

The background of the slide is a light blue-tinted image. The top half features a detailed historical map of a coastal town, with various streets and landmarks labeled in Italian, such as 'Pia della Vecchia', 'Custiglione di Lavenio', and 'P. Lovatelli'. The bottom half shows a harbor scene with several boats docked at a quay. The boats have decorative panels on their sides, including one with a palm tree, another with a lion, and one with the Euro symbol (€). The overall scene is reflected in the water.

**Unificazione e conformazione delle
previsioni di PSC e RUE a**

Piano Urbanistico Generale (PUG)

La potenzialità edificatoria:

La potenzialità edificatoria è espressa in Superficie Totale (ST), definita come Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio (DGR 922/2017).

Cosa comprende la ST?

Leggendo le definizioni della DGR, comprende la SL e la SA.

Comprende quindi balconi, interrati, portici, i sottotetti che rientrano nella SU o SA, ecc...

Per agevolare l'applicazione della norma, all'art. 47 del REC è inserita la seguente specifica:

“Ogni parte dell'edificio deve essere ispezionabile. Tutti i vani dell'edificio devono essere dotati di piano di calpestio, con la sola esclusione delle soffitte aventi la geometria definita all'art. 8.7.1, comma 1, delle norme di PUG e la pendenza delle falde $\geq 30\%$ e $\leq 35\%$.”

In sintesi:

**ciascun livello costituisce piano dell'edificio
(quindi concorre al computo della ST!),
con la sola esclusione delle soffitte.**

Il Carico Urbanistico (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. (Def. N. 9 DGR 922/2017).

L'art. 11.1.2 del PUG attribuisce a ciascuna funzione una categoria di carico urbanistico (Carico Nullo - Alto - Medio - Basso).

In caso di interventi che comportano aumento di carico urbanistico, subentra l'onere del reperimento delle dotazioni territoriali richieste dall'art. 11.14.2

Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa:

- Tessuti residenziali a bassa densità, comprendono edifici residenziali mono-bifamiliari (Milano Marittima);
- Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali, comprendono edifici residenziali monofamiliari, lungo strada, nel forese, fuori dal TU;
- Tessuti residenziali a media densità, comprendono edifici residenziali mono-bi-pluri-familiari;
- Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali, comprendono edifici residenziali mono-bi-pluri-familiari, nel forese, fuori dal TU;
- Tessuti residenziali ad alta densità, comprendono edifici residenziali pluri-familiari, a schiera o in linea;
- Tessuti residenziali pianificati, derivano da PUA residenziali approvati
- Tessuti residenziali di rigenerazione urbana, comprendono aree densamente abitate e caratterizzate da carenze in termini di dotazioni territoriali e infrastrutture viarie (Savio, Malva Nord, Castiglione)

Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa:

In tali tessuti, sono ammessi gli interventi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- d) restauro e risanamento conservativo,
- f) ristrutturazione edilizia,
- g) nuova costruzione,
- i) demolizione,
- l) recupero e risanamento delle aree libere

Nel rispetto dei parametri prescritti per i singoli tessuti

La potenzialità edificatoria è determinata da:

- distanze;
- altezza;
- posti auto pertinenziali;
- dotazioni territoriali pubbliche;

Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa:

A parità di ST e di CU, non vi è alcun obbligo di reperimento delle dotazioni territoriali pubbliche.

Qualora sul lotto insista un fabbricato di altezza superiore a quella prescritta dal tessuto, la maggiore altezza si considera altezza conseguita ed è applicabile all'intero lotto, anche ad eventuali ampliamenti/nuove costruzioni.

E' consentito realizzare fabbricati di altezza inferiore ai massimi consentiti.

Nei lotti saturi da PRG o precedentemente coinvolti in cessioni di volumetrie, è ammessa l'edificazione con le regole del relativo tessuto.

Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa:

In tali tessuti, gli edifici commerciali e produttivi possono:

- avvalersi degli interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7
- seguire le regole del tessuto, attuando gli interventi ammessi ed insediando le funzioni dell'art. 8.3.1 (compresa eventualmente la residenza)

Tessuti turistico-ricettivi:

- Tessuto turistico-ricettivo a bassa densità: comprende strutture ricettive all'aria aperta
- Tessuto turistico-ricettivo a media densità: tessuto di transizione, comprende alberghi e residenze
- Tessuto turistico-ricettivo ad alta densità: comprende prevalentemente strutture ricettive e attività turistiche. Coincide con art. 3.14 PTCP
- Tessuto turistico-ricettivo pianificati: derivano da PUA turistico-ricettivi approvati
- Tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana: Città delle Colonie

Tessuto turistico-ricettivo ad alta densità:

- In tale tessuto, la residenza è ammessa **solo se presente**.
- Un lotto **già edificato a prevalente destinazione residenziale** può, seguendo le regole del tessuto, insediare residenza.
- Un lotto a prevalente destinazione turistica o commerciale, **non** può insediare nuova residenza (a1 e a2).
- Se nel fabbricato a prevalente funzione commerciale o turistica, è presente una quota di residenza, tale quota può essere **mantenuta**.
- Negli interventi di recupero degli edifici esistenti, è ammesso il cambio d'uso da funzione d1 a funzione a1 o a2, ferma restando la verifica dei **posti auto pertinenziali**.
- Su lotti liberi, si applicano le disposizioni dell'art. 3.14 del PTCP.
- Per gli edifici a prevalente funzione abitativa, è ammesso l'accorpamento ad uno limitrofo a funzione ricettiva, con cambio d'uso, ovvero demolizione ed accorpamento della volumetria all'edificio ricettivo, utilizzando la matrice di conversione fra destinazioni diverse.

Alberghi:

- Vi sono limitazioni agli ampliamenti degli alberghi esistenti posti nel tessuto turistico ricettivo ad alta densità (corrispondente all'art. 14 PTCP)
- Negli altri tessuti non vi sono limitazioni né per gli ampliamenti, né per le nuove costruzioni di strutture alberghiere.
- Sono ammessi interventi ai sensi dell'art. 10 della LR24/2017

Centro Storico:

Per intervenire in Centro Storico:

1. Verificare nella Tavola CS2 a quale Tessuto e Tipo appartiene l'unità immobiliare oggetto di intervento;
2. Verificare alla parte VII delle norme di PUG la disciplina generale prevista per il tessuto e tipo di riferimento;
3. Verificare nella Tavola CS1 gli interventi edilizi ammessi per l'unità immobiliare oggetto di intervento;
4. Verificare il numero dell'unità tipologica a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di intervento;
5. Verificare negli elaborati CS3 la sussistenza di vincoli o prescrizioni particolari per l'attuazione dell'intervento;

Centro Storico:

Se nella Tavola CS1, gli interventi edilizi ammessi per l'unità immobiliare oggetto di intervento riportano l'indicazione p1, p2, ecc... ciò significa che l'intervento prescritto si applica solo al piano 1, piano 2, ecc...

In assenza di indicazioni, l'intervento si applica a tutti i livelli.

Esempio:

nella parte evidenziata in verde dell'Unità tipologica n. 38, (leggendo dall'alto verso il basso):

nella parte campita in rosa è ammessa la ristrutturazione edilizia;

la demolizione si applica solo nella porzione campita di fucsia al piano 1 (al piano sottostante si applica la ristrutturazione);

la parte color ocra è soggetta a restauro e risanamento conservativo a tutti i livelli



Centro Storico:

Qualora, dalle Schede CS, emerga che l'unità immobiliare oggetto di intervento è inserita in un'Unità Tipologica per la quale è segnalato un vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 **tutela ope legis** (ad es. per presenza di proprietà di Istituto Religioso nell'Unità Tipologica), è opportuno procedere alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 e segg. del D.Lgs. 42/2004, volta ad accertare o meno la reale sussistenza del vincolo.

Edifici storici in ambito urbano esterni al Centro Storico:

In caso di intervento su tipi riconducibili ai Villini novecenteschi **non** soggetti a vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, riconosciuti di interesse storico testimoniale e disciplinati da specifica Scheda EU:

- Si applicano le disposizioni dell'art. 7.7.2 comma 1;
- Si applica la disciplina specifica della Scheda EU;
- Nelle schede ove è previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo, non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento, nemmeno nell'area di pertinenza, salvo dove diversamente specificato;
- 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;
- Nelle schede ove è previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo, la collocazione di ascensori deve essere prevista all'interno dell'edificio

Ristrutturazione edilizia:

- Se si attua un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione (mantenendo il volume preesistente, variando sagoma e sedime), in caso di aumento di ST, c'è l'obbligo di reperire dotazioni territoriali pubbliche.
- Se si demolisce e si ricostruisce ampliandosi, l'intervento si configura come nuova costruzione. C'è l'obbligo di reperire dotazioni territoriali pubbliche in proporzione all'aumento di ST.

Ristrutturazione edilizia:

- A parità di ST e di CU, in caso di demolizione e ricostruzione, non è richiesta la cessione di Standard pubblici, anche se l'intervento si configura come una nuova costruzione e non come una ristrutturazione edilizia. Sono comunque richiesti i posti auto pertinenziali.
- In caso di demolizione di un fabbricato e ricostruzione di più corpi di fabbrica, anche a parità di ST, si configura come nuova costruzione. A parità di ST, non è prevista cessione di standard pubblici.
Se invece c'è incremento di ST, la cessione è computata solo sull'incremento.
- La ristrutturazione edilizia non è accorpamento di più edifici.
- In territorio rurale, è ammessa la possibilità di ampliare l'edificio principale, recuperando le superfici di manufatti edilizi aventi funzione accessoria (tipo N3.1), esclusivamente nell'ambito di interventi di **demolizione e ricostruzione di questi ultimi a parità di volume**. Al di fuori di tali interventi di demolizione e ricostruzione, è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso per funzioni di servizio di tali manufatti accessori.

Cambi d'uso:

- Nei cambi d'uso che comportano incremento di carico urbanistico è necessario reperire le dotazioni territoriali per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico, computando la differenza.
- Nel passaggio da ufficio a residenza, qualora non si configuri come ripristino, deve essere garantito, oltre al reperimento dei posti auto pertinenziali, il rispetto delle dimensioni minime degli ambienti previste dal REC
- Le categorie funzionali d3 e e5 hanno classi di carico urbanistico diversificate ma hanno uguali quantità di standard richieste. Nel passaggio da l'una all'altra, a parità di superficie, non è richiesta alcuna cessione di dotazioni territoriali.

Arenile:

- Fascia di verde attrezzato: possibilità di mantenimento anche dei campi da pallavolo e tennis su sabbia esistenti, purchè regolarmente autorizzati;
- Lastrici solari: ammessi solo nei comparti
- No Dehors in spiaggia
- Le piscine non si conteggiano nella superficie coperta
- L'edilizia libera è comunque soggetta ad autorizzazione paesaggistica
- Anche nell'arenile è necessario mettere in protezione rispetto al rischio allagamento/alluvioni le strutture

Permessi di costruire convenzionati:

Il percorso di un PdC convenzionato deve essere così strutturato:

- presentazione dell'istanza;
 - istruttoria e acquisizione pareri;
 - esito favorevole istruttoria;
 - approvazione da parte della GC;
 - stipula della convenzione;
 - rilascio e poi ritiro del PdC.
-
- Per gli edifici di interesse pubblico a cui è concessa la possibilità di realizzazione delle dotazioni territoriali o pertinenziali su area comunale, in seguito alla stipula della convenzione, con cui i privati si impegnano a realizzare opere su area comunale, in parallelo alla realizzazione del fabbricato, si sviluppa il **percorso di approvazione del progetto delle dotazioni** che dovrà rispettare i criteri e le norme stabiliti per le opere pubbliche.
Entrambi i percorsi sono legati grazie alla fidejussione a garanzia delle opere e all'agibilità del fabbricato vincolata al collaudo delle opere.

Permessi di costruire convenzionati:

Nelle Aree di Qualificazione Urbana definite con Schede di assetto:

- E' necessario presentare il permesso di costruire convenzionato relativo alle opere di urbanizzazione previste, nei tempi stabiliti dal PUG. In tale sede, deve essere già delineato l'assetto complessivo dell'area, la distribuzione dei lotti e la relativa potenzialità edificatoria massima.
- A seguito della stipula della convenzione, viene rilasciato il PdC convenzionato.
- Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate e cedute in un unico intervento, salvo i casi in cui è diversamente indicato dalla scheda di assetto.
- I singoli lotti possono quindi essere oggetto di titolo abilitativo conseguente e autonomo.
- Le segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere presentate ad avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione e dei relativi terreni al Comune di Cervia.

Cessione di Dotazioni Territoriali:

- Si devono cedere le dotazioni territoriali solo a fronte di un aumento di ST \geq 100 mq.
- E' indispensabile concordare con l'ufficio strade la configurazione delle aree da attrezzare a parcheggio pubblico.
- In un intervento diretto con cessione di dotazioni territoriali, è necessario mantenere il fabbricato ad una distanza di almeno 5m dall'area ceduta.
- Gli interventi sono da considerarsi cumulativi ai fini del calcolo delle cessioni o monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
- Le dotazioni territoriali devono essere reperite nell'area di intervento o in aree ad essa contigue.
- **Gli ampliamenti sono possibili solo nella misura in cui sono possibili le cessioni e/o monetizzazioni delle Dotazioni Territoriali**

Posti auto pertinenziali:

Limitatamente alle funzioni a abitative:

- ✓ per gli interventi di **nuova costruzione su lotto libero**, devono essere garantiti: 2 posti auto per unità immobiliare; 1 posto auto per i monocalci;
- ✓ per gli interventi di **ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione**, deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare;
- ✓ per gli interventi di **aumento delle unità immobiliari**, deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare di nuova realizzazione;
- ✓ per gli interventi di **cambio d'uso**, deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare coinvolta;

Posti auto pertinenziali:

Limitatamente alle funzioni b turistico-ricettive:

- ✓ per gli interventi di **nuova costruzione** deve essere garantito 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa;
- ✓ per gli interventi che comportano **incremento di camere** o unità abitative, deve essere garantito 1 p.a. per ogni camera di nuova realizzazione;
- ✓ per gli interventi che comportano **aumento di ST**, devono essere garantiti p.a. calcolati con riferimento alla tabella 11.14.2, relativamente alla sola ST in incremento;
- ✓ in caso di interventi di
 - b) ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione,
 - c) aumento delle superfici degli edifici > 40 mq di ST, relativamente alla sola parte in incremento e
 - d) aumento delle unità immobiliari

è necessario **inoltre** garantire un numero di p.a. $\geq 50\%$ del numero delle camere esistenti;

Posti auto pertinenziali:

I posti auto pertinenziali devono essere accatastati e asserviti all'immobile oggetto di intervento

I posti auto pertinenziali devono essere reperiti nei casi previsti indipendentemente dall'epoca di costruzione del fabbricato cui afferiscono.

Possono essere collocati:

- All'interno del lotto di pertinenza (autorimessa o posto auto coperto o scoperto)
- In altro immobile posto in ragionevole raggio di accessibilità (stessa località – Pinarella e Tagliata a questo fine si considerano un'unica località)

Nei seguenti tessuti:

- Nei tessuti urbani
- Nelle dotazioni ecologiche e ambientali private (solo scoperti)
- In territorio rurale, nell'area di pertinenza del fabbricato cui afferiscono oppure, qualora collocati in altro immobile, nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (cioè solo su suolo già "consumato"), previo corretto inserimento ambientale
- Nelle dotazioni ecologiche e ambientali esistenti o da qualificare, nell'area di pertinenza del fabbricato cui afferiscono, previo corretto inserimento ambientale
- Nelle aree ad Agricoltura urbana è consentita come uso temporaneo la collocazione di posti auto scoperti senza opere edilizie (non pertinenziali)

Territorio rurale:

- Interventi funzionali all'azienda agricola e connessi
- Interventi non connessi all'azienda agricola

Territorio rurale:

Per gli interventi sull'esistente, è necessario verificare se l'immobile è stato schedato:

- Se l'immobile è schedato, si applica la disciplina particolareggiata indicata nella scheda.
- Se l'immobile non risulta schedato, è soggetto alle disposizioni dell'art. 9.8.2 comma 6.
- Per gli edifici storici in territorio rurale si applica la parte VII delle norme di PUG, per gli edifici recenti si applica la parte IX.
- L'imprenditore agricolo può attuare gli interventi funzionali all'azienda agricola.
- E' prescritta la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Territorio rurale:

Interventi non connessi all'azienda agricola relativi ad edifici con funzione abitativa:

- possibilità di **ampliamento** del 20% di ST esistente per gli edifici ad originaria funzione abitativa;
- nell'ambito di interventi di demolizione e ricostruzione, possibilità di **ampliare** l'edificio principale, recuperando le superfici di manufatti edilizi aventi funzione accessoria (tipo N3.1);
il riuso di fabbricati di servizio riconducibili ai Tipi N3.2 e N3.3 invece è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate.
Il riuso di fabbricati di servizio speciali Tipi N1.3 ed N4 è compatibile esclusivamente con funzioni di servizio all'attività agricola e compatibili (f3.1, f4.1 limitatamente alle attività florovivaistiche, f5).
- possibilità di insediare complessivamente **due unità abitative**;
- 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**.

Territorio rurale:

- L'indice massimo previsto di 0,03 mc/mq, ai sensi dall'art. 7 del DM1444/1968, è relativo unicamente alla residenza (no servizi).
- Il bonus relativo all'imprenditore anziano, previsto dall'art. 9.9 comma 5, è oltre alla quota dei 200 mq di cui al comma 2, ma compresa nell'indice dello 0,03 mc/mq.
- Le previsioni dell'art. 9.11, relative agli interventi edilizi a servizio della produzione agricola, valgono per le aziende esistenti e per le nuove unità aziendali.

Edifici Schedati in territorio rurale:

Per gli edifici schedati in territorio rurale, per i quali sia ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, qualora vi sia la necessità di sanare un eventuale ampliamento vi sono due possibilità:

- se il proprietario è imprenditore agricolo e ha disponibilità di potenzialità, la sanatoria è possibile;
- se il proprietario non è un coltivatore, la sanatoria è possibile solo nei limiti delle possibilità di ampliamento o recupero dei servizi previste dagli artt. 9.8.2 e 9.18.1

Zone a rischio per effetto dinamico del crollo arginale (PAI-PGRA art. 10):

- Per una distanza di 30 m dal piede esterno delle arginature dei corsi d'acqua, non sono ammesse nuove costruzioni (ivi comprese le recinzioni che dovranno limitarsi pertanto a pali e rete).
- 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.