



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

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

Art. 8.8 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

PRESCRIZIONI

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della LR 11/1998, comma 2ter, è consentito negli edifici collocati nel territorio urbano consolidato con SU destinata per almeno il 25% a residenza, alle condizioni previste dalla sopra richiamata LR.
Per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima stabilito per ogni tessuto, sono consentite modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini.
E' ammessa l'apertura di finestre, lucernari e abbaini.
E' ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura in applicazione dell'art. 11, comma 2, della LR 15/2013.
2. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai fini della determinazione del contributo di costruzione, del reperimento, ovvero monetizzazione, delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico e del reperimento dei parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dalla LR 11/1998.

TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE AI TESSUTI

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

INDIRIZZI

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



PRESCRIZIONI



3. I **tessuti** urbani a prevalente **funzione abitativa e direzionale** sono articolati nei seguenti tessuti:
- Tessuti residenziali a bassa densità
 - Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali
 - Tessuti residenziali a media densità
 - Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali
 - Tessuti residenziali ad alta densità
 - Tessuti residenziali pianificati
 - Tessuti residenziali di rigenerazione urbana
4. Per le strutture ricettive alberghiere, oltre al mantenimento della funzione in essere, sono ammesse le seguenti funzioni:



- per le strutture chiuse⁵³ alla data di adozione di PSC e RUE (15.06.2017) e per strutture con un numero di camere > 10 e ≤ 40, è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad altra funzione ammessa nel relativo tessuto, tramite permesso di costruire convenzionato, con le seguenti modalità:
 - l'intervento dovrà avvenire mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi individuati per la funzione specifica nel relativo tessuto;
 - dovrà essere garantito $Sp \geq 50\%$ di SF;
 - dovranno essere garantite le dotazioni territoriali e pertinenziali integralmente in relazione alla ST di progetto;
- per strutture con un numero di camere ≤ 10, è consentito con intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;
- per strutture con un numero di camere > 40, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

**Art. 8.9.1 Tessuti residenziali a bassa densità**

INDIRIZZI

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

PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g1** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 6,10 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione **b** turistico-ricettiva:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g1** con:



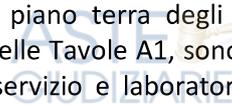
⁵³ Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.





- **H** (altezza dell'edificio) \leq m 24,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

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



Art. 8.9.2 Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali

INDIRIZZI

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

PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con:
 - **SP** (superficie permeabile) \geq 50% della SF e le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g1** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 6,10 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
2. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;
3. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:
 - a. per gli edifici abitativi mono-bifamiliari **a1**:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 6,10
 - b. per le altre funzioni commerciali **e1** ed **e5**:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 6,40



Art. 8.9.3 Tessuti residenziali a media densità

INDIRIZZI

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





PRESCRIZIONI

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

Art. 8.9.4 Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali

INDIRIZZI

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

PRESCRIZIONI

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



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

Art. 8.9.5 Tessuti residenziali ad alta densità

INDIRIZZI

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

PRESCRIZIONI

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

Art. 8.9.6 Tessuti residenziali pianificati

INDIRIZZI

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