI COSTITUTIVI

Art. 1.1 Oggetto del RUE

1. Il RUE è redatto secondo quanto disposto dall'art. 29 della LR 20/2000 e disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC e ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti a POC ed attuabili attraverso intervento diretto, in particolare:
 - a. gli interventi negli ambiti di conservazione: centri storici e insediamento storico nel territorio rurale;
 - b. le trasformazioni fisiche e funzionale degli immobili negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
 - c. gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
2. Contiene inoltre:
 - a) la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
 - b) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
 - c) i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
 - e) la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
 - f) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - g) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Art. 1.2 Elaborati costitutivi

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio è costituito dai seguenti elaborati:

AMBITI CONSOLIDATI E TERRITORIO RURALE

- **R** Relazione
- 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)
- Tavola V1.1 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V1.2 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V1.3 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V1.4 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V1.5 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V1.6 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V1.7 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V1.8 Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1:5.000)
- Tavola V2.a Vincoli di natura storico ambientale (scala 1:10.000)
- Tavola V2.b Vincoli di natura storico ambientale (scala 1:10.000)



- **PR** - Relazione Polo Funzionale e Scheda di conformità DGR 468/20032
- Tavola PP1 Polo Funzionale. Stato di fatto Porto (scala 1:2.000)
- Tavola PP2 Polo Funzionale. Progetto Porto (scala 1: 2.000)
- Tavola PA1a Polo Funzionale. Stato di fatto arenile (scala 1:2.000)
- Tavola PA1b Polo Funzionale. Stato di fatto arenile (scala 1:2.000)
- Tavola PA2a Polo Funzionale. Progetto arenile (scala 1:2.000)
- Tavola PA2b Polo Funzionale. Progetto arenile (scala 1:2.000)
- 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)
- **N** Norme
- Abaco del processo tipologico dei villini: in **IS** Relazione
- **QUs** - Aree di qualificazione urbana. Schede di assetto
- **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

AMBITI DI CONSERVAZIONE

- Indagine storico operativa sul sistema insediativo storico:
 - **IS** Relazione 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

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

- **DPQU** Relazione
- 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** Relazione di Valsat
- **ValS** Sintesi non tecnica

VINCA

- **Vinca** Valutazione d'incidenza ambientale

2. Al Regolamento Urbanistico Edilizio sono inoltre allegati:

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- **ZacR** Relazione tecnica
- **ZacN** Norme tecniche;
- **Zac1.A** Classificazione acustica del territorio comunale – zona nord (scala 1:10.000)
- **Zac1.B** Classificazione acustica del territorio comunale – zona sud (scale varie)
- **Zac2** Fasce di pertinenza delle infrastrutture di trasporto ai sensi del DPR 142/2004 (scala 1:10.000)

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

- **GR1** Relazione descrittiva dello studio di microzonazione sismica
- **GR2** Archivio delle indagini
- **GR3** Relazione descrittiva della CLE
- Tavola G1.A Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 1:10.000)
- Tavola G1.B Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) (scala 1:10.000)
- Tavola G2.A Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FAPGA (scala 1:10.000)
- Tavola G2.B Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FAPGA (scala 1:10.000)
- Tavola G3.A Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FH_{0,1-0,5} (scala 1:10.000)
- Tavola G3.B Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FH_{0,1-0,5} (scala 1:10.000)
- Tavola G4.A Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FH_{0,5-1,0} (scala 1:10.000)
- Tavola G4.B Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FH_{0,5-1,0} (scala 1:10.000)
- Tavola G5.A Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FH_{0,5-1,5} (scala 1:10.000)
- Tavola G5.B Carta di microzonazione sismica di livello 3 - FH_{0,5-1,5} (scala 1:10.000)
- Tavola G6.A Analisi della condizione limite per l'emergenza (scala 1:10.000 con particolari alla scala 1:2.000)
- Tavola G6.B Analisi della condizione limite per l'emergenza (scala 1:10.000 con particolari alla scala 1:2.000)

ALLEGATO APPROFONDIMENTO RISCHIO IDRAULICO

- Tavola **I9** Rischio idraulico: stato di fatto (scala 1:25.000)
- Tavola **I10** Rischio idraulico: stato di progetto (scala 1:25.000)

Art. 1.3 Tipologia delle disposizioni normative

1. Le presenti norme sono articolate in:
 - a. **indirizzi** sono le strategie volte a fissare obiettivi e criteri di riferimento per le attività di pianificazione, operativa, attuativa e regolamentare;
 - b. **prescrizioni** sono le disposizioni immediatamente vincolanti.



PARTE II STRUMENTI

TITOLO I PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, CREDITI EDILIZI

Art. 2.1 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. Il Piano operativo comunale (POC), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici, 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. 2.2 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 individuati dal PSC;
 - b. le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione che attuano gli obiettivi del precedente comma 1 tramite titoli abilitativi convenzionati, PUA o POC finalizzati alla realizzazione del Progetto urbano indicato nel DPQU.



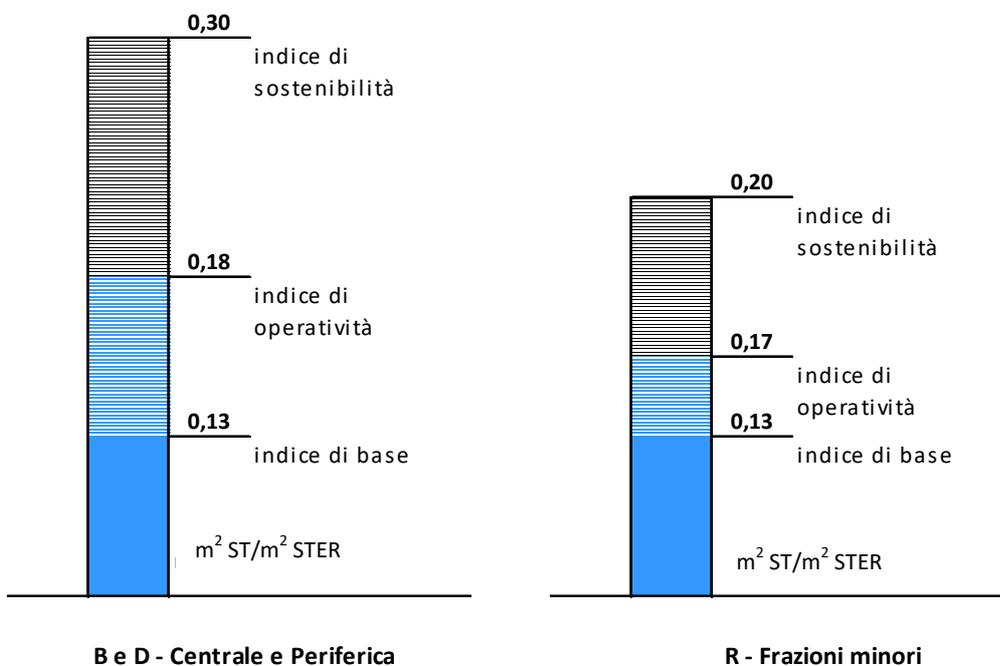
3. Il RUE, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:
- l'indice territoriale di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
 - l'indice di operatività: 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, il POC, i PUA, i comparti urbanistici, gli atti di programmazione negoziata e il RUE per gli interventi soggetti a titolo abilitativo convenzionato, individuano, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

Art. 2.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

PRESCRIZIONI

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

Figura 1 – 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/adeguamento sismico;
- crediti edilizi derivanti da demolizione di edifici incongrui per funzione o tipologia nel territorio rurale.

Art. 2.4 Riconoscimento di quantità edificatorie connesse all'edificio esistente

PRESCRIZIONI

1. Nel caso di aree di trasformazione già edificate in ambiti consolidati, 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 degli ambiti consolidati.

Tabella 1 - Riqualificazione/rigenerazione degli ambiti consolidati

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>	$[c*d*e] + [c*f] + [l*g] = s$ (mq)	
										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. 2.5 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 ambito rurale;
 - b) per la demolizione di edifici incongrui in ambito consolidato;
 - 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 dal POC, dai PUA e dal RUE seguendo la metodologia indicata:
 - a) nella Tabella 2 per i crediti edilizi derivanti dalla riqualificazione paesaggistica in ambito 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 – Riqualficazione 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 Strutture per l'accoglienza	h	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	da trasferire in ambiti consolidati o urbanizzabili		
							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		Visibile dalla pubblica via coefficiente (f)	Crediti edilizi da edifici esistenti [c*d*e] + [c*f] + [i*g] = s (mq)	ST generata s + h = S (mq)	ST rispetto il luogo di atterraggio	
	foglio	part.					destinazione	coefficiente	condizione	coefficiente (e)	tipologia	incentivo al trasferimento				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. 2.6 Criteri e modalità di attuazione

INDIRIZZI

1. Il POC, i PUA, 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 RUE. 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. 2.7.
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. 2.7 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 nel POC, nei PUA, nei titoli abilitativi convenzionati.

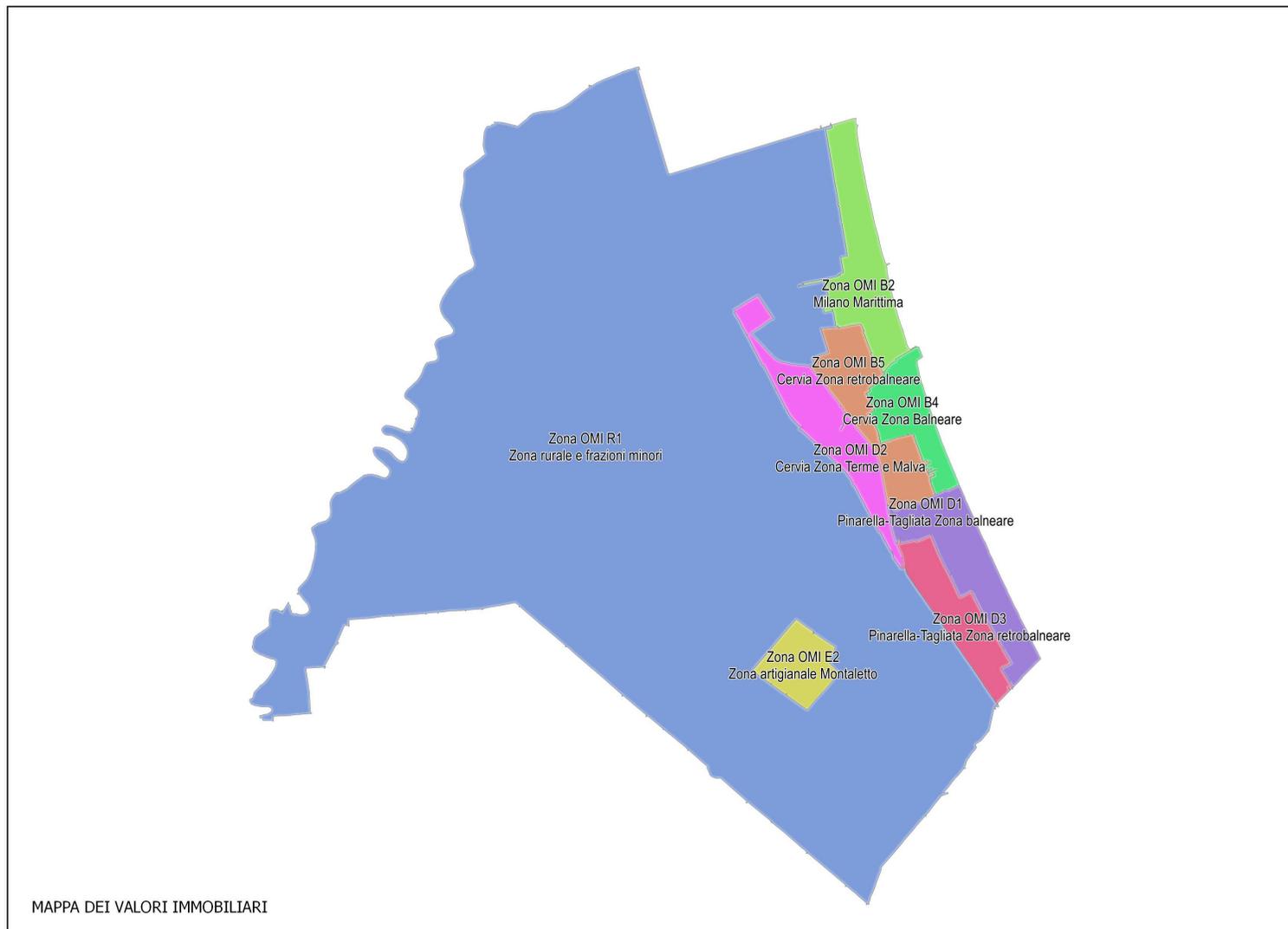
I suoli generatori di quantità edificatorie e quelli ricettori non debbono essere necessariamente contigui. Essi possono anche essere distanti tra loro e quindi possedere valori fondiari differenti per effetto delle loro caratteristiche localizzative.

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 2) 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) il POC;
 - b) i PUA;
 - c) i comparti urbanistici;
 - d) i titoli abilitativi convenzionati;
 - e) gli accordi di programma di cui all'art. 34 D.Lgs 267/2000.
3. I valori indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili nel trasferimento a distanza di crediti edilizi, per ragguagliare 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 del POC, del PUA o del RUE, che riportano le modifiche alle destinazioni dei suoli. Le relative condizioni sono riportate all'interno delle convenzioni di PUA o di titolo abilitativo fra il Comune ed i proprietari delle aree che generano e ricevono il potenziale edificatorio.

I contratti che trasferiscono potenzialità edificatorie sono soggetti a trascrizione, secondo quanto disposto all'art. 2643, comma 1 del Codice Civile.



Figura 2 – 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)	5.900	4.900	4.000	3.800	3.100	2.900	1.350	1.700	
Zona di origine	B2	Centrale/MILANO MARITTIMA	5.900	1,00	1,20	1,48	1,55	1,90	2,03	4,37	-
	B4	Centrale/CERVIA ZONA BALNEARE	4.900	0,83	1,00	1,23	1,29	1,58	1,69	3,63	-
	B5	Centrale/CERVIA ZONA RETROBALNEARE	4.000	0,68	0,82	1,00	1,05	1,29	1,38	2,96	-
	D1	Periferica/PINARELLA-TAGLIATA ZONA BALNEARE	3.800	0,64	0,78	0,95	1,00	1,23	1,31	2,81	-
	D2	Periferica/CERVIA ZONA TERME E MALVA	3.100	0,53	0,63	0,78	0,82	1,00	1,07	2,30	-
	D3	Periferica/PINARELLA-TAGLIATA ZONA RETROBALNEARE	2.900	0,49	0,59	0,73	0,76	0,94	1,00	2,15	-
	E2	Suburbana/ZONA ARTIGIANALE MONTALETTO	1.350	0,23	0,28	0,34	0,36	0,44	0,47	1,00	-
	R1	Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	1.700	0,29	0,35	0,43	0,45	0,55	0,59	1,26	-

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2016

ESEMPI APPLICATIVI

Zona di origine delle quantità edificatorie: E1	100 mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	0,82	
Quantità edificatorie trasferiti nella zona D1	100 x 0,82 =	82 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	1,25	1,54	2,00	1,11	1,59	1,67	2,86	2,00	1,43	
	commerciale	piccole strutture di vendita	0,80	1,00	1,23	1,60	0,89	1,27	1,33	2,29	1,60	1,14
		medie strutture di vendita	0,65	0,81	1,00	1,30	0,72	1,03	1,08	1,86	1,30	0,93
		grandi strutture di vendita	0,50	0,63	0,77	1,00	0,56	0,79	0,83	1,43	1,00	0,71
	terziaria	uffici	0,90	1,13	1,38	1,80	1,00	1,43	1,50	2,57	1,80	1,29
		direzionale	0,63	0,79	0,97	1,26	0,70	1,00	1,05	1,80	1,26	0,90
	produttiva	capannoni in tessuti ad alta densità	0,60	0,75	0,92	1,20	0,67	0,95	1,00	1,71	1,20	0,86
		capannoni in tessuti a bassa densità	0,35	0,44	0,54	0,70	0,39	0,56	0,58	1,00	0,70	0,50
	servizi		0,50	0,63	0,77	1,00	0,56	0,79	0,83	1,43	1,00	0,71
	turistico alberghiero		0,70	0,88	1,08	1,40	0,78	1,11	1,17	2,00	1,40	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2016

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 DEL PROGETTO URBANO

Art. 2.8 La valutazione degli interventi

INDIRIZZI

1. Le trasformazioni che vanno oltre il carattere manutentivo, 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 del progetto urbano, senza che ciò costituisca deroga o variante al piano.
2. Il DPQU ha effettuato un'analisi delle caratteristiche dell'insediamento e la qualificazione della città pubblica 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, che è stata il punto di partenza per la definizione della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, ha portato all'individuazione dello scenario futuro da raggiungere. Tale percorso è esplicitato nel DPQU che contiene inoltre gli elementi del Progetto urbano funzionali alla valutazione degli interventi.

PRESCRIZIONI

3. L'individuazione degli impatti sulla Città degli interventi, ovvero di come ciascuno concorre alla realizzazione del progetto urbano, 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 POC (con valore di PUA) che dovrà individuare interventi di mitigazione e/o compensazione delle criticità individuate.



PARTE III RIDUZIONE DEI RISCHI

TITOLO I RISCHI IDRAULICO E ALLUVIONI

Art. 3.1 Aree interessate da rischio idraulico

INDIRIZZI

1. Il RUE 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 nelle tavole I9 e I10 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. 3.1.1 Alveo dei corsi d'acqua principali

PRESCRIZIONI

1. Nell'alveo dei corsi d'acqua principali si applicano le disposizioni 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. 3.1.2 Aree ad elevata probabilità di esondazione¹

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.

¹ Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PGRA, Norme art. 3



- 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:
- 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. 3.1.3 Aree a moderata probabilità di esondazione²

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. 3.1.2, 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 data³ 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'intervento⁴.

Art. 3.1.4 Aree di potenziale allagamento⁵

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree di potenziale allagamento sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti artt. 3.1.2 e 3.1.3, oltre a quelli di cui ai successivi commi 2 e 3.

² Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PGRA, Norme art. 4

³ 1 giugno 2016.

⁴ I criteri per la redazione degli studi di compatibilità idraulica sono stabiliti dall'Autorità di Bacino con apposite norme tecniche.

⁵ Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PGRA, Norme art. 6



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 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, che dovranno essere meccanizzati e inaccessibili alle persone, è ammessa esclusivamente per parcheggi pubblici, di uso pubblico o di parcheggi pertinenziali a servizio delle strutture ricettive alberghiere;
 - 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 sono definiti i seguenti criteri di protezione passiva:
 - realizzazione di recinzioni stagne su tutti i lati del lotto di altezza superiore a cm 10 del tirante idrico di riferimento.
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. 3.1.5 Corpi idrici, zone a rischio per effetto dinamico del crollo arginale⁶

PRESCRIZIONI

1. Il RUE individua nelle Tavole V2 le distanze di rispetto dai corpi idrici. Non è consentita alcuna nuova edificazione 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, e potranno essere concesse in sede di approvazione del Piano Strutturale Comunale.

⁶ Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PGRA, Norme, art. 10

Art. 3.1.6 Reticolo idrografico della Bonifica, condotte ad uso irriguo

PRESCRIZIONI

1. Il RUE individua nelle Tavole V1 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 V1.
2. Qualsiasi intervento di trasformazione dell'assetto del tracciato del reticolo idrografico e delle condotte di cui al presente articolo (tombinamenti, variazioni del tracciato dell'alveo, deviazioni, attraversamenti, scarichi, derivazioni ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente Gestore.

Art. 3.1.7 Aree potenzialmente interessate da alluvioni⁷

PRESCRIZIONI

1. Il RUE 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, di uso pubblico o pertinenziali, esclusivamente a servizio delle strutture ricettive alberghiere, dovranno essere meccanizzati e inaccessibili alle persone;
 - nei casi P2 e P3, con esclusione dell'arenile, a protezione degli edifici, dovranno inoltre essere realizzate recinzioni stagne su tutti i lati del lotto di altezza superiore di cui alla precedente lettera c.

⁷ Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PRGA, Norme art. 15



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. Sono esclusi, dall'adozione delle suddette misure, gli interventi relativi a manufatti edilizi a carattere stagionale strettamente funzionali ad attività connesse alla balneazione e gli interventi in aree portuali. 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 PGRI.

Art. 3.2.1 Aree morfologicamente depresse

PRESCRIZIONI

1. Il RUE individua nelle Tavole V2 le aree morfologicamente depresse. 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. 3.2.2 Rischio idraulico potenziale

PRESCRIZIONI

1. La Tavola I10 suddivide gli ambiti A11, A12, A15 e le aree di qualificazione diffusa, in base al rischio idraulico potenziale. Per i suddetti ambiti, i POC, i PUA e i PdC convenzionati sono soggetti alle seguenti disposizioni particolari:
 - a. Rischio idraulico R1 (basso o nullo) è stato assegnato ad 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 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 è stato assegnato ad 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) è stato assegnato ad 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. 3.3 Invarianza idraulica e casse di espansione e laminazione delle piene⁸

PRESCRIZIONI

1. 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 del DPQU 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 dello Studio di fattibilità e di approfondimento tecnico-scientifico per l'individuazione degli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza del Porto

⁸ Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, PAI-PRGA, Norme, Art. 9



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 del DPQU 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. 3.4 Tutela dei corsi d'acqua pubblici

PRESCRIZIONI

1. Il RUE individua, nelle Tavole V1 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. 3.5 Vincolo idrogeologico-forestale

PRESCRIZIONI

1. Il RUE 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. 3.6 Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica negli ambiti consolidati e nel territorio rurale

INDIRIZZI

1. Il PSC e il RUE perseguono 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 RUE, 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 del RUE G1) 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 del RUE G2 – G3 – G4 – G5) 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/connessione e le unità/aggregati strutturali interferenti con tale viabilità e/o aree di emergenza (elaborato del RUE 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 RUE. Nel caso di PdC, POC o PUA 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 a POC, PUA 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 G1 – 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 G1 – 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. 3.7 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico⁹

PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V2 del PSC sono individuate e perimetrare le seguenti zone di interesse storico-archeologico (di cui al punto b2 dell'art. 3.21.a delle Norme del PTCP) :
 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, 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.

⁹ Art. 21 delle Norme del PTPR, 3.21.a delle Norme del PTCP.



PARTE IV SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

TITOLO I OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

Art. 4.1 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.

Art. 4.2 Articolazione del sistema insediativo storico

PRESCRIZIONI

1. Il sistema insediativo storico è articolato in:
 - Centri storici
 - edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici
 - edifici storici nel territorio rurale
2. Sono parte integrante della disciplina di tutela i seguenti elaborati:
 - a. Indagine storico operativa sul sistema insediativo storico:
 - **IS** Relazione 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).
 - b. Centri storici di Cervia, Borgo Marina e Castiglione di Cervia:
 - **CS.1a** e **CS.1b** Interventi edilizi ammessi (scala 1/500);
 - **CS.2a** e **CS.2b** Tessuti e tipi edilizi (scala 1/500);
 - **CS.3 a/b/c** Schede di analisi e disciplina particolareggiata.
 - c. Edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici:
 - Tavole A1 con l'individuazione degli edifici (scala 1:5.000);
 - **EU a/b** Schede di analisi e disciplina particolareggiata;
 - Abaco del processo tipologico dei villini: in **IS** Relazione
 - d. Edifici di storici nel territorio rurale:
 - Tavole A1 con l'individuazione degli edifici (scala 1:5.000);
 - **ER a/b/c/d/e** Schede di analisi e disciplina particolareggiata;
 - Abaco del processo tipologico della casa rurale: in **IS** Relazione.



TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI

Art. 4.3 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 Tipologiche¹⁰ 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 estranei¹¹ 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. 4.4 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. 4.5.
2. Nei centri storici **non sono ammesse** le seguenti destinazioni d'uso:
 1. funzioni produttive **c** fatta eccezione per l'artigianato di servizio compatibile con la residenza;
 2. funzioni direzionali **d2** relativamente ad Istituti bancari fatto salvo quelli esistenti¹²;
 3. medie e grandi strutture di vendita **e2 - e3** fatti salvi i tipi edilizi Xr (edifici residenziali di recente costruzione) nei quali sono ammesse medio-piccole strutture di vendita **e2.1** fino a 400 mq;
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"¹³:
 - a1** abitazioni, bed and breakfast;

¹⁰ 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.

¹¹ Nei Centri storici i corpi estranei all'organismo edilizio sono individuati nelle tavole CS.1.

¹² Alla data di adozione del presente Piano.

¹³ Sono presenti alcuni edifici con tipologia rurale inglobati negli ambiti urbanizzati.



- 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. Per gli **edifici specialistici** di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si rimanda alle Schede di analisi e disciplina particolareggiata.
6. Nei **corpi estranei all'organismo edilizio** non sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso.

Art. 4.5 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.

Art. 4.5.1 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 originaria¹⁴ qualora risultati 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

¹⁴ L'analisi e la rappresentazione di diversi tipi edilizi è riportata nell'elaborato IS – Indagine storico operativa - Relazione.

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 e per l'inserimento delle necessarie coibentazioni. Nelle coperture l'inserimento delle coibentazioni sottocoppo non potrà essere parziale, ma dovrà riguardare l'intero tetto del corpo edilizio.

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 tipi A del Quadrilatero risulta di particolare rilevanza storico architettonica, non potrà essere modificata nelle dimensioni e posizione se non per ripristinare la composizione originaria¹⁵.

Nei tipi B3 sono consentite nuove aperture¹⁶ 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, non sono ammesse tegole e/o elementi in "finto coppo antico". Non sono ammessi i

¹⁵ Si veda l'elaborato IS Relazione ove sono riportati schemi grafici con i sistemi di apertura relativi a diversi tipi edilizi.

¹⁶ 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".



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 verniciato¹⁷ 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.

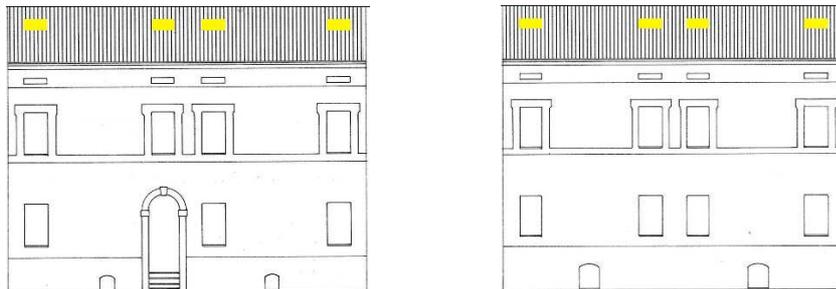
Nei tipi A si consiglia di non ostruire le bocche di lupo con infissi o simili al fine di garantire la necessaria ventilazione dell'intercapedine di fondazione.

Sono comunque vietati ogni tipo d'infisso in alluminio anodizzato o in 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”.

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

E' consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) solo qualora le strutture di copertura risultino di recente sostituzione (travi tipo Varese, tavelloni e simili) e purché siano coerenti, per dimensioni, posizione e numero, con il sistema delle aperture originarie presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura.



Schemi grafici esemplificativi dell'inserimento di finestre in falda coerenti con il sistema delle aperture originarie presenti sulle fronti;

- 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;

¹⁷ Sulla base dei campioni depositati presso l'Ufficio tecnico del Servizio Edilizia Privata del Comune.



- c. sono consentite nuove aperture¹⁸ 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 circostanti¹⁹;
 - b. negli interventi atti a qualificare il patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7 ter, comma 3 bis della LR 20/2000 è ammessa la demolizione e ricostruzione, senza aumento del volume complessivo preesistente, con modifiche della sagoma²⁰ 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 edificazione²¹ 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. 7 ter, comma 3 bis della LR 20/2000 è ammessa la demolizione e ricostruzione all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti e con eventuale modifica della sagoma²² 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.

¹⁸ 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).

¹⁹ Ai sensi del comma 1, art. 8 del DM 1444/68 (limiti di altezza degli edifici).

²⁰ 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;

²¹ Sono individuati nelle tavole CS.1

²² 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 aree²³ 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. 4.5.2 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**²⁴.
Valgono le disposizioni di cui al successivo art. 4.5.3.

Art. 4.5.3 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

²³ Aree in massima parte di proprietà comunale.

²⁴ Sono presenti alcuni edifici con tipologia rurale inglobati negli ambiti urbanizzati.

l'integrità e tendere, quanto possibile, al ripristino della conformazione originaria²⁵ 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 coerenti²⁶, 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.

Art. 4.5.4 Disposizioni per tutti gli edifici relativi al sistema insediativo storico

PRESCRIZIONI

1. Disposizioni per tutti gli edifici storici

²⁵ La rappresentazione di diversi tipi di casa rurale e padronale è riportata nell'elaborato IS – Indagine storico operativa - Relazione.

²⁶ Si veda schema grafico al precedente comma 1 dell'art. 4.5.1.



- 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 cemento²⁷;
 - 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;
- c. sono ammessi unicamente sistemi di oscuramenti costituiti da persiane o scuri, sono vietati quelli costituiti da avvolgibili (tapparelle)²⁸;
- 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.

2. Disposizioni per **tutti gli edifici**²⁹

- 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

²⁷ Con riferimento ad alcuni edifici storici in ambito urbano ed esterni ai centri storici di più recente edificazione.

²⁸ 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.

²⁹ Anche per gli edifici recenti presenti nei Centri storici.



- 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. 4.6 - 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 V DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI NEL TERRITORIO CONSOLIDATO

TITOLO I OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

Art. 5.1 Obiettivi di intervento

INDIRIZZI

1. Sono Ambiti Urbani le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità. 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.

PRESCRIZIONI

2. 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.
3. Interventi edilizi e funzioni diverse da quelle ammesse nei successivi artt. 5.3, 5.4 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.

Art. 5.2 Articolazione del territorio consolidato in ambiti e tessuti

INDIRIZZI

1. Il territorio urbano consolidato è costituito dai seguenti ambiti, che il RUE articola in tessuti:
 - ambiti consolidati a prevalente funzione abitativa,
 - ambiti consolidati a prevalente funzione turistica,
 - ambiti specializzati,
 - polo funzionale.

TITOLO II CRITERI E CONDIZIONI DI INTERVENTO

Art. 5.3 Funzioni ammesse negli ambiti consolidati

PRESCRIZIONI

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

Art. 5.3.1 Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa

PRESCRIZIONI

1. Nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa, 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;
 - c funzioni produttive**
 - c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m², 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.



Art. 5.3.2 Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione turistica

PRESCRIZIONI

1. Nei tessuti urbani consolidati 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

c funzioni produttive

- c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m², 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;
- 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.

Art. 5.3.3 Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione direzionale di servizio

PRESCRIZIONI

1. Nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione terziaria 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);

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. 5.3.4 Funzioni ammesse nei tessuti urbani 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);

b funzioni turistico-ricettive

b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper

c funzioni produttive

c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m²;

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;

c6 insediamento di tipo agro-industriale;

c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci;

c9 serre permanenti per attività culturali di tipo intensivo o industriale;

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. 5.3.5 Funzioni ammesse nel polo funzionale

PRESCRIZIONI

1. Nel polo funzionale dell'arenile sono ammesse le seguenti funzioni:

Gruppi di categorie funzionali:

- b funzioni turistico-ricettive**
 - b1** centri benessere;
 - b2** spazi espositivi;
 - b7** strutture per la balneazione (depositi, campi gioco, ecc. e relative pertinenze);
 - b8** impianti sportivi e giardini a servizio delle funzioni turistico-ricettive
- c funzioni produttive**
 - c2** artigianato di servizio (cura della persona);
 - c10** pesca;
- d funzioni direzionali**
 - d3** funzioni di servizio: attività culturali, didattiche, ricreative, sportive (incluse le sale da ballo):
 - 1** con affluenza fino a 100 persone,
 - 2** con affluenza superiore alle 100 persone;
- e funzioni commerciali**
 - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (esclusivamente nelle Piazze a mare e nell'Unità speciale Kursaal));
 - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

2. Nel polo funzionale del porto sono ammesse le seguenti funzioni esclusivamente a servizio della nautica e dell'accoglienza turistica:

Gruppi di categorie funzionali:

- b funzioni turistico-ricettive**
 - b5** spazi congressuali ed espositivi



- c funzioni produttive**
 - c1** attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m²;
 - c2** artigianato di servizio;
 - c3** funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
 - c4** magazzini e depositi;
 - c10** pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;
- d funzioni direzionali**
 - d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, 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 (se presenti);
 - d6** rimessaggio barche;
- e funzioni commerciali**
 - e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
 - e2** medie strutture di vendita:
 - 1** medio-piccole strutture di vendita fino a 400 mq di Sv,
 - e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)
 - e6** impianti di distribuzione carburanti;

Art. 5.4 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 degli ambiti (cfr. precedenti 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.
2. 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.
3. 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 STER, 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.
4. 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.



5. 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.
6. 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 urbani³⁰.
 - 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 raddoppiati³¹.

Art. 5.5 Interventi edilizi ammessi

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi edilizi ammessi negli Ambiti Urbani sono differenziati per Tessuti e Funzioni (che determinano specifiche tipologie edilizie). Sono ammessi gli interventi di cui all'art. B.1 lettere a), b), c), d), f), g), i), l), m) con le limitazioni e prescrizioni stabilite:
 - in relazione alle funzioni (artt. 5.8);
 - in relazione al tessuto (da artt. 5.10 a artt. 5.15).
2. Negli interventi di nuova costruzione deve sempre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

Art. 5.6 Lotti minimi e aree di intervento

PRESCRIZIONI

1. I lotti interclusi inedificati 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: \geq mq 500 (edifici mono-bifamiliari)
 \geq mq 1.000 (edifici a schiera o in linea)- lotto
 - lotto minimo per funzioni **b1-b4**: \geq mq 1.600
 - lotto minimo per le altre funzioni: \geq mq 1.000
 - all'interno delle "Zone urbanizzate in ambito costiero" (art. 14 PTPR; art. 3.14 PTCP):
 - 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;

³⁰ LR 5/2013 art. 6 comma 2bis e 2quater

³¹ LR 5/2013 art. 6 comma 3bis



- 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 avente carattere di contiguità con superficie > mq 8.000 sono consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:
 - $SF \leq 40\%$ STER
 - 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.
2. 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. 5.7 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):** \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.
 - **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;
 - **Dpf (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):** \geq m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
 - **IVL (indice di visuale libera):**
 - per gli edifici a funzione abitativa, produttiva, direzionale e commerciale \geq **0,5**
 - per gli edifici a funzione turistico ricettiva \geq **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. 7-ter della LR 20/2000.

2. la realizzazione di locali interrati è ammessa esclusivamente per parcheggi pubblici, di uso pubblico o di parcheggi pertinenziali e altri locali a servizio delle strutture ricettive alberghiere.
- **Dcp (distanze dai confini di proprietà)** 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.
3. E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti, mantenendo l'allineamento degli edifici esistenti.



TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI

Art. 5.8 Disposizioni relative alle varie funzioni

Art. 5.8.1 Disposizioni relative agli edifici a prevalente funzione a 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 12,50per altezze maggiori l'incremento è di m 3,20 a piano; tali altezze sono incrementate:
 - di m 0,30 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato;
 - di m 1,00 nel caso di coperture piane;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, senza tener conto delle eventuali controsoffittature o pavimenti galleggianti);
 - 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**

Art. 5.8.2 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** 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:

- **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.

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) non superiore a quella indicata nel relativo tessuto
 - Non è ammesso il cambio d'uso a funzioni abitative.
4. Gli interventi per la funzione **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;
 - **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 successivo art. 5.14 Polo funzionale dell'arenile.

Art. 5.8.3 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 per la funzione abitativa nel relativo tessuto
 - **SP** (superficie permeabile) \geq **35%** della **SF**

Art. 5.8.4 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 sub-ambiti, nel rispetto dei seguenti **parametri dimensionali**:



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

Art. 5.8.5 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 per la funzione abitativa nel relativo tessuto
 - **SP** (superficie permeabile) \geq **35%** della **SF**

Art. 5.8.6 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. 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. 5.8.7 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 Ambito 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 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**
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. 5.18 interventi di qualificazione diffusa.



Art. 5.9 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 negli ambiti urbani consolidati con SU destinata per almeno il 25% a residenza, alle seguenti condizioni:
 - **H** (altezza massima) quella stabilita 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;
 - è ammessa l'apertura di finestre, lucernari e abbaini;
 - è 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. 5.10 Disposizioni relative agli Ambiti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa

PRESCRIZIONI

1. Gli **ambiti urbani consolidati**, a prevalente **funzione abitativa**, 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 ad alta densità
 - Tessuti residenziali pianificati
 - Tessuti residenziali di rigenerazione urbana

Art. 5.10.1 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. 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:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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 **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 o **d** direzionale privata: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 5.8.7;
4. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** di edifici mono-bifamiliari **a1** e ricettivi **b1** e **b2** 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** e **b2**:
 - **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. 5.10.2 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. 5.3.1
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**, pertinenziali **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. 5.8.7;
 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. 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.

Art. 5.10.4 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. 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:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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 **b** turistico-ricettiva:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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**, pertinenziali **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. 5.8.7;
 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** e **b2**:
 - **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. 5.10.5 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. 5.3.1;
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. 5.10.6 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. 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:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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. 5.11 Disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione turistica

PRESCRIZIONI

1. Gli **ambiti urbani consolidati**, a prevalente **funzione turistica**, sono articolati nei seguenti tessuti:
 - Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità
 - Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità
 - Tessuti turistico-ricettivi pianificati
 - Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana

Art. 5.11.1 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. 5.3.2, 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. 5.11.2 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. 5.3.2;
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 pertinenziali **g6**:
 - **ST** (superficie totale) = quella dell'edificio esistente incrementa del 10% finalizzata alla qualificazione dell'offerta



- d. interventi pertinenziali **g6** e di nuova costruzione **g1** con:
 - **ST** (superficie totale) = quella degli edifici esistenti incrementa 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. 7-ter della LR 20/2000
2. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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**, **b2**, ovvero demolizione e accorpamento della volumetria, all'edificio ricettivo.
3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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**, **b2**:
 - **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** 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.

Art. 5.11.3 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. 5.3.2;
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. 5.11.4 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 IV 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. Negli ambiti 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. 5.17.
6. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 5.3.2;
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, b2 si applicano i parametri del successivo punto 2 b.
 2. per gli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva, limitatamente alle funzioni **b1, b2, b4, 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** e **b2**.
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 30,00
3. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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**, **b2**, ovvero demolizione e accorpamento della volumetria, all'edificio ricettivo, utilizzando la Matrice di conversione 1 all'art. 2.7.

Art. 5.12 Ambiti urbani consolidati a prevalente funzione specializzata

INDIRIZZI

1. Gli **ambiti urbani consolidati specializzati**, a prevalente **funzione direzionale di servizio e produttiva**, sono articolati nei seguenti tessuti:
 - Tessuti specializzati di servizio;
 - Tessuti produttivi;
- **Tessuti produttivi pianificati.** **Art. 5.12.1 Disposizioni relative ai tessuti specializzati di servizio**

INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti 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. 5.3.3;
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**, pertinenziali **g6** e nuova costruzione **g1** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m **16,00**
 2. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b2** e direzionale privata **d3**:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **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**, pertinenziali **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. 5.12.2 Disposizioni relative ai 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. 5.3.4
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. 5.12.3 Disposizioni relative ai 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. 5.3.4;
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. 5.13 Polo funzionale

INDIRIZZI

1. Il polo funzionale è articolato nei seguenti tessuti:
 - Arenile
 - Porto

Art. 5.14 Polo funzionale - Arenile

Art. 5.14.1 Oggetto

INDIRIZZI

1. Il Piano dell'arenile, negli elaborati PR, PA1 e PA2, 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 dalle DCR 468/2003.
2. Le potenzialità d'uso e le modalità di utilizzo delle aree sono fissate nei successivi commi in funzione del tipo di Unità di intervento e della Zonizzazione delle aree.



Art. 5.14.2 Funzioni ammesse

PRESCRIZIONI

1. Sono ammesse le funzioni del precedente art. 5.3.5 comma 1.

Art. 5.14.3 Unità di intervento

PRESCRIZIONI

1. Le Unità di Intervento rappresentano l'entità immobiliare-funzionale minima che può essere sottoposta ad intervento e sono suddivise in:
 - a) Unità di intervento singole: corrispondono alle singole concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente Piano, con fronte mare inferiore o uguale a 50 m;
 - b) Comparti: corrispondono ad unità territoriali estese ad un fronte mare > di 50 m comprendenti una o più concessioni demaniali in essere alla data di adozione del presente Piano;
2. Negli interventi che riguardano l'arenile deve essere perseguita la rinaturalizzazione dell'arenile stesso, l'accorpamento dei fabbricati, la sostituzione delle strutture fisse a favore di strutture amovibili, privilegiando l'utilizzo di materiali eco-compatibili a basso impatto ambientali, il miglioramento dell'efficienza energetica e sismica dei fabbricati ed il loro allontanamento dalla battigia ove possibile.
3. Eventuali porzioni di arenile non concessionate comprese tra due concessioni demaniali facenti parte di un unico comparto, non costituiscono elemento di interruzione rispetto al requisito della contiguità, ma non concorrono al raggiungimento della misura di fronte mare per il comparto.

Art. 5.14.4 Interventi edilizi ammessi

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi edilizi ammessi sono: a), b), d), f), g1), g6), i) con le seguenti limitazioni, nel rispetto delle prescrizioni definite negli articoli successivi per ciascuna zona: nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, di cui all'art. 3.13 del PTCP, la SCO esistente deve essere ridotta di almeno il 10% per una sola volta, con il primo intervento diverso dalla tipologia a) e b), sempreché tale riduzione non sia già stata effettuata dalla data di adozione del presente Piano.
2. Qualora nell'ambito dell'intervento su base di comparto i concessionari intendano prevedere progetti di particolare valorizzazione ambientale finalizzati ad un significativo accorpamento delle strutture esistenti al fine di incrementare i varchi visivi, migliorare l'efficienza energetica e sismica dei fabbricati, anche con l'utilizzo di soluzioni innovative e di materiali eco-sostenibili, nonché la realizzazione di opere di interesse pubblico, la superficie coperta può essere aumentata di una quantità definita dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di titoli abilitativi convenzionati. Tale quantità viene determinata dall'Amministrazione Comunale, a seguito della valutazione del progetto proposto, attingendo dalla quota che si renderà disponibile a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti nella zona dei potenziamento delle attività ludico sportive.

Art. 5.14.5 Disposizioni relative alle zone

INDIRIZZI

1. Il Piano dell'Arenile prevede una suddivisione nelle seguenti zone:
 - a) Zona della battigia;
 - b) Zona ad uso ombreggio;
 - c) Zona delle attrezzature da Spiaggia;



- d) Zona di verde attrezzato;
- e) Piazze a mare;
- f) Percorsi trasversali;
- g) Spiaggia libera;
- h) Zona di rinaturalizzazione e protezione naturalistica;
- i) Zona di potenziamento delle attività ludico-sportive;
- j) Ambiti speciali e unità speciali.

PRESCRIZIONI

2. Zona della battigia

- 1. La zona della Battigia, che interessa una fascia di 5 m, misurata a partire dalla linea del battente marino in fase di alta marea, anche quando fa parte a tutti gli effetti delle concessioni demaniali, deve essere mantenuta completamente libera da qualsiasi forma di attrezzatura e allestimento, nonché aperta al libero transito ad esclusione di quanto previsto nel successivo art. 5.14.6 comma 3.
- 2. Eventuali variazioni della linea di costa, per effetto dell'erosione o di ripascimenti non incidono sulla sussistenza della fascia di 5 m rispetto alle condizioni reali dell'arenile.

3 Zona ad uso ombreggio

- 1. La Zona ad uso ombreggio corrisponde alla fascia di arenile posta tra l'area delle attrezzature di spiaggia e la battigia.
- 2. La relativa profondità, in ragione delle possibili modifiche della linea di battigia, è variabile lungo l'arenile.
- 3. Funzioni ammesse: b7
- 4. Nella zona ad uso ombreggio è ammessa l'installazione di ombrelloni e chioschi limitatamente alla stagione estiva. Installazione di opere di finitura e arredo è ammessa nei limiti di cui al successivo art. 5.14.6 comma 1.

4. Zona delle attrezzature da spiaggia

- 1. La Zona delle attrezzature da spiaggia corrisponde all'asta longitudinale nella quale sono collocati tutti i servizi connessi alle attività di balneazione.
- 2. La relativa profondità in senso trasversale è determinata nel seguente modo:
 - zona compresa tra il confine comunale nord e la XXII traversa: 25 m;
 - zona compresa tra la XXI traversa e via Mascagni: 32 m;
 - zona compresa tra via Mascagni e il porto canale: 42 m;
 - zona compresa tra il porto canale e il confine comunale sud: 32 m
- 3. Funzioni ammesse:
 - Funzioni ammesse per Unità d'Intervento Singola: b7, e5 esclusivamente accessorie alle strutture per la balneazione;
 - Funzioni ammesse per comparti: b7, nonché c2, e5 esclusivamente accessorie alle strutture per la balneazione. Nei soli comparti è ammesso l'utilizzo dei lastrici solari, nonché l'installazione di chioschi temporanei nella zona ad uso ombreggio alle condizioni di cui al successivo art. 5.14.6 comma 1. Nei soli comparti con fronte mare > 100 m è ammessa l'installazione di piscine.
- 4. Disposizioni relative agli interventi:
 - SP \geq 20 % dell'estensione della Zona delle Attrezzature di Spiaggia afferente la concessione;
 - H (Altezza dell'edificio) massima \leq 4 m
 - Coperture a falde sono ammesse con inclinazione della falda non superiore al 25%, a condizione che l'imposta della falda sia a non oltre 3 m dal suolo.
 - Non sono consentite modificazioni della giacitura dell'arenile eccedenti i 70 cm;

- Distanza minima degli edifici dal limite monte della Zona delle attrezzature da spiaggia: 3 m;
- Distanza minima per corpi staccati all'interno della medesima unità d'Intervento: 3 m;
- Larghezza minima del fronte mare libera da fabbricati compresi eventuali porticati: \geq 40% dell'intero fronte mare;
- Non sono consentite velette o elementi strutturali o decorativi al di sopra del solaio di copertura, salvo parapetti del lastrico solare qualora accessibile;
- Eventuali corpi captanti finalizzati all'utilizzo di energie sostenibili devono essere collocati in copertura nelle posizioni meno visibili da terra;
- E' ammessa l'installazione di vasche idromassaggio nei seguenti limiti: tali vasche, di superficie massima di mq 10 ciascuna, non potranno essere più di due per concessioni aventi fronte mare inferiore a 50 m; oltre tale limite e, per i successivi multipli di m 25, né potrà essere installata una ulteriore unità.
- La realizzazione delle piscine è sottoposta alle seguenti prescrizioni:
 - le piscine di progetto, in aggiunta a quelle esistenti, devono essere di estensione tale da risultare di superficie totale nella globalità dell'arenile non superiore a mq 4000;
 - la distanza fra due comparti attrezzati con piscina deve essere di almeno m 300 misurati dal punto centrale del comparto;
 - l'impianto può essere articolato in due vasche distinte, di cui una di tipo minore per il prevalente uso da parte dei bambini;
 - la superficie complessiva delle vasche relative a un singolo impianto deve essere non inferiore a mq 250 e non superiore a mq 400;
 - il bordo di finitura della piscina deve avere essere a quota di cm +70 rispetto alla quota media del terreno delle giaciture circostanti, deve avere una parte piana di larghezza pari ad almeno m 2 ed essere posta ad almeno di m 3 dal limite delle concessioni non comprese nel Comparto, la profondità della vasca non potrà essere superiore a cm 130 misurati dal bordo di finitura della piscina;
 - la piscina può essere dotata di una schermatura dal vento con elementi trasparenti rimovibili;
 - E' consentita la protezione dello specchio d'acqua con chiusure temporanee ad elementi mobili: tale copertura, da eseguire con materiale trasparente su struttura scorrevole o telescopica, non interviene nella verifica della Superficie Coperta e la sua distanza dai confini del comparto non può essere inferiore a m 1,50.

5. Zona di verde attrezzato

1. La zona di verde attrezzato, corrisponde alle aree che si trovano a monte della fascia delle attrezzature di spiaggia, destinata alla riqualificazione ambientale.
2. Nella zona di verde attrezzato, il piano dell'arenile individua le seguenti fasce:
 - Fascia per interventi di riqualificazione alberghiera in proprietà comunale;
 - Fascia per arretramento attrezzature e concessioni;
 - Fascia per arretramento concessioni;
 - Fascia con progetti di riqualificazione attuati;
3. Fascia per interventi di riqualificazione alberghiera:
 - a) Profondità massima della fascia:
 - aree di proprietà comunale: 15 m;
 - aree di proprietà del demanio marittimo: 5 m;



- aree attualmente in concessione in prossimità del canalino: aree delimitate dalla concessione in essere alla data di adozione del presente piano;
 - b) Funzioni ammesse: b8 esclusivamente a servizio delle strutture turistico-ricettive;
 - c) SP > 70% della fascia di verde attrezzato afferente alla concessione
4. Fascia per arretramento concessioni:
- a) Profondità massima della fascia:
 - dalla VIII traversa alla II traversa: 5 m;
 - da viale Spalato a viale Toti: 5 m;
 - da viale Toti a via Ponchielli: 10 m;
 - dal porto canale a via De Amicis: fino alla dividente demaniale;
 - da via De Amicis al confine comunale sud: 3,5 m
 - b) Funzioni ammesse: b7;
 - c) SP > 70% della fascia di verde attrezzato afferente alla concessione
5. Fascia per arretramento attrezzature e concessioni:
- a) Profondità massima della fascia: 25 m
 - b) Funzioni ammesse: b7;
 - c) SP > 70% della fascia di verde attrezzato afferente alla concessione, ad esclusione di quanto previsto al successivo punto d);
 - d) In caso di arretramento dei fabbricati la zona di cui al presente comma assume la medesima disciplina della zona delle attrezzature da spiaggia. La profondità della zona delle attrezzature da spiaggia arretrata è da considerarsi la medesima di quella preesistente.
6. Fascia con progetti di riqualificazione attuati e in corso di attuazione e porzioni: tali aree sono oggetto di intervento di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata attuati o in corso di attuazione.
Funzioni ammesse: b2, d3, e5
7. Nelle porzioni di verde attrezzato, non rientranti nelle fasce di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di interventi di riqualificazione potrà procedere alla predisposizione di progetti unitari.
Funzioni ammesse: b2, d3, e5
8. Nelle aree di cui al presente articolo è consentita la sistemazione a verde attrezzato, la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali ed eventuali opere di difesa dell'abitato dall'ingressione marina. E' consentito l'accesso motorizzato esclusivamente per attività connesse alla manutenzione e sicurezza della spiaggia, nonché per i mezzi a servizio degli stabilimenti balneari. E' inoltre consentito il mantenimento dei campi da bocce e da basket solo se esistenti alla data di adozione del presente piano.
9. Nelle aree di cui al presente articolo con il primo intervento edilizio diverso dalla tipologia a) deve essere garantito il rispetto della quota minima di SP (Superficie permeabile) e la compatibilità con le funzioni ammesse di cui ai commi precedenti.
- 6. Piazze a mare**
1. Le Piazze a mare sono individuate lungo il percorso generale in corrispondenza delle principali penetrazioni all'arenile dal tessuto urbano. Obiettivo delle piazze a mare è quello di dotare l'arenile di un forte polo attrattivo, che possa essere un valore aggiunto e complementare ai

servizi offerti dagli stabilimenti balneari, caratterizzato da funzioni legate allo svago della persona e all'utilizzo diversificato dell'arenile nelle diverse stagioni.

2. Funzioni ammesse: b2, c2, d3, e1, e5
3. Nelle aree di cui al presente articolo l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di interventi di riqualificazione potrà procedere alla predisposizione di progetti unitari.

7. Zona dei percorsi trasversali

1. I percorsi trasversali devono essere mantenuti completamente liberi da qualsiasi forma di attrezzatura o allestimento, nonché aperti al libero transito.
2. In tali aree è ammesso solo il deposito di imbarcazioni nell'ambito del perimetro delle concessioni esistenti alla data di adozione del presente piano.

8. Spiaggia libera

1. La spiaggia libera è riservata alla balneazione con libero accesso al pubblico, nonché all'eventuale accesso a spiaggia di mezzi di soccorso e dei mezzi di pulizia ordinaria e straordinaria.
2. In tale zona è consentita la sola installazione di servizi (w.c., docce, depositi) strettamente necessari, nella misura valutata opportuna dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla potenziale affluenza di pubblico.
3. In caso di mancanza o carenza di servizi igienici e docce aperte nelle spiagge libere, i concessionari confinanti sono tenuti a renderle utilizzabili i loro servizi gratuitamente ai fruitori delle spiagge libere.
4. L'Amministrazione Comunale potrà riservare a sé o concedere a terzi l'utilizzo temporaneo ed occasionale delle spiagge libere per lo svolgimento di manifestazioni di vario genere, nonché l'installazione di un chiosco a servizio degli utenti della spiaggia libera.

9. Zona di rinaturalizzazione e protezione naturalistica

1. La zona di rinaturalizzazione e protezione naturalistica è riservata alla conservazione dell'habitat originario residuo, o in corso di ripristino, della spiaggia, con finalità di osservazione scientifica e didattica e di diversificazione dell'attuale paesaggio costiero.
2. Gli interventi di salvaguardia e valorizzazione ambientale dovranno assecondare la ricostruzione di alcune peculiari caratteristiche naturali, quali i cordoni dunosi e la vegetazione litoranea, anche con l'inserimento delle appropriate essenze arboree e di sottobosco a consolidamento delle caratteristiche proprie dell'assetto naturale dell'area.
3. In tale zona sono presenti alcuni apparati dunosi ancora riconoscibili: in corrispondenza degli apparati dunosi esistenti è vietata la realizzazione di qualsiasi struttura, nonché il rilascio di concessioni, anche per uso temporaneo. Gli interventi modificativi da parte dei concessionari confinanti comportano la decadenza della concessione ed obbligo comunque del concessionario di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

10. Zona di potenziamento delle attività ludico-sportive

1. Le zone di potenziamento delle attività ludico-sportive sono finalizzate ad avviare un processo di riqualificazione della spiaggia, nelle aree più degradate, in modo da rifunzionalizzare alcuni tratti di arenile, creando poli attrattivi per la collettività per la realizzazione di iniziative e manifestazioni a allo scopo dedicate. In tali zone devono essere avviati processi di rinaturalizzazione dell'arenile, al fine di ricreare l'habitat originale della spiaggia, valorizzando la pineta costiera.



2. Funzioni ammesse:
 - a) nelle aree ricadenti in concessioni collegate a fabbricati ad uso colonia: b7
 - b) nelle aree che saranno oggetto di nuove concessioni: b2, b7, d3, e5,Nelle aree di cui al punto a) l'installazione di opere di finitura e arredo è ammessa nei limiti di cui al successivo art. 5.14.6 comma 1, comunque entro una fascia di 32 m a partire dal limite monte della zona di cui al presente comma.
3. Le zone di potenziamento delle attività ludico-sportive devono essere sottoposte a interventi di valorizzazione ambientale anche con l'utilizzo di soluzioni innovative al fine del risparmio energetico e di materiali eco-sostenibili: tali interventi sono sottoposti a titolo abilitativo convenzionato. La potenzialità edificatoria insediabile viene determinata dall'Amministrazione Comunale in sede di valutazione dei progetti, attingendo dalla quota che si renderà disponibile a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti. Tali zone sono sottoposte alla medesima disciplina della zona delle attrezzature da spiaggia.

11. Ambiti speciali e unità speciali

1. Gli ambiti speciali e le unità speciali rappresentano unità di intervento, che per le particolari destinazioni d'uso insediate, assumono un ruolo specifico nell'assetto complessivo dell'arenile.
2. Il piano dell'arenile individua le seguenti unità speciali nelle quali sono ammesse le seguenti funzioni:
 - a) Kursaal: b7, d3, e1, e5, c2 esclusivamente accessorie alle strutture per la balneazione;
 - b) Grand Hotel: b1, b7, b8, d3, e5
 - c) Barrumba: b1, b7, d3, e5, c2 esclusivamente accessorie alle strutture per la balneazione;
 - d) Kalumet: e5;
 - e) Capanni da pesca: c10Nelle unità speciali Kalumet e Capanni da pesca è ammesso il solo mantenimento delle strutture esistenti, comunque in conformità alle disposizioni degli enti sopra ordinati.
3. Il piano dell'arenile individua l'ambito speciale della Colonia dei Monopoli di Stato. Tale ambito speciale deve essere sottoposto ad un progetto di valorizzazione ambientale anche con l'utilizzo di soluzioni innovative al fine del risparmio energetico e di materiali eco-sostenibili, eventualmente connesso alla riqualificazione della colonia retrostante, ed è sottoposto a titolo abilitativo convenzionato. L'Amministrazione Comunale a seguito della valutazione del progetto proposto, potrà valutare incrementi della superficie coperta attingendo dalla quota che si renderà disponibile a seguito della demolizione dei fabbricati presenti nella zona di potenziamento delle attività ludico-sportive. Tale ambito è sottoposto alla medesima disciplina della zona delle attrezzature da spiaggia.

Art. 5.14.6 Disposizioni particolari

PRESCRIZIONI

1. Opere di finitura e arredo

Con il primo intervento edilizio diverso dalla tipologia a) deve essere garantito il rispetto delle seguenti disposizioni specifiche:

1. Muretti di delimitazione di aiuole: I muretti di delimitazione delle aiuole non dovranno avere altezza superiore a cm. 40 rispetto alla pavimentazione o al suolo attiguo.
2. Pavimentazioni: Per le pavimentazioni esterne devono essere privilegiato l'uso di elementi semplicemente appoggiati al suolo e ad elevata compatibilità ambientale. Sono ammesse

pavimentazioni nella zona ad uso ombreggio per la realizzazione di percorsi di distribuzione in senso monte/mare agli elementi di ombreggio, alle seguenti condizioni:

- tali percorsi dovranno reciprocamente distare nel punto medio non meno di m 20;
- nel caso di concessioni con fronte mare inferiori ai m 20, è comunque consentito il posizionamento di un percorso;
- è consentito un collegamento trasversale;
- la larghezza della pavimentazione non dovrà superare m 1,00, fermi restando gli eventuali allargamenti richiesti dalle disposizioni in materia di barriere architettoniche.

3. Barriere frangivento: Le barriere frangivento sono realizzate in elementi mobili e trasparenti, l'altezza massima consentita è 2,3 m, comprensivi di eventuale zoccolo emergente non oltre cm 30 dalle quote delle pavimentazioni. Sono ammesse barriere frangivento nella zona ad uso ombreggio a condizione che siano realizzate entro 5 m dal limite monte della zona ad uso ombreggio ovvero entro 3 m dall'allineamento determinato dal fabbricato esistente più proteso verso mare e che siano prive di zoccolo.
4. Insegne: Per ogni concessione sono ammesse non più di 3 insegne con la denominazione del bagno, una posta a lato mare e due lato monte, non luminose ma solo illuminate. L'ingombro massimo dell'insegna principale, da ubicarsi in ogni caso a monte dello stabilimento balneare, non potrà eccedere i m 4,5 di larghezza per m 4,5 di altezza da terra e dovrà avere superficie non superiore a mq 8,00. Ai fini della verifica di tale superficie, verrà sovrapposta all'insegna una griglia di m 4,50 di larghezza per m 4,50 di altezza con maglie di m 0,25 per m 0,25 e sommata la superficie di tutti i riquadri intersecati dalla sagoma dell'insegna stessa. Le insegne minori dovranno essere del tipo a totem, mono o bipalo e con dimensioni massime che non potranno eccedere m 0,80 di larghezza per m 2,70 di altezza.
5. Gazebi e pergolati: Per ogni concessione è ammessa la realizzazione di gazebi e pergolati, a condizione che la loro proiezione a terra non superi complessivamente il rapporto di mq 1,5 ogni metro lineare di fronte mare per ciascuna concessione di stabilimento balneare con un minimo di 40 mq. Sono ammessi gazebi e pergolati nella Zona ad uso ombreggio entro la distanza di m 5,00 dal limite mare della Zona delle attrezzature da spiaggia.
7. Sistemazioni a verde: Le essenze da mettere in opera dovranno essere conformi a quelle previste dal Regolamento del verde e comunque devono essere scelte le varietà meno idroesigenti al fine di limitare i consumi idrici derivanti dalle pratiche irrigue. L'ubicazione e la tipologia degli impianti arborei ed arbustivi da mettere in opera deve essere tale da incrementare i varchi visivi. Siepi verdi o fioriere non possono impedire la visibilità oltre la quota di m 1,20 dal piano di pavimentazione.
8. Aree polifunzionali: L'installazione di attrezzature sportive su sabbia è consentita nella zona ad uso ombreggio per una profondità massima di m. 25 a partire dal limite monte della medesima.
9. Chioschi: Esclusivamente nei comparti è ammessa l'installazione di chioschi di superficie massima di mq 10 nella zona ad uso ombreggio nei seguenti limiti: un chiosco per ciascuna concessione avente fronte mare compreso tra 50 e 75 m; oltre tale limite e, per i successivi multipli di m. 25, né potrà essere installata una ulteriore unità.
10. Portici: E' consentito il tamponamento di portici mediante installazione di elementi mobili scorrevoli trasparenti.



11. Lastrico solare: Esclusivamente nei comparti è consentita l'installazione di sistemi per l'ombreggio per una superficie massima pari al 30% della superficie del corpo principale ed è ammessa l'installazione di parapetti con altezza massima pari a 1,10 m, realizzati con soluzioni di massima "leggerezza" e trasparenza;

2. Cannocchiali visivi

1. Il piano dell'arenile individua attraverso apposita simbologia i cannocchiali visivi, la cui funzione è quella di mantenere libera la visuale da monte verso mare.
2. I cannocchiali visivi possono far parte a tutti gli effetti delle aree in concessione: in tal caso esse sono organicamente inserite entro i progetti di sistemazione relativi alle medesime aree, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
3. I cannocchiali visivi devono essere resi completamente liberi da qualsiasi forma di attrezzatura e allestimento, non solo edilizio ma anche provvisorio, o di deposito anche temporaneo (fatta eccezione per quelle riservate ai servizi di salvataggio), garantendo una distanza di almeno m 4,00 dalla mezzeria del cannocchiale. Sono ammesse le pavimentazioni.
4. In corrispondenza dei cannocchiali visivi possono essere insediati gli allestimenti per l'ombreggio a condizione che tra il palo di sostegno degli elementi per l'ombreggio e la mezzeria del cannocchiale visivo sia assicurata una distanza di almeno m 2,00.

3. Attrezzature per la nautica

1. Si considerano attrezzature per la nautica le attività connesse al deposito imbarcazione, agli sport acquatici (sci nautico, wind surf, scuola vela, kitesurf, scooter acquatici), nonché al noleggio piccoli natanti.
2. Il piano dell'arenile individua i punti nei quali possono essere insediate attività di deposito imbarcazioni e di noleggio di scooter acquatici: al di fuori dei punti individuati non possono essere insediate tali attività.
3. Le ordinanze balneari vigenti e le disposizioni sulla navigazione e sicurezza in mare stabiliscono le modalità di individuazione e delimitazione dei corridoi di uscita e di atterraggio e la relativa disciplina.
4. Per le attività di deposito imbarcazioni, nei soli punti individuati nelle tavole, può essere concessa la realizzazione delle strutture e dei servizi, con una superficie coperta massima di mq 30.
5. L'ubicazione temporanea dei piccoli natanti (mosconi a remi, pedalò e canoe) è consentita nella zona della battigia. In condizioni meteo-mare avverse o per particolari esigenze di ordine pubblico, i piccoli natanti, ove possibile e previo diretto accordi con i concessionari retrostanti in merito al posizionamento dei natanti stessi, potranno essere temporaneamente rimessati sugli arenili in concessione.

4. Pontili

1. Il piano dell'arenile individua i punti in cui possono essere localizzati nuovi pontili. Tali pontili consentono di dotare l'arenile di poli attrattivi, che possano essere un valore aggiunto e complementare ai servizi offerti dagli stabilimenti balneari.



2. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi pontili sono sottoposti a titolo abilitativo convenzionato. Per la realizzazione di tali interventi l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla predisposizione di un progetto unitario.

INDIRIZZI

5. Attrezzature per il soccorso

1. L'arenile di Cervia è facilmente raggiungibile in ogni punto del perimetro di costa. Nel territorio comunale, in posizione centrale rispetto allo sviluppo dell'arenile, è presente l'Ospedale San Giorgio e la postazione di atterraggio dell'elimedica.

PRESCRIZIONI

6. Postazioni di salvataggio

1. Le postazioni per gli addetti alla sorveglianza in mare, realizzate in maniera uniforme, potranno essere dotate di apposita torretta dimensionata in funzione al grado di visibilità dello specchio d'acqua di competenza, collocate in modo tale da non creare ostacolo lungo la fascia di battigia, in ferro e/o legno in struttura precaria e amovibile.

INDIRIZZI

7. Accessibilità all'arenile

1. Il piano dell'arenile individua i percorsi di accesso alla spiaggia motorizzati e ciclopeditoni.
2. Gli accessi motorizzati sono costituiti dagli ingressi carrabili che per le loro caratteristiche fisiche e funzionali consentono il transito di veicoli, di mezzi che svolgono il servizio di pulizia ordinaria e straordinaria della spiaggia, nonché il servizio di pubblica sicurezza e soccorso sull'arenile.
3. Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili è costituito nella zona di Cervia dal percorso pedonale e ciclabile che costeggia il lungomare, nel quale si innestano gli ingressi agli stabilimenti balneari, nella zona di Pinarella e Tagliata dagli stradelli pedonali e carrabili situati lungo la pineta e nella zona di Milano Marittima dalle traverse che collegano Viale Matteotti con la fascia retrostante gli stabilimenti balneari.

PRESCRIZIONI

8. Area SIC (Siti di Importanza Comunitaria)

1. Il Piano dell'arenile individua le aree riconosciute come Siti di Interesse Comunitario "Pineta di Cervia SIC IT 4070008", 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 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.
2. Relativamente alle aree individuate come SIC-ZPS di cui al comma precedente, si rimanda alla disciplina definita con DGR 1419/2013 "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)". In riferimento alle aree ricadente nel SIC IT4070008 Pineta di Cervia valgono le prescrizioni di cui alle Misure specifiche di conservazione, approvate con DGR 742/2016.

9. Barriere Architettoniche

1. Al fine di assicurare l'accessibilità dell'arenile anche ai portatori di Handicap, dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa di riferimento.



INDIRIZZI

10. Indirizzi relativi all'utilizzo delle risorse naturali e altri aspetti gestionali

- 1 Negli interventi sull'arenile è raccomandato l'uso di strutture montate a secco ed eco-compatibili a contenuto impatto ambientale. In riferimento alle pavimentazioni devono essere privilegiati materiali che garantiscano la minor impermeabilità dei terreni, semplicemente appoggiati al suolo.

2. L'eco compatibilità degli stabilimenti balneari e lo sviluppo sostenibile del turismo possono essere messi in atto attraverso tutta una serie di azioni ed accorgimenti volti ad informare l'utente ed a sensibilizzarlo sui temi della salvaguardia dell'ambiente. Ogni gestore potrà garantire all'interno del proprio impianto servizi atti alla suddetta salvaguardia come:
 - Raccolta differenziata delle tipologie di rifiuti più frequentemente prodotte in spiaggia quali carta, plastica, pile, vetro, lattine, ecc. mediante la creazione di isole ecologiche costituite da bidoni sui quali evidenziare il tipo di rifiuto che è possibile immettervi.
 - Creazione di info point, ove reperire i dati bisettimanali diffusi dall'ARPA sulla qualità delle acque di balneazione e informazioni sulle condizioni meteo della zona, sulla presenza di pollini, sull'irraggiamento solare ecc.
 - Educazione ambientale mediante introduzione di "percorsi vita" sostenibili, giochi didattici ecc.

3. Risparmio della risorsa idrica
Il risparmio della risorsa idrica può avvenire:
 - Attraverso il recupero delle acque grigie provenienti dalle docce ed il loro riutilizzo, dopo idonea decantazione e filtrazione, in un impianto parallelo a quello principale che alimenti gli scarichi dei water e gli impianti di irrigazione e lavaggio superfici pavimentate;
 - Tramite l'installazione in tutte le docce di riduttori di flusso che consentono di abbattere i consumi nella misura di almeno il 50%;
 - Attraverso la divulgazione di materiale propagandistico di informazione turistica degli strumenti adottati nell'impianto per la riduzione dei consumi e tramite l'organizzazione di attività ludico – ricreative dedicate ai bambini ed alla loro sensibilizzazione.

4. Risparmio delle risorse energetiche
Il risparmio delle risorse energetiche può essere raggiunto non solo abbattendo i consumi ma anche e soprattutto cercando di sfruttare al massimo l'energia solare. Gli strumenti per conseguire il risparmio sono i seguenti:
 - Introduzione dei pannelli solari – termici utilizzabili per riscaldare l'acqua destinata ai servizi igienici ed alle docce;
 - Installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con la quale integrare quella fornita dalla rete;
 - Contenerne i consumi attraverso l'uso di temporizzatori, dispositivi elettrici a basso consumo ecc.;
 - Il dimensionamento ed il potenziamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali deve essere correttamente effettuato in base all'esigenza di ridurre l'irraggiamento solare estivo, all'esigenza di assicurare la dovuta illuminazione naturale;
 - Contenerne i consumi attraverso l'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli d'isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
 - Il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;



- L'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria.

Art. 5.14.7 Disposizioni relative alle concessioni demaniali marittime

PRESCRIZIONI

1. Per le concessioni che ricadono nella zona delle attrezzature da spiaggia è consentito l'ampliamento delle concessioni esistenti ad uso stabilimento balneare verso mare fino al limite monte della zona di battigia e verso monte fino al limite di arretramento previsto nelle singole zone. In corrispondenza dei punti di ubicazione delle attività di noleggio degli scooter acquatici, il limite mare delle concessioni degli stabilimenti dovrà essere arretrato di 5 m.
2. E' ammessa la possibilità di insediare nuove concessioni nelle seguenti zone:
 - Ambito speciale Colonia Monopoli di Stato: in tale ambito è ammesso l'insediamento di un nuovo polo per la realizzazione delle attività disciplinate all'art. 5.14.5 comma 11;
 - Zona di potenziamento delle attività ludico sportive: in tale zona è ammesso l'insediamento di 7 nuovi poli a Tagliata e 1 a Pinarella, per la realizzazione delle attività disciplinate art. 5.14.5 comma 10;
 - Pontili: è ammesso l'insediamento di un nuovo polo in corrispondenza di ciascuno dei pontili individuati nelle tavole. L'ubicazione dei pontili riportata nelle tavole è indicativa e sarà valutata dall'Amministrazione Comunale in sede di individuazione dei concessionari, fermo restando il numero massimo di pontili individuato.

Le funzioni insediabili, in conformità a quelle ammesse per zona, la dimensione delle aree in concessione e la potenzialità edificatoria ammessa, sono definite dall'Amministrazione Comunale in sede di procedura di individuazione dei nuovi concessionari.

4. E' ammessa la possibilità di insediare nuove concessioni nella zona di verde attrezzato: fascia per interventi di riqualificazione alberghiera. Le funzioni insediabili, in conformità a quelle ammesse per zona, la dimensione delle aree in concessione e la potenzialità edificatoria sono disciplinate dall'articolo 9. Deve essere comunque garantita una fascia libera da concessioni per una distanza di 5 m dal limite esterno delle traverse.
5. Le concessioni ad uso colonia/privato possono essere mantenute esclusivamente se utilizzate congiuntamente a fabbricati ad uso colonia. Diversamente, le aree dovranno essere rese libere e i manufatti che vi insistono dovranno essere demoliti.
6. Il mancato rispetto delle funzioni previste può comportare la decadenza della concessione ai sensi dell'articolo 47 del "Codice della Navigazione Marittima".

Art. 5.14.8 Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree ricadenti nel Piano dell'arenile le dotazioni territoriali e i parcheggi pertinenziali si intendono assolti.



Art. 5.15 Polo funzionale - Porto

Art. 5.15.1 Oggetto

INDIRIZZI

1. Il Piano del Porto, negli elaborati PR, PP1 e PP2, regola gli interventi e gli allestimenti di natura edilizia e infrastrutturale e le modalità d'uso del porto.
2. Il Piano del Porto individua gli indirizzi progettuali da mettere in campo al fine di valorizzare l'area per il miglioramento e la diversificazione dell'offerta turistica, nonché al fine di riorganizzare gli spazi a servizio delle strutture collegate a cantieristica nautica.

Art. 5.15.2 Funzioni ammesse

PRESCRIZIONI

1. Sono ammesse le funzioni del precedente art. 5.3.5 comma 2.

Art. 5.15.3 Interventi edilizi ammessi

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi edilizi ammessi sono: a), b), d), f), g1), g6), i) con le seguenti limitazioni: salvo quanto previsto dal successivo comma:
 - $VT \leq VT$ dell'edificio esistente;
 - H (altezza) $\leq m$ 9,50 o, se superiore, altezza dell'edificio esistente.
2. Il Piano del Porto individua le seguenti unità speciali per le quali è ammessa la costruzione di nuovi volumi edilizi nei seguenti limiti:
 - Unità speciale 1: all'interno dell'area in concessione è ammessa la costruzione di un fabbricato con un VT max pari a 200 mc, comprensivo del volume del fabbricato esistente, e H massima pari a 4 m;
 - Unità speciale 2: è ammesso l'ampliamento del fabbricato esistente per un VT max pari a 450 mc e H massima pari a m 9,50.

Art. 5.15.4 Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree ricadenti nel Piano del Porto le dotazioni territoriali e i parcheggi pertinenziali si intendono assolti.

Art. 5.15.5 Sistemazione delle aree

INDIRIZZI

1. Nell'area portuale, nell'ambito dei progetti di sistemazione dei fabbricati e delle aree portuali, devono essere perseguiti gli indirizzi definiti nella tavola di progetto PP2, in riferimento ai percorsi carrabili, pedonali e ciclabili, nonché alle aree di rimessaggio delle imbarcazioni.



TITOLO V INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE URBANA

Art. 5.16 Aree di qualificazione urbana

PRESCRIZIONI

1. Il RUE, 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.
3. L'attuazione degli interventi di cui al primo comma è soggetta a Permesso di costruire convenzionato.

Art. 5.17 Programmi unitari delle Città delle Colonie

INDIRIZZI

1. Negli ambiti denominati Città delle Colonie, il RUE 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.
3. In assenza dell'attuazione dei Programmi unitari sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 5.18 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 soggetti alla valutazione del precedente art. 2.8.

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

PRESCRIZIONI

1. Il PSC individua nel territorio consolidato, alcuni ambiti con avanzati processi di degrado ambientale, fisico e sociale e ne assoggetta le trasformazioni all'inserimento nel POC. 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, possono essere insediati usi temporanei alle condizioni del successivo art. 5.22.

Art. 5.20 Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare

PRESCRIZIONI

1. Il RUE individua nelle Tavole A1 alcuni spazi di viabilità da qualificare e/o potenziare. Gli interventi edilizi 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 titolo abilitativo convenzionato.

Art. 5.21 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 promossa 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. 5.22 Usi temporanei

INDIRIZZI

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di contenitori 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 legittimi.

PRESCRIZIONI

2. 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.

Art. 5.23 Incentivi per gli interventi di rigenerazione

INDIRIZZI

1. L'Amministrazione Comunale individua, con specifica delibera, le percentuali di riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di rigenerazione rispetto a quello previsto per la nuova costruzione.



PARTE VI TERRITORIO RURALE

TITOLO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 6.1 Ambiti e aree del territorio rurale

INDIRIZZI

1. Il PSC definisce gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale, recepisce le disposizioni del PTCP e individua e perimetra le seguenti aree e ambiti del territorio rurale:
 - **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico** (art. A-18):
 - **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** specializzata ed elevata connotazione paesaggistica (art. A-19)
 - **Ambiti agricoli periurbani** (art. A-20)
 - **Ambito della salina**stabilendo, per le diverse parti, gli obiettivi di sviluppo e le condizioni di tutela attraverso prescrizioni, direttive e indirizzi.
2. La disciplina degli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale è indicata nella precedente Parte IV 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 in Appendice, PARTE Prima, Titolo F, art. F1 alle presenti Norme: *Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi*.

TITOLO II FUNZIONI E INTERVENTI

Art. 6.2 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.
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 RUE 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;
 - 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 è approvato dalla Giunta Comunale, previa acquisizione del parere del Servizio agricoltura.

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 f dell'articolo A-21 della LR 20/2000, 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. 6.3 Funzioni ammesse nel territorio rurale

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);
 - 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);
 - 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 m²;
 - 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;
 - 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, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e accertate le 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.
 - 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 aziendali o interaziendali;
 - 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 agriturismo;
- 5 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
- 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 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;
- f6 salina.

2. 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 m²;
- 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;
- c6 insediamento di tipo agro-industriale;
- c8 impianti 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 residenziali;
- 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;
- 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 aziendali o interaziendali;
 - 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** Colture 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** allevamento, ricovero, cura e addestramento animali;
 - f6** salina

3. Il riuso di edifici, ad originaria funzione abitativa Tipi N2 è compatibile per le funzioni indicate al precedente comma 2, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede ER.
4. Il riuso di edifici, ad originaria funzione non abitativa fabbricati di servizio riconducibili ai Tipi N3.1 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 N4 è compatibile esclusivamente con funzioni di servizio all'attività agricola. Sono fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle Schede ER.
5. 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.
6. 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.

TITOLO III INTERVENTI FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA E CONNESSI

Art. 6.4 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 6.2 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. 6.2 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. 6.2 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. 6.2, 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. 6.5 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 dotazione, 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. 6.6 Interventi edilizi al servizio della produzione agricola

PRESCRIZIONI

1. La realizzazione di **nuovi fabbricati di servizio alla produzione agricola**, come definiti all'art. A1.14 lettera p.14, è effettuata dai soggetti di cui all'articolo 6.2 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. 6.2, 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 UBA³² per ettaro di SAU:
 - a) per **allevamenti biologici**³³:
 - 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) e negli ambiti agricoli periurbani (A-20) 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.).
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 (art. A1.14 punto p.9).
5. Le attività di allevamento esistenti o di nuova costruzione devono prevedere:
- a) strutture zootecniche realizzate secondo le migliori tecniche di allevamento;
 - b) la disponibilità di aree per l'eventuale spandimento degli effluenti zootecnici nei limiti previsti dal presente Piano e dalla normativa nazionale e regionale vigente;

³² Cfr. art. A1.14 lettera p.14.

³³ 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).



- c) 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. 6.7 Interventi edilizi per allevamenti zootecnici intensivi

PRESCRIZIONI

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

L'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti compatibili deve avvenire 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, qualora ammesso, può comportare l'ampliamento delle superfici edificate produttive aziendali; deve pertanto essere dimostrata, in sede di richiesta del titolo abilitativo, la coerenza tra le superfici esistenti/richieste e le diverse tipologie di allevamento.

2. Limiti e condizioni per 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: \geq **m 100,00**;
- 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. 6.8 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 PSC, 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. 6.6, 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. 6.9 Interventi per attività agrituristiche

PRESCRIZIONI

1. L'attività agrituristica comprende le attività di ricezione e di ospitalità indicate all'art. A.1.14 punto p.6 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. 6.10 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.



Art. 6.11 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 RUE verifica gli effettivi impatti degli insediamenti zootecnici presenti nei seguenti ambiti di fragilità:
 - a ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile;
 - b aree protette;e ne definisce eventuali processi di ricollocazione. Tali ambiti sono pertanto indisponibili al nuovo insediamento di attività zootecnica intensiva.

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:
 - a. Azienda Montaletto (007RA049), Società Agricola Fiorin di Lionello & CSS, via Garaffona 1 (ER scheda 204);
 - b. Azienda Prati Daniele (007RA051) via U. La Malfa 15 (ER scheda 194);
 - c. Azienda Sintuzzi Terzo (007RA052), Mangimificio Romagnolo srl, via Ficocle 14 (ER scheda 200).
3. L'intervento di delocalizzazione dell'allevamento zootecnico 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'intervento di ricollocazione (demolizione degli edifici incongrui e quantificazione dei rispettivi crediti edilizi) si attua secondo quanto disposto nel successivo art. 6.16.
4. Fino a quando non sarà attuato l'intervento di delocalizzazione o dismissione, negli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO IV INTERVENTI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 6.12 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. 6.2 comma 2. La realizzazione di fabbricati funzionali all'esercizio di tali attività è subordinata alla presentazione di un PRA.

Art. 6.13 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 IV 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. 6.3 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. 6.13.1 Edifici con funzione abitativa

PRESCRIZIONI

1. Negli edifici esistenti con **funzione abitativa** sono ammessi interventi di ampliamento senza incremento di unità abitative.
2. Limiti e condizioni dell'ampliamento:
 - **ST** max di ampliamento: **20%** della ST esistente; 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): \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** 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 presente RUE), queste non potranno essere aumentate.



Art. 6.13.2 Maneggi

PRESCRIZIONI

1. In ambito agricolo periurbano è consentito l'insediamento di maneggi 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: **m 50**;
 - **H** (altezza massima): **≤ 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. 6.13.3 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 di servizio 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 di m 50 dagli edifici residenziali 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. 6.13.4 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. 6.2, 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. 6.13.5 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. 6.14 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. 6.15 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. 6.3 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 di pertinenziali **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 IV delle presenti Norme per quanto riguarda gli edifici di valore storico;
 2. nelle schede ER e agli artt. 6.3 comma 2 e seguenti e 6.13.1 per quanto riguarda gli edifici di recente costruzione.
4. Gli interventi da realizzare per migliorare la fruizione della salina devono essere coerenti con il Piano di gestione del Sito Natura 2000.



TITOLO VI DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 6.16 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 RUE e il POC definiscono, ai sensi dell'art. A-21 lettera c della LR 20/2000, 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. L'intervento potrà attuarsi con il trasferimento, negli ambiti consolidati o nelle aree di trasformazione individuate dal PSC, delle quantità edificatorie derivanti dagli immobili demoliti. E' compito del POC disciplinare l'attuazione. In particolare il POC:
 - disciplina il complessivo intervento di recupero individuando le quantità edificatorie generate e quelle da realizzarsi rispetto all'area di trasferimento;
 - ne specifica le rispettive modalità di intervento.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. 2.5.
3. 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 VII AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 7.1 Ambiti per nuovi insediamenti

PRESCRIZIONI

1. Gli edifici esistenti negli ambiti per nuovi insediamenti, fino all'inserimento nel POC, sono soggetti ai seguenti interventi edilizi: a), b), d), f), i), l)

Art. 7.2 Impianti di distribuzione carburanti

1. Le attività integrative degli impianti di distribuzione carburanti e le relative quantità, dovranno essere individuate nel POC nei limiti e con le prescrizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

PARTE VIII DOTAZIONI TERRITORIALI

TITOLO I IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 8.1 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 adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

PRESCRIZIONI

2. 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.
3. Fermo restando le quantità complessive indicate nelle Tabelle agli artt. 8.14.1 e 8.14.2, 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 dal DPQU per il tessuto.

Art. 8.1.1 Concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento

PRESCRIZIONI

1. Tutti gli interventi di nuovo insediamento, riqualificazione, rigenerazione, recupero, rifunzionalizzazione ecc., assoggettati a POC o a RUE, concorrono alla realizzazione del progetto urbano del DPQU, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di:
 - a) Nuova Costruzione;
 - b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante 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, ai sensi dell'art. A-26 comma 2 della LR 20/2000, le dotazioni territoriali di cui alla presente Parte VIII.
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. 8.14.1 e 8.14.2



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

Art. 8.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

INDIRIZZI

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti³⁴:
 - 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. 8.3 comma 2 lettera h) e da quelli pertinenziali Pr1, art. 8.6).
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 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.

Art. 8.3 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 comunale³⁵:
 - 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;

³⁴ LR 20/2000, art. A-23

³⁵ LR 20/2000, art. A-24.



- 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 dei precedenti punti.

PRESCRIZIONI

- 3. Negli Ambiti 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. 8.7, 8.8 e 8.9.
- 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. 18 della LR 20/2000 o 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, gazebi, tettoie aperte, servizi igienici, parcheggi e altre attrezzature pubbliche; limitatamente alle aree di cui alla lettera f) è inoltre ammessa la realizzazione di strutture per attività culturali e didattiche.

Art. 8.4 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 realizzazione dei parcheggi pubblici (**P**) è sempre a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipende, nella misura indicata nelle successive Tabelle di cui all'art. 8.14.
- 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 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. 8.5 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 stallo 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 planivolumetrica dell'edificio; 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. 8.6 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

PRESCRIZIONI

1. In tutti gli interventi edilizi di:
 - a) nuova costruzione;
 - b) ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
 - c) aumento delle superfici degli edifici;
 - d) aumento delle unità immobiliari³⁶ qualora non sia connesso ad un intervento di ristrutturazione edilizia, non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali³⁷;
 - e) cambio d'uso qualora comporti un aumento di carico urbanistico,devono essere realizzati i parcheggi privati pertinenziali (Pr1) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, nella tabella riportata al successivo art. 8.14.
Per interventi di ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione devono essere garantiti i parcheggi pertinenziali anche scoperti, nell'area di pertinenza.
Per interventi di cambio d'uso da funzioni direzionali a funzioni abitative o da funzione commerciale a funzione residenziale, anche senza aumento di carico urbanistico devono comunque essere garantiti i parcheggi pertinenziali, anche in altro immobile qualora non reperibili nell'area di intervento.
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), fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.
2. Per gli interventi di cui alla lettera a) relativi alle funzioni abitative devono essere garantiti: 2 posti auto per alloggio di cui uno chiuso e inserito all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio; 1 posto auto chiuso e inserito all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio per i monolocali. Laddove, per la necessità di adottare accorgimenti tecnico costruttivi e criteri di protezione passiva dei manufatti dal rischio idraulico, sia dimostrata l'impossibilità di reperire i posti auto pertinenziali

³⁶ Per le funzioni turistico-ricettive b, è da intendersi come aumento del numero delle camere o delle unità abitative.

³⁷ comma 4 dell'art. 3 della LR 11/1998.



all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio, questi potranno essere previsti all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato.

3. Per gli interventi di cui alle lettere b) e d) relativi alle funzioni abitative devono essere garantiti: 2 posti auto per alloggio; 1 posto auto per i monolocali.
4. Per gli interventi di cui alle lettere b) e d) relativi alle funzioni turistico-ricettive b1 e b2 devono comunque essere garantiti i parcheggi pertinenziali, anche in altro immobile qualora non reperibili nell'area di intervento.
5. 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 pubblici³⁸.
6. 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. 8.7 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 residenziale insediabile, di norma, così ripartite:
 - 15 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;
 - 20 mq di altre dotazioni.
2. Per i nuovi **insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali** sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a mq **100** di ST deve corrispondere la quantità minima di mq **100** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq **40** destinati a parcheggi pubblici (**P2**) e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato (**V**).
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 quelle relative alle aree per parcheggi pubblici (**P2**), e alle aree a verde pubblico attrezzato (**V**), nonché le altre dotazioni al fine di risolvere eventuali carenze e/o criticità presenti nel contesto e rendere così sostenibile la realizzazione dell'intervento. Sono fatti salvi i casi previsti per la monetizzazione di cui all'art. 8.9.
5. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici (**P2**), di verde pubblico (**V**) e di altre dotazioni, sono esplicitate, per i diversi usi insediativi, nelle Tabella riportate ai successivi artt. 8.14.1 e 8.14.2. Le

³⁸ Comma 4 dell'art. 3 della LR 11/1998.



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.

Art. 8.8 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. 8.2.
2. Le aree a Verde pubblico attrezzato, salvo diversa indicazione del POC, 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 attrezzato 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 e ss.mm.ii., 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. Il POC può stabilire, motivatamente, il reperimento e la cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi al di fuori dell'ambito di trasformazione.

Art. 8.9 Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione

PRESCRIZIONI

1. Fatte salve disposizioni specifiche previste dal RUE per particolari aree, nel caso di interventi diretti:
 1. si monetizza quando:
 - a) l'area da cedere come **P2** ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a uno stallo di posti auto, inclusi gli spazi di manovra (25 mq);
 - b) l'area da cedere come **V** è inferiore a 100 mq.
 2. Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione può essere ammessa, sulla base della delibera di Giunta Comunale che definisce i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare:
 - a) nei centri storici;
 - b) negli ambiti urbani consolidati;
 - c) nel territorio rurale.
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 mantenimento³⁹ di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento soggetto a monetizzazione.

TITOLO III ALTRE DOTAZIONI

Art. 8.10 Dotazioni ecologiche e ambientali

INDIRIZZI

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali sono 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 sono volte in particolare: alla mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici; alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

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

Art. 8.10.1 Rete ecologica

INDIRIZZI

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 provinciale⁴⁰. 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;
 - 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 elementi 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 ambientali⁴¹ e dalle fasce di pertinenza individuate dagli strumenti di pianificazione di bacino;

³⁹ LR 20/2000 art. A26 comma 7.

⁴⁰ PTCP, Norme art. 7.3

⁴¹ PTPR Norme art. 17; PTCP Norme art. 3.17



- promuovere la funzione potenziale di corridoio ecologico e di riqualificazione paesistico-ambientale che possono rivestire le infrastrutture per la viabilità dotandole di fasce di ambientazione⁴²;
 - 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;
2. Nella Tavola D3 del DPQU è individuato il progetto di rete ecologica articolato in: rete ecologica principale, rete ecologica secondaria, rete ecologica urbana.

Art. 8.10.2 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 DPQU. 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.

Art. 8.10.3 Interventi edilizi ammessi negli elementi della rete ecologica rurale

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree facenti parte della rete ecologica in ambito rurale, fatto salvo quanto indicato per specifici elementi, sono ammessi i seguenti interventi:
 - la realizzazione di spazi collettivi, di attrezzature e infrastrutture finalizzate alla fruizione delle medesime, punti di ristoro, chioschi per piadine, ecc.;
 - gli edifici esistenti possono essere oggetto dei seguenti interventi edilizi: a), b), c), d) e), f) i), l) senza aumento di ST;
 - gli edifici incongrui per funzione o tipologia presenti in tali aree possono essere oggetto di riqualificazione ambientale da attuarsi, tramite POC, con il trasferimento delle quantità edificatorie, secondo le modalità indicate all'art. 6.16;
 - interventi finalizzati alla riduzione dell'invarianza idraulica.

Art. 8.10.4 Interventi edilizi ammessi negli elementi della rete ecologica urbana

PRESCRIZIONI

1. Nelle aree facenti parte della rete ecologica in ambito consolidato, fatto salvo quanto indicato per specifici elementi, sono ammessi i seguenti interventi:

⁴² 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.
2. Le aree a dotazioni ecologiche private, individuate nelle Tavola D3 del DPQU, 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 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione insediata nell'edificio principale.
 4. **SP** (superficie permeabile) \geq 50% della SF

Art. 8.10.5 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.

Art. 8.11 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 20/2000.

PRESCRIZIONI

2. Gli interventi edilizi soggetti a POC, 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 dal POC, 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 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 appena citate.
3. Fatto salvo quanto disposto dal POC, il concorso alla realizzazione degli interventi di ERS può essere monetizzato qualora:
 - a. sia dimostrata l'impossibilità di reperire, il 20% delle aree di cui al precedente comma 2, lettera a., 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. 2.7.

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. 8.12 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. 8.13 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. 8.14.1 Tabella dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per PUA e PdC convenzionati su aree libere**

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P1	P2	V	AD		destinati alla clientela
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast	5 mq ogni 100 mq di ST	25 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	20 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 funzioni turistico-ricettive						
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 posto auto a camera	
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	-	-	-	-	-	-
c funzioni produttive						
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	15 mq ogni 100 mq di ST	20 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		
d funzioni direzionali						
d1 studi professionali;	5 mq ogni 100 mq di ST	25 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	20 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						
e funzioni commerciali						
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
f funzioni rurali						
f1 abitazioni agricole	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
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 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 singola o associata						
f3 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	-	-	-	-	-	-
f4 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	-
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	-	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
f6 salina	-	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	-	25 mq ogni 30 mq di Sv


Art. 8.14.2 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 destinati alla clientela
	P2	V	AD		
a funzione abitativa					
a1 abitazioni, bed and breakfast	25 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	20 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 funzioni turistico-ricettive					
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 posto auto a camera	
b2 spazi congressuali ed espositivi				1 mq ogni 3,3 mq di ST	
b3 campeggi e villaggi turistici				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	-	-	-	-	-
c funzioni produttive					
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq	25 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	20 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	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	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	-	-
c5 attività di deposito a cielo aperto					
c6 insediamento di tipo agro-industriale	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;	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;	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 10 mc di VT	



GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
d funzioni direzionali					
d1 studi professionali;	25 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	20 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:	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					
e funzioni commerciali					
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	-
e2 medie strutture di vendita:					
1 alimentari:					
- da 250 a 400 mq di Sv				-	25 mq ogni 30 mq di Sv
- da 400 a 800 mq di Sv					25 mq ogni 18 mq di Sv
- da 800 a 1.500 mq di Sv					25 mq ogni 13 mq di Sv
- da 1.500 a 2.500 mq di Sv					25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari:					
- da 250 a 400 mq di Sv	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST		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					25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 2.500 a 10.000 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 16 mq di Sv
e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:					
1 alimentari: da 4.500 mq di Sv					25 mq ogni 8 mq di Sv
2 non alimentari: da 10.000 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 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	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	1 mq ogni 3,3 mq di ST	



GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2
	P2	V	AD		destinati alla clientela
f funzioni rurali					
f1 abitazioni agricole	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
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 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 singola o associata					
f3 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	-	-	-	-	-
f4 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	-
f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	-	-	-	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
f6 salina	2,5% della STER	2,5% della STER	10% della STER	-	25 mq ogni 30 mq di Sv



PARTE IX NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 9.1 Abrogazione, sostituzione e decadenza di precedenti disposizioni

PRESCRIZIONI

1. A decorrere dalla data di adozione del presente RUE, entrano in vigore le misure di salvaguardia e sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, inclusi il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 277 del 23-04-1975, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 31.08.2000.
2. I permessi di costruire rilasciati, le denunce di inizio attività e le segnalazioni certificate di inizio attività che siano state presentate alla data di adozione del RUE, mantengono la loro validità.

APPENDICE



PARTE I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO A1 DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI⁴³

Art. A1.1 Parametri e indici urbanistici

a.1 Superficie territoriale⁴⁴ (STER)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti⁴⁵.

a.2 Superficie fondiaria⁴⁶ (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti⁴⁷. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

a.3 Indice di edificabilità territoriale⁴⁸ (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

a.4 Indice di edificabilità fondiaria⁴⁹ (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria comprensiva dell'edificato esistente.

⁴³ Le definizioni che seguono provengono da fonti diverse (indicate in nota); sono state riportate esclusivamente al fine di agevolare la lettura delle presenti Norme. Nel caso fossero modificate alla fonte, tali modifiche saranno riportate tempestivamente senza che ciò costituisca variante alle presenti Norme.

⁴⁴ Definizione n. 1, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁴⁵ Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

⁴⁶ Definizione n. 2, , Allegato II alla DGR 922/2017.

⁴⁷ Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

⁴⁸ Definizione n. 3, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁴⁹ Definizione n. 4, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

**a.5 Ambito⁵⁰**

Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.

a.6 Comparto⁵¹

Porzione di territorio in cui si opera, previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

a.7 Lotto⁵²

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

a.8 Superficie minima di intervento⁵³ (Sm)

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

a.9 Potenzialità edificatoria (Pe)

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici⁵⁴.

a.10 Carico urbanistico⁵⁵ (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

⁵⁰ Definizione n. 4, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁵¹ Definizione n. 5, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁵² Definizione n. 6, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁵³ Definizione n. 8, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁵⁴ La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

⁵⁵ Definizione n. 9, Allegato II alla DGR 922/2017..



a.11 Dotazioni territoriali⁵⁶ (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

a.12 Area dell'insediamento all'aperto⁵⁷ (AI)

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

Art. A1.2 Oggetti, parametri e indici edilizi

b.1 Sedime⁵⁸

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

b.2 Area di pertinenza

Superficie libera del lotto sul quale insiste un fabbricato.

b.3 Superficie coperta⁵⁹ (SCO)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

⁵⁶ Definizione n. 10, Allegato II alla DGR 922/2017..

⁵⁷ Definizione n. 24, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁵⁸ Definizione n. 11, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁵⁹ Definizione n. 12, Allegato II alla DGR 922/2017..

**b.4 Indice di copertura⁶⁰ (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (SCO/SF).

b.5 Superficie permeabile⁶¹ (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal Regolamento Edilizio RUE, in relazione alla tipologia di materiali impiegati.

b.6 Indice di permeabilità⁶² (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale **IPT**) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria **IPF**).

b.7 Invarianza idraulica⁶³

Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

b.8 Tipo edilizio

Idea o concetto di casa vigente in un determinato periodo storico. Rappresenta la sintesi delle esperienze edilizie dell'abitare codificate nella successione delle fasi storiche in una determinata area culturale.

b.9 Edificio⁶⁴

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non autorizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

b.10 Edificio unifamiliare⁶⁵

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che

⁶⁰ Definizione n. 15, Allegato II alla DGR 922/2017..

⁶¹ Definizione n. 13, Allegato II alla DGR 922/2017..

⁶² Definizione n. 14, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁶³ Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, Piano Stralcio per il rischio idrogeologico, art. 9 comma 1

⁶⁴ Definizione n. 46, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁶⁵ Definizione n. 47, Allegato II alla DGR 922/2017.



disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

b.11 Pertinenza⁶⁶

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

b.12 Unità immobiliare⁶⁷

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

b.13 Alloggio⁶⁸

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

b.14 Unità edilizia⁶⁹ (UE)

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

b.15 Parti comuni / condominiali⁷⁰

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

b.16 Edifici esistenti

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici:

- costruiti con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonati ai sensi della legislazione vigente;
- appartenenti al sistema insediativo storico secondo quanto definito dagli strumenti urbanistici comunali;
- realizzati ante 1967, esclusi gli ambiti di conservazione.

⁶⁶ Definizione n. 48, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁶⁷ Definizione n. 43, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁶⁸ Definizione n. 44, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁶⁹ Definizione n. 45, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁷⁰ Definizione n. 23, Allegato II alla DGR 922/2017.



Art. A1.3 Superfici

c.1 Superficie totale⁷¹ (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

c.2 Superficie lorda⁷² (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

c.3 Superficie utile⁷³ (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19).

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

c.4 Superficie accessoria⁷⁴ (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);

⁷¹ Definizione n. 16, Allegato II alla DGR 922/2017..

⁷² Definizione n. 17, Allegato II alla DGR 922/2017..

⁷³ Definizione n. 18, Allegato II alla DGR 922/2017..

⁷⁴ Definizione n. 19, Allegato II alla DGR 922/2017.



- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile⁷⁵.

c.5 Superficie complessiva⁷⁶ (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).

c.6 Superficie calpestabile⁷⁷ (Scp)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.

c.7 Superficie catastale (Sca)

Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

⁷⁵ Nell'Allegato II alla DGR 922/2017 è aggiunta la Definizione n. 20 "Superfici escluse dal computo della SU e della SA":

"Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- volumi o vani tecnici.

⁷⁶ Definizione n. 21, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁷⁷ Definizione n. 22, Allegato II alla DGR 922/2017.



Art. A1.4 Sagome e Volumi

d.1 Sagoma⁷⁸

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

d.2 Volume totale o volumetria complessiva⁷⁹ VT

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

d.3 Volume tecnico⁸⁰

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).

d.4 Scannafosso

Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di m 1,50 per tutta la sua estensione.

Art. A1.5 Piani

e.1 Piano di un edificio⁸¹

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

e.2 Piano fuori terra⁸²

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

⁷⁸ Definizione n. 25, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁷⁹ Definizione n. 26, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁸⁰ Definizione n. 41, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁸¹ Definizione n. 27, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁸² Definizione n. 28, Allegato II alla DGR 922/2017.

**e.3 Piano seminterrato⁸³**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- * i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- * i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

e.4 Piano interrato⁸⁴

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90. .

e.5 Sottotetto⁸⁵

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).

e.6 Soppalco⁸⁶

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. 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. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

e.7 Numero dei piani⁸⁷

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

⁸³ Definizione n. 29, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁸⁴ Definizione n. 30, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁸⁵ Definizione n. 31, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁸⁶ Definizione n. 32, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁸⁷ Definizione n.33, Allegato II alla DGR 922/2017.



Art. A1.6 Altezze

f.1 Altezza utile⁸⁸ (Hu)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

f.2 Altezza lorda⁸⁹ (HI)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale..

f.3 Altezza del fronte⁹⁰ (Hf)

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.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

f.4 Altezza dell'edificio⁹¹ (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

f.5 Altezza virtuale (o altezza utile media)⁹² (HV)

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

⁸⁸ Definizione n. 37, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁸⁹ Definizione n. 34, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁹⁰ Definizione n. 35, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁹¹ Definizione n. 36, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁹² Definizione n. 38, Allegato II alla DGR 922/2017

Art. A1.7 Distanze

g.1 distanze⁹³

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- distanza dai confini di proprietà (**Dcp**)
- distanza dal confine stradale (**Dcs**)
- distanza tra edifici (**De**)
- distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico (**Dca**)

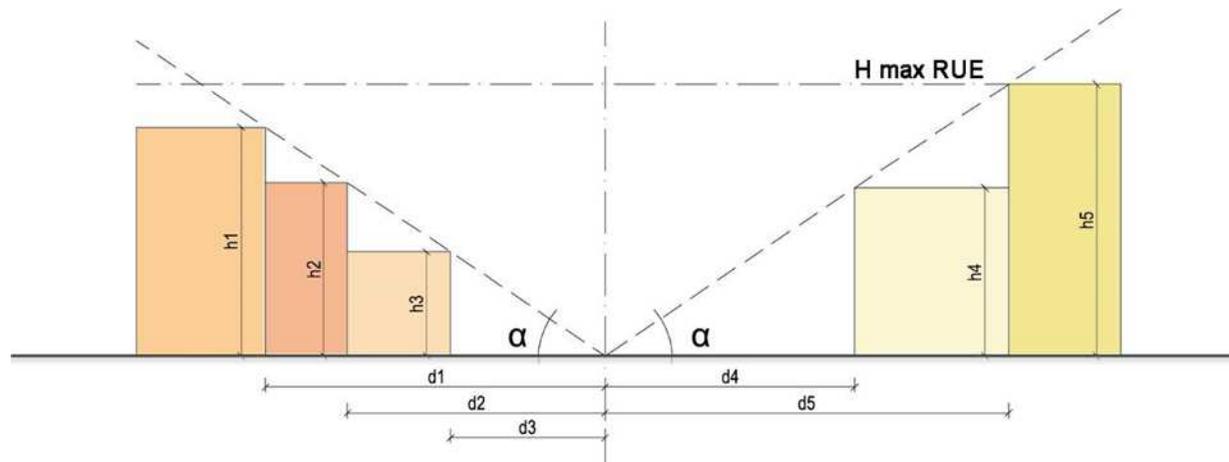
Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.

Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità \leq a m. 1,50.

g.2 Indice di visuale libera⁹⁴ (IVL)

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali⁹⁵, e l'altezza dei medesimi fronti.

Schema IVL. 1



⁹³ Definizione n. 39, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁹⁴ Definizione n. 40, Allegato II alla DGR 922/2017

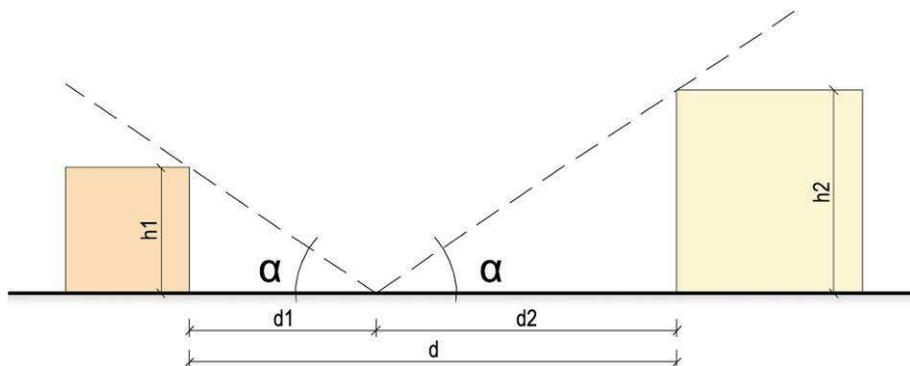
⁹⁵ da edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio.



Caso generale: $d_1/h_1 = d_2/h_2 = d_3/h_3 = d/h = 0,5$ (posto $h=h_f$)
 $d=d_1+d_2=0,5 (h_1+h_2) \geq 10$ ml

Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante. La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla IVL e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

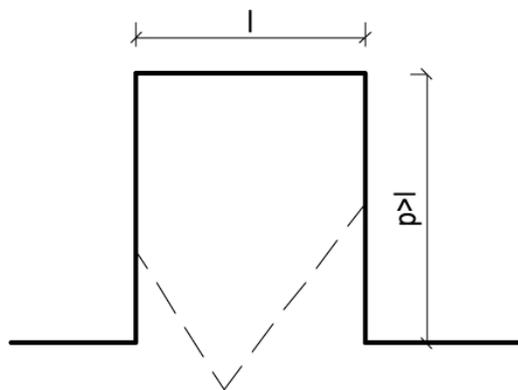
Schema IVL. 2



Distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio.

L'indice di visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

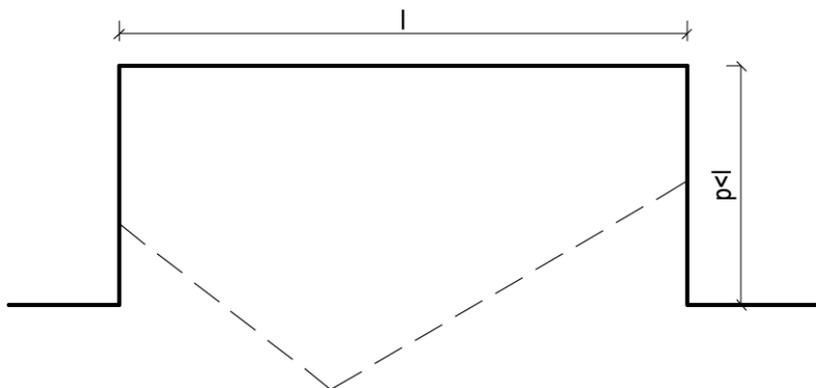
Schema IVL. 3



Si applica l'indice di visuale libera se le pareti sono finestrate, non si applica se hanno finestre di scala o di servizio.

L'indice di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza.

Schema IVL. 4



Non si applica l'indice di visuale libera.

Art. A1.8 Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali**h.1 Portico / porticato⁹⁶**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

h.2 Loggia / Loggiato⁹⁷

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

h.3 Balcone⁹⁸

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

⁹⁶ Definizione n. 55, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁹⁷ Definizione n. 51, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁹⁸ Definizione n. 49, Allegato II alla DGR 922/2017.

h.4 Ballatoio⁹⁹

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

h.5 Terrazza¹⁰⁰

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

h.6 Veranda¹⁰¹

Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

h.7 Pensilina¹⁰²

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

h.8 Tettoia¹⁰³

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

h.9 Androne

Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

h.10 Tetto verde¹⁰⁴

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

⁹⁹ Definizione n. 50, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹⁰⁰ Definizione n. 56, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹⁰¹ Definizione n. 58, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹⁰² Definizione n. 53, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹⁰³ Definizione n. 57, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹⁰⁴ Definizione n. 59, Allegato II alla DGR 922/2017



h.11 Recinzione

Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato o di una proprietà.

h.12 Lastrico solare¹⁰⁵

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

Art. A1.9 Elementi di arredo

i.1 Pergolato¹⁰⁶

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

i.2 Tenda

Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.

i.3 Vetrina

Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.

i.4 Altri elementi di arredo

Costituiscono inoltre elementi di arredo di spazi esterni privati (giardini, cortili, ecc.) le strutture leggere a carattere temporaneo quali:

- pensiline e tettoie con profondità inferiore a 1,50 m, barbecue e forni in muratura, il manufatto esterno del pozzo, le coperture avvolgibili o retrattili, le piccole fontane e altri manufatti con analoghe caratteristiche;
- gazebo e voliere scoperti o con copertura amovibile e permeabile¹⁰⁷.

Art. A1.10 Impianti tecnici

I.1 Antenna, palo, traliccio e parabola

Strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia. Sono strutture generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti.

¹⁰⁵ Definizione n. 52, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹⁰⁶ Definizione n. 54, Allegato II alla DGR 922/2017

¹⁰⁷ "Indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia liberalizzata" (CIL) Circolare Regione Emilia Romagna del 02.08.2010 PG 2010 n. 0196035.



Art. A1.11 Attività commerciali in sede fissa¹⁰⁸

m.1 Tipologie di esercizi

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti¹⁰⁹:

- a. esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a mq 250;
- b. medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai 250 mq e fino a mq 1.500. Tali strutture sono, a loro volta, articolate in:
 - b.1 medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.500 mq;
 - b.2 medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq;
- c. grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- d. grandi strutture di vendita di livello superiore articolate in:
 - d.1 grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore di almeno 4.500 mq di superficie di vendita;
 - d.2 grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

m.2 Settori merceologici

I settori merceologici sono i seguenti:

- a. vendita di prodotti alimentari;
- b. vendita di prodotti non alimentari.

m.3 Superficie di vendita Sv

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 344/2002.

m.4 Centro commerciale

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

1. centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;

¹⁰⁸ Nella disciplina relativa alle attività commerciali in sede fissa, per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

¹⁰⁹ D.Lgs 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999.



2. centri commerciali d'attrazione suddivisi in:

- 2.1** attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, di cui al punto d.1 e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, di cui al punto d.2, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
- 2.2** attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

m.5 Superficie di vendita di un centro commerciale

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

m.6 Non costituisce centro commerciale

un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

m.7 Area commerciale integrata

E' un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

Art. A1.12 Strade

n.1 Strada

Area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.



n.2 Centro abitato

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada¹¹⁰.

n.3 Classificazione delle strade¹¹¹

In base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, si distinguono i seguenti tipi di strade:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

n.4 Caratteristiche minime delle strade

Le strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:

- A - **Autostrada:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- B - **Strada extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- C - **Strada extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- D - **Strada urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

¹¹⁰ D.Lgs 285/1992 Nuovo codice della strada, art. 3 comma 1, punto 8, cfr anche Ministero dei Lavori Pubblici, Circolare 6709/1997, direttiva 1

¹¹¹ D.Lgs 285/1992 Nuovo codice della strada, art. 2



E - **Strada urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - **Strada locale:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

E' denominata "**strada di servizio**" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché, il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

n.5 Articolazione delle strade in base agli usi e alle tipologie dei collegamenti.

Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade si distinguono in strade "statali", "regionali", "provinciali", "comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la regione, la provincia, il comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate "strade militari", ente proprietario è considerato il comando della regione militare territoriale.

n.6 Le Strade extraurbane principali, le strade extraurbane secondarie e le Strade locali si distinguono in:

A - **Statali**, quando:

- a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
- b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;
- c) congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;
- d) allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
- e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

B - **Regionali**, quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ci sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

C - **Provinciali**, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

D - **Comunali**, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Codice della Strada, le strade "**vicinali**" sono assimilate alle strade comunali.

Le Strade urbane di scorrimento, le Strade urbane di quartiere e le Strade locali sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.



Art. A1.13 Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione, consolidati e urbanizzabili

o.1 Centro Storico

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica (LR 20/2000 art. A-8).

o.2 Unità minima di intervento UMI

È l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi. Nel territorio rurale la Umi è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

o.3 Progetto unitario

È il progetto d'insieme di tutti gli edifici che compongono una UMI prima e dopo l'intervento. Tale progetto, redatto in scala non inferiore a 1:200, deve indicare:

- il perimetro dell'intero insediamento con la localizzazione degli edifici e dei rispettivi usi;
- l'area di pertinenza con l'individuazione delle eventuali essenze presenti;
- il tipo di intervento proposto, incluse le eventuali demolizioni e la disposizione di eventuali nuovi edifici qualora ammessi, ecc.;
- la sistemazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di intervento parziale, il progetto unitario dovrà verificare la compatibilità delle soluzioni proposte con l'assetto complessivo dell'Umi.

o.4 Rudere

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

o.5 Superfetazione

È un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici. Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulate, con tamponamenti precari, ecc.).

o.6 Unità abitativa

Si intende il minimo architettonico indipendente composto da uno o più ambienti tali da consentire la funzione dell'abitare. L'unità abitativa corrisponde quindi alla singola abitazione e non potrà avere superficie utile abitabile inferiore a 28 mq se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone.

**o.7 Centro edificato**

Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione (art. 18 L 865/1971).

o.8 Centro abitato¹¹²

La delimitazione del centro abitato deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici, tenendo presente che il numero di almeno venticinque fabbricati, con accesso veicolare o pedonale diretto sulla strada, previsti dall'art. 3, comma 1, punto 8, del Codice della Strada, è comunque subordinato alla caratteristica principale di «*raggruppamento continuo*». Pertanto detti fabbricati debbono essere in stretta relazione tra di loro e non costituire episodi edilizi isolati; i fabbricati quindi possono essere intervallati solo da: «*strade, piazze, giardini o simili, ed aree di uso pubblico*» con esclusione quindi di terreni agricoli, aree fabbricabili, etc.

o.9 Territorio urbanizzato

E' costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

o.10 Territorio urbanizzabile

Sono gli ambiti che il PSC individua per la trasformazione e la riqualificazione esterna da attuarsi nel suo arco temporale di validità.

Art. A1.14 Definizioni per gli interventi nel territorio rurale**p.1 Superficie Agricola Utilizzata¹¹³ (SAU)**

Costituisce Superficie Agricola Utilizzata l'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei od appositi edifici.

p.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende¹¹⁴ l'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio, sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziario.

¹¹² Ministero dei Lavori Pubblici, Circolare 6709/1997, comma 1.

¹¹³ Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

¹¹⁴ Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.



Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sito nel territorio comunale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, solamente al fine della costruzione del Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola.

Sono inoltre definite¹¹⁵ **piccole aziende** quelle che per la normale coltivazione ed allevamento e governo del bestiame richiedono non più di 1500 giornate lavorative annue.

p.3 Coltivatore diretto¹¹⁶

Sono definiti coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame.

p.4 Imprenditore agricolo¹¹⁷

E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

p.5 Imprenditore agricolo professionale¹¹⁸

Si definisce imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento (CE) 1257/1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135¹¹⁹ del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Per

¹¹⁵ L 454/1961 art. 48

¹¹⁶ L 454/1961 art. 48

¹¹⁷ Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.Lgs 228/ 2001

¹¹⁸ D.Lgs 99/2004

¹¹⁹ "E' imprenditore agricolo chi esercita una attività diretta alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse. Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura." (Codice Civile, art. 2135).



l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato Regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al 25%.

Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio di maggioranza sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
- b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

p.6 Attività agrituristica

Per attività agrituristiche, secondo quanto disposto dalla LR 4/2009 e dalla DGR 1693/2009, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura.

Rientrano nell'agriturismo e sono assoggettate alle prescrizioni di cui alla presente legge le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
- b) somministrare pasti e bevande;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;
- d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle attività svolte da cooperative sociali iscritte alla sezione B) dell'Albo regionale istituito ai sensi della LR 7/1994 (Norme per la promozione e per lo sviluppo della cooperazione sociale, attuazione della L 381/1991, nell'ambito dell'attività agricola rientra anche l'attività agrituristica.

Possono essere addetti all'attività agrituristica l'imprenditore agricolo ed i suoi familiari, ai sensi dell'articolo 230-bis del codice civile, nonché tutti i lavoratori dipendenti regolarmente assunti dall'impresa agricola.

p.7 Fattorie didattiche

La Regione, nell'ambito delle attività di orientamento dei consumi e di educazione alimentare, così come previsto dalla LR 29/2002 (Norme per l'orientamento dei consumi e l'educazione alimentare e per la qualificazione dei servizi di ristorazione collettiva), articolo 2, comma 1, lettera d), riconosce come fattorie didattiche le imprese agricole singole o associate, che svolgono oltre alle tradizionali attività agricole, anche attività educative rivolte ai diversi cicli di istruzione scolastica e alle altre tipologie di utenze, finalizzate:



- a) alla conoscenza del territorio rurale, dell'agricoltura e dei suoi prodotti ed in generale del legame esistente fra alimentazione e patrimonio storico-culturale;
- b) all'educazione al consumo consapevole attraverso la comprensione delle relazioni esistenti fra produzione, consumi alimentari ed ambiente, nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile;
- c) alla conoscenza dei cicli biologici animali e vegetali e dei processi di produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali in relazione alle attività agricole praticate in azienda.

Le fattorie didattiche realizzano, di norma, le loro attività nell'arco di un'unica giornata ed utilizzano metodologie di apprendimento attivo nei locali ove si svolgono le attività produttive, in spazi agricoli aperti nonché in ambienti appositamente allestiti.

p.8 Allevamento domestico

si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

p.9 Allevamento zootecnico non intensivo

Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:

- a) l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
- b) il parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a 2 Unità Bovino Adulte (**UBA**) per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera.
- c) per **UBA** si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg. 500



Tabella 4 - Le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella. I valori di conversione sono tratti da Sinab (Sistema d'informazione nazionale sull'agricoltura biologica).

Classe o specie	Valore in UBA	Classe o specie	Valore in UBA
Equini > sei mesi	1,00	Coniglie riproduttrici	0,02
Vitelli da ingrasso	0,40	Pecore	0,15
Altri bovini < 1 anno	0,40	Capre	0,15
Bovini maschi 1-2 anni	0,61	Suinetti	0,03
Bovini femmine 1-2-anni	0,61	Scrofe riproduttrici	0,31
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Suini da ingrasso	0,14
Giovenche da allevamento	0,80	Altri suini	0,14
Giovenche da ingrasso	0,80	cinghiali	0,14
Vacche da latte	1,00	Polli da tavola	0,003
Vacche lattifere da riforma	1,00	Galline ovaiole	0,009
Altre vacche	0,80	struzzi	0,185

p.10 Allevamenti intensivi

Si definiscono allevamenti intensivi quelli che superano i parametri indicati al precedente punto p.9.

p.11 Serre fisse

Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla produzione di colture specializzate.

p.12 Attività agricola non intensiva

Si definisce attività agricola non intensiva quella a basso impatto ambientale.

p.13 Foresterie aziendali

Si definiscono foresterie aziendali quegli edifici a tipologia collettiva, o parti di essi, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo temporaneo per sola manodopera stagionale per l'attività agricola e/o connessa al ciclo agroalimentare.

p.14 Fabbricati di servizio alla produzione agricola

Sono fabbricati di servizio alla produzione agricola:



- depositi macchine e attrezzi,
- strutture di stoccaggio quali fienili e depositi in genere,
- strutture per allevamenti non intensivi,
- fabbricati di servizio all'attività agrituristica,
- impianti agro - alimentari aventi carattere aziendale o interaziendale,
- strutture per la lavorazione - confezionamento e vendita di prodotti agricoli – zootecnici,
- cantine in aziende viticole,
- piccoli invasi e vasche per l'abbeveraggio del bestiame;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti funzionale all'azienda agricola singola o associata.

p.15 Compendio unico

Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.

p.16 Capanni per la pesca ricreativa

Sono strutture temporanee per l'esercizio della pesca ricreativa assegnate, sulla base di regolari bandi, dal Comune o da un soggetto da lui delegato. Sono disciplinate da apposito Regolamento.

Art. A1.15 Glossario per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio¹²⁰

q.1 Deposito archeologico

Complesso delle testimonianze materiali residue di un insediamento umano, comprese le evidenze funerarie, considerate sia a livello di stratigrafica verticale di estensione orizzontale.

q.2 Profondità di giacitura dei depositi archeologici

Superficiale: quando il deposito archeologico è affiorante in superficie, oppure coperto solamente dallo strato arativo o di humus. La possibilità del suo affioramento si aggira tra il piano di calpestio attuale e i 50 cm di profondità.

Sepolto: il deposito inizia a una profondità superiore a 1 metro dal piano di calpestio attuale ed è coperto da uno strato di notevole potenza che lo ha occultato in modo che nessuna traccia della sua presenza emerga a livello del piano di calpestio attuale, anche quando l'area sia stata oggetto di attività antropiche recenti legate allo sfruttamento agricolo.

¹²⁰ Regione Emilia-Romagna, MiBACT, Linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, Glossario.



q.3 Scavi e modificazioni del sottosuolo

Ai fini dell'applicazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio si definiscono "scavi e/o modificazioni del sottosuolo" gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica corrispondente all'arativo (50 cm), compreso attività che non prevedano asportazione di terreno, come l'installazione di pali.

q.4 Definizioni e note sulle indagini archeologiche

Ricognizione di superficie: consiste nel percorrere un'area a piedi, alla ricerca di resti o manufatti visibili in superficie, raccogliendo informazioni utili a riconoscere e definire la distribuzione e l'organizzazione degli insediamenti nel territorio analizzato. Nella ricognizione sistematica (applicabile ai terreni coltivati nel periodo dell'aratura), supportata dalla presenza di un archeologo, i ricognitori, organizzati di solito in squadre, attraversano il campo per linee parallele e a intervalli regolari.

Splateamento dell'arativo: asportazione del terreno arato con escavatore provvisto di benna a lama piatta, onde mettere in luce il terreno non disturbato dalle pratiche agricole, con assistenza di un archeologo che rileverà le eventuali evidenze archeologiche, previa ripulitura manuale delle stesse.

Ripulitura superficiale: interventi di ripulitura superficiale sono eseguiti nei casi in cui il terreno non sia soggetto ad arature (ad esempio in presenza di cotica erbosa o in generale nelle aree pertinenziali degli edifici); la scelta dell'esecuzione manuale o con mezzo meccanico dipende dalle condizioni generali di cantiere, nonché dall'estensione dell'area interessata. Ripulitura superficiale assistita: interventi di ripulitura superficiale con escavatore provvisto di benna a lama piatta, con assistenza di un archeologo che rileverà le eventuali evidenze archeologiche, previa ripulitura manuale delle stesse.

Carotaggio: tecnica per prelevare campioni di terreno dal sottosuolo. Per mezzo della carotatrice è possibile eseguire un carotaggio continuo con prelievo di campione indisturbato (con diametro di circa 8-10 cm) che permette all'archeologo di studiare le sequenze stratigrafiche di natura antropica. Rappresenta uno strumento utile per la verifica di aree a stratificazione complessa e molto consistente (ad esempio nelle aree urbane), nonché per l'individuazione di depositi archeologici sepolti a grandi profondità.

Sondaggio archeologico: trincee o saggi di minore entità (come scavo stratigrafico eseguito su un'area ristretta allo scopo di saggiare la consistenza del deposito), associati o meno ad altre indagini, vanno effettuati allo scopo di delimitare i depositi in senso verticale e di circoscriverne l'estensione, in una percentuale stimabile fra il 15% ed il 30% dell'area complessivamente interessata da operazioni di movimento terra. Attraverso l'utilizzo del sondaggio l'archeologo dovrà pervenire ad una conclusione certa delle aree non interessate da depositi archeologici.

Scavo stratigrafico: metodo di indagine che consiste nella documentazione e successiva asportazione manuale delle unità stratigrafiche individuate nel terreno sulla base delle loro caratteristiche fisiche, quali composizione, consistenza, colore codificato. Il riconoscimento dei rapporti fisici tra le singole US (acronimo che indica l'unità stratigrafica, ossia qualsiasi traccia di un'azione singola e omogenea o di un evento leggibile sul terreno, di origine antropica o naturale, materialmente visibile e constatabile) permette di ricostruire la storia del sito/area/monumento, attraverso un'indagine che segue un ordine inverso rispetto a quello di formazione (dalla più recente alla più antica).

Indagini indirette (prospezioni): indagini non invasive che consistono nella misurazione con apparecchi di alcune proprietà fisiche del terreno (prospezioni geofisiche ed eventuali altre tipologie offerte nel tempo dall'evolversi della metodologia di ricerca) che possono rivelarne la struttura, consentendo di individuare non solo la presenza di depositi archeologici, ma anche, con una certa attendibilità, la loro dimensione e profondità di giacitura. Il ricorso a indagini indirette va attentamente valutato, scegliendo la metodologia più consona alla natura dei terreni e alla consistenza e profondità dei depositi archeologici attesi. Possono rivelarsi utili quando la problematica archeologica dell'area da indagare (tipologia strutturale dei resti

e profondità di giacitura) sia già nota nelle linee generali, nonché in aree poco urbanizzate che restituiscono una minore densità di anomalie e, di conseguenza, dati più chiaramente interpretabili. Va tenuto presente che di norma le diverse metodologie devono essere impiegate in modo integrato e che le anomalie individuate necessitano quasi sempre di successivi controlli diretti sul terreno.

Assistenza archeologica: presenza di un archeologo che segue i lavori di movimentazione terra previsti dal cantiere edile a presenze archeologiche che rileverà, previa ripulitura manuale delle stesse, e documenterà attraverso elaborati grafici e fotografie.

q.5 Relazione sulle indagini archeologiche preventive

La “Relazione sulle indagini archeologiche preventive”, redatta dall’archeologo responsabile di cantiere a conclusione delle indagini, documenta tutte le attività svolte fornendo uno strumento valido per valutare se il progetto di trasformazione interferisce, interferisce solo in parte o non interferisce affatto con la tutela degli elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti.



TITOLO B DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. B1 Interventi edilizi

Art. B1.1 Manutenzione ordinaria¹²¹ a)

PRESCRIZIONI

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. B1.2 Manutenzione straordinaria¹²² b)

PRESCRIZIONI

2. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

¹²¹ Art. 3 DPR 380/2001; LR 15/2013, Allegato.

¹²² Art. 3 DPR 380/2001; LR 15/2013, Allegato.



Art. B1.3 Restauro scientifico¹²³ c)

PRESCRIZIONI

1. Costituiscono interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - c.1)** il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - c.2)** consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c.3)** l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - c.4)** l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

Art. B1.4 Restauro e risanamento conservativo¹²⁴ d)

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

¹²³ Art. A-9 LR 20/2000; art. 29 D.Lgs 42/2004; LR 15/2013, Allegato.

¹²⁴ Art. 3 DPR 380/2001; LR 15/2013, Allegato.



Art. B1.5 Ristrutturazione edilizia¹²⁵ f)

PRESCRIZIONI

1. Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono:
 - a) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti,
 - b) la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (VT) del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici,
 - c) gli interventi volti al ripristino e) di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs 42/ 2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportano, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici:
 - a) modifiche della volumetria complessiva dell'edificio o dei prospetti,
 - b) ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della LR 20/2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso,
 - c) nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs 42/ 2004.

Art. B1.6 Nuova costruzione¹²⁶ g)

PRESCRIZIONI

1. Sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - g.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma planivolumetrica esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
 - g.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

¹²⁵ Art. 3 DPR 380/2001; LR 15/2013, Allegato.

¹²⁶ art. 3 DPR n.380/2001; LR 15/2013, Allegato.



- g.3)** la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- g.4)** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- g.5)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere (quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni) che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- g.6)** gli interventi pertinenziali, che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% di quella dell'edificio principale;
- g.7)** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Art. B1.7 Ristrutturazione urbanistica¹²⁷ h)

PRESCRIZIONI

1. Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. B1.8 Demolizione¹²⁸ i)

PRESCRIZIONI

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

¹²⁷ Art. 3 DPR n.380/2001; LR 15/2013, Allegato.

¹²⁸ LR 15/2013, Allegato.



Art. B1.9 Recupero e risanamento delle aree libere¹²⁹ I)

PRESCRIZIONI

1. Sono interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

Art. B1.10 Significativi movimenti di terra¹³⁰ m)

PRESCRIZIONI

1. Sono rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti quando comportano movimenti di terreno superiori a mc 30 e/o scavi di profondità superiori a m 0,5.

Art. B2 Usi

Art. B2.1 Mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi della LR 20/2000 art. A-26 comma 2

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.

¹²⁹ LR 15/2013, Allegato.

¹³⁰ LR 15/2013, Allegato.



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) |
- c funzioni produttive**
- | | |
|--|---------------|
| c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ; | (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)
4	allevamenti aziendali o interaziendali;	(CU n)
5	serre permanenti o mobili per colture aziendali;	(CU n)
6	impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(CU n)
7	ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente	



	funzionale all'azienda agricola o connessa all'agricoltura;	(CU n)
f3	ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:	
	1 laboratori per la ricerca,	(CU B)
	2 foresterie aziendali,	(CU B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(CU M)
	4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	(CU B)
	5 agriturismo,	(CU B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(CU n)
f4	colture intensive:	
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(CU n)
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(CU n)
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	(CU B)
f6	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 E REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. E2 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. E2.1 Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

PRESCRIZIONI

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate, con riferimento alla funzionalità della singola infrastruttura, nelle Tavole V1 e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada¹³¹. Qualora la fascia di rispetto non sia indicata in cartografia, si applicano le ampiezze delle fasce indicate nella tabella seguente.

Tabella 5 - Distanze di rispetto per le nuove costruzioni e ricostruzioni

	Fuori dai centri abitati m	Entro i centri abitati ¹³² m
A- Autostrade	60	30
B - Strade extraurbane principali	40	20
C - Strade extraurbane secondarie	30	10
C – Grande rete (PTCP art. 11.5)	40	20
C – Rete di base (PTCP art. 11.5)	35	-
D - Strade urbane di scorrimento	-	20
E - Strade urbane di quartiere	-	5
F - Strade locali (provinciali)	20	10
F - Strade locali (comunali e vicinali)	10	5

2. Fuori dei centri abitati è vietato costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale.
3. 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:

¹³¹ D.Lgs 285/1992, Nuovo codice della strada e DPR 495/1992, Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada.

¹³² I criteri per l'individuazione dei centri abitati sono indicati nella Circolare del Ministero dei LL.PP. 6709/1997



a) 5 metri per strade di tipo A e B

b) 3 metri per strade di 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:

a) 3 metri per strade di tipo A.

b) 2 metri per le strade di tipo D

4. 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.
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. E2.2 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 V1 del RUE.
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. E2.3 Fasce di rispetto aeroportuale

PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V1 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 3 – Limiti nelle direzioni di atterraggio, DM 258/2012**

LIMITI NELLE DIREZIONI DI ATTERRAGGIO

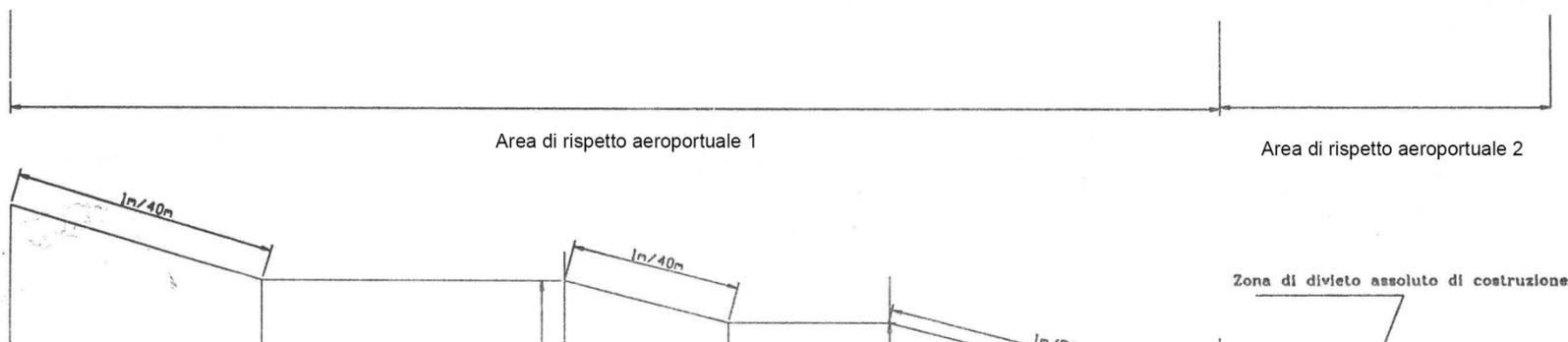
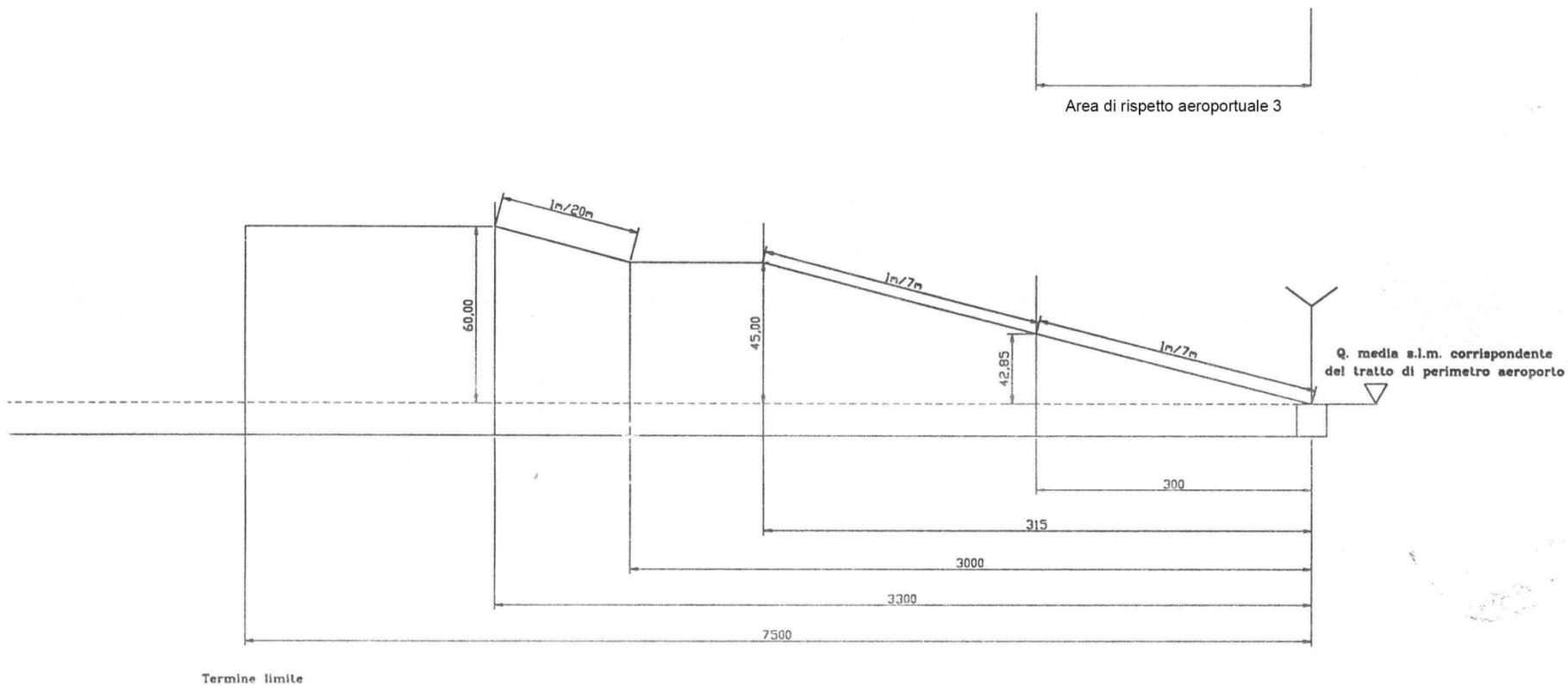




Figura 4 – Limiti nelle direzioni diverse da quelle di atterraggio, DM 258/2012

LIMITI NELLE DIREZIONI DIVERSE DA QUELLE DI ATTERRAGGIO





Art. E2.4 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. E2.6 Fasce di rispetto degli acquedotti e impianti di depurazione

Art. E2.6.1 Fasce di rispetto degli acquedotti

PRESCRIZIONI

1. Il RUE individua, nelle Tavole V1 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 \varnothing 500 mm compreso	m 3,00	m 7,00
Per condotte da \varnothing 600 a \varnothing 900 mm compreso	m 4,00	m 9,00
Per condotte di \varnothing 1000 mm	m 4,00	m 12,00
Per condotte di \varnothing 1200 mm	m 4,00	m 15,00
Per condotte di \varnothing 1400 mm		

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

Art. E2.6.2 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione

PRESCRIZIONI

1. Il RUE individua, nelle Tavole V1, 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. E2.7 Fasce di rispetto degli elettrodotti

PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V1 del RUE 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. E2.8 Fasce di rispetto dei gasdotti

PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V1 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. E2.9 Fasce di rispetto del demanio marittimo

PRESCRIZIONI

1. Nelle Tavole V1 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. E2.10 Servitù Militari

1. Nelle Tavole V1 sono rappresentate le fasce relative alla Servitù Militare imposta al sito n. 15, con Decreto n. 13/2012 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 trasmettenti;
 - 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 trasmettenti 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 trasmettenti 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. E2.12 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

PRESCRIZIONI

1. Il RUE riporta, nelle tavole V1, l'inviluppo 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. E2.13 Zone di protezione dall'inquinamento luminoso¹³³

PRESCRIZIONI

1. Sono 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, perimetrare nelle Tavole V1 del PSC,
 - b. i siti della Rete Natura 2000, perimetrare nelle Tavole V1 del PSC,
 - 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 (perimetrare nelle Tavole V1 del RUE).
2. Il RUE nelle Tavole V1 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.

¹³³ DGR 1688/2013 "Nuova direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della LR 19/2003".



TITOLO F DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE.

Art. F1 Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi

1. Il RUE promuove la tutela del paesaggio rurale quale carattere irrinunciabile della propria identità territoriale. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali nel **territorio rurale** dovranno perseguire obiettivi di qualità edilizia e paesaggistica, il rilascio dei relativi titoli abilitativi è subordinato agli adempimenti e alle prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. La **relazione tecnica** e gli **elaborati grafici**, allegati alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno illustrare le scelte progettuali trattando puntualmente i temi specificati nei commi successivi nel caso di:
 - a) costruzione di nuove case ed interventi su edifici abitativi esistenti privi di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale (ristrutturazioni integrali ed ampliamenti);
 - b) costruzione o ampliamenti di edifici non abitativi;
 - c) realizzazione di recinzioni;
 - d) opere di contenimento dei terreni e realizzazione di infrastrutture ed impianti.
3. **Costruzione di nuove case ed interventi su edifici abitativi esistenti privi di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale** (ristrutturazioni integrali ed ampliamenti). Tali interventi dovranno in primo luogo tener conto dell'ambiente rurale e/o naturale in cui sono o andranno inseriti, in particolare:
 - 1) occorre valutare attentamente il **sedime**, soprattutto rispetto all'ambiente naturale circostante (vicinanza a boschi, corsi d'acqua, ecc.) con particolare attenzione quando si è prossimi alla viabilità panoramica.
 - 2) l'intervento edilizio dovrà essere improntato secondo principi di **semplicità compositiva**, evitando l'inserimento di elementi o strutture che nulla hanno a che fare con l'ambiente rurale quali, ad esempio, i terrazzi aggettanti e un'eccessiva articolazione delle falde di copertura. Possono essere utilizzati sistemi strutturali derivati dalla tradizione locale quali il portico; occorre comunque valutarne attentamente le dimensioni e le proporzioni rispetto all'intero organismo edilizio.
Risulta inoltre possibile proporre soluzioni compositive innovative che introducano nuovi elementi di dialogo tra linguaggio edilizio e paesaggio, con riferimento ad una progettualità "di ricerca", diversa dalle consuete interpretazioni del passato e comunque sempre improntata al principio della semplicità compositiva;
 - 3) i materiali da costruzione sono da valutare complessivamente rispetto ai requisiti richiesti per la costruzione; occorre però considerare attentamente i diversi tipi di **finitura esterna dei paramenti murari**, in relazione alle tradizioni costruttive locali. Con la finitura esterna ad intonaco occorrerà specificare il **colore della tinta** concordandola con l'UT. Sono vietati i colori di tipo fluorescente in tutte le gamme;
 - 4) il **manto di copertura** risulta molto visibile, si consiglia pertanto l'utilizzo di coppi in cotto; non si esclude la possibilità di nuove tecnologie che sappiano comunque esprimere compatibilità con l'ambiente e la storia edilizia locale. L'utilizzo di strutture di copertura con una **pendenza tradizionale delle falde** (dal 30% al 40%) è elemento di primaria importanza per la tutela del paesaggio agrario;
 - 5) i **comignoli** potranno essere realizzati, prendendo a riferimento la tradizione locale sia per il paramento murario che per il terminale di copertura. Le soluzioni adottate, se diverse,

dovranno essere coerenti all'edificio progettato. Sono da ritenersi non compatibili le canne fumarie e i terminali prefabbricati in cemento a vista;

- 6) i **pannelli solari** e **fotovoltaici** devono essere oggetto di un accurato posizionamento;
- 7) gli **infissi esterni**, anche se di nuova concezioni, dovranno rapportarsi con il contesto. Sono comunque da escludersi serramenti in alluminio anodizzato (color argento, oro e colori primari);
- 8) le **pavimentazioni esterne** e le opere di sistemazione delle aree in prossimità di fabbricati dovranno essere realizzate nei limiti dimensionali e di coerenza con l'assetto tradizionale della casa colonica. I progetti dovranno essere improntati ad una sostanziale semplicità e linearità ed essere attuati con materiali in uso nella tradizione costruttiva locale o comunque compatibili con questa. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto nell'area di pertinenza degli edifici;
- 9) per le **recinzioni**, le **opere di contenimento dei terreni**, le **infrastrutture** e gli **impianti**, si rimanda ai successivi commi 5 e 6.

4. Costruzione ed ampliamenti di edifici non abitativi

Per la costruzione di edifici non abitativi quali servizi agricoli o altri tipi di edifici di modeste dimensioni ammessi nel territorio rurale, valgono le disposizioni riportate al comma precedente; per quelli di notevoli dimensioni (grandi depositi, fienili, allevamenti, ecc.) l'attenzione dovrà essere rivolta soprattutto alla "mitigazione" dell'impatto nel paesaggio ed in particolare:

- 1) il **sito** e la **localizzazione** dei manufatti andranno valutati attentamente soprattutto quando la viabilità panoramica è prossima. E' necessario collocare, quando ciò risulta possibile, i nuovi manufatti nella **corte rurale** (area di pertinenza a uno o più edifici esistenti) con l'obiettivo di rendere omogenee, anche nel tempo, le varie componenti (manti di copertura in primo luogo);
- 2) dovrà essere valutato attentamente il **tamponamento esterno**, se presente, da realizzarsi con materiali non in contrasto con il paesaggio rurale; ove si proceda con l'**imbiancatura** occorre concordare il colore con l'UT. I pannelli in cemento a vista e i colori di tipo fluorescente in tutte le gamme sono vietati;
- 3) il **manto di copertura** è fondamentale per l'impatto visivo, qualora il coppo in cotto non sia utilizzabile per motivi strutturali o di pendenza è necessario ricorrere a manti in lamiera (color rame o testa di moro) piuttosto che ad imitazioni di manti tradizionali. L'utilizzo di **tetti a falde**, anche se con pendenze non tradizionali, è obbligatorio in quanto costituisce elemento di continuità paesaggistica ed ambientale sia in termini formali che di inserimento nello skyline. Sono ammesse inoltre strutture leggere di modeste dimensioni con coperture in altro materiale, purché di colore verde scuro o marrone.
- 4) gli **infissi esterni** anche se di nuova concezione, dovranno rapportarsi con il paesaggio agrario. Sono da evitare serramenti in alluminio anodizzato (color argento, oro e colori primari);
- 5) le **pavimentazioni esterne** e le opere di sistemazione delle aree in prossimità di fabbricati rurali dovranno essere attuate nei limiti dimensionali coerenti con l'assetto tradizionale della corte colonica. I progetti dovranno essere improntati ad una sostanziale semplicità e linearità ed essere attuati con materiali in uso nella tradizione costruttiva locale o comunque con questa compatibili. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto;
- 6) è necessario prevedere adeguate piantumazione nell'area d'intervento al fine mitigarne l'impatto visivo. Queste non devono essere casuali, ma valutate attentamente tenendo conto dei tipi di essenze già presenti nelle aree limitrofe, dei coni di visibilità, ecc.. In contesti di particolare pregio paesaggistico occorrerà prendere in considerazione la possibilità di dare luogo a formazione di vere e proprie macchie (alberi e cespugli in un insieme compatto). È necessario utilizzare essenze già con un adeguato livello di sviluppo.
- 7) per le **recinzioni** e per le opere di **contenimento dei terreni** e si rimanda ai successivi commi 5 e 6.



5. Realizzazione di recinzioni

Al fine di garantire un livello adeguato di tutela paesaggistica si ritiene necessario l'uso di **sistemi di recinzione tradizionali**, escludendo il ricorso a tipologie che per caratteristiche formali e dimensionali, risultano estranee alla tradizione costruttiva locale.

- 1) Sono elementi coerenti al paesaggio rurale:
 - a) separazioni realizzate con rete metallica su pali in legno;
 - b) steconate in legno;
 - c) siepi verdi con essenze arbustive di tipo autoctono (le separazioni di questo tipo già esistenti vanno di norma conservate);
- 2) Sono elementi non coerenti al paesaggio rurale:
 - a) separazione con paramenti in muratura (c.a. prefabbricato o in opera, mattoni o similari);
 - b) recinzioni realizzate con tubolari e grigliati metallici.
- 3) In relazione a particolari condizioni di contesto e nel caso di interventi di modesta dimensione da realizzare in prossimità di comparti edificati (nuclei, abitazioni) o in presenza di particolari condizioni morfologiche del terreno potrà essere autorizzata la creazione di separazioni di proprietà in muratura, è comunque da escludersi l'utilizzo di cemento armato a vista.

6. Opere di contenimento dei terreni e realizzazione di infrastrutture ed impianti

- 1) Le opere di contenimento del terreno dovranno essere realizzate secondo la tecnica dell'**ingegneria naturalistica**; ove quest'ultima non risulti applicabile è necessario attuare il rivestimento delle strutture di sostegno con materiali che si inseriscano nel paesaggio rurale (pietra). Sono comunque da escludersi muri a vista in cemento armato.
 - 2) La realizzazione di infrastrutture (viarie, tecniche, ecc.) e di impianti, esclusi quelli di entità trascurabile, sono sempre soggetti allo Studio d'inserimento paesaggistico e ai necessari interventi di mitigazione di cui al comma successivo, quando non già sottoposti ad altre forme di valutazione (Valutazione d'incidenza, VIA, ecc.).
7. Nei particolari ambiti e zone del territorio rurale A19 e A18, gli interventi di nuova costruzione (edilizia, infrastrutturale ed impiantistica) sono soggetti, oltre a quanto specificato ai commi precedenti, ad uno **Studio d'inserimento paesaggistico**. Dovrà essere attuata un'attenta valutazione della localizzazione dell'intervento da illustrarsi, con specifico elaborato, mediante una vista panoramica dell'area e l'inserimento dell'edificio e/o delle particolari opere da realizzarsi. Dovranno essere adottati ed autorizzati tutti i necessari interventi per la mitigazione degli impatti visivi e per l'integrazione paesaggistica; la realizzazione di questi ultimi dovrà essere contestuale all'intervento.