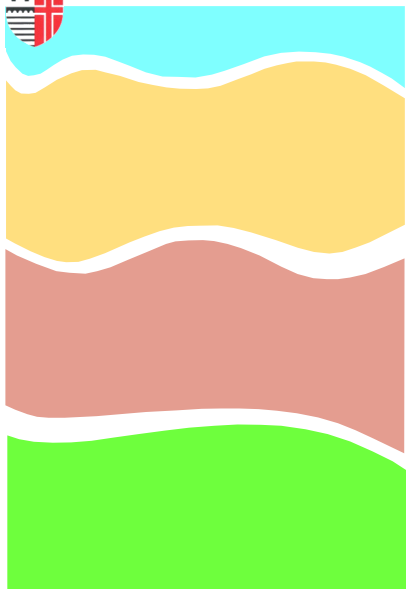




Comune di Rimini

ALLEGATO D
Elaborato D1



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Revoca della deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 05/06/2026 e adozione della variante urbanistica al PSC e al RUE, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013 con iter definito dall'art 9 della L.R. n. 3/2019 (condhotel e locazioni brevi).

Stralcio **RUE.N**

REGOLAMENTO URBANISTICO

Adozione:

Delibera di G.C. n.00 del 00/00/0000

Approvazione:

Delibera di C.C. n.00 del 00/00/0000

Sindaco:

Jamil Sadegholvaad

**Assessore all'Urbanistica e Pianificazione
del Territorio:**

Valentina Ridolfi

Presidente del Consiglio Comunale:

Giulia Corazzi

Segretario Generale:

Diodorina Valerino

**Dipartimento Pianificazione e gestione
territoriale:**

Carlo Mario Piacquadio

Settore Urbanistica:

Lorenzo Turchi

Agosto 2026



Testo vigente

Testo integrato

~~Testo eliminato~~

Art. 2 - Elaborati costitutivi

1. Il RUE è composto:

- a) dal presente fascicolo: RUE.N;
- b) dalle seguenti tavole:
 - Serie n. 1 "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale" in 18 tavole in scala 1:5.000;
 - Tav. n. 2 - 3 "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico" in scala 1:2.000;
 - Allegato 1 "Definizione delle modalità per la dimostrazione della non convenienza economica delle aziende ricettive e per la rimozione del vincolo turistico" e relativa tavola "Aree di isovalore";
- c) rapporto ambientale: RUE.VAL sintesi non tecnica RUE.Val.SAT;
- d) tavole dei Vincoli e Schede allegate in cui sono riportati i vincoli e le norme sovraordinate di tutela di cui all'allegato E del Quadro Conoscitivo.

[...]

Art. 6 bis - Interventi di qualificazione e sostenibilità

1. Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici oggetto di intervento edilizio è necessario garantire il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica, in funzione della tipologia d'intervento, in conformità alla D.G.R. 967/2015 s.m.i. e alla D.G.R. 1383/2020 s.m.i..
2. Per interventi volti ad incrementare i valori minimi obbligatori definiti al comma 1, in applicazione del 2 comma, lettera b) dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., il RUE definisce nel Titolo II, gli incrementi di volume e superficie in funzione del tipo d'intervento secondo disciplina d'ambito. Ulteriori incentivi in termini di volume e superficie sono concessi nel Titolo II per interventi finalizzati al complessivo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lettere c), d), e) dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i. .

Sono ammissibili, con l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, le seguenti modalità di intervento:

- RE di demolizione e ricostruzione totale comprensiva dell'incentivo volumetrico, con deroghe alle distanze D1, D2 e D3 in conformità alle condizioni di cui all'art. 2bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e all'art. 10ter della L.R. 15/2013 s.m.i., nonché alle altezze ed alla SC secondo disciplina d'ambito;
- RE conservativa e contestuale intervento di AM con deroghe alle distanze D1 e D2, nonché alle altezze ed alla SC secondo disciplina d'ambito;
- DR con deroghe alle distanze D1, D2 e D3 in conformità alle condizioni di cui art. 2bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e all'art. 10ter della L.R. 15/2013 s.m.i., nonché alle altezze ed alla SC secondo disciplina d'ambito.

Tali incentivi, come disciplinati nel Titolo II, sono a loro volta alternativi e non cumulabili con quelli concessi in applicazione dei commi 3 e 4 seguenti.

2bis Gli interventi di DR eccedenti i limiti definiti all'art.8 del DM 1444/68 e all'art. 41 quinquies della

L.1150/42 sono soggetti a PdCC corredato da Valutazione Ambientale Strategica (Vas – Valsat), soggetta all'espressione di parere da parte della Provincia di Rimini, in qualità di ente competente in materia ambientale. Il progetto dovrà essere pubblicato e depositato per 30 giorni per eventuali osservazioni; nel medesimo periodo è svolta la conferenza di servizi. Per favorire interventi ecosostenibili e biocompatibili, inoltre, il "*Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia*", come specificato dalle successive circolari applicative, prevede incentivi calibrati in base alla qualità progettuale. Tali incentivi, come indicato nel Titolo II, sono a loro volta alternativi e non cumulabili con quelli concessi in applicazione del comma precedente e seguente.

4. Il medesimo Titolo II stabilisce forme diverse di incentivazione e deroghe ai sensi dell'art. 5, comma 3 della citata D.G.R. 1383/2020 s.m.i., da considerarsi alternative e non cumulabili con quanto previsto dai commi precedenti.

- 4 bis. Nel territorio urbanizzato e per i fabbricati con destinazione residenziale, con intervento RE conservativa è consentita la contestuale realizzazione di interrati ad uso parcheggio, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 9 della L. 122/1989 s.m.i..

Nel territorio urbanizzato negli interventi comportanti l'integrale demolizione e ricostruzione di fabbricati con destinazioni compatibili, è ammissibile l'incentivo volumetrico per la realizzazione di interrati ad uso parcheggio nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 2 della L. 122/1989 s.m.i. e nelle quantità prescritte al successivo art. 40, comma 1; tale incentivo, nelle more della formazione del P.U.G., ai sensi dell'art. 7 comma 4 lettere a) e b) della L.R. 24/2017 s.m.i. e allo scopo di promuovere l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana, è cumulabile con quelli concessi in applicazione dei commi precedenti.

Lo stesso incentivo volumetrico è applicabile, con le modalità di intervento di RE ricostruttiva, nell'ambito del Centro Storico e sugli edifici tutelati sparsi in territorio urbanizzato.

5. In merito all'applicazione delle norme in materia di bioedilizia valgono le seguenti prescrizioni:
- i P.P. approvati e convenzionati in data precedente all'adozione del RUE, o durante il periodo di salvaguardia, sono regolati dalle NTA dei rispettivi piani che hanno ancora come riferimento il P.R.G. previgente (parametri edilizi ed urbanistici compresi), in tal caso non sarà necessario procedere ad una verifica delle dotazioni di standard urbanistici assentiti;
 - i P.U.A. approvati e convenzionati in fase transitoria, in attesa del primo POC, potranno beneficiare degli incentivi edilizi previsti dal comma 2 dell'art. 1.3 del "*Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia*", incrementando le quote di dotazioni di standard proporzionalmente alle maggiori quantità di superfici realizzate.

Art. 7 - Disposizioni di raccordo

1. I titoli abilitativi per i quali sia stato presentato l'inizio dei lavori prima della data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico, nonché le successive varianti inessenziali, mantengono il regime normativo previgente.
2. Le tavole di RUE individuano con apposita grafia i perimetri degli Accordi Negoziali (Accordi di Programma, Accordi con i privati, Programmi Integrati di Intervento) ai sensi dell'art. 1.7 del PSC, nonché i perimetri dei P.P. definitivamente approvati e/o con convenzione sottoscritta alla data di approvazione delle presenti norme.

Risultano inoltre vigenti i seguenti piani attuativi, non perimetrati, identificati come di seguito:

- P.P. "Distributore Via Montescudo" (Zona G4.2) – (Via Montescudo, n. 87);
- Piano di Recupero "Via Covignano 250" – (Via Covignano, n. 250);
- Piano di Recupero "Via dei Noci 5" – (Via dei Noci, n. 5);
- P.P. "Area Ex Mecca" – scheda di progetto n. 12.3 del P.R.G. '94, Via della Grotta Rossa/Via Fontanina;
- P.P. "Villaggio I Maggio, IV stralcio" – (Via Montescudo/Via Cà del Drago);
- P.P. "Villaggio I Maggio, VI stralcio" – (Via Cà del Drago/Via Cà Sabbioni);
- Piano di Recupero "Garattoni/Barafonda" – (Via Garattoni/Via Rinaldi);
- P.P. "Via Fantoni" – scheda di progetto n. 12.9 del P.R.G. '94 – (Via Fantoni, altezza civico 7);
- Piano di Recupero "Villa Tosi/Il Crocifisso" – (Via Covignano/Viale delle Grazie);
- P.P. "Deviatore Ausa" – scheda di progetto n. 8.17 del P.R.G. '94 – (Lungo il Torrente Ausa, tra Via dell'Iride e Via Marecchiese).

Le disposizioni normative e cartografiche previste in tali Accordi Negoziati e P.P. prevalgono sulle prescrizioni del RUE per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla Convenzione stipulata; pertanto fino a tale data, gli interventi edilizi andranno ricondotti alle tavole e alle N.T.A. degli atti attuativi. **Nei P.P. produttivi ancora vigenti sono comunque ammissibili tutti i tipi d'uso previsti all'art. 27 per la funzione produttiva (C), nel rispetto della quantità di dotazioni territoriali previste dal successivo art.37. E' esclusa la monetizzazione.**

Agli edifici esistenti alla data del 29/03/2011, così come definiti al successivo art. 8, si applica in ogni caso la modalità di intervento RE alle medesime condizioni previste al successivo art. 23 bis, a condizione di non incrementare tipi d'uso non previsti nel Piano attuativo stesso e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle N.T.A. di P.P./P.R.U.

3. Successivamente alla scadenza dei termini concessi al privato per l'attuazione del P.P., ai sensi della Convenzione sottoscritta, gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- in caso di totale adempimento agli obblighi della Convenzione Urbanistica sottoscritta, entrerà in vigore la disciplina normativa del RUE secondo le indicazioni cartografiche riportate nelle tavole di RUE, fermo restando il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 37 e l'obbligo del versamento del contributo di costruzione, da calcolarsi sulla maggiore capacità edificatoria riconosciuta dalla norma dell'ambito di RUE.

E' comunque ammessa la conclusione dell'edificazione "eventualmente residua" da piano attuativo, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.P. scaduto ed alle condizioni ivi disciplinate.

- in caso di parziale o totale inadempienza agli obblighi Convenzionali, in tutto il territorio Comunale con esclusione degli ambiti agricoli, sarà possibile, attraverso un PdC Convenzionato, dar corso al completamento degli interventi previsti dal P.P. originario, previa valutazione da parte degli organi di Governo del Comune e fatta salva l'azione sostitutiva dell'A.C. ai sensi della convenzione sottoscritta nei casi previsti.

3 bis. Successivamente alla scadenza dei P.P. di iniziativa pubblica, in caso di completa o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche previste dal piano, sarà

possibile attraverso PdC dar corso al completamento dei corrispettivi interventi previsti dal P.P. originario, nel rispetto degli obblighi previsti nei confronti degli attuatori, anche in forma consorziata, per le opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche realizzate.

- 3 ter.** Nel caso di P.P. approvati ma non convenzionati, afferenti alle zone artigianali di Villaggio I Maggio (III stralcio) e Viserba Monte (II stralcio – non perimetrato) gli interventi ammessi tramite PdCC dovranno obbligatoriamente comprendere l'intero perimetro interessato dal P.P. approvato e la nuova convenzione dovrà recepire gli obblighi comuni agli stralci già convenzionati;
- 4.** In caso di mancata rispondenza cartografica tra il presente strumento urbanistico e quello di dettaglio, in attesa degli opportuni aggiornamenti, la norma del RUE andrà applicata seguendo gli azzonamenti contenuti nella cartografia degli Accordi/P.P., da ricondursi per assimilazione a quelli del RUE.
- Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per il tempo previsto i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.
 - Le tavole di RUE rappresentano ideogrammaticamente il tracciato del TRC. Lungo tale percorso vale quanto previsto dal progetto approvato con Delibera CIPE n. 93/06 del 04/11/2006 s.m.i..

Art. 7 bis - Progetti speciali e strategici

- 1.** Le tavole di RUE individuano con specifica grafia i perimetri dei progetti le cui disposizioni normative prevalgono su quelle d'ambito, di cui al successivo Titolo II delle presenti norme, per la durata prevista dalla convenzione. Ai fini della compatibilità urbanistica, in caso di incongruenza tra l'individuazione del RUE come progetto speciale e l'area interessata dal progetto dell'opera, approvata nell'ambito del procedimento unico, quest'ultima prevale. Ciascun progetto viene indicato cartograficamente con la sua denominazione e indicatore alfanumerico a cui è associata la norma specifica sottoindicata:

1) Galvanina:

- parametri edilizi come da progetto "*Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del complesso della Galvanina*" approvato dalla Conferenza dei servizi del 13/01/2016 e le eventuali varianti saranno ammissibili nel rispetto dei limiti indicati dal progetto approvato e alle condizioni di legge;
- attuazione tramite PdCC;
- la convenzione stabilisce i limiti temporali di validità della disciplina speciale, le modalità di cessione delle aree e attrezzature per spazi collettivi e il rispetto degli eventuali altri obblighi stabiliti dalla Conferenza e dagli altri Uffici/Enti/Autorità competenti.

2) Parco della contemplazione:

è prevista la realizzazione di un parco-campagna con fruibilità pubblica, le cui attrezzature dovranno essere strettamente funzionali al parco e dovranno garantire un'elevata integrazione paesaggistica e un basso impatto ambientale.

All'interno del parco è ammessa la realizzazione di un unico manufatto legato funzionalmente al parco, per il quale valgono i seguenti parametri edilizi:

- Sc max: 50 mq;

- H max: m. 3,00, con obbligo di realizzazione di copertura a due falde;
- modalità d'intervento: permesso di costruire.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- ogni struttura dovrà essere realizzata senza comportare alterazioni morfologiche del declivio e con materiali ecocompatibili; il percorso pedonale dovrà essere realizzato con materiali drenanti;
- il manufatto dovrà essere realizzato con tecnologie opportune per renderlo completamente amovibile (fondazioni, pareti, copertura) e con materiali locali;
- le fondazioni del manufatto dovranno essere attestate al di sotto dello strato di terreno che con fenomeni di ritiro e rigonfiamento risente dell'alternarsi delle stagioni;
- quanto determinato in sede di Risposta Sismica Locale dovrà essere tenuto in debito conto nel progetto esecutivo;
- il manufatto sarà strettamente legato alla funzione del parco e dovrà essere rimosso al venir meno di tale funzione.

L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata al rispetto degli artt. 2.7 e 2.10 delle norme di PSC e al rispetto delle norme vigenti in materia ambientale.

Le restanti specifiche tecniche sono contenute nell'Accordo Negoziale sottoscritto tra le parti in data 03/09/2019.

3) ARCA:

- parametri edilizi come da *"Progetto presentato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente proposto dalla Soc. ARCA S.p.A. per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale all'ingrosso sito in Rimini, via Varisco 18"*, eventuali varianti al titolo abilitativo sono ammesse nel rispetto dei limiti indicati dal suddetto progetto e delle condizioni di legge;
- attuazione tramite PdCC;
- la convenzione stabilisce i limiti temporali di validità della disciplina speciale, le modalità di cessione delle aree e attrezzature per spazi collettivi calcolati in coerenza con quanto disposto dal Titolo 6 del PSC.

4) TRC Rimini FS – Rimini Fiera:

L'intervento edilizio ammesso è di RE in conformità alle seguenti condizioni:

- SC: max preesistente;
- Volume: max preesistente;
- H max: preesistente;
- tipo d'uso: preesistente.

Gli edifici oggetto di esproprio per la realizzazione dell'infrastruttura potranno essere ricostruiti fuori dalla fascia di rispetto ferroviaria, ovvero seppur all'interno della fascia previo parere del gestore del vincolo:

- entro la medesima particella catastale ovvero, qualora non sia possibile, nell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di esproprio, in lotti contigui o circostanti ovvero in aree collocate in prossimità;
- entro il medesimo sub-ambito del fabbricato esistente o in caso di impossibilità in un ambito/sub-ambito differente, previa verifica di ammissibilità della medesima modalità d'intervento;
- la demolizione del fabbricato esistente, da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria, dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga.

Non costituiscono variante urbanistica le modifiche al tracciato del TRC, apportate in fase di redazione del progetto esecutivo e dell'esecuzione dei lavori, qualora siano ricomprese nella fascia di rispetto dell'infrastruttura, pari a 6 metri dal limite di proprietà, fermo restando il rispetto delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, quello derivante da norme sovraordinate e alle condizioni derivanti dalle disposizioni legislative in materia di esproprio.

5) ...omissis...:

- per "Rinuncia al permesso di costruire convenzionato – procedimento unico ex art.53 della L.R. 24/2017 – Pratica 2020-462-3035 – presa d'atto". Delibera di C.C. n.3 del 29/01/2026

6) PIERS:

- parametri edilizi come da progetto *"Attuazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) Area ex Questura di Rimini per la nuova costruzione di 36 alloggi di proprietà comunale e delle relative opere di urbanizzazione"*;
- sono ammesse variazioni al progetto determinanti modifiche di SC o di H max al di sotto dei parametri stabiliti dall'art. 14 bis della L.R. 23/2004 s.m.i. e purché non comportino modifiche del volume approvato;
- sono ammesse opere di urbanizzazione primaria fuori comparto, da realizzare su aree di proprietà comunale, identificate nelle tavole del progetto e finalizzate a realizzare una migliore connessione dell'opera in progetto con la città.

7) Cap. pesca 105:

- parametri edilizi come da procedimento unico in variante alla strumentazione urbanistica ai sensi dell'art.53 della LR n.24/2017 per "Capanno da pesca in sponda destra del deviatore Marecchia – Contributo Regione Emilia Romagna PO FESR – obiettivo 5.1 azione 5.1.1 (ATUSS). Sede sperimentale Rimini Blue Lab – adeguamento funzionale e messa in sicurezza del capanno da pesca";
- modalità d'intervento: art.49 c.4, sottocategoria C1;
- tipi d'uso ammessi: ~~b3.1, c.2~~ d9.1, d3 purché riferita all'intera unità edilizia;
- eventuali varianti al titolo abilitativo sono ammesse nel rispetto dei limiti indicati dal suddetto progetto e delle condizioni di legge.

8) Scuola FAI BENE:

- parametri edilizi come da procedimento unico in variante alla strumentazione urbanistica ai sensi dell'art.53 della L.R. n.24/2017 per la "Realizzazione della Scuola Primaria "FAI BENE" e realizzazione dell'area di accesso alla Scuola Primaria "FAI BENE" - Via Verenin Grazia Rimini Nord";
- tipi d'uso ammessi: ~~e5~~ d6;
- sono ammesse opere di urbanizzazione all'interno del perimetro d'intervento, da realizzare su aree di proprietà comunale, identificate nelle tavole di progetto e finalizzate a mettere in sicurezza la connessione della nuova struttura scolastica con la viabilità e l'insediamento urbano limitrofo;
- sono ammesse eventuali varianti al progetto architettonico nel rispetto dei limiti indicati dal suddetto progetto e delle condizioni di legge.

9) Piazzale Carso:

l'intervento prevede la rifunionalizzazione della viabilità e dei parcheggi e l'ampliamento del parco come da "Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 53, comma 1 lettera a) della L.R. 24/2017 per la riqualificazione del parco in piazzale Carso".

Per il parco valgono le disposizioni previste dall'art. 35 per le aree a verde pubblico (V).

10) Aeroporto:

il progetto prevede il miglioramento della sicurezza del polo aeroportuale, come da "Piano di messa in sicurezza dell'accessibilità dell'aeroporto internazionale 'Federico Fellini' di Rimini – San Marino. Procedimento ai sensi del D.P.R. n.383/1994 e s.m.i., per la determinazione dell'intesa Stato – Regione Emilia-Romagna in merito alla localizzazione dell'opera", nel rispetto di quanto contenuto nell'Accordo Territoriale approvato con delibera di CC n. 24 del 24/04/2025.

11) Mercato Ittico:

- parametri edilizi come da procedimento unico in variante alla strumentazione urbanistica, ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera a) della L.R. 24/2017, per la "Realizzazione del centro servizi polivalente per la pesca e acquacoltura italiana - CUP J98H22000850007";
- tipi d'uso ammessi: ~~b5~~ c2;
- sono ammesse eventuali varianti al progetto architettonico nel rispetto dei limiti indicati dal suddetto progetto e delle condizioni di legge.

12) Stazione carburanti "GEP":

- parametri edilizi come da "Progetto presentato ai sensi dell'art.53 della LR 24/2017 - Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera b della L.R. 24/2017, proposto dalla Società Celli Giuliano srl per la realizzazione di modifiche degli immobili esistenti e l'ampliamento della stazione carburanti "GEP" sita in Rimini, via Tolemaide n.71, eventuali varianti al titolo abilitativo sono ammesse nel rispetto dei limiti indicati dal suddetto progetto e delle condizioni di legge;
- attuazione tramite PDC;

- i limiti temporali di validità della disciplina speciale sono quelli del relativo Permesso di costruire.

13) SS16 – via Barsanti:

Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per “Realizzazione di sottopasso alla SS16 prospiciente via Barsanti – Azione sostitutiva amministrazione comunale”, per l'approvazione di opera pubblica e sua localizzazione ai fini espropriativi.

14) PAS CABE:

Procedimento di variante per apposizione di vincolo espropriativo ai sensi dell'art.52-quater del DPR 327/2001 per la “Realizzazione di cavidotto di connessione alla rete elettrica principale”, per l'approvazione di opera pubblica e sua localizzazione ai fini espropriativi

15) Conad La Fonte:

- parametri edilizi come da “Progetto presentato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente proposto dalla Società Immobiliare Sacramora SPA per l'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale “Conad la Fonte” sito in Rimini, via Libero Missirini, n. 1, eventuali varianti al titolo abilitativo sono consentite nel rispetto dei vincoli indicati dal progetto stesso e delle condizioni di legge;
- attuazione tramite permesso di costruire convenzionato;
- la convenzione definisce i termini temporali di validità della normativa speciale, le modalità di cessione delle aree e delle attrezzature per spazi collettivi, calcolati in coerenza con quanto disposto dal titolo 6 del PSC.
- Tipi d'uso ammessi:
- ~~B.1.1~~ e1.1 (esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi)
- ~~B.1.3a~~ e1.3a (medio - grande struttura di vendita del settore alimentare o misto)
- ~~B.4~~ e3 (artigianato compatibile con l'ambiente urbano)
- ~~C.1~~ d1 (studi professionali ed uffici)
- All'interno della galleria commerciale potrà essere autorizzata al massimo una unità immobiliare con tipo d'uso ~~B.1.1~~ e1.1 (esercizi commerciali di vicinato), e le superfici di vendita non potranno eccedere complessivamente quella prescritta per le medio-grandi strutture di vendita;
- i vincoli temporali di validità della normativa speciale corrispondono a quelli del relativo Permesso di costruire.
- Mantenendo la quantità complessiva di dotazioni pubbliche stabilita dall'articolo 37 del RUE pari a: 100 per ogni 100 mq di Su, di cui la quota di parcheggi pubblici (P1) deve essere di almeno il 60% mentre la restante deve essere destinata a verde pubblico (V).
- Subordinare l'intervento edilizio alle condizioni e prescrizioni riportate nella sintesi istruttoria "Allegato A" del Decreto Presidenziale n. 107 del 13/11/2025 della Provincia di Rimini, con particolare attenzione agli "Aspetti geologico-ambientali" e "VALSAT".

Art. 8 - Costruzioni esistenti

1. Per costruzione (edificio, fabbricato o corpo di fabbrica in genere), esistente o preesistente, si intende qualsiasi costruzione (ma anche singole unità immobiliari a condizione che siano completate le relative parti comuni), che alla data del 29/03/2011 presenti le seguenti condizioni:

- piena legittimità;
- che si sia provveduto alla comunicazione di fine lavori;
- in alternativa al punto precedente, che si sia realizzato fino alla completa ultimazione, e cioè che sia nello stato pienamente idoneo all'utilizzo;

In caso di sanatoria edilizia, a condizione che la costruzione risulti completamente ultimata alla data di cui sopra, si considererà esistente anche quella il cui titolo edilizio sia rilasciato successivamente a tale data.

Ai sensi delle presenti norme, si considererà ancora esistente il fabbricato come sopra individuato, che abbia subito interventi, dopo il 29-03-2011, fino al mantenimento di almeno il 50% delle murature perimetrali esistenti.

2. In ogni caso le costruzioni, anche non pienamente conformi a tutte le disposizioni del RUE, potranno essere oggetto di tutti gli interventi e mutamenti dei tipi d'uso consentiti nei singoli sub-ambiti, a condizione che non venga incrementata la SU esistente e la volumetria esistente con tipo d'uso non previsto nel sub-ambito o, qualora previsto, eccedente i limiti imposti dalla norma.

Per i casi di mutamento dal tipo d'uso f1 degli edifici già appartenenti ad unità agricola alla data di adozione del RUE, si richiama quanto prescritto dal successivo art. 82, comma 3.

3. Inoltre, ai fini dell'applicazione del RUE, per edificio preesistente si intende anche un edificio (a suo tempo ultimato) ~~parzialmente~~ crollato o demolito, ~~anche integralmente, per esigenze di sicurezza, del quale, alla data del 29/03/2011, siano ancora in essere almeno il 50% delle murature perimetrali e~~ purché sia ancora individuabile in loco o dimostrabile documentalmente la ~~consistenza sagoma-planivolumetrica~~ da ricostruire. In difetto di questi elementi, l'edificio si considererà non esistente. Le opere di ricostruzione e ripristino del fabbricato costituiscono un intervento di Ristrutturazione Edilizia, ~~purché la demolizione o il crollo siano avvenuti successivamente al 21-08-2013, data di entrata in vigore della specifica modifica all'art. 3 lett. d) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e, successivamente al 29-03-2011, possono comprendere anche l'intero fabbricato, nonché gli interventi ammissibili nei diversi ambiti. Non sono ripristinabili le parziali o integrali demolizioni realizzate con specifico titolo abilitativo scaduto o con l'avvenuta ultimazione dei lavori.~~ Le ~~consistenze~~ demolite potranno essere ricostruite purché sia dimostrabile documentalmente o individuabile in loco la legittima ~~consistenza~~ della sagoma planivolumetrica da ricostruire.

4. Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa quelli in cui non venga demolito almeno il 50% delle murature perimetrali e, in ogni caso, che vengano mantenute in essere tutte le murature perimetrali del piano terra, fatta salva la creazione del varco per accessibilità dei mezzi di cantiere. Nel caso di edifici o porzioni di esso a portico, loggia, veranda o pareti integralmente vetrate la valutazione della conservazione delle "murature perimetrali" potrà far riferimento al perimetro definito dagli elementi strutturali.
5. Ad esclusione degli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e

testimoniale di Categoria A, B, sottocategoria C1 con modalità RRC e sottocategoria C2, in tutto il territorio comunale soggetto ai seguenti vincoli:

- elettrodotti (così come stabiliti dall'Ente competente);
- fasce di rispetto stradale;
- aree esondabili, verificate o da verificare, con tempi di ritorno fino a 200 anni;
- zone instabili per fenomeni di dissesto attivi verificati o da verificare;
- fasce di ml. 10,00 a tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 96, lettera f), del Regio Decreto 523/1904 s.m.i.;

qualora non sia possibile lo spostamento del fabbricato in conformità a quanto prescritto dai successivi articoli, è ammesso con intervento RE il trasferimento degli edifici fuori dalle rispettive aree o fasce di rispetto, così come desumibili dalla Tavola dei Vincoli e Schede allegate, in conformità alle seguenti condizioni:

- SC: max preesistente o secondo le norme d'ambito e di intervento;
- Volume: max preesistente o secondo le norme d'ambito;
- H max: secondo le norme d'ambito;
- tipo d'uso: preesistente o secondo le norme d'ambito;
- entro la medesima particella catastale ovvero, qualora non sia possibile per effetto di vincoli, nella particella catastale attigua se non a sua volta interessata da vincoli o tutele ai sensi delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate;
- entro il medesimo sub-ambito del fabbricato esistente o in caso di impossibilità in un sub-ambito differente, previa verifica della conformità del tipo uso da insediare;
- la demolizione del fabbricato esistente, da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria, dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga;
- tra il limite del vincolo e il punto più vicino della sagoma planivolumetrica del nuovo fabbricato non dovrà intercorrere una distanza superiore a ml. 20,00.

Qualora la particella destinataria dello spostamento (o la particella del fabbricato o quella attigua) sia accessibile anche da ulteriore viabilità, è possibile spostare l'immobile, con i limiti sopra esposti anche in prossimità di quest'ultima viabilità, nel rispetto di tutte le condizioni sopra riportate ad esclusione dei ml. 20,00.

6. Fermo restando il rispetto delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate e quello derivante da norme sovraordinate, nonché le limitazioni previste per gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, in deroga alle specifiche disposizioni d'ambito è sempre consentito il tipo d'uso **b3.4 d9.1**. Nel territorio urbanizzato, tale destinazione è consentita anche in deroga ai limiti dimensionali (Uf/IT) previsti dalle norme d'ambito, nei limiti massimi previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/1968, a condizione che l'uso sia vincolato con atto unilaterale d'obbligo. La funzione **b3.4 d9.1** è insediabile anche in territorio rurale ed in ambiti di nuovo insediamento, senza la possibilità di realizzare nuove volumetrie e previa verifica dell'esistenza di condizioni adeguate e sostenibili riguardo all'accessibilità, alle infrastrutture a rete, alle modalità di smaltimento dei reflui.

[...]

CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

Art. 11 - Unità edilizie, unità immobiliari e pertinenze

1. L'unità edilizia, le unità immobiliari e le eventuali pertinenze, sono definite dall'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. 922 del 28/06/2017 s.m.i., in seguito denominato DTU n. 922/17 s.m.i. .

2. Ad ulteriore precisazione in rapporto ai successivi articoli, l'unità edilizia è quella composta dal fabbricato principale e dalle eventuali pertinenze, insistenti (anche in parte) sulla medesima particella catastale su cui è ubicato l'edificio principale, nella situazione sussistente alla data di adozione delle presenti norme, compresa l'area frazionata successivamente a tale data; in caso di diversa previsione urbanistica ricadente all'interno della particella, l'unità edilizia andrà considerata fino al limite costituito dal diverso sub-ambito.

Inoltre, si considererà area pertinenziale anche una diversa particella catastale, purché appartenente al medesimo sub-ambito, che risulti da titolo edilizio utilizzata urbanisticamente per la realizzazione di un fabbricato.

2 bis. Fatti salvi i diritti di proprietà, si considera come unico fabbricato anche l'edificio realizzato e trasformato con interventi unitari che abbia subito frazionamenti "cielo-terra" successivamente alla sua costruzione, a prescindere dalla costituzione di nuove particelle catastali, ai fini delle valutazioni degli indici edificatori di cui al successivo art. 16.

3. A compendio delle definizioni di cui al comma 1, ai fini delle presenti norme si considera pertinenziale ogni manufatto con uso accessorio e complementare all'edificio principale e che, qualora costituisca volumetria, possieda tutte le seguenti caratteristiche:

- propria individualità fisica, strutturale e non costituire parte integrante di altro fabbricato;
- volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza;
- non avere o essere suscettibile di un autonomo valore di mercato;
- superficie lorda massima fino a mq. 28,00;
- H max. ml. 2,40 in caso di intervento di nuova realizzazione della pertinenza o di RE ricostruttiva.

4. In caso di azienda agricola ai sensi del successivo art. 81, comma 1, l'unità fondiaria è composta dall'insieme di tutte le particelle catastali costituenti l'azienda agricola e risultanti dal titolo abilitativo.

5. Qualora la particella catastale corrisponda al sedime del fabbricato soprastante, si considererà pertinenziale anche la particella circostante che li contiene.

6. In caso di opere che mettano in comunicazione diretta due unità immobiliari, le stesse si considereranno ancora distinte, qualora per ognuna venga mantenuta l'autonomia degli accessi, del rispetto del D.M. 236/1989 s.m.i. e della normativa igienico-sanitaria. In difetto si configurerà come fusione delle stesse. Sono escluse dall'obbligo di accorpamento le unità immobiliari ad uso **e1.1 b1.1** per il quale sia comunque previsto al termine dell'uso congiunto, sempre nell'ambito del

tipo d'uso **e1.1 b4.1**, il ripristino dell'autonoma funzionalità e conformità delle unità immobiliari precedenti.

[...]

Art. 17 bis - Specifiche tecniche

1. Altezza degli edifici (quota inferiore): ad integrazione di quanto disposto in materia dalle DTU n. 922/2017 s.m.i., si prescrive quanto segue:

non è ammessa alcuna modifica alla quota dei terreni sussistente alla data del 29/03/2011, ad esclusione dei casi sotto riportati:

- per i lotti situati al di sotto della quota stradale frontistante (da valutarsi nel tratto ricompreso tra i limiti del lotto), o per i lotti già posti a quota non inferiore alla strada, è ammesso un riporto di terreno, dalla quota esistente al 29/03/2011, fino al raggiungimento di un innalzamento massimo di 30 cm sul livello stradale. Il riporto di terreno potrà superare il limite precedente nel caso di raggiungimento della complanarità con i lotti confinanti;
- innalzamenti della quota dei terreni maggiori di 30 cm sono consentiti solo per comprovate esigenze connesse al deflusso delle acque reflue e per il corretto innesto alla rete pubblica. Il riporto di terreno non potrà comunque riguardare le fasce di lotto comprese tra i confini di proprietà per almeno ml. 1,50 dagli stessi, fatta eccezione verso strada, per comprovata necessità di collocazione raccordi per accessi carrabili e/o pedonali e di collegamento della rete fognaria interna al collettore stradale;
- per interventi puntuali è possibile il raggiungimento della complanarità totale o parziale con i lotti confinanti; nel caso di complanarità parziale è prescritto, per le porzioni di lotto non complanari, il rispetto della distanza dai confini di cui all'art. 905 del C.C.;
- la realizzazione di corselli interrati o rampe di servizio alle autorimesse interrate, in aderenza all'edificio, non costituisce modifica della quota del terreno.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere determinata in ragione di quanto disposto dall'art 8 DM 1444/68 verificando l'altezza degli edifici circostanti, scegliendo il più favorevole tra i seguenti criteri:

- edificio più alto tra, quello oggetto di intervento, uno degli edifici confinanti e/o edificio/i oltre viabilità pubblica nella proiezione ortogonale del fabbricato riqualificato;
- edifici presenti nell'isolato, determinato dal perimetro del territorio delimitato da spazi pubblici e comprendente il lotto d'intervento; in questa ipotesi l'altezza massima sarà definita dalla media aritmetica dei tre più alti edifici presenti. Rimangono ferme le deroghe eventualmente previste dalla normativa vigente.

2. Sottotetti: i sottotetti di cui al punto 31 delle DTU n. 922/17 s.m.i., privi d'accesso diretto, sono da computarsi nel calcolo del volume totale (VT) dell'edificio e non costituiscono né superficie utile né accessoria se presentano un'altezza all'imposta non superiore a cm. 40 e una pendenza massima del 33%.

I sottotetti dotati di qualsiasi accesso e tipologia di scala, si considereranno accessibili.

3. Abbaini e terrazzi in trincea: ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio, non sono computati gli abbaini e i terrazzi in trincea, il cui fronte non superi complessivamente la misura del 50% del

fronte del fabbricato sul quale si affacciano e a condizione che la loro superficie netta non superi complessivamente il 50% della superficie netta della falda interessata. Se si eccedono tali limiti l'altezza del fronte verrà considerata all'intradosso della copertura dell'abbaino, mentre per i terrazzi in trincea il nuovo muro arretrato rispetto alla facciata principale, costituirà il riferimento per il calcolo dell'altezza dell'edificio.

4. Corselli autorimesse: ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che i corselli comuni delle autorimesse non potranno superare la larghezza di ml. 10,00.
5. Tettoie: ai sensi dei punti 20 e 57 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che per la valutazione della profondità delle tettoie inferiori a ml. 1,50 dovranno essere ricomprese anche le eventuali porzioni a sbalzo. Costituiscono tettoie ai sensi del punto 57 delle DTU le "pensiline" a copertura delle aree di servizio di distribuzione carburanti.
6. Androni, scale condominiali e locali posto bicicletta: ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che sono esclusi dal calcolo della SC i locali per posto bicicletta, nelle quantità e nei casi previsti dal successivo art. 41 comma 1, lettera a) e ambienti destinati ad attività ricreative, sportive e per il benessere della persona.
Ai restanti piani, si considererà scala condominiale, oltre all'ingombro planimetrico delle rampe scale e dei pianerottoli di passaggio, anche quello dei pianerottoli di arrivo e distribuzione.
Gli spazi eccedenti saranno da computarsi come SA.
- Logge triangolari: ai sensi del punto 51 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che, a qualsiasi piano fuori terra, la superficie triangolare si configuri loggia solo se totalmente ricompresa all'interno del medesimo piano di facciata.

CAPO 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 18 - Disposizioni generali

1. Le categorie di intervento riportate nei successivi articoli, sono definite dagli artt. 3 e 10 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., ovvero dall'Allegato all'art. 9 della L.R. 15/2013 s.m.i..
Le diverse tipologie di intervento dovranno comunque verificare l'accessibilità pedonale e/o carrabile alla singola unità immobiliare e/o edificio.
2. Resta inteso che modifiche o integrazioni alle citate norme sovraordinate, saranno immediatamente cogenti.
3. Le specifiche riportate nei successivi articoli, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio delle opere ammissibili.
4. Tra le categorie MO, MS, RRC, RE, si stabilisce che le opere di ogni singola categoria sono da intendersi ricomprese anche tra quelle rientranti nelle categorie di rango superiore.
5. La demolizione dei fabbricati è sempre consentita, fatti salvi gli edifici ricadenti nella Città Storica, nei ghetti storici e per gli edifici tutelati esterni al centro storico, in rapporto ai quali tale intervento demolitorio dovrà essere valutato in funzione della specifica categoria di tutela assegnata.
6. L'aumento di carico urbanistico si configura secondo quanto disposto dagli art. 28 e 30 della L.R. 15/2013 s.m.i., ovvero:
 - un aumento delle superfici utili;

- un mutamento della destinazione d'uso degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale (**cambio d'uso verticale**) tra quelle sottoelencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:
 - a) residenziale;
 - b) turistico ricettiva;
 - c) produttiva;
 - d) direzionale;
 - e) commerciale;
 - f) rurale;
- un aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di MS, RS e RRC, di cui alle lettere b), c) e d) dell'Allegato della L.R. 15/2013 s.m.i.

[...]

CAPO 5 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 27 - Casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio

1. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è definita dall'art. 28 della L.R. 15/2013 s.m.i..
2. Eventuali usi non espressamente indicati nell'elenco di cui al successivo comma 9 devono essere collocati per similitudine.
3. I raggruppamenti funzionali delle destinazioni sono indicati con lettera maiuscola, mentre i tipi d'uso sono indicati con lettera minuscola e numero;
4. Si definisce cambio di destinazione (CD) il passaggio da un raggruppamento funzionale ad un altro (**cambi d'uso verticali**), così come la variazione tra diversi tipi d'uso all'interno del medesimo raggruppamento funzionale (**cambi d'uso orizzontali**).
5. Il passaggio da un tipo d'uso ad un altro ricompreso nel medesimo raggruppamento funzionale, è comunque soggetto al rispetto dei tipi d'uso consentiti nel sub-ambito in cui ricade.
6. La modifica tra usi ricompresi nel medesimo tipo d'uso è sempre ammessa, se non espressamente vietata nelle norme di sub-ambito.
7. Gli articoli successivi disciplinano per ogni sub-ambito i tipi d'uso previsti ed il rispetto di eventuali condizioni; la conseguente variazione tra gli stessi, se non espressamente vietata o limitata, si intende sempre ammessa anche se non indicata come modalità di intervento, a condizione che risulti conforme anche a tutte le normative correlate aventi rilevanza a qualsiasi titolo con l'uso interessato.

Le funzioni di servizio di cui all'uso ~~e3~~ **d4**, quali Sedi di Pubbliche Amministrazioni civili e militari, nonché servizi amministrativi e previdenziali, società di servizi di interesse pubblico ed Enti pubblici di qualsiasi natura, sono insediabili in tutto il territorio urbanizzato indifferentemente dalla disciplina dei diversi sub-ambiti.

8. L'edilizia residenziale sociale, di cui all'uso a3, è insediabile solo successivamente alla definizione di un atto specifico da parte dell'Amministrazione comunale, che ne definisca le caratteristiche generali (quali ad esempio: tipologia di ERS, requisiti minimi, convenzionamento, prezzi calmierati, beneficiari) e le modalità di attuazione.

9. I raggruppamenti funzionali sotto riportati sono di norma riferiti agli edifici; tuttavia possono essere estesi anche alle aree esterne.

A questo proposito si considera che le aree pertinenziali appartenenti alla medesima unità edilizia (così come definita dal precedente art. 11), possono essere utilizzate in conformità a tutti i tipi d'uso presenti nel fabbricato principale e in conformità alla disciplina d'ambito, con esclusione del commercio al dettaglio.

In caso di aree autonome non pertinenziali si considerano ammissibili tutti i tipi d'uso consentiti nel sub-ambito di appartenenza.

10. I raggruppamenti funzionali delle destinazioni e i relativi tipi d'uso sono classificati come segue:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE (A)

a1 Residenza. Abitazioni, case famiglia e relative manufatti accessori. E' compreso in tale tipo d'uso, l'utilizzo ad affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati per uso turistico e attività saltuarie di alloggio e prima colazione, **che prevedano la stipula di contratti di locazione turistica per un numero di giorni superiore a trenta** ~~essi come disciplinato dalla L.R. 16/2004 s.m.i.~~ (art. 10, 11, 12, 13 - L.R. 16/2004 s.m.i.).

a2 Residenza collettiva (non turistica). Collegi, convitti, conventi, seminari e studentati non appartenenti a complessi religiosi e/o scolastici, case di riposo ~~(ospizi)~~. Sono comprese tipologie di residenza collettiva quali cohousing, coliving ⁽¹⁾.

a3 Edilizia residenziale sociale e pubblica. Strutture residenziali speciali definite dalla specifica legislazione in materia.

E) FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA (B) ⁽²⁾

e1 b1 Strutture ricettive alberghiere: alberghi ~~(art. 4 - comma 6 art. 5 - L.R. 16/2004 s.m.i.)~~. ~~Strutture volte al soggiorno ed all'ospitalità.~~ Strutture definite dalla specifica legislazione in materia (DGR 916/2007 s.m.i.), quali albergo, motel, meubl  o garni, albergo termale, villaggio-albergo, albergo diffuso, residenza d'epoca, centro congressi. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attivit  terziarie, quali piscine, centri benessere e palestre ~~purch  non costituenti unit  immobiliari autonome rispetto alla funzione principale.~~

e4 b2 Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere ~~(art. 4 - comma 6 art. 5 - L.R. 16/2004 s.m.i.)~~ ⁽¹⁾. Strutture definite dalla specifica legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attivit  terziarie, quali piscine, centri benessere e palestre.   inoltre compreso un alloggio per il gestore.

b3 Strutture ricettive alberghiere: condhotel (L.R. 3/2019) ⁽¹⁾. Strutture definite dalla specifica legislazione in materia.

e2 b4 Funzioni ricettive extra-alberghiere ~~(art. 4 - commi 8 e 9 art. 7 - L.R. 16/2004 s.m.i.)~~

(¹). Strutture definite dalla specifica legislazione in materia (Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù) ~~aree attrezzate di sosta temporanea~~. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attività terziarie, ~~quali piscine, centri benessere e palestre. purché non costituenti unità immobiliari autonome rispetto alla funzione principale~~. È inoltre compreso un alloggio per il gestore.

e3 b5 Strutture ricettive all'aria aperta: (art. 4 – comma 7 art. 6 - L.R. 16/2004 s.m.i.). Strutture definite dalla specifica legislazione in materia (campeggi, villaggi turistici, ~~marina resort~~).

b6 Altre tipologie ricettive (art.14 e 15 L.R. 16/2004 s.m.i.). Strutture definite dalla specifica legislazione in materia.

b7 Strutture destinate a locazione breve per finalità turistiche (L.R. 10/2025). Strutture definite dalla specifica legislazione in materia (³).

(¹) Le caratteristiche delle strutture sono definite all'art. 27 ter.

(²) Degli usi di cui alla L.R. 16/2004 s.m.i., sono esclusi quelli ricompresi nel raggruppamento A) e nel raggruppamento F) del presente articolo.

(³) Il mutamento d'uso in b7 non pregiudica la possibilità di proseguire nella medesima unità immobiliare anche le diverse tipologie di ricettività che prevedano la stipula di contratti di locazione turistica per un numero di giorni superiore a trenta.

D) FUNZIONE PRODUTTIVA (C)

~~e1~~ c1 Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso ~~e3 b4~~) (⁴). Edifici laboratoriali e aree pertinenziali adibite alle esigenze di un processo produttivo, anche di natura agro-alimentare (con esclusione di quelle ricomprese al successivo punto f2), nonché contestuale attività di logistica; se contestuali all'attività principale, sono inoltre ammesse attività complementari quali ad esempio: uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, alloggio per il custode di SC massima pari a mq. 120,00, ecc..

~~La SU del laboratorio non dovrà in ogni caso essere inferiore al 50% della SU dell'unità immobiliare.~~

~~In deroga a quanto prescritto dal precedente art. 7, i presenti tipi d'uso sono consentiti anche in aree ricomprese in PP ancora vigenti.~~

~~b5~~ c2 Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto ~~e logistica~~ (⁵). Edifici ed aree pertinenziali adibite ad attività di commercio all'ingrosso, magazzinaggio, deposito e stoccaggio, attività di autotrasporto, autonoleggio e di corriere, nonché ~~contestuale attività di logistica~~, uffici e locali accessori connessi all'attività.

~~In deroga a quanto prescritto dal precedente art. 7, i presenti tipi d'uso sono consentiti anche in aree ricomprese in P.P. ancora vigenti.~~

c3 Logistica produttiva. Edifici adibiti ad attività di logistica a servizio di attività ~~commerciali e~~ produttive.

c4 Deposito e stoccaggio. Attività di deposito e stoccaggio anche a cielo aperto di materiali e merci, rimessaggio senza vendita. Comprende anche archivi e data center.

~~e2~~ c5 Impianti per l'ambiente. Trattamento e smaltimenti di rifiuti: discariche, piattaforme di

stoccaggio, piattaforme ed aree per stazioni ecologiche, impianti di depurazione. Laboratori di analisi connessi alle verifiche ambientali.

-
- (4) Tutte le attività promiscue che prevedano show room di mobilità lenta e veloce con officine, nonché show room di mobili con laboratori di produzioni possono insediarsi nella funzione produttiva o commerciale.
- (5) Per l'insediamento della funzione **c2 b5** è prescritta, a corredo della presentazione del titolo abilitativo, relazione illustrativa asseverata che dimostri l'accessibilità dell'area e l'idoneità della viabilità pubblica alla mobilità dei mezzi pesanti;
-

G) FUNZIONE DIREZIONALE (D)

- e1 d1 Studi professionali e uffici.** Studi professionali e uffici in genere, società di servizi, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative e attività assimilabili; ambulatori aventi SC fino a mq. 300,00 per unità immobiliare.
- e8 d2 Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive.** Centri congressi, sale convegni, incontri e dibattiti, non integrati in strutture alberghiere; strutture fieristiche, mostre, esposizioni. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni e/o uffici).
- e2 d3 Funzioni culturali e associative** (⁶ **2quater**). Musei, biblioteche, sedi di associazioni, circoli culturali, mostre (escluse quelle di cui all'uso **c1 d4**), baby parking.
- e3 d4 Funzioni di servizio** (⁶ **2quater**). Sedi di Pubbliche Amministrazioni civili e militari, nonché servizi amministrativi, previdenziali, ~~canili, gattili, dog sitting, pensioni per cani e gatti~~, società di servizi di interesse pubblico, ed Enti pubblici di qualsiasi natura, strutture per la mobilità e lo scambio intermodale quali stazioni e/o terminal, porti turistici.
- e4 d5 Funzioni di tipo religioso** (⁶ **2quater**). Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività complementari connesse alla funzione principale, quali ad es.: attività culturali, scolastiche, formative, ricreative, sportive, convitti, studentato, collegio, seminario, mense.
- e5 d6 Funzioni scolastiche di base.** Scuole pubbliche o private quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché attività complementari connesse alla funzione principale, quali ad es.: attività culturali, formative, ricreative, sportive.
- e6 d7 Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Scuole pubbliche o private, superiori all'obbligo, università, centri di formazione professionale, e di ricerca, nonché attività complementari connesse alla funzione principale, quali ad es.: attività culturali, formative, ricreative, sportive, convitti, studentati, collegi, seminari, mense.
- e7 d8 Funzioni sanitarie e socio-assistenziali.** Strutture pubbliche e private quali: ospedali, CRA (ex-RSA), case protette, case di cura, attività termali e per il benessere, strutture socio-assistenziali, nonché ambulatori aventi una SC superiore a mq. 300,00 per unità immobiliare. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni e/o uffici).
- b3.1 d9.1 Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano.** Attività ricreative, sportive, di spettacolo ~~e locali da ballo~~, con capienza autorizzata inferiore a 100 persone. Comprende attività quali discoteche, sale da ballo, impianti sportivi, palestre,

piscine, cinema, teatri.

b3-2 d9.2 Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano. Le stesse attività dell'uso **b3-4 d9.1**, con capienza autorizzata superiore a 100 persone.

b6 d10 Parcheggi pubblici e privati. Autorimesse, parcheggi anche multipiano adibiti al parcheggio di veicoli, costituenti funzione autonoma e non pertinenziale, sia di uso pubblico che privato, nonché eventuali servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

d11 Funzioni di servizio per animali ⁽⁷⁾. Attività di custodia e cura di animali quali canili, gattili, dog sitting, pensioni per cani e gatti.

e9 d12 Attrezzature cimiteriali. Edifici, strutture e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. uffici civili e attrezzature religiose).

^{(6) 2^{quater}} I tipi d'uso **d3 e2** (per unità immobiliari aventi superficie lorda superiore a mq. 100,00) e **d5 e4** potranno insediarsi solo in edifici nei quali non siano presenti altri tipi d'uso.

^{(7) 2^{quinq}} ~~Canili, gattili, dog-sitting, pensioni per cani e gatti sono ammessi~~ Il tipo d'uso **d11** è ammesso solo negli ambiti AVP, AAP, ARP.

B) FUNZIONE COMMERCIALE (E)

b1-1 e1.1 Esercizi commerciali di vicinato (DCR 1253/1999 punto 1.3) e pubblici esercizi ⁽⁸⁾ ⁽⁴⁾. Unità immobiliari ~~singole o aggregate~~ ^(1bis) ^(2bis) destinate ad attività commerciali al dettaglio (alimentari e non) ~~e farmacie~~, svolte in esercizi aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a mq. 250,00 per unità immobiliare, **e farmacie**; sale giochi con tipologie di gioco comprese all'art. 110, comma 7 del T.U.L.P.S.; attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

b1-2 e1.2 Medio-piccole strutture di vendita (DCR 1253/1999 punto 1.4) ⁽⁹⁾ ⁽²⁾ ^(2ter). Unità immobiliari singole o aggregate (DCR 1253/1999 punto 1.7) ⁽¹⁰⁾ ⁽¹¹⁾ ^(1bis) ^(2bis) destinate ad attività di commercio al dettaglio, di SV complessiva superiore a mq. 250,00 e fino a mq. 1.500,00.

Si distinguono in:

- **e1.2.a b1-2.a** Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **e1.2.n b1-2.n** Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

Possono essere ricompresi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, ecc., solo se connessi alla funzione principale.

b1-3 e1.3 Medio-grandi strutture di vendita (DCR 1253/1999 punto 1.4) ⁽⁹⁾ ⁽²⁾ ^(2ter). Unità immobiliari singole o aggregate (DCR 1253/1999 punto 1.7) ⁽¹⁰⁾ ⁽¹¹⁾ ^(1bis) ^(2bis) destinate ad attività di commercio al dettaglio, di SV complessiva superiore a mq. 1.500,00 e fino a mq. 2.500,00.

Si distinguono in:

- **e1.3.a b1-3.a** Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **e1.3.n b1-3.n** Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Possono essere ricompresi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, ecc., solo se connessi alla funzione principale.

b1.4 e1.4 Grandi strutture di vendita (DCR 1253/1999 punto 1.3, 1.4) ⁽⁹⁾ ~~(2)~~ ~~(2ter)~~. Unità immobiliari singole o aggregate (DCR 1253/1999 punto 1.7) ⁽¹⁰⁾ ⁽¹¹⁾ ~~(1bis)~~ ~~(2bis)~~ destinate ad attività di commercio al dettaglio, di SV complessiva superiore a mq. 2.500,00.

Si distinguono in:

- **e1.4.a** Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **e1.4.n** Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore, le grandi strutture di vendita alimentari di almeno mq. 4.500,00 di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno mq. 10.000,00 di SV.

Possono essere ricompresi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, ecc., solo se connessi alla funzione principale.

b2 e2 Sale giochi ad impatto territoriale. Sale da gioco, sale bingo, sale scommesse, esercizi dedicati esclusivamente al gioco, posti in essere in luogo pubblico o aperto al pubblico o in circolo privato, in cui siano presenti o comunque accessibili apparecchi per il gioco di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (quali ad esempio: VLT, SLOT, ecc.).

b4 e3 Artigianato compatibile con l'ambiente urbano ^(8 4). Attività artigianali e produttive purché non insalubri (D.M. 5 settembre 1994) ~~fino a mq. 200,00 di SC per unità immobiliare.~~
~~La SU del laboratorio non dovrà in ogni caso essere inferiore al 50% della SU dell'unità immobiliare.~~

b7 e4 Distributori carburanti. Impianti di distribuzione di carburanti come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito dalla legislazione in materia, pubblici esercizi e servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli.

e5 Mercati. Commercio al dettaglio ambulante o in struttura pubblica. Comprende aree attrezzate per fiere, feste, spettacoli viaggianti.

e6 Logistica commerciale. Edifici adibiti ad attività di logistica a servizio di attività commerciali.

^(8 4) Tutte le attività promiscue che prevedono la vendita al dettaglio dei propri prodotti trasformati artigianalmente, alimentari e non, possono insediarsi indifferentemente negli usi **e1.1** e **e3 b1.1-e b4**.

^(9 4ter) La verifica della SV deve essere eseguita come sommatoria delle superfici di ciascuna unità immobiliare se inserite in:

- edifici a destinazione specifica;
- edifici polifunzionali, nei quali le unità commerciali usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

In attuazione della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., ai fini delle verifiche della SV, le funzioni pubblici esercizi e le attività paracommerciali sono equiparate alle strutture commerciali.

~~⁽²⁾ Nei tipi d'uso b1.2, b1.3, b1.4, possono essere ricompresi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, ecc., solo se connessi alla funzione principale.~~

^(10 2bis) Sono strutture aggregate i centri commerciali, i complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato e le aree commerciali integrate così come definite dalla D.C.R. 1253/1999 s.m.i.

^(11 2ter) La realizzazione di più unità immobiliari, anche in fasi successive e in forma aggregata, su una stessa area è ammissibile fino ad un massimo di mq. 5.000,00 di SV e purché l'area sia in ogni caso inferiore a 1,50 ha di ST.

F) FUNZIONE RURALE AGRICOLA ⁽¹²⁾ ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾

- f1 Residenza rurale.** Abitazioni e relative pertinenze a servizio di imprenditori agricoli e degli addetti all'attività agricola, connesse ad un'azienda agricola.
- f2 Servizi agricoli.** Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e stalle. Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.
- f3 Allevamenti.** Edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali. Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti gestionalmente correlate all'attività principale e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.
- f4 Serre fisse.** Strutture adibite alla coltivazione al chiuso di colture orticole protette o floro/vivaistiche. Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti gestionalmente correlate all'attività principale e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.
- f5 Attività agrituristica (L.R. 4/2009 s.m.i.).** Strutture definite dalla specifica legislazione in materia. Può comprendere strutture destinate all'ospitalità rurale anche in agricampeggi e alla valorizzazione delle attività agricole, quali le fattorie didattiche.

⁽⁴⁾ ⁽¹²⁾ L'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda agricola è sempre ammessa laddove consentita dalle specifiche normative in materia.

⁽⁵⁾ — L'attività di Agriturismo è ammessa alle condizioni e con le modalità di cui alla L.R. 4 del 31/03/2009 s.m.i. e della D.G.R. 987 del 11/07/2011 s.m.i.

Art. 27 bis - Opere e usi temporanei

1. Con esclusione dei tipi d'uso ~~d3~~ ~~e2~~ (in unità immobiliari aventi superficie lorda superiore a mq. 100,00) e ~~d5~~ ~~e4~~, indipendentemente dalla destinazione legittima e dall'ambito in cui ricadono, gli edifici e/o le aree possono essere temporaneamente utilizzati, con durata stabilita dalla Pubblica Amministrazione (per un massimo di cinque anni, eventualmente prorogabili in presenza di motivate condizioni che rendano necessario il prolungamento del periodo), per finalità pubbliche o di interesse pubblico e per eventi promossi o patrocinati dall'Ente, alle seguenti condizioni:
- ottenimento di idoneo titolo abilitativo finalizzato all'utilizzo temporaneo e per le eventuali opere edilizie da realizzarsi;
 - il proprietario dovrà inoltre assumere, attraverso atto trascritto, l'impegno al ripristino dell'uso originario allo scadere del periodo concesso, nonché alla realizzazione di opere coerenti con il tipo d'uso stesso;
 - le istanze e le deliberazioni di pubblico interesse o pubblica utilità devono essere sottoposte alla valutazione del Consiglio Comunale.

1 bis Nelle aree possono essere installate strutture prefabbricate nei limiti strettamente necessari per soddisfare l'interesse pubblico specifico.

2. L'utilizzo temporaneo di cui al comma precedente non configura cambio di destinazione o del tipo d'uso dell'unità o delle unità interessate, che resta quello legittimato con precedente titolo abilitativo o quello pianificato dallo strumento urbanistico nel caso di aree
3. Quanto sopra non comporta il versamento del contributo di costruzione nei casi espressamente previsti dall'art. 32 della L.R. 15/2013 s.m.i.
4. Nel caso di interventi edilizi che comportino l'inutilizzabilità temporanea (anche parziale) di edifici appartenenti ai raggruppamenti funzionali **B, C, E**, ~~**B, D, E**~~, per il periodo equivalente alla validità del titolo abilitativo (e in ogni caso non superiore a tre anni dalla data di efficacia dello stesso), è consentita la realizzazione di strutture temporanee nell'ambito della corte pertinenziale o, qualora non possibile, nell'area attigua, alle seguenti condizioni:
 - la SC delle strutture temporanee sostitutive non potrà superare quella resa inutilizzabile dall'intervento;
 - le opere potranno derogare da quanto prescritto in termini di distanze, altezze e densità edilizia, ad esclusione di quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 s.m.i.;
 - dovrà essere richiesto idoneo PdCC che sarà rilasciato per il periodo stabilito dal presente comma e garantito da polizza fideiussoria del valore relativo alle opere di ripristino;
 - dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le norme di settore e i vincoli correlati alle opere temporanee da eseguire;
 - tali opere non comporteranno il versamento del contributo di costruzione nei casi espressamente previsti dall'art. 32 della L.R. 15/2013 s.m.i.
5. Sono sempre e comunque ammessi gli usi temporanei di cui all'art. 16 della L.R. 24/2017 s.m.i e dell'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Art. 27 ter - Disciplina degli usi per l'ospitalità e l'abitare

1. Residenza Turistico Alberghiera: si tratta di una struttura a destinazione ricettiva alberghiera (art.5 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.) a gestione unitaria, che fornisce alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite. La capacità ricettiva può riguardare anche camere o suite in misura non superiore al 40% del totale.

Le specifiche caratteristiche e i requisiti minimi sono definiti nella D.G.R. n. 916/2007 e s.m.i.

Requisiti aggiuntivi:

- gli spazi ad uso collettivo devono avere una superficie utile non inferiore a 30 mq per le strutture con meno di 20 alloggi e non inferiore a 50 mq per le strutture con almeno 20 alloggi;
 - deve essere previsto un alloggio destinato al gestore, con funzione di presidio per l'intera giornata.
- 2. Condhotel:** si tratta di una struttura a destinazione ricettiva alberghiera (L.R. 3/2019) a gestione unitaria, che fornisce alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale,

dotate di servizio autonomo di cucina.

Le condizioni di esercizio, la gestione dei condhotel, le modalità di intervento e le caratteristiche specifiche sono definite dalla L.R. n. 3/2019 e s.m.i. e nella D.G.R. 1698/2021 e s.m.i.

Tipologie di condhotel ammesse:

- 1) unico edificio collocato nel “contesto territoriale ad alta qualità ricettiva”;
- 2) più edifici collocati nel “contesto territoriale ad alta qualità ricettiva”, se compresi all'interno di una stessa area di progetto indivisa, con gestione unitaria ed integrata dei servizi.

In tal caso, almeno il 50% della SC di ogni struttura deve essere destinato ad alloggi a destinazione ricettiva, fermo restando il rispetto della percentuale massima della porzione residenziale, da calcolarsi complessivamente su tutte le strutture;

- 3) più edifici costituiti da una struttura principale collocata nel “contesto territoriale ad alta qualità ricettiva” ed una struttura secondaria collocata a monte di tale contesto ad una distanza inferiore ai 200 metri, calcolati come distanza percorribile a piedi, dalla struttura principale ospitante la portineria, con gestione unitaria ed integrata dei servizi (condhotel diffuso).

La struttura principale deve contenere almeno uno dei servizi minimi.

La struttura secondaria deve avere le seguenti caratteristiche:

- deve essere costituita da una struttura ricettiva inattiva o da una struttura attiva con le caratteristiche definite al punto 3.2 dell'Allegato 1 alle presenti norme;
- il piano terra deve contenere servizi alberghieri (almeno uno tra quelli minimi, oltre ad eventuali servizi aggiuntivi, quali ad esempio palestra, area giochi per bambini, sala convegni) e una portineria;
- lo spazio esterno deve essere di uso comune.

Requisiti:

- il condhotel deve essere realizzato attraverso un progetto unitario, definito sulla base di un piano economico complessivo, che assicuri che le risorse derivanti dalla vendita delle unità abitative garantiscano almeno il miglioramento sismico degli edifici e l'adeguamento alle ulteriori condizioni di sicurezza e di accessibilità (impianti, con particolare riferimento all'antincendio, barriere architettoniche);
- qualità minima della struttura ricettiva post intervento di quattro stelle; per le strutture aventi già una classificazione a quattro stelle o quattro stelle superior prima dell'intervento di riqualificazione, è richiesta una classificazione superiore;
- apertura annuale della struttura e di tutti i servizi;
- requisiti minimi dimensionali: per gli alloggi si assumono i valori definiti nella D.G.R. n. 916/2007 e s.m.i., facendo riferimento alle strutture nuove; per le unità abitative devono essere rispettati i valori minimi previsti dalla norma di riferimento per le unità immobiliari a destinazione residenziale;
- fornitura dei seguenti servizi minimi: ristorante e bar, senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso, piscina, centro benessere o Spa, con servizio di trattamenti estetici e per il benessere della persona; tutti i servizi offerti potranno essere aperti alla città;
- per le aree in affaccio sul Parco del mare: ingresso della struttura anche verso il parco e contestuale riqualificazione dell'area di pertinenza, che dovrà essere priva di recinzioni o delimitata

con siepi;

- SP > 20% SP preesistente e pari ad almeno il 30% della SF;
- l'intervento è soggetto a PdCC.

Requisiti aggiuntivi:

Qualora l'intervento sia attuato mediante intervento di RE ricostruttiva, è ammesso un incremento del 20% del volume totale (VT) esistente, ai sensi dell'art. 5.7 comma 3 lettera a) del PTCP (PTPR), ancora in vigore ai sensi dell'art. 1.4 del Documento delle Regole del PTAV.

In tal caso è prescritto l'adeguamento sismico degli edifici e il reperimento dei parcheggi pertinenziali, alle condizioni dell'art. 6 bis comma 4 bis.

La trasformazione della struttura ricettiva alberghiera in condhotel determina la contestuale rimozione del vincolo di destinazione, limitatamente alla quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

3. Ostello: si tratta di una struttura a destinazione ricettiva extra-alberghiera a gestione unitaria (art. 8 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.).

Le specifiche caratteristiche e i requisiti minimi sono definiti nella D.G.R. n. 2186/2005 e s.m.i.

Requisiti aggiuntivi:

- deve essere previsto un alloggio destinato al gestore, con funzione di presidio per l'intera giornata.

4. Cohousing: si tratta di una forma di edilizia residenziale collettiva ad alto valore sociale, nell'ambito della quale più nuclei familiari, organizzati in associazioni o comunque enti senza scopo di lucro, progettano e gestiscono in modo condiviso gli spazi destinati all'abitare, secondo obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio.

È un modello abitativo composto da unità abitative private e spazi comuni condivisi e aperti alla città.

Requisiti:

- non è consentito il frazionamento della struttura e la vendita di unità immobiliari (subalterni);
- il soggetto costituito per realizzare e gestire un progetto di abitare condiviso deve dotarsi di un regolamento, nel quale siano contenute: le modalità di gestione degli spazi di uso collettivo, le modalità di apertura al territorio, gli obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi, il contributo sociale che il progetto garantisce alla città, gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale dell'insediamento;
- requisiti minimi dimensionali per le unità abitative ad uso privato: devono essere rispettati i valori minimi previsti dalla norma di riferimento per le unità immobiliari a destinazione residenziale;
- gli spazi ad uso collettivo devono avere una superficie utile non inferiore a 4 mq per ogni unità abitativa e comunque di almeno 50 mq, e possono comprendere a titolo di esempio: spazi per attività comuni e per il tempo libero, spazi per attività di servizio, spazi per il coworking.
- gli spazi esterni di pertinenza devono prevedere aree verdi attrezzate di uso comune e/o terrazze aventi una superficie minima di 1 mq per ogni posto letto;

Deve essere redatto un Patto di collaborazione condiviso tra soggetto proponente e Amministrazione comunale, da approvare con delibera di Consiglio comunale, che definisca le

modalità di utilizzazione degli spazi comuni, garantendone modalità di apertura al territorio secondo un programma di attività condiviso.

- 5. Coliving:** si tratta di una forma di edilizia residenziale collettiva a gestione unitaria, che offre un modello abitativo più flessibile e transitorio rispetto al cohousing, per rispondere ad esigenze di breve durata di categorie di persone che restano in città per periodi limitati.

È un modello abitativo composto da unità abitative ad uso privato, dotate di servizio autonomo di cucina, e spazi comuni condivisi.

Requisiti:

- non è consentito il frazionamento della struttura e la vendita di subalterni;
- requisiti minimi dimensionali per le unità abitative ad uso privato: devono essere rispettati i valori minimi previsti dalla norma di riferimento per le unità immobiliari a destinazione residenziale;
- gli spazi ad uso collettivo devono avere una superficie utile non inferiore a 4 mq per ogni unità abitativa e comunque non inferiore a 50 mq, e possono comprendere:
 - spazi per attività comuni (sala polifunzionale con cucina e servizi igienici);
 - spazi per il tempo libero (gioco, musica, lettura, laboratorio, palestra);
 - spazi per attività di servizio (lavanderia / stireria, dispense, locali impiantistici comuni);

Sono da considerarsi inoltre spazi ad uso collettivo, a titolo di esempi i seguenti ulteriori spazi:

- spazi per il coworking;
 - spazi per deposito biciclette.
- gli spazi esterni di pertinenza devono prevedere aree verdi attrezzate di uso comune e/o terrazze aventi una superficie minima di 1 mq per ogni posto letto.

[...]

CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

[...]

Art. 35 - Aree per attrezzature e spazi collettivi – (Aree U)

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi sono classificate all'art. A-24, comma 2, dell'Allegato alla L.R. 20/2000 s.m.i..
2. Le norme del presente articolo si applicano a tutte le aree individuate secondo la classificazione del successivo comma 7, ad esclusione di quelle ricomprese nei P.P. in cui si applica la norma specifica fino alla validità della convenzione e nella Città Storica nella quale per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 6.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti individuate graficamente nella tavola del RUE, nonché quelle che verranno cedute al Comune in applicazione del successivo art. 37 e seguenti, costituiscono la dotazione di spazi pubblici di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Tali aree sono esclusivamente di proprietà pubblica ed eventualmente concesse in gestione privata mediante convenzione. Alle aree per attrezzature e spazi collettivi oggetto di procedure di sdemanializzazione o che prevedano

il passaggio da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile dell'Ente, si applicano esclusivamente le disposizioni d'ambito o di sub-ambito (nei casi in cui l'ambito sia stato suddiviso) contenute al successivo Titolo II.

4. Tipi d'uso ammessi: d3, d4, d5, d6, d7, d9.1, d9.2, d10, e1.1, e5 ~~b1.1, b3.1, b3.2, b6, e2, e3, e4, e5, e6~~, in relazione alle specifiche norme di cui al successivo comma 7. ~~Il solo uso e7~~ I soli usi d8 e a3 sono comunque insediabili in ogni area.

In ogni area è comunque ammissibile la realizzazione di posti auto correlati alle attrezzature consentite.

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

E' prescritta l'osservanza delle prescrizioni sulla superficie permeabile di cui all'articolo 9, fatta eccezione per i casi in cui è esplicitato l'obbligo di mantenere quantità di SP superiori a quelle minime stabilite dallo stesso art. 9; negli ambiti urbani, in osservanza dell'art. 5.2 comma 7 del PSC, le aree permeabili dovranno essere prioritariamente attrezzate a verde privato.

6. Sulle costruzioni esistenti ricadenti nel presente tematismo, ed individuate nelle tavole di RUE, fatte salve le disposizioni riguardanti gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sui quali sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al successivo Capo 9, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché variazione dei tipi d'uso, con H max (in caso RE) secondo quanto previsto dal successivo comma 7.

7. Nelle aree individuate dal RUE si prevedono inoltre gli interventi di riqualificazione delle aree e strutture anche con interventi di NC, DR e AM, disciplinati come segue:

- a) aree per attrezzature collettive civili (C) e per servizi scolastici (I):

- UF max: 0,8 mq./mq.;
- H max: ml.16,00;
- IC max: 40%;

nel solo caso delle aree scolastiche: SP min⁽⁶⁾ = 50%;

- tipi d'uso ammessi: d3, d4, d8, e5 ~~e2, e3, e7~~ (per C); d6, d7 ~~e5, e6~~ (per I);

- b) aree per attrezzature religiose (R):

- UF max: 0,8 mq./mq.;
- H max: ml. 16,00;
- IC max: 40%;
- tipi d'uso ammessi: a2 (limitatamente a collegi, convitti, conventi, seminari e studentati), e1.1 ~~b1.1~~ per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, d3, d5, d6 ~~e2, e4, e5~~.

In particolare, per le attrezzature religiose ubicate in località S.Salvatore e S.Lorenzo in Correggiano ricadenti rispettivamente nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua" e nelle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale", non sono consentiti interventi NC; nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua" è inoltre esclusa ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.

- c) aree per verde pubblico (V):

- UF max: 0,05 mq./mq.;

- H max: ml. 4,00;
- SP min⁽⁶⁾: 80%;
- tipi d'uso ammessi: e1.1 b1.4 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, d9.1, d9.2 b3.1, b3.2, ad esclusione di locali da ballo, d3 e2; per i tipi d'uso d9.1 e d9.2 b3.1 e b3.2 non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati.

d) aree per verde pubblico attrezzato per lo sport (**VS**):

- UF max: 0,25 mq./mq.;
- H max: ml. 4,00; H max ml. 12,00 per le sole funzioni d9.1 e d9.2 b3.1 e b3.2;
- SP min⁽⁶⁾: 60%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati;
- tipi d'uso ammessi: e1.1 b1.4 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, d9.1 e d9.2 b3.1 e b3.2, ad esclusione di locali da ballo, d3 e2;
- sulle attrezzature sportive esistenti è ammesso un ulteriore ampliamento del 20%.

Sulle attrezzature sportive esistenti su aree di proprietà privata e gestite da società sportive convenzionate, poste in ambiti del territorio comunale non classificati come VS, possono essere effettuati interventi di adeguamento alle norme CONI o di ampliamento secondo i parametri della presente lettera.

Per tali interventi il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una convenzione che stabilisca i termini di ripristino dell'area alla cessazione dell'attività e comunque al termine del contratto di locazione.

Nelle aree classificate come V e VS le attrezzature sportive all'aperto (d9.1 b3.1) con superfici permeabili potranno essere realizzate anche in aree soggette a tutela ⁽⁷⁾ e dovranno essere progettate sulla base delle disposizioni federali in materia; sono parte integrante di tali strutture anche le zone esterne all'area di gioco come ad esempio: panchine per atleti e arbitri, gradinate scoperte facilmente amovibili, recinzioni e impianti di illuminazione. Sono subordinate alla disciplina derivante dalle rispettive tutele le restanti porzioni coperte che hanno incidenza sui parametri edilizi come ad esempio: spogliatoi, depositi ecc.

In conformità con quanto disposto dall'art. 6.13 di PSC, le aree classificate VS soggette alle presenti prescrizioni:

- nelle zone A del "Piano di rischio aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, sono ammessi solo interventi fino alla RE ricostruttiva; inoltre dovranno essere rispettati i vincoli di compatibilità degli usi in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC e non sono comunque ammessi interventi che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti;
- nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale", dovranno essere rispettati i divieti e i vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC. Nelle aree VS dovrà essere attestato da parte della proprietà che non venga superato l'indice di affollamento pari a 0,02 persone/mq di SC.

e) aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 (**P**):

- H max: ml. 20,50 per parcheggi in soluzione pluripiano; per i parcheggi ricadenti in territorio

rurale non sono ammesse soluzioni pluripiano;

- tipi d'uso ammessi: **d10** **b6**.

8. I lotti ospitanti colonie e case per ferie, sono soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza.

9. Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità dell'Accordo Territoriale sottoscritto dal Comune di Rimini, Provincia di Rimini e Regione Emilia-Romagna, per la valorizzazione ambientale della fascia di territorio compresa tra l'arenile e il margine della città costruita, finalizzata alla realizzazione del "Parco del Mare", saranno consentiti, limitatamente alle aree pubbliche di cui al predetto Accordo, i seguenti interventi:

- di trasformazione delle strade esistenti e delle aree libere poste in Auc.T4 in attrezzature e spazi collettivi, quali: V, VS e P descritti ai commi precedenti, in adeguamento a quanto previsto dall'art. 6.6 di PSC e purché tali interventi contribuiscano a favorire la desigillazione dei suoli;
- nel sub ambito Auc.T4 e nelle strade adiacenti potranno essere realizzati parcheggi privati interrati anche pluripiano con le modalità descritte dall'articolo 9 comma 4 della Legge 122/1989 s.m.i., nonché sulle aree comunali attribuite in diritto di superficie, i cui beneficiari sono individuati da appositi bandi pubblici quali "manifestazioni di interesse". Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento è subordinato all'ottenimento del parere della Direzione Patrimonio ed alla verifica di compatibilità con il progetto definitivo di opera pubblica per la definizione del "Parco del Mare" da parte del Settore Lavori Pubblici.

⁽⁶⁾ La sistemazione della SP dovrà in ogni caso rispettare quanto disciplinato dal Regolamento del Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte.

⁽⁷⁾ Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, Parchi e giardini di pregio, Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, Zone di rispetto aeroportuale.

Art. 36 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:

- Parcheggi pubblici: di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2);
- Parcheggi privati pertinenziali (P3).

2. Parcheggi pubblici (P1): sono aree che soddisfano esigenze di sosta in modo diffuso su tutto il territorio in relazione all'intero sistema viabilistico. Non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), e vanno previsti e realizzati ai sensi dei successivi artt. 37 e 38.

3. Parcheggi pubblici (P2): sono aree o costruzioni di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente art. 35.

4. Parcheggi privati pertinenziali (P3): sono aree o costruzioni adibite al servizio di un determinato

insediamento. Possono essere localizzati nell'ambito dell'edificio principale o comunque all'interno della stessa particella catastale; solo in territorio urbanizzato possono altresì essere localizzati anche in altra area, entro un raggio di ml. 500,00 dalla unità edilizia interessata: in tal caso andrà stipulato atto di asservimento registrato e trascritto.

Alle medesime condizioni, nei sub-ambiti Auc. T1, T2, T3 e T4 e per il solo tipo d'uso **b1 e4**, i parcheggi P3 potranno essere localizzati entro un raggio di ml. 800,00.

Art. 37 - Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni

1. Fatte salve eventuali prescrizioni contenute nel POC o nelle normative di sub-ambito, in tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi NC, AM, DR, RE, l'obbligo di reperimento delle aree finalizzate alla dotazione degli insediamenti da parte del soggetto attuatore dovrà essere espletato nel modo seguente:

aree per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, da stabilirsi con apposita prescrizione da inserire nel titolo abilitativo quale condizione per la legittimità dello stesso;
- viene fissata esclusivamente una quantità minima di aree U da destinarsi a verde pubblico (V), da cedere gratuitamente al Comune, da stabilirsi con apposita prescrizione da inserire nel titolo abilitativo quale condizione per la legittimità dello stesso.

In tutti i casi che prevedano la realizzazione e cessione delle dotazioni sopra indicate, l'intervento edilizio dovrà obbligatoriamente attuarsi attraverso il rilascio di PdCC.

2. In relazione alle aree U, l'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso quanto segue:
 - facoltà di destinare agli usi di cui al precedente art. 35 indipendentemente dal tematismo;
 - facoltà di far realizzare i presenti interventi direttamente dal soggetto attuatore; in tal caso si provvederà mediante rilascio di PdCC.
3. Le quantità minime sono espresse come mq. di aree P1 e mq. di aree U ogni 100,00 mq. di SU interessata dagli interventi di cui al comma 1. Nel caso AM, DR e RE, le quantità di cui al successivo comma 4 saranno dovute solo in rapporto alla SU incrementata rispetto a quella legittimamente esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo, o in caso di aumento di unità immobiliari, da conteggiarsi nelle modalità previste dalla vigente legislazione regionale. Le quantità derivanti dall'applicazione del successivo comma 4 andranno ricavate proporzionalmente alla SU di progetto, ed ai fini del calcolo delle dotazioni P1, in caso di numero decimale, arrotondate al numero intero successivo.
4. Con esclusione degli interventi indicati al comma 1, lett. b) e c), dell'art. 10 della L.R. 15/2013 s.m.i., nonché di quanto previsto nelle unità edilizie individuate dalla cartografia di RUE come attrezzature e spazi collettivi ai sensi del precedente art. 35, le quantità minime ogni 100,00 mq. di SU negli interventi edilizi NC, AM, DR, RE, non compresi in P.P. (fatte salve normative di settore), da calcolarsi specificatamente in rapporto alla SU di ogni singolo tipo d'uso presente nell'intervento, sono fissate come segue:

funzione A e b7:

- P1 = mq. 25,00

Funzione B (ad esclusione del b7), D (ad esclusione del d10), E (ad esclusione del e5) ~~B (ad esclusione del b3.1, del b5 e del b6), C, E:~~

- P1 = mq. 40,00
- U = mq. 60,00

Per le strutture ricettive (tipo d'uso b1, b2, b3, b4), la SU è riferita alla sola superficie destinata agli alloggi, non considerando quella relativa agli spazi comuni.

Per la realizzazione degli interventi di riqualificazione alberghiera disciplinati dal successivo art. 57, valgono inoltre le specifiche indicazioni riportate alla lett. a4), comma 3, dello stesso.

Funzione C ~~D, b3.1 e b5:~~

- P1 = mq. 10,00

recupero sottotetti ai sensi della L.R. 11/1998 s.m.i.:

- P1 = mq. 2,00, da applicarsi alle superfici indicate al successivo art. 122.

5. Ai fini del reperimento delle dotazioni di cui al precedente comma 4, oltre all'incremento di SU, si configura aumento di carico urbanistico il mutamento dei tipi d'uso, con o senza opere, che comporti per il nuovo uso il reperimento di dotazioni territoriali determinate ai sensi del citato comma 4, ovvero da specifiche normative di settore, maggiori di quelle previste per l'uso in essere. In questo caso il mutamento sarà subordinato, oltre al pagamento della differenza (qualora sussista) degli oneri di urbanizzazione, anche al reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dei commi precedenti da calcolarsi sull'intera SU del nuovo uso, decurtando eventuali dotazioni già reperite/monetizzate per l'uso iniziale, così come previsto dal comma 5 dell'art. 28 della L.R. 15/2013 s.m.i..

In caso d'intervento comportante la variazione nei tipi d'uso ~~d3 e2~~ (per unità immobiliari aventi superficie lorda superiore a mq. 100,00) e ~~d5 e4~~, anche come modifica dal medesimo raggruppamento funzionale, sarà sempre necessario soddisfare i quantitativi P1 e U previsti dal precedente comma 4; tale quantitativo non potrà essere monetizzato.

5 bis. Il reperimento delle dotazioni P1 e U non è dovuto in tutti gli interventi:

- su edifici ricompresi nel Centro Storico, compreso il cambio d'uso, ad esclusione dell'intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto di cui all'art. 122 del presente RUE;
- di recupero comportante il cambio di destinazione d'uso di edifici con destinazione originaria ~~c4~~, collocati in ogni ambito territoriale ad eccezione dell'ambito ASP.

5 ter. Il reperimento delle dotazioni P1 e U non è dovuto in tutti gli interventi ai sensi dell'art. 96 in regime di concessione di suolo pubblico, fatte salve diverse prescrizioni da concessione.

6. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti per i diversi usi, al precedente art. 35. L'edificabilità ai sensi di detto articolo sarà da considerarsi indipendente dalla capacità edificatoria consentita nel sub-ambito in cui l'area ricadeva prima della cessione. Il limite interno dell'area da cedere costituirà confine di proprietà solo se utilizzata a fini edificatori dopo la cessione per l'uso pubblico.

[...]

Art. 40 - Parcheggi pertinenziali P3: dotazioni minime

1. Negli interventi NC, DR e RE (in caso di demolizione integrale, per la sola porzione in ampliamento volumetrico), la realizzazione di P3 va determinata in rapporto ai fabbricati principali, nel modo seguente:

- per tutte le funzioni di cui al precedente art. 27 andrà osservato il rispetto dei seguenti requisiti:
 - 1 mq. ogni 10 mc. di volume, con esclusione dal calcolo del volume delle porzioni di edificio entro terra, nonché dei vani destinati a garage anche fuori terra;
 - 1 posto auto (p.a.) ogni unità immobiliare.

La quota di P3 così determinata si deve intendere comprensiva dello standard di cui all'art. 2 della L. 122/1989 s.m.i.; qualora, per disposizione sovraordinata, la dotazione dovesse superare quella prevista dal presente comma, le quantità sopra indicate dovranno essere incrementate fino al raggiungimento del limite di legge.

1 bis. Gli interventi che comportano la creazione di nuove strutture commerciali o l'ampliamento della SV esistente dovranno in ogni caso rispettare i limiti fissati dall'art. 5.2.4 della D.C.R. 1253/99 s.m.i..

2. Fatto salvo quanto consentito dal successivo art. 48, comma 13, le prescrizioni del presente articolo non si applicano agli interventi in centro storico e in tutti gli ambiti agricoli.

2 bis. La realizzazione o la variazione nei tipi d'uso ~~d3~~ ~~e2~~ (per unità immobiliari aventi superficie lorda superiore a mq. 100,00) e ~~d5~~ ~~e4~~, comporta la realizzazione di spazi P3 pertinenziali all'unità in intervento, nelle quantità di cui al precedente comma 1, da reperirsi obbligatoriamente nell'area interessata, fatto salvo il precedente comma 2.

2 ter. Negli interventi di RE conservativa e ricostruttiva, riferiti all'intero fabbricato, è prescritto un posto auto per ogni nuova unità immobiliare dalla seconda unità incrementata e/o soggetta/e a cambio di destinazione d'uso rilevante.

2 quater. Il reperimento delle dotazioni (P3) non è dovuto in tutti gli interventi ai sensi dell'art. 96 in regime di concessione di suolo pubblico, fatte salve diverse prescrizioni da concessione.

3. Per posto auto (p.a.) si intende uno spazio per la sosta di autoveicoli di dimensioni minime di ml. 2,50 x 5,00, al netto degli spazi di manovra; diversi dimensionamenti dovuti a motivi costruttivi andranno concordati con gli uffici. Qualora l'applicazione del precedente comma 1 determini un numero frazionato di p.a., andrà arrotondato al numero intero successivo; detti spazi dovranno essere realizzati nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte, della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e dovranno essere realizzati con materiale drenante (betonelle, ghiaia, terra battuta, calcestruzzo drenante, ecc.) che garantisca il 70% di SP in profondità conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 9, comma 3.

4. Nell'intervento AM, contestuale alla realizzazione di nuove unità immobiliari, le superfici a parcheggio andranno ricavate in rapporto alla sola porzione di volumetria ampliata, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti, come incremento dei parcheggi già esistenti al momento dell'intervento indicati nei titoli abilitativi precedenti; tale quantità non andrà reperita nelle unità edilizie già dotate delle superfici di cui al precedente comma 1, ovvero dovrà essere reperita fino al raggiungimento di tale limite richiesto dall'ampliamento. L'intervento AM e l'incremento volumetrico

in RE ricostruttiva che non determina aumento di nuove unità immobiliari, dovrà rispettare le sole dotazioni dell'art. 2 della L. 122/1989 s.m.i..

5. In tutto il territorio comunale, nel caso in cui le dotazioni presenti non rispettino le quantità previste al precedente comma 1, il loro utilizzo potrà essere variato solo reperendo una superficie equivalente nell'ambito della stessa particella catastale ovvero fino al rispetto di tale quantità. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato, a condizione che venga rispettata la dimensione minima del posto auto di cui al comma 3. In ogni caso i p.a. dovranno obbligatoriamente essere individuati e quantificati nell'elaborato progettuale allegato ad ogni intervento edilizio e adeguatamente accatastati. Non necessitano di atto di asservimento registrato e trascritto, ma qualora reperite in altra unità edilizia e/o fondiaria, si applicheranno le disposizioni del precedente art. 36, comma 4. Nel caso di dotazioni legittimate in relazione ad asservimenti/scomputi dall'indice edificatorio di previgenti normative edilizio urbanistiche, sono oggi svincolabili con atto di cancellazione del vincolo che dovrà essere registrato e trascritto; le superfici svincolate costituiscono superficie accessoria. Nel caso di variazioni d'uso o utilizzo vale quanto prescritto al precedente capoverso. Le dotazioni saranno considerate legittime anche qualora non si sia ottemperato all'apposizione del vincolo.
6. Sono in ogni caso fatte salve specifiche normative di settore, in particolare, nel caso di attività commerciali in sede fissa, negli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, il RUE assume come limite minimo quanto previsto dall'art. 5.2.4 della D.C.R. 1253/1999 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" s.m.i..
7. Al fine di agevolare l'ammodernamento e la qualificazione dell'offerta commerciale con progetti di valorizzazione nei casi previsti dall'art. 5.2.5 della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., sarà possibile compensare le dotazioni pertinenziali richieste con la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità per la mobilità lenta, o la loro monetizzazione. Nel solo caso previsto dall'art. 5.2.5 lettera c) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., non sarà fatto obbligo di reperire le dotazioni pubbliche richieste purché nell'ambito dei centri storici (in aree adeguatamente servite da mezzi pubblici e interdette alla mobilità privata – aree pedonale ZTL, ecc.) e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti. Nello stesso caso di cui all'art. 5.2.5 lettera c) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., i parcheggi di pertinenza richiesti saranno ridotti al 10%.

[...]

CAPO 8 – INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI TECNOLOGICI, MOBILITÀ E DOTAZIONI ECOLOGICHE

[...]

Art. 43 - Aree a verde di protezione ecologica

1. In fregio alle strade primarie e alle sedi ferroviarie, sono individuate con specifica grafia aree che per la loro collocazione svolgono primariamente il ruolo di dotazione ecologica a protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.
2. In tali aree, nel rispetto delle norme di tutela ai sensi delle Tavole dei Vincoli e delle Schede allegate, possono essere realizzate sistemazioni a parcheggio privato e pubblico a raso, a verde alberato, sistemi di protezione acustica ed opere pertinenziali alla sede stradale.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire; in conformità alle norme di settore incidenti, è ammessa la realizzazione di manufatti accessori e removibili nel rispetto dell'art. 100.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi MO, MS, RRC e RE, compatibilmente con le limitazioni previste dalla normativa sovraordinata.

Tipi d'uso ammessi sugli edifici: e1.1 (solo pubblici esercizi), d9.1, d9.2, d3 ~~b1.1 b3.1, b3.2, c2~~.

H max: preesistente;

SP: è prescritta l'osservanza delle prescrizioni dell'articolo 9; negli ambiti urbani, in osservanza dell'art. 5.2 comma 7 del PSC le aree permeabili dovranno essere prioritariamente attrezzate a verde privato.

[...]

Art. 44 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Fatta salva la normativa di settore, la realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico potrà essere prevista solo in sede di POC e potrà avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade di tipo A, B o C (anche in presenza di strade di arrocco o secondarie), l'impianto potrà occupare una fascia della profondità massima di ml. 50,00 dal limite della sede stradale principale. L'Amministrazione Comunale potrà valutare l'incremento di tale limite solo in presenza di un rilevante interesse pubblico riferibile ad esempio alla realizzazione di aree a parcheggio o verde, frapposte tra la sede stradale e l'impianto.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto delle Tavole dei Vincoli e delle Schede allegate. Non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette

a vincoli di natura ambientale e paesaggistica.

2. Negli impianti di distribuzione preesistenti non dichiarati incompatibili ai sensi del comma 3 della D.C.R. 355/2002 s.m.i. modificata con DAL n. 208 del 05/02/2009 s.m.i., sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, DR e AM a prescindere dalle norme d'ambito in cui ricadono. E' ammessa inoltre l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

Parametri edilizi per gli interventi su impianti preesistenti compatibili:

- UF max: 0,10 mq./mq. (con esclusione delle tettoie a copertura degli erogatori);
 - H max.: ml. 5,00 (con esclusione delle tettoie a copertura degli erogatori);
 - distanze (con esclusione delle tettoie a copertura degli erogatori) = ml. 10,00 dai confini di proprietà e dal limite stradale;
 - distanza dalla proiezione delle strutture a copertura degli erogatori = ml. 10,00 dai confini di proprietà e ml. 2,00 dal limite stradale.
 - SP: é prescritta l'osservanza delle prescrizioni dell'articolo 9; negli ambiti urbani, in osservanza dell'art. 5.2 comma 7 del PSC le aree permeabili dovranno essere prioritariamente attrezzate a verde privato.
3. In tali impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - pubblici esercizi e attività di commercio al dettaglio di vicinato (e1.1 b4.1), quest'ultima nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 32/1998 s.m.i.;
 - servizi di lavaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (e3 b4).
 4. Non è ammessa variazione del tipo d'uso; qualsiasi trasformazione dell'impianto preesistente in altro tipo d'uso potrà essere prevista solo in sede di POC.
 5. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato, in caso AM o DR, si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento del Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte.
 6. Negli impianti dichiarati incompatibili ai sensi della D.C.R. di cui al precedente 2 comma, sono ammessi solo interventi MO e MS.

[...]

Art. 45 bis - Attrezzature su aree libere e piscine pertinenziali su area privata

1. Le aree libere private, non edificate e non pertinenziali, nonché le aree pubbliche in uso o in concessione ai privati, poste in territorio urbanizzato, sono attrezzabili per la realizzazione di parcheggi privati e pubblici a raso, verde e attrezzature sportivo-ricreative (d9.1 b3.1), a condizione che non si configurino edifici così come definiti dal punto 46 delle DTU n. 922/2017 s.m.i..

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire e alle seguenti prescrizioni:

- conformità alle norme di settore incidenti sull'attività edilizia;
- materiali facilmente removibili e non comportanti la trasformazione irreversibile dell'area con mantenimento della permeabilità dei suoli in profondità entro il 50% della Superficie fondiaria,

conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3;

- alberature e ombreggiatura secondo le prescrizioni del Regolamento per il Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte;
- distanze in conformità all'art. 96, comma 1.

Per l'uso parcheggio è ammissibile la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile nel rispetto dell'art. 100.

Nel caso di verde e attrezzature sportivo-ricreative è consentita la realizzazione di un manufatto non stabilmente infisso al suolo ad uso a servizi igienici e spogliatoi per una SC pari a mq. 20,00 e altezza utile ml. 2,40.

2. Nelle aree libere private, non edificate e non pertinenziali, nonché nelle aree pubbliche in uso o in concessione ai privati, poste nel restante territorio urbanizzabile (ad esclusione degli ambiti AVP, ARP, AAP), potranno essere insediati usi temporanei ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e bis) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. per parcheggi privati e pubblici a raso, verde e attrezzature sportivo-ricreative.

Tali interventi sono soggetti a comunicazione ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera f) della L.R. 15/2013 s.m.i. in quanto attrezzature temporanee che potranno permanere al massimo 180 giorni l'anno, non ripetibili, o in quanto attrezzature stagionali che potranno permanere al massimo 90 giorni l'anno, ripetibili, alle seguenti prescrizioni:

- conformità alle norme di settore incidenti sull'attività edilizia;
- materiali facilmente removibili e non comportanti la trasformazione irreversibile dell'area con mantenimento della permeabilità dei suoli entro l' 80% della Superficie fondiaria;
- alberature e ombreggiatura secondo le prescrizioni del Regolamento per il Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte;
- distanze in conformità all'art. 96, comma 1.

Per l'uso parcheggio è ammessa la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile nel rispetto dell'art. 100.

Nel caso di attrezzature sportivo-ricreative è consentita la realizzazione di un manufatto non stabilmente infisso al suolo, destinato a servizi igienici e spogliatoi per una SC pari a mq. 20,00 e H max.: ml. 2,40.

3. In tutto il territorio la realizzazione di piscine pertinenziali da realizzarsi nelle unità edilizie private, così come individuate dal precedente art. 11, potrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - rapporto di pertinenzialità con il fabbricato principale, indipendentemente dalle modalità di intervento consentite sull'edificio, anche in diverso sub ambito o in lotti entro 100,00 ml;
 - in zona agricola nella stessa area di pertinenza del fabbricato o in lotto adiacente entro 25,00 ml. dal fabbricato, ad esclusione di quelli compresi all'art. 77 comma 3 lett. c), d) e limitatamente all'uso ~~c2~~ ~~b5~~;
 - superficie massima della specchiatura d'acqua pari a mq. 80,00;
 - realizzazione di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti;
 - totale interramento del manufatto e, in caso di terreni inclinati, rispetto delle distanze di cui al precedente Capo 6 come NC, per la porzione emergente dal piano di campagna esistente;

- rispetto di specifiche norme regolamentari, con particolare riferimento alla normativa igienico-sanitaria di cui alla D.G.R. 1092/2005 s.m.i.;

Tali interventi sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in conformità alla disciplina regionale.

4. Nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente, nelle sole unità edilizie con presenza di edifici con funzione **B E** per almeno il 51% di SC, le piscine potranno essere realizzate senza limite di superficie e attuate con procedimento edilizio da concordare con l'Ufficio.
5. La realizzazione delle piscine pertinenziali che non possiedano le caratteristiche di cui al comma 3 potrà avvenire solo dove consentite le destinazioni **d9.1 b3.4**, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 comma 6, e **d9.2 b3.2** ai sensi dell'art. 27 del RUE, qualora ammesso l'intervento NC. Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire.
6. Sono qualificate come opere di edilizia libera le piscine fuori terra senza elementi fissi di ancoraggio da realizzarsi nelle unità edilizie private fino ad una superficie massima di 32,00 mq comprensiva delle opere complementari.
7. Le opere, in relazione alle aree in concessione d'uso, se ricadenti nella perimetrazione dell'Accordo Territoriale denominato "Parco del Mare" saranno ammissibili previo ottenimento dei dovuti pareri della Direzione Patrimonio e Settore Lavori Pubblici, con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria ai fini del ripristino dell'area; se le opere risultano contermini al suddetto accordo le stesse seguono le eventuali prescrizioni di pianificazione.

[...]

Art. 47 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti, nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è **d12 e9**; è ammessa inoltre la realizzazione di strutture dedicate alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Nei sub-ambiti AVP, ARP, AAP, è sempre ammesso l'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, nei limiti definiti dal progetto di opera pubblica, da attuarsi secondo le specifiche disposizioni di legge in materia.

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE AMBITI E DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

CAPO 9 – CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI

[...]

Art. 49 - Categorie di tutela

1. I tipi di intervento definiti al precedente Capo 4 da integrarsi con le DTA di cui all'art. 9 bis, sono applicabili nel rispetto delle finalità e delle modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e

sottocategoria di tutela. Gli interventi che non rispettino le prescrizioni di conservazione o il ripristino degli elementi di cui all'art. 49 comma 3 lett e) e comma 4 lett e), saranno sottoposti alla valutazione della CQAP anche con richiesta preventiva.

2. Categoria A (ovvero “restauro scientifico”): comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: RS, così come definito dal punto c) dell'Allegato all'art. 9 della L.R. 15/2013 s.m.i., da integrarsi con le DTA di cui all'art. 9 bis.

Gli interventi edilizi di RS, nel rispetto della ricostruzione filologica dell'intero fabbricato e/o unità immobiliare, devono mantenere invariato la dimensione e posizione delle aperture esterne, comprese le aperture di logge e portici; inoltre è consentito il ripristino delle aperture originarie e/o l'eliminazione di quelle incongrue, nonché, nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica. Per gli interventi riguardanti le facciate esterne, il rilievo ed il progetto dovranno essere estesi all'intera facciata interessata.

Nelle unità edilizie sottoposte a tutela ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi che comprendono la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sono realizzati nel rispetto dell'autorizzazione della competente Soprintendenza.

3. Categoria B: comprende le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale non già ricomprese nella categoria A, che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.

Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.

a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:

- il restauro finalizzato al recupero degli elementi significativi dei fronti; è prescritto inoltre il mantenimento delle aperture esistenti ed è comunque consentito il ripristino delle aperture originarie e/o l'eliminazione di quelle incongrue, nonché, nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata

importanza.

- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura;
- c) Obbligo di demolizione delle superfetazioni qualora l'intervento sul fabbricato principale ecceda le opere di MS;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17, da integrarsi con le condizioni di cui sopra, sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC.

Nelle unità edilizie sottoposte a tutela ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi che comprendono la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sono realizzati nel rispetto dell'autorizzazione della competente Soprintendenza.

4. Categoria C - Unità edilizie storiche parzialmente alterate e recuperabili

Sottocategoria C1: comprende le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Per gli edifici assoggettati a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e/o a RRC nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, gli interventi edilizi, devono avere le finalità sotto riportate.

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro finalizzato al recupero degli elementi significativi dei fronti o la loro modifica con caratteristiche coeve all'epoca dell'edificio; verso gli spazi pubblici è prescritto inoltre il mantenimento delle aperture esistenti; nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, è ammissibile la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica;
 - la conservazione o ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati.
- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio.
- c) Obbligo di demolizione delle superfetazioni, per i soli fabbricati esclusi dalla modalità RE, qualora l'intervento sul fabbricato principale ecceda le opere di MS.

- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 da integrarsi con le condizioni di cui sopra sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC.

Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e/o a RRC nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate denominate Vin 2.1 a), Vin 2.1 b) e Vin 2.1 c), è inoltre ammesso l'intervento RE con i limiti di cui all'art. 48 comma 8.

Sottocategoria C2: riguarda le unità edilizie fatiscenti, totalmente o parzialmente demolite o fortemente alterate, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 da integrarsi con le condizioni di cui sopra sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

Sottocategoria C3: comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione, da conservare o ripristinare. Comprende inoltre le aree nelle quali è prescritto il recupero e la valorizzazione delle risorse storico-archeologiche.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di demolire gli eventuali edifici ovvero manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti di servizio urbano o di arredo urbano (fontane, fioriere, lapidi, panchine, contenitori rifiuti, pavimentazioni, ecc.); infrastrutture tecnologiche a rete.

Negli spazi pubblici e nei percorsi non edificati di interesse storico si applicano le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui al successivo Capo 17.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal medesimo Capo sono ammessi i seguenti interventi: RAL.

5. Categoria D - Unità edilizie fortemente trasformate o moderne nella città storica

Sottocategoria D1: riguarda le unità edilizie della città storica che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o essendo costruzioni e ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

Sottocategoria D2: riguarda unità edilizie, di epoca recente, la cui costruzione ha modificato l'impianto del tessuto storico in modo irreversibile, introducendovi un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi consolidate nel loro assetto odierno.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

Sottocategoria D3: riguarda immobili di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche scarsamente compatibili o dequalificanti rispetto al contesto del centro storico, o la cui permanenza nelle forme attuali non consente la valorizzazione degli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale del contesto.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE, DR a parità di volume e H max preesistente.

Sottocategoria D4: riguarda corpi di fabbrica o manufatti incongrui, di norma di epoca recente, la cui permanenza impedisce la valorizzazione di risorse storiche o archeologiche primarie.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, demolizione.

6. Unità di intervento speciali attuabili tramite POC. Le unità di intervento speciali individuate nella tavola 2 del RUE con numeri progressivi riguardano immobili o complessi di immobili per i quali il PSC auspica una organica riprogettazione per perseguire la messa in valore di risorse storiche o archeologiche presenti, ovvero recuperare situazioni di disordine edilizio, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla L.R. 15/2013 s.m.i., con la riconfigurazione o la demolizione di corpi edilizi di epoca recente che hanno modificato e degradato l'impianto storico, e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti.

Nelle more della previsione del POC, secondo gli obiettivi definiti dal PSC, sui singoli edifici esistenti, sono ammissibili i tipi di intervento secondo la categoria di tutela attribuita a ciascuno di essi nella tavola 2.

Sugli edifici esistenti classificati D2, ritenendo la loro riqualificazione un intervento di interesse pubblico, oltre alle modalità previste al precedente comma 5, è ammessa la sostituzione urbana attuabile con intervento di DR a parità di volume e H max preesistente, subordinata al rilascio di PdCC.

6 bis. Per la UMI 13 denominata "Resti del Convento di S.Francesco e Mercato Coperto", per la sola porzione del Mercato Coperto, fatto salvo il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi presente sull'immobile, valgono le seguenti disposizioni:

- l'intervento di recupero dell'edificio può essere eseguito tramite RE o DR a parità di volume;
- H max quella preesistente;
- D1= 5 ,00 ml;
- mantenimento degli allineamenti esistenti su Via Michele Rosa; sono ammissibili eventuali modifiche rispetto al profilo del fabbricato esistente prospiciente Via Castelfidardo finalizzate alla creazione di aree e spazi pubblici;
- tipi d'uso ammissibili: centro commerciale di vicinato costituito dagli spazi adibiti all'uso

mercato pubblico (e5), unità ad uso e1.1 b1.4 e una sola unità ad uso e1.2a b1.2.a.

Le dotazioni standard pubblico, ai sensi dell'art. 5.1.2 lettera c) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., non sono dovute; le dotazioni di parcheggio pertinenziali sono dovute e monetizzabili con i criteri di riduzione previsti dalla D.C.C. 208/2011 per la sola funzione e1.2a b1.2.a, ai sensi dell'art. 5.2.5 lettera b) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., mentre non sono dovute per le restanti porzioni di fabbricato.

Per tutto il periodo in cui l'attuale struttura del Mercato Coperto sarà oggetto d'intervento di recupero, sarà possibile, nei limiti dimensionali dell'attuale edificio, realizzare una struttura temporanea destinata a tale uso da collocare nelle aree interne al polo funzionale della stazione, individuate nella tavola 1.8 come APF e/o come parcheggio pubblico (P).

7. Le specifiche descritte per gli interventi edilizi di RS e RRC riportate nei precedenti commi 2 e 3 non risultano prescrittive per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., in quanto, ai sensi dell'art. 2.14 del PSC, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza è ritenuta prevalente sulle prescrizioni della categoria d'intervento assegnata all'edificio riportata nelle tavole di RUE.

Art. 50 - Tipi d'uso ammessi e condizioni

1. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, a3, b1, b2, b4 (per i soli ostelli), b7, d1, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d9.2 d10, e1.1, e1.2, e3 b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2.

Gli edifici con uso in essere b1 "e1" non possono mutare destinazione, previa rimozione del vincolo con le modalità stabilite nell'Allegato 1 alle presenti norme salvo che attraverso interventi programmati nel POC.

Il tipo d'uso b7 non è ammesso per le strutture ricettive disciplinate al successivo art. 65 bis, anche successivamente alla rimozione del vincolo di destinazione d'uso previsto dall'art. 3 della L.R. n. 28 del 09/04/1990. Il tipo d'uso b7 (locazioni brevi) non può essere insediato in unità immobiliari frazionate dopo la data di adozione della variante.

~~È esclusa l'apertura di nuovi sportelli bancari; è sempre ammesso l'ampliamento degli sportelli bancari esistenti ai piani superiori al piano terra.~~

Sugli edifici individuati con apposito grafismo nella Tavola 2-3, corrispondenti al Polo Funzionale Universitario, indicato all'art. 5.6 del PSC, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso coerenti e complementari con la funzione principale universitaria, quali ad esempio: attività culturali, formative, ricreative, sportive, convitti, studentati, collegi, seminari, mense.

2. Nella Città Storica, le unità immobiliari poste al piano terreno in affaccio alle strade individuate come strade commerciali nella Tav. 2-3 del RUE che abbiano destinazione d'uso in atto e1.1, e1.2, e3 b1.1, b1.2, b4, sono ammesse variazioni esclusivamente fra questi tipi d'uso.
3. Nella Città Storica, i locali posti al piano seminterrato o interrato, qualora rispettino i requisiti igienico sanitari e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi professionali e pubblici esercizi poste ai piani soprastanti.
4. Negli edifici tutelati esterni alla Città Storica, le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse nell'ambito o dal sub-ambito (nei casi in cui l'ambito sia stato suddiviso) in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo II.

CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI

Art. 51 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC_U)

1. Nelle tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come “AUC_U” sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5 e Auc.6, e sono inoltre distintamente identificate le aree:
 - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
 - b) a verde di protezione ecologica di cui al precedente art. 43;
 - c) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti AUC_U:
 - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con P.P. o interessati da Accordi negoziali;
 - il lotto comprendente la colonia, di cui al successivo art. 53;
 - i lotti con destinazione in atto non residenziali;
 - i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati;
 - lotti con normativa di RUE speciale.
3. In tali ambiti Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5 e Auc.6, ai sensi del precedente art. 6 bis, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a1) con interventi NC, DR e AM, la SC massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del “Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia”, nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a1), negli edifici, conformemente alla disciplina dei sub-ambiti, è ammesso quanto segue:
 - a2)
 - interventi di RE conservativa o con demolizione non integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi della deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi l'intervento sarà disciplinato con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi dell'incremento volumetrico, e/o per la deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, l'incremento volumetrico sarà disciplinato con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di DR e AM, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroghe alla SC edificabile o SC esistente se superiore, e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33.

In tali casi la deroga alla SC consentita o a quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Tale incremento di SC sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:

- aumento di SC fino al 20%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla

D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi di DR una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 sm.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

- per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
- per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

- a3) gli edifici potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. c), d), e), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle deroghe al volume negli interventi RE con demolizione e ricostruzione integrale), alla SC edificabile o SC esistente se superiore negli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti nell'art. 8, e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento del volume per interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale o un aumento fino al 10% della SC consentita o di quella esistente se superiore per gli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8bis e non rientranti in art. 8;
- a4) nei fabbricati a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e 8.1.13 del citato D.M. contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dai menzionati art. 8.1.12 e 8.1.13.

3 bis. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6 bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 3, sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1383/2020 s.m.i..

4. Dall'applicazione dei precedenti commi 3 e 3 bis sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale ed eventuali edifici o manufatti su medesimo lotto anche non oggetto di tutela, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, ~~nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e1.~~

5. Le misure di cui ai precedenti commi 3 e 3 bis sono inoltre applicabili anche agli edifici ricompresi nei P.P. e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7, fatto salvo eventuali prescrizioni del P.P. più restrittive o valutazioni di incompatibilità dell'edificio esistente.

6. Norme speciali.

Lotto n° 3: classificato Auc.2 in Viale Londra, sono ammessi interventi edilizi NC o DR entro i seguenti limiti:

- UF max = 1 mq/mq, la SC massima potrà essere incrementata solo con gli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6;
- H max = ml. 17,00;
- destinazioni d'uso: quelle consentite negli ambiti Auc.2 (art. 53).

7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è' prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9.

Art. 52 - Sub-ambiti Auc.1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): preesistente;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000: ml. 17,00 o preesistente incrementata di ml. 3,50;

2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, **a3**, d1, d3, d4, d5, **d6**, **d7**, d8, d9.1, d10, e1.1, e3 ~~b1.1, b3.1, b4, b6, e1, e2, e3, e4, e7, e1, e4.~~

3. Gli edifici con destinazione ~~e1, e4~~ **b1** e **b2** ~~alla data del 29/03/2011~~, possono cambiare destinazione d'uso attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e delle altezze del presente articolo, a cui potranno aggiungersi i seguenti incrementi proporzionali ai miglioramenti previsti dal precedente art. 51 comma 3, lettere a2) e a3) fino ad un massimo del 20%, con interventi di RE e DR, riferiti alla superficie fondiaria alla data del 29/03/2011:

- a) con $U_f \leq 1$ la capacità edificatoria massima sarà data: dalla $Sc = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$;
- b) con $1 < U_f \leq 1,6$ la capacità edificatoria massima sarà data:
dalla maggiore tra $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,8$ e $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$
- c) con $1,6 < U_f \leq 2,1$ la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,65$ e $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$
- d) con $U_f > 2,1$ la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra $SC = Sc \text{ esistente} \times$

$0,5 \text{ e } SC = SF \times Uf (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$

I criteri proporzionali sopra descritti non sono da applicarsi nel caso di modifica del tipo d'uso tra **b1 e4** e **b2 e4**.

Inoltre, è prescritto il reperimento standard parcheggi pertinenziali P3, nella misura di un p.a. ogni nuova unità immobiliare, per il cambio di destinazione d'uso da **b1 e4** o **b2 e4** in a1.

Art. 53 - Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori

1. Interventi ammessi:

- a) con MO, MS, RRC, RE;
 - H max (in caso RE): ml. 17,00 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;
 - H max (in caso RE): ml. 13,50 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 20,50 negli Auc.2;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 17,00 negli Auc.3.
- b) con NC, AM e DR;
 - UF max: 0,9 mq./mq. negli ambiti Auc.2;
 - UF max: 0,8 mq./mq. negli ambiti Auc.3;
 - H max: ml. 17,00 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;
 - H max: ml. 13,50 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 20,50 negli Auc.2;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 17,00 negli Auc.3.
- a) nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante PdCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:
 - IT max.: 0,3 mq./mq;
 - H max: ml. 17,00;
 - con ST fino a mq. 4.000,00: cessione del 55% della ST complessiva;
 - con ST superiore a mq. 4.000,00 e fino a mq. 9.000,00: cessione del 65% della ST complessiva.

La quota di area da cedere, disciplinata dal presente comma, è da considerarsi aggiuntiva a quanto dovuto ai sensi del precedente art. 37. Tali aree potranno essere attrezzate secondo quanto previsto dal precedente art. 35.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione, può accogliere che l'intera area possa essere attuata anche per stralci funzionali, purché sia garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e che non sia inficiata l'attuazione delle porzioni rimanenti, per le quali in ogni caso dovrà essere prodotta, dai soli soggetti che intervengono nel primo stralcio, una proposta progettuale che dimostri la fattibilità dell'intervento sulle restanti porzioni oggetto del secondo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST

totale dovranno predisporre un PdCC attuativo della parte in loro proprietà. Il primo stralcio dovrà comunque rispettare i limiti insediativi e gli obblighi convenzionali sopra stabiliti senza arrecare pregiudizio all'attuazione delle porzioni rimanenti. E' consentito un unico secondo stralcio a completamento dell'intero intervento.

In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, **a3**, d1, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d10, e1.1, e1.2, e3, **e6** ~~b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2, e4.~~

~~E' inoltre ammesso l'uso b3.2 negli edifici ove legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.~~

2 bis. Area via Fada

Nella tavola 1.8 di RUE è individuata con specifica grafia un'area oggetto di accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, i cui comparti sono soggetti alle seguenti disposizioni:

nel comparto A, in caso d'intervento pubblico, è inoltre ammissibile attrezzare l'area come parcheggio anche in soluzione pluripiano (tipo d'uso **d10** ~~b6~~, **d4** ~~e3~~) secondo i seguenti parametri:

- H max: ml. 17,00;
- SP > 20% della ST;
- tipi d'uso: è inoltre ammissibile l'uso **e1.1** ~~b4.1~~ nella misura max di 200,00 mq. di SC;
- nel comparto B sono ammissibili gli interventi con i medesimi obblighi, parametri, destinazioni e modalità d'intervento indicati ai precedenti commi per le aree già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

In fase attuativa delle previsioni urbanistiche è necessario predisporre la Valutazione previsionale del clima acustico e/o Documentazione di impatto acustico in applicazione delle norme vigenti e delle disposizioni del Capo III della Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC).

3. Gli edifici con destinazione **b1**, **b2** ~~e1, e4~~ alla data del 29/03/2011, possono cambiare destinazione d'uso attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e delle altezze riportate al comma 1, lett. b) del presente articolo secondo il sub-ambito di appartenenza, a cui potranno aggiungersi i seguenti incrementi proporzionali ai miglioramenti previsti dal precedente art. 51 comma 3 (incr. 7 ter) fino ad un massimo del 20%, riferiti alla superficie fondiaria alla data del 29/03/2011:

a) con $U_f \leq 1$ la capacità edificatoria massima sarà data: dalla $Sc = SF \times U_f$ (assegnata all'ambito) + incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000

b) con $1 < U_f \leq 1,6$ la capacità edificatoria massima sarà data:

dalla maggiore tra $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,8$ e $SC = SF \times U_f$ (assegnata all'ambito) + incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.

c) con $1,6 < U_f \leq 2,1$ la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,65$ e $SC = SF \times U_f$ (assegnata all'ambito) + incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.

d) con $U_f > 2,1$ la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,5$ e $SC = SF \times U_f$ (assegnata all'ambito) + incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.

I criteri proporzionali sopra descritti non sono da applicarsi nel caso di modifica del tipo d'uso tra **b1** e **b2** ~~e1 ed e4~~.

Inoltre, è prescritto il reperimento standard parcheggi pertinenziali P3, nella misura di un p.a. ogni nuova unità immobiliare, per il cambio di destinazione d'uso da **b1** ~~e1~~ o **b2** ~~e4~~ in a1.

4. Gli edifici individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 con destinazione non residenziale, possono cambiare destinazione ad esclusione della residenza. ~~L'eventuale cambio d'uso a residenza potrà eventualmente essere consentito in sede di POC sulla base di specifiche convenzioni.~~
5. Nel caso del lotto Auc.3 a Torre Pedrera su cui insiste un edificio ad uso colonia si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 65.

Art. 54 - Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento

1. In attuazione di quanto disposto dal precedente art. 7, nel solo caso disciplinato al primo punto del comma 3, oltre alle possibilità edificatorie ivi previste, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RE, NC;
- H max: come da P.P.(o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: in assenza di P.P. approvato, oppure dopo scadenza del P.P. per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2;

tipi d'uso ammessi:

- fino alla validità del P.P., quelli previsti nel P.P.;
- dalla scadenza del P.P., per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2;
- in assenza di P.P. come per i sub-ambiti Auc.2.

2. Nell'area perimetrata in Via Destra del Porto, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RE conservativa;
- H max: preesistente;
- Tipi d'uso ammessi: a1, a2, d1, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d10, e1.1, e3 ~~b1.1, b3.1, b4, b6, e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7.~~

Sono inoltre consentiti gli interventi di RE non conservativa e di DR, a condizione che vengano realizzati mediante PdCC che coinvolga le aree oggetto del Progetto Unitario Convenzionato, con convenzione sottoscritta in data 16/10/2010. Il PdCC dovrà rispettare per l'intervento privato, in attuazione all'art. 6.6 comma 8 del PSC, i seguenti parametri:

- IT max: 0,30 mq/mq (o preesistente se inferiore);
- H max: ml.17,00;
- dotazioni territoriali da cedere attrezzate:
 - per funzioni A: 80 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
 - per funzioni ~~E B (ad esclusione di b3.1, e b6)~~, ~~D G (ad esclusione di d9.1 e d10)~~: 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
 - per funzioni ~~d9.1 e d10~~ ~~b3.1 e b6~~: 15% della ST.

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti inadeguate per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne comunque la monetizzazione.

L'istanza di PdCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la

bozza di convenzione, valutati attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L. 241/90 e s.m.i. e trasmessi al C.C. che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

- la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici;
- l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente;
- la compatibilità ambientale della proposta;
- la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).

Art. 55 - Sub-ambiti Auc.5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche

1. Interventi ammessi:

- a) con MO, MS, RRC, RE;
 - H max (in caso RE): ml. 17,00 (o preesistente se superiore);
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 20,50.
- b) tutti gli interventi previsti in P.P., in atti negoziali o in progetti di opere pubbliche o private già approvati e/o convenzionati in data antecedente all'adozione delle presenti norme e relative successive varianti;
- c) fino all'approvazione del primo POC sono ammessi interventi di NC, AM o DR nel rispetto di:
 - UF max: 0,9 mq./mq.;
 - H max: ml. 17,00 (o preesistente se superiore);
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 20,50.

2. Tipi d'uso ammessi: a3, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d10, d12, e1.1 ~~e2, e3, e5, e6, e7, e9.~~

3. Per i cimiteri si rimanda al precedente art. 47 e alle specifiche disposizioni normative.

Art. 56 - Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.

2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): preesistente;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: preesistente maggiorata di ml. 3,50.

3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.

4. Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Particolareggiato, sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o P.P., alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.

4bis. Nelle sole aree edificate con le seguenti caratteristiche: $ST \leq 8.000$ mq e $IT \geq 0,10$ mq/mq, sono inoltre consentiti interventi di RE e DR, a condizione che vengano realizzati mediante PdCC e purché coinvolga l'intero sub-ambito non separato da strade. Il progetto di riqualificazione dovrà rispettare, per l'intervento privato, in attuazione all'art. 6.6 comma 8 del PSC, i seguenti parametri:

- IT max: 0,30 mq/mq (o preesistente se inferiore);
- H max: ml.17,00;
- Tipi d'uso ammessi: a1, a2, **a3**, d1, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d10, e1.1, e1.2, e3, **e6** ~~b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7~~;
- dotazioni territoriali da cedere attrezzate:
 - per funzioni A: 80 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
 - per funzioni **E B** (~~ad esclusione di b3.1, e b6~~), **D G** (~~ad esclusione di d9.1 e d10~~): 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
 - per funzioni **d9.1 e d10** ~~b3.1 e b6~~: 15% della ST.

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti inidonee per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne comunque la monetizzazione.

L'istanza di PdCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la bozza di convenzione. Lo studio di fattibilità e relativa bozza di convenzione saranno valutati attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L. 241/90 e s.m.i. e trasmessi al C.C. che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

- la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici;
- l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente;
- la compatibilità ambientale della proposta;
- la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma, gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.

5. Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde attrezzato nel rispetto del Regolamento del verde urbano e pubblico e delle aree incolte, con la realizzazione di nuovi fabbricati complementari ad uso ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia, nonché con le destinazioni **e1.1** ~~b1.1~~, per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, **d9.1 e d9.2** ~~b3.1 e b3.2~~, con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, secondo i seguenti parametri:

- UF max: 0,05 mq./mq.;
- H max: ml. 4,00;
- SP min: 80%.

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

6. Nella tavola 1.8 di RUE è individuata con specifica grafia un'area oggetto di accordo di pianificazione ex art.18 L.R. 20/2000, per la quale si applicano le disposizioni sotto riportate.

Area Fox: costituita dalle aree ricadenti in Auc.6 e P; fatto salvo quanto previsto da vincoli e tutele si applicano le seguenti specifiche disposizioni:

- tipi d'uso ammessi: e1.1, e1.2 ~~b4.1, b4.2~~ purché la SV complessiva sia comunque inferiore a 1.500 mq;
- con intervento di DR, Ut max: 0,3 mq/mq da calcolarsi sulla sola porzione di Auc.6, incrementabile degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
- H max: m. 5,50;
- SP: nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 9 comma 3, ai fini del calcolo della SP, da riferire all'area in Auc.6, è possibile conteggiare anche le aree fuori comparto oggetto di accordo. Potranno essere considerate permeabili anche aree per le quali siano previsti materiali drenanti e sistemi di convogliamento delle acque piovane verso aree integralmente permeabili, purché nella relazione allegata al titolo abilitativo sia dimostrato il mantenimento della permeabilità in profondità;
- dotazioni territoriali: da corrispondere secondo quanto indicato nell'accordo art.18 sottoscritto tra le parti in data 21/01/2021; la tipologia e la collocazione saranno definite in sede di titolo abilitativo;
- distanze: nel rispetto del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, è consentito realizzare il nuovo edificio a distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme, ammettendo anche la costruzione a confine;
- progettazione del verde: si applicano i quantitativi previsti agli articoli 10, 11 e 36 del Regolamento del verde, rispettivamente per il verde privato, per il parcheggio privato e per il parcheggio pubblico. In considerazione del carattere unitario dell'intervento, i quantitativi previsti potranno essere cumulati e collocati indifferentemente all'interno del comparto, con la precisazione che la superficie a verde per i parcheggi potrà essere recuperata ricorrendo alla progettazione di verde pensile, verde verticale nonché all'utilizzo di coperture verdi;
- modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni:

- è prescritta la realizzazione di un parcheggio con almeno 300 stalli, anche in struttura pluriplano da realizzarsi unicamente in interrato, che non concorre alla determinazione della SC;
- il titolo abilitativo dovrà contenere inoltre la progettazione di opere fuori comparto finalizzate al miglioramento e alla messa in sicurezza della circolazione stradale al contorno. Le opere, soggette a parere vincolante del Settore infrastrutture, mobilità e qualità ambientale, sono:
 - realizzazione della rotatoria in via D. Bramante, adiacente al comparto d'intervento, quale opera di urbanizzazione primaria funzionale alla realizzazione del parcheggio ad uso pubblico;
 - riqualificazione dell'intero tratto di via Circonvallazione meridionale frontistante l'area d'intervento, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari a diminuire la velocità delle auto, comprese lievi modifiche al tracciato;

- riqualificazione dei percorsi pedonali lungo la via Circonvallazione meridionale e creazione di attraversamenti pedonali in sicurezza;
- la realizzazione di un percorso pedonale all'interno del parco Fabbri, lungo la via Bramante, in sostituzione dell'attuale marciapiede collocato a bordo strada lato parco, sarà valutata dall'Amministrazione in sede di permesso di costruire;
- in fase attuativa dovranno essere rispettate eventuali prescrizioni derivanti dal procedimento di bonifica sull'area;
- in considerazione della previsione di un piano interrato, dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda (aggottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinato, sottospinta idrostatica, ecc...). Durante le operazioni di scavo andrà monitorato costantemente il livello della falda al fine di verificare la correttezza del dimensionamento delle opere di isolamento della medesima. Inoltre dovranno essere valutati gli effetti della costruzione delle opere su manufatti attigui e sull'ambiente circostante come indicato al paragrafo 6.4.1 delle N.T.C. 2018;
- la progettazione delle opere edilizie in previsione dovrà necessariamente confrontarsi con i risultati della Risposta Sismica Locale (RSL) eseguita in sito;
- le misure di mitigazione individuate nella Valsat, che afferiscono ad accorgimenti progettuali, architettonici e gestionali dell'intervento previsto nell'area, dovranno essere ulteriormente definiti nella fase di screening di VIA e nei successivi livelli di progettazione, al fine di stabilire le necessarie prescrizioni progettuali.

Per gli aspetti non disciplinati nella presente norma, si dovrà fare riferimento all' Accordo negoziale sottoscritto tra le parti in data 21/01/2021.

Art. 57 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T)

1. Nelle tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "AUC_T" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.T1, Auc.T2, Auc.T3, Auc.T4, Auc.T5, Auc.T6 e Auc.T7, e sono inoltre distintamente identificate le aree:
 - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
 - b) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti AUC_T:
 - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario e degli atti negoziali approvati;
 - i lotti ospitanti colonie e case per ferie, soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza;
 - i lotti già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati.
3. Nei sub-ambiti Auc.T1-2-3-5, ai sensi del precedente art. 6 bis, oltre alle modalità ammesse nei successivi articoli, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a1) gli edifici esistenti, potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti avvalendosi attraverso

incrementi volumetrici degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a1), negli edifici, conformemente alla disciplina dei sub-ambiti, è ammesso quanto segue:

a2)

- interventi di RE conservativa o con demolizione non integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi l'intervento sarà disciplinato con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi dell'incremento volumetrico, e/o per la deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi l'incremento volumetrico, sarà disciplinato con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di DR e AM indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroghe alla SC edificabile o SC esistente se superiore e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33.

In tali casi la deroga alla SC consentita o a quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla

normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Tale incremento di SC sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:

- aumento di SC fino al 20%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi di DR una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione

ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:

- per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

- a3) gli edifici potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. c), d), e), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle

deroghe al volume con interventi RE dai demolizione e ricostruzione integrale, alla SC edificabile o SC esistente se superiore negli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8) e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento del volume per interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale o un aumento fino al 20% della SC consentita o di quella esistente se superiore con uso **b1 e4** e fino al 10% per altri usi, per gli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8;

a4) in aggiunta alle premialità dei precedenti punti a2) e a3), ai sensi del 2 comma, lett. a), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., gli edifici a destinazione alberghiera (**b1 e4**) per almeno il 51% della SC, collocati nei sub-ambiti Auc.T2 e Auc.T3, potranno essere oggetto di interventi di accorpamento derivanti dalla completa demolizione di edifici a destinazione **b1, b2 e4, e4** (entrambi per almeno il 51% della SC), collocati in qualsiasi sub-ambito AUC_T, alle seguenti condizioni:

- l'intervento è soggetto a PdCC nel rispetto dei contenuti definiti dagli uffici competenti;
- la SC demolita potrà essere riutilizzata per la riqualificazione di una o più strutture ricettive (**b1 e4**) coinvolte nel medesimo titolo abilitativo;
- possibilità di realizzazione di spazi interrati destinati a garage, anche pluripiano, entro il sedime del fabbricato da riqualificare; tali quantità non concorrono al calcolo della SC;
- la SC demolita potrà essere riutilizzata in tutto o in parte, e potrà avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza nel limite di ml. 30,00, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3 bis, dell'art. 7 ter, della L.R. 20/2000 s.m.i. e secondo il precedente art. 33. Inoltre, è prescritta IC max = 0,5 mq./mq.;
- l'edificio da demolire non dovrà distare oltre un raggio di ml. 1.500,00 dall'edificio/edifici oggetto della riqualificazione;
- l'area derivante dalla completa demolizione è soggetta ai seguenti alternativi obblighi convenzionali di seguito elencati:
 - a) cessione integrale all'Amministrazione;
 - b) mantenimento della proprietà dell'area, previa monetizzazione della mancata cessione della stessa, per essere destinata esclusivamente a parcheggi privati a raso e interrati, verde attrezzato o attrezzature ludiche sportive a raso di cui all'art. 45 bis, con obbligo di mantenimento ai soli usi e attrezzature autorizzate;
 - c) mantenimento della proprietà dell'area, previa monetizzazione della mancata cessione della stessa, per essere destinata, oltre agli usi a parcheggio e verde attrezzato di cui al punto b, alla realizzazione di nuovi fabbricati di servizio a strutture turistico-ricettive ubicate nel raggio di 500,00 ml., in volumi fuori ed entro terra con H max 5 ml., utilizzando parte della SC preesistente non trasferita così ripartita:
 - uso centro benessere-wellness e sportivo-ricreativo 50% di SC preesistente, questo uso potrà essere ubicato nel raggio di 800,00 ml.;
 - uso sale convegni ed esposizioni 40% di SC esistente;
 - uso attività intrattenimento e spettacolo 40% di SC preesistente;

- uso ristorazione e preparazione alimenti 30% di SC preesistente.

Inoltre, usi diversi dell'area, in linea con gli interessi pubblici del sito specifico, potranno essere valutati previo accordo con l'Amministrazione, alle seguenti condizioni:

- d) mantenimento della proprietà dell'area per essere adibita esclusivamente a parcheggio privato interrato e a parcheggio privato ad uso pubblico (P1) a raso o altro uso, in accordo con l'Amministrazione, per l'intera superficie e con obbligo di mantenimento dei soli usi e attrezzature autorizzate;
- e) mantenimento della proprietà dell'area per essere adibita esclusivamente a parcheggio privato interrato pluripiano e a parcheggio a raso privato (d10 b6) convenzionato con l'Amministrazione per l'intera superficie e con obbligo di mantenimento dei soli usi e attrezzature autorizzate.

La valutazione degli standard pubblici P1 e U saranno dovuti solo in relazione all'eventuale aumento di SU, rispetto a quanto legittimato su entrambe le unità fondiari. Dovranno essere reperiti i P3 ai sensi dell'art. 40.

- a5) nei fabbricati a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e 8.1.13 del citato D.M. contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12 e 8.1.13.

3 bis. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6 bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 3, sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1382/2020 s.m.i..

4. Dall'applicazione dei precedenti commi 3 e 3 bis, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale ed eventuali edifici o manufatti su medesimo lotto anche non oggetto di tutela, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e1.

5. Le misure di cui ai precedenti commi 3 e 3 bis sono inoltre applicabili anche agli edifici ricompresi nei P.P. e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7.

5 bis. Nell'ambito individuato nell'accordo territoriale del "Parco del Mare" è sempre ammissibile la realizzazione di parcheggi pubblici P1 anche in struttura pluripiano preferibilmente interrati. Nel medesimo ambito d'intervento, l'amministrazione comunale, inoltre, può costituire diritti di superficie su aree di proprietà pubblica per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali previa individuazione mediante atto deliberativo di indirizzo. Il diritto di superficie è costituito previo esperimento di procedure di evidenza pubblica. L'atto di indirizzo definisce, previa valutazione della viabilità e delle esigenze di mobilità, aree di intervento, contenuti e termini di durata del diritto di

superficie, nonché modalità di selezione e di attuazione degli interventi.

6. **Norme speciali.**

Nella tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia e il n. progressivo:

Lotto n° 1: classificato Auc.T1 comprendente il “Grand Hotel”, è prescritto il restauro dell’immobile tutelato sulla base di indirizzi progettuali condivisi con la competente Soprintendenza.

Contestualmente al restauro dell’immobile tutelato, sono ammessi, sempre sulla base di indirizzi progettuali condivisi con la competente Soprintendenza:

- la realizzazione di una nuova ala dell’albergo sul lato nord;
- la rifunionalizzazione dell’ex albergo Milano in Viale Duca d’Aosta, ivi compreso la realizzazione di un collegamento con il Grand-Hotel;
- tipo d’uso ammesso: ~~e4~~ b1.

Modalità d’intervento: PdC, con il quale si dovranno regolare inoltre le compatibilità ed i rapporti con il progetto del parco del mare e gli altri progetti strategici previsti nelle vicinanze.

Lotto n° 2: classificato Auc.T2 in Via F. Gioia / Via C. Duilio comprendente il Teatro Novelli, sono ammessi interventi edilizi NC o DR entro i seguenti limiti:

- UF max = 1 mq./mq.; la SC massima potrà essere incrementata solo degli incentivi previsti a seguito dell’applicazione del “Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia”, nel rispetto dell’altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6;
- H max = ml. 17,00;
- tipi d’uso ammessi: quelli consentiti nel sub-ambito Auc.2 (art. 53).

7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l’osservanza delle prescrizioni di cui all’articolo 9.

Art. 58 - Sub-ambiti Auc.T1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): preesistente.
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 17,00 o preesistente incrementata di ml. 3,50;

2. Tipi d’uso ammessi: a1 [solo nella condizione di cui al comma 3, punto c)], a2, ~~b1.1, b3.1, b3.2, b4, e1, e2, e3, e7, e1, e2, e4, a3, b1, b4, b7, d1, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d9.2, d10, e1.1, e3.~~

3. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- a) nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d’uso b1, b2, b3, b4 (solo ostelli), vale quanto disciplinato al successivo art. 65 bis ~~e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell’uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;~~
- b) ~~non sono ammesse nuove unità immobiliari con tipo d’uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d’uso o il cambio in e1;~~
- b) i tipi d’uso b7 e d8 non sono ammessi per le strutture ricettive disciplinate al successivo art. 65 bis, anche successivamente alla rimozione del vincolo di destinazione d’uso previsto dall’art. 3 della L.R. n. 28 del 09/04/1990. Il tipo d’uso b7 (locazioni brevi) non può inoltre essere insediato in unità immobiliari frazionate dopo la data di adozione della variante;
- c) il tipo d’uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:

- in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;
- il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti la seguente viabilità: Viale San Salvador, Viale Porto Palos, Viale Giuliano Dati, Piazzetta Carlo Soldati, Viale Sante Polazzi, Viale Palotta, Viale Paolo Toscanelli, Viale XXV Marzo 1831, Piazzale Adamello, Viale Ortigara, Via Lucio Lando, Lungomare Claudio Tintori, Viale Duca D'Aosta, Viale Antonio Beccadelli, Viale Amerigo Vespucci, Piazzale J. F. Kennedy, Lungomare Augusto Murri, Piazza Alberto Marvelli, Viale Tripoli (a mare della ferrovia), Viale Regina Elena, Piazza Giovanni Pascoli, Piazzale Benedetto Croce, Viale Giovanni Pascoli, Lungomare Giuseppe Di Vittorio, Via E la nave va', Via Lagomaggio, Viale Firenze, Piazzale Gondar, Viale Rimembranze, Viale Regina Margherita, Viale Mantova, Viale Catania, Lungomare Guido Spadazzi, Viale Guglielmo Marconi, Viale Oliveti, Viale Giacinto Martinelli, Viale Principe di Piemonte.
- il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;
- per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione atrio minimo di 1,20 x 1,20 ml. nei casi di edificazione a confine con gli spazi pubblici;

Le unità immobiliari ad uso ~~e1.1~~ ~~b1.4~~ (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva

- Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
 - H max (in caso RE): ml. 25,00 (o preesistente se superiore);
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 28,50.
- Nei lotti non edificati (così come accatastati alla data di adozione delle presenti norme, nei quali non sussista alcuna SC legittima), non è ammessa la costruzione di edifici fuori e/o entro terra. Sono comunque ammesse: sistemazioni a verde e/o parcheggi a raso nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP.
- Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano alla data del 29/03/2011 gli usi a1, a2, ~~e1~~, ~~e2~~, ~~e4~~, ~~b1~~, ~~b2~~, ~~b4~~, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, sono inoltre ammessi gli interventi AM e DR entro i seguenti limiti:
 - con UF esistente al 29/03/2011 minore di 0,6 mq./mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere tale densità;
 - con UF esistente al 29/03/2011 maggiore di 0,6 mq./mq, gli interventi suddetti potranno

consentire di raggiungere UF max = 0,9 mq./mq.;

- H max: ml. 7,00 (o preesistente se superiore).
4. Tipi d'uso ammessi: a1 [solo nella condizione di cui al successivo comma 5, punto c)], a2, ~~b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.~~ **a3, b1, b4, b7, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d9.2, d10, e1.1, e1.2, e3.**
5. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
- a) nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso **b1, b2, b3, b4 (solo ostelli), vale quanto disciplinato al successivo art. 65 bis** ~~e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;~~
 - b) ~~non sono ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1;~~
 - b) i tipi d'uso **b7 e d8 non sono ammessi per le strutture ricettive disciplinate al successivo art. 65 bis, anche successivamente alla rimozione del vincolo di destinazione d'uso previsto dall'art. 3 della L.R. n. 28 del 09/04/1990. Il tipo d'uso b7 (locazioni brevi) non può inoltre essere insediato in unità immobiliari frazionate dopo la data di adozione della variante;**
 - c) il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:
 - in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;
 - il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti la seguente viabilità: Viale San Salvador, Viale Porto Palos, Viale Giuliano Dati, Piazzetta Carlo Soldati, Viale Sante Polazzi, Viale Palotta, Viale Paolo Toscanelli, Viale XXV Marzo 1831, Piazzale Adamello, Viale Ortigara, Via Lucio Lando, Lungomare Claudio Tintori, Viale Duca D'Aosta, Viale Antonio Beccadelli, Viale Amerigo Vespucci, Piazzale J. F. Kennedy, Lungomare Augusto Murri, Piazza Alberto Marvelli, Viale Tripoli (a mare della ferrovia), Viale Regina Elena, Piazza Giovanni Pascoli, Piazzale Benedetto Croce, Viale Giovanni Pascoli, Lungomare Giuseppe Di Vittorio, Via E la nave va', Via Lagomaggio, Viale Firenze, Piazzale Gondar, Viale Rimembranze, Viale Regina Margherita, Viale Mantova, Viale Catania, Lungomare Guido Spadazzi, Viale Guglielmo Marconi, Viale Oliveti, Viale Giacinto Martinelli, Viale Principe di Piemonte.
 - il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;
 - per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione atrio minimo di 1,20 x 1,20 ml. nei casi di edificazione a confine con gli spazi pubblici;

Le unità immobiliari ad uso ~~b1.1~~ **e1.1** (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

6. I lotti individuati nelle tav. 1 del RUE, in quanto già destinati nel PRG previgente alla realizzazione

di attrezzature e spazi collettivi, in attesa del POC potranno essere utilizzati per garantire dotazioni territoriali afferenti interventi di riqualificazione alberghiera di cui al precedente art. 57, comma 3, lett. a4), in conformità all'art. 5.7, comma 3 del PTCP.

Nel caso in cui le aree non dovessero essere interessate da interventi di riqualificazione alberghiera, in sede di POC potrà essere attribuito un diritto edificatorio ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

Art. 60 - Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva

1. Nei sub-ambiti Auc.T3 si applicano le medesime disposizioni di cui al precedente articolo 59, precisando che il tipo d'uso d8 è ammesso anche per le strutture ricettive disciplinate al successivo art. 65 bis, successivamente alla rimozione del vincolo di destinazione d'uso previsto dall'art. 3 della L.R. n. 28 del 09/04/1990.

Il tipo d'uso a1 è consentito alle medesime condizioni del precedente art. 59 comma 5 lett. c).

2. Oltre a quanto sopra, sono ammessi interventi edilizi con i medesimi limiti del precedente art. 53, comma 1, lett. b) previsti per le Auc.2, ad esclusione di NC su aree libere alla data di adozione del RUE.

Art. 61 - Sub-ambiti Auc.T4 - Aree libere limitrofe al Lungomare

1. Interventi ammessi:

- per le costruzioni preesistenti: MO, MS, RRC, RE;
- H max in caso di RE: preesistente;
- per le aree: sono ammessi interventi riguardanti le opere di urbanizzazione e di arredo urbano. E' inoltre consentita la realizzazione delle opere in conformità al precedente art. 45 bis, che non comportino la creazione di volumi e/o la trasformazione irreversibile dell'area.

Le ulteriori opere (ad esempio recinzioni) contermini alle previsioni dell'Accordo Territoriale denominato "Parco del Mare" seguono le prescrizioni della suddetta pianificazione.

2. Tipi d'uso ammessi: ~~b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4~~ d9.1, d9.2, e1.1, e1.2, e3.

Le unità immobiliari ad uso ~~b1.4~~ e1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

Nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso b1, b2, b3, b4 (solo ostelli), vale quanto disciplinato al successivo art. 65 bis.

3. Gli interventi previsti per la trasformazione di tali aree potranno essere attuati in sede di POC o in attesa di questo, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 5.3 del PSC vigente.

Art. 62 - Sub-ambiti Auc.T5 - Ambiti già destinati a campeggi

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE, nonché ogni altro intervento necessario per adeguare l'attività in essere a disposizioni di legge;

- H max (in caso RE): ml. 7,00 (o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 10,50.

Sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione NC a raso senza edificazione di volumi/edifici e interventi DR demolizione e ricostruzione con accorpamento di edifici esistenti a parità di volume e SC.

2. Tipi d'uso ammessi: ~~esclusivamente il~~ tipo d'uso ~~e3~~ b5, b6.
3. L'insediamento di unità abitative mobili quali lodge-tent e bubbles che non possiedano alcun collegamento permanente col terreno e aventi gli allacciamenti alle reti tecnologiche, che devono essere rimovibili in ogni momento secondo quanto stabilito all'Allegato A della L.R. 16/2004 s.m.i., ovvero collocate in via continuativa sul 35% della superficie autorizzata a piazzola di sosta, è ammessa previa progettazione unitaria e con materiali innovativi, soggetta a valutazione della CQAP.

Art. 63 - Sub-ambiti Auc.T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.

2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): preesistente.

Nelle aree inedificate non è ammessa la costruzione di edifici fuori terra.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali P3 e delle opere in conformità al precedente art. 45 bis, che non comportino la creazione di volumi e/o la trasformazione irreversibile dell'area.

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento del tipo uso preesistente.

Le unità immobiliari ad uso ~~b1.1~~ ~~b4~~ ~~b6~~ ~~c1~~ ~~c2~~ ~~c3~~ ~~c4~~ ~~c5~~ ~~c6~~ ~~c7~~ ~~e1~~ ~~e2~~ ~~a3~~ ~~b1~~ ~~b4~~ ~~d1~~ ~~d3~~ ~~d4~~ ~~d5~~ ~~d6~~ ~~d7~~ ~~d8~~ ~~d9.1~~ ~~d9.2~~ ~~d10~~ ~~e1.1~~ ~~e3~~ (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

4. Nelle sole aree edificate con le seguenti caratteristiche: $ST \leq 8.000$ mq e $IT \geq 0,10$ mq/mq, sono inoltre consentiti interventi di RE e DR, a condizione che vengano realizzati mediante PdCC e purché coinvolga l'intero sub-ambito delimitato da strade come rappresentato nelle tavole del RUE vigente. Il progetto di riqualificazione dovrà rispettare per l'intervento privato, in attuazione all'art. 6.6 comma 8 del PSC, i seguenti parametri:

- IT max: 0,30 mq/mq (o preesistente se inferiore);
- H max: ml.17,00;
- Tipi d'uso ammessi: ~~b1.1~~, ~~b3.1~~, ~~b4~~, ~~b6~~, ~~c1~~, ~~c2~~, ~~c3~~, ~~c4~~, ~~c5~~, ~~c6~~, ~~c7~~, ~~e1~~, ~~e2~~ ~~a3~~, b1, b4, d1, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, ~~d9.2~~, d10, e1.1, e3;

- dotazioni territoriali da cedere attrezzate:
 - per funzioni **B E** (~~ad esclusione di b3.1 e b6~~), **C D** (ad esclusione di d9.1, d10), **E B**: 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
 - per funzioni ~~b3.1 e b6~~ **d9.1, d10**: 15% della ST.

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti inidonee per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne comunque la monetizzazione.

L'istanza di PdCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la bozza di convenzione, valutati attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L. 241/90 e s.m.i. e trasmessi al C.C. che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

- la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici;
- l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente;
- la compatibilità ambientale della proposta;
- la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma, gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.

Art. 64 - Sub-ambiti Auc.T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile"

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE conservativa;

L'intervento RE non conservativa è ammesso alle seguenti condizioni:

- al primo intervento comportante la demolizione di almeno il 50% delle murature perimetrali sarà obbligatoria la cessione di un decimo della superficie complessiva del lotto interessato al fine di realizzare un percorso pubblico di accesso all'arenile di larghezza di almeno ml. 3,00;
- la lunghezza del fronte edificato lato mare del nuovo edificio, in caso di demolizione totale, non dovrà superare il 50% di quella esistente, in modo da aumentare la permeabilità visiva verso il mare;
- H max (in caso RE): ml. 25,00 (o preesistente se superiore).

2. Tipi d'uso ammessi: come per i sub-ambiti Auc.T1.

Nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso b1, b2, b3, b4 (solo ostelli), vale quanto disciplinato al successivo art. 65 bis.

Art. 65 - Colonie marine

1. Interventi ammessi: oltre a tutto quanto disposto dall'art. 2.13 del PSC:

- per gli edifici di valore storico architettonico, individuati nella Tavole dei Vincoli e Schede

allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela A di cui al precedente art. 49, comma 2;

- per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela B di cui al precedente art. 49, comma 3;
- per i restanti edifici, non individuati ai punti precedenti, privi di interesse storico-testimoniale, gli interventi ammissibili sono: MO, MS, RRC, RE, con H max (in caso RE): preesistente.

2. Tipi d'uso ammessi: quelli precisati nell'art. 2.13, comma 6 del PSC, ovvero:

- Attività ricettive a gestione unitaria tipo d'uso **b1 e4** nel limite dell'80% della Su;
- Attività turistiche tipo d'uso **b4 e2**;
- Attività specialistiche tipo d'uso **d2 e8**, limitatamente al congressuale ed espositivo;
- Residenze collettive tipo d'uso **a2**, limitatamente ai collegi e studentati;
- Residenze protette tipo d'uso **d8 e7**;
- Strutture culturali e per l'istruzione tipo d'uso **d3, d6, d7 e2, e5, e6**, comprensive di ogni attrezzatura complementare di servizio e supporto;
- Strutture per il tempo libero tipo d'uso **d9.1, d9.2 e d8 b3.1, b3.2 e e7** limitatamente all'attività termale e per il benessere, comprensive di ogni attrezzatura complementare di servizio e supporto;
- Attività di servizio tipo d'uso **d4 e3**;
- Attività **direzionali terziarie** e commerciali tipo d'uso **e1.1, e1.2 b1.1, b1.2** e centro commerciale di vicinato, **e3, d1 b4, e1**.

3. Per le sole colonie collocate nel "contesto territoriale ad alta qualità ricettiva", individuate con apposita grafia nelle tavole di RUE (Murri, Novarese, Bolognese e Bresciana), è ammessa inoltre la trasformazione in condhotel (tipo d'uso **b3**), come definito dalla L.R. n. 3/2019 s.m.i. e nel precedente art. 27 ter comma 2.

Art. 65 bis – Strutture ricettive in AUC T – modifica della destinazione d'uso e rimozione del vincolo di destinazione d'uso

1. Tutte le strutture ricettive (tipo d'uso **b1, b2, b3, b4** solo ostelli), individuate nella tavola A.1.1 bis del Quadro Conoscitivo di PSC, avendo un rilevante interesse pubblico sono soggette al vincolo di destinazione d'uso previsto dall'art. 3 della L.R. n. 28 del 09/04/1990.

Eventuali strutture ricettive classificate nei richiamati tipi d'uso, seppur non individuate in cartografia, sono comunque soggette al vincolo di destinazione d'uso ed alla disciplina del presente articolo.

2. Il vincolo può essere rimosso, ai sensi del comma 5 del medesimo art. 3 della L.R. n. 28 del 09/04/1990, qualora sia dimostrata la non convenienza economica dell'azienda ricettiva, con le modalità definite nell'Allegato 1 alle presenti norme. La rimozione del vincolo comporta anche l'aggiornamento della tavola di cui al comma 1.

3. Sono ammessi cambi d'uso orizzontali (all'interno della funzione ricettiva) senza necessità di rimozione del vincolo e cambi d'uso verticali (al di fuori della funzione ricettiva) previa rimozione del vincolo, come disciplinato ai commi successivi.

Il mutamento di destinazione d'uso delle strutture ricettive deve rispettare le modalità di intervento e i parametri urbanistici definiti dai sub-ambiti di appartenenza, fatte salve le diverse condizioni prescritte nel presente articolo.

Non sono applicabili gli incentivi previsti all'art. 57 comma 3, ad eccezione di quanto previsto all'art.27 ter comma 2.

4. Tutte le strutture legittimate come alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture ricettive extra-alberghiere (tipi d'uso b1, b2, b4 solo ostelli), possono trasformarsi verso i medesimi tipi d'uso senza necessità di rimozione del vincolo. Tali cambi d'uso sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche definite dall'art. 27 ter, commi 1 e 3 e salvo quanto definito al successivo comma 8.
5. Mantengono la funzione ricettiva e sono quindi ammessi senza necessità di rimozione del vincolo, gli interventi su strutture vincolate ai sensi del comma 1, finalizzati a realizzare funzioni di servizio pertinenziali a strutture ricettive, quali ad esempio parcheggi, piscine, palestre, attività per il benessere, pubblici esercizi, anche qualora costituiscano edifici distinti; le strutture di servizio sono considerate pertinenziali se collocate entro un raggio di 200,00 ml dalla struttura principale (struttura con alloggi).
6. Al di fuori della funzione ricettiva, previa rimozione del vincolo, sono inoltre ammessi, oltre a tutti gli ulteriori tipi d'uso previsti nei rispettivi sub-ambiti di appartenenza, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:
 - per le strutture a monte della ferrovia e per le strutture alberghiere fino a 6 alloggi (alla data di adozione della variante, verificati sulla base del titolo edilizio), ad eccezione di quelle disciplinate al comma 8, è ammessa la residenza (tipo d'uso a1) alle seguenti condizioni:
 - intervento ammesso:
 - MO, MS, RRC, RE per le strutture fino a 6 alloggi;
 - RE ricostruttiva a parità di volume totale (VT) per le strutture tra i 7 e i 19 alloggi;
 - RE ricostruttiva con riduzione del volume totale (VT) pari al 10% per le strutture da 20 a 29 alloggi, pari al 15% per le strutture da 30 a 39, pari al 20% per le strutture da 40 alloggi;
 - SP > 20% SP preesistente; nel caso di impossibilità dimostrata a rispettare tale parametro, deve essere comunque verificato che l'intervento contribuisca a favorire la desigillazione dei suoli e garantisca l'invarianza idraulica.

Per la realizzazione delle funzioni di servizio di cui al comma 5, previa rimozione del vincolo, è ammessa anche la demolizione della struttura esistente (come definita all'art.8), ad eccezione degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, con possibilità di ricostruzione differita e tramite PdCC, alle seguenti condizioni:

- impegno a destinare l'area liberata a verde o a parcheggi privati a raso per un periodo minimo di 5 anni rinnovabili, con mantenimento della permeabilità dei suoli in profondità per una quota pari ad almeno il 50% della Superficie fondiaria e nel pieno rispetto del "Regolamento del Verde urbano privato e pubblico e delle aree incolte";

- conservazione delle consistenze edilizie demolite e possibilità di ricostruzione sulla medesima area allo scadere del vincolo quinquennale, nel rispetto della normativa vigente al momento della ricostruzione.
7. Al fine di soddisfare specifiche e contingenti condizioni di disabilità gravissima, debitamente certificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Interministeriale del 26 settembre 2016, è ammessa temporaneamente la destinazione d'uso residenziale (tipo d'uso a1) nelle strutture ricettive fino a un massimo di 19 alloggi. Tale mutamento temporaneo è consentito a condizione che l'intervento non determini il frazionamento dell'unità edilizia. Al venir meno delle specifiche esigenze di cui sopra, il proprietario dell'immobile è obbligato a ripristinare la destinazione d'uso preesistente o ad adeguare la struttura agli usi ordinariamente previsti dalla normativa vigente. Tale obbligo deve risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi presso i registri immobiliari a cura e spese del proprietario.
 8. Per le strutture ricettive collocate nel "contesto territoriale ad alta qualità ricettiva", individuato con apposita grafia nelle tavole di RUE, sono ammessi i seguenti tipi d'uso senza necessità di rimozione del vincolo, nel rispetto delle caratteristiche definite dall'art. 27 ter comma 2: alberghi, condhotel (tipi d'uso b1, b3); sono inoltre ammessi gli interventi previsti al comma 5 del presente articolo.
Previo rimozione del vincolo, sono inoltre ammessi gli ulteriori tipi d'uso non ricettivi previsti nei rispettivi sub-ambiti di appartenenza, ad eccezione del tipo d'uso a2.

CAPO 11 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

Art. 66 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Nelle tav. 1 del RUE negli ambiti da riqualificare, identificati dal PSC come "AR", sono distintamente individuate le aree:
 - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
 - b) a sede stradale e/o ferroviaria;
 - c) i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.
2. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC riguardano:
 - AR_1: l'area produttiva in zona Celle, posta sui due lati della Via Emilia;
 - AR_2: la zona Colonnella-Lagomaggio comprendente la caserma militare sulla Via Flaminia, lo Stadio Romeo Neri, e altri insediamenti circostanti;
 - AR_3: la zona Viale Alberto Dalla Chiesa comprendente l'area attualmente adibita a deposito autobus dell'Azienda Trasporti e il quartiere residenziale "Villaggio dei lavoratori";
 - AR_4: presso il Talassoterapico comprendente l'area classificata dal PTCP come ambito di qualificazione dell'immagine turistica.
- ~~3. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA o di un PdC.~~
- ~~4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA,~~ fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e quelle di cui al precedente Capo 9 riguardanti gli edifici di interesse

storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi MO, MS, RRC, RE;

in AR_4 è inoltre consentito l'intervento DR senza incremento della SC esistente alla data del 29/03/2011;

in AR_2, nelle sole strutture sportive pubbliche esistenti, sono ammessi ampliamenti del 20% della Sc esistente per migliorare la qualità dei servizi offerti.

Per l'intervento di riqualificazione dello Stadio Romeo Neri, la copertura degli spalti non sarà computata ai fini della valutazione dell'altezza e della Sc massima consentita;

- H max (in caso RE e DR): ml. 8,50 (o preesistente se superiore).

5. Tipi d'uso ammessi ~~fino all'approvazione del POC~~:

- AR_1: c1, c2, c3, c4, c5.

Sono inoltre ammessi i seguenti tipi d'uso coerenti con la funzione principale: d1, d3, d4, d5, d7, d8, d9.1, d9.2, d10, e1.1, e1.2, e3; nelle unità edilizie con SC preesistente ad uso a1 superiore al 60%, sono inoltre ammessi i tipi d'uso a1, a2 e a3.

- AR_2 e AR_3: a1, a2, a3.

Sono inoltre ammessi i seguenti tipi d'uso coerenti con la funzione principale: d1, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d10, e1.1, e1.2, e3.

- AR_4: b1, b2, b4, b5, b6.

Sono inoltre ammessi i seguenti tipi d'uso coerenti con la funzione principale: d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9.1, d9.2, d10, e1.1, e1.2, e3; nelle unità edilizie con SC preesistente ad uso a1 superiore al 60%, sono inoltre ammessi i tipi d'uso a1, a2 e a3.

~~a) nelle unità edilizie con SC preesistente ad uso a1 superiore al 60%, sono ammessi i tipi d'uso di cui al precedente art. 53, comma 2;~~

~~b) nelle unità edilizie con SC preesistente ricompresa nella funzione produttiva D, è ammesso il mutamento nel tipo d'uso b5;~~

~~c) in tutti gli altri casi è consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale oltre a b1.1, c1, c3, c6 e c7.~~

6. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, o in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi gli interventi edilizi di cui al precedente comma 4. Gli interventi di cambio d'uso sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nei PUA approvati o nel POC.

7. Nei P.P. e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7.

5. Norme speciali.

Nella tav. 1 del RUE è individuato con specifica grafia e il n. progressivo 7, un lotto ricadente in ambito AR in Via Scozia, nel quale, fino all'adozione del primo POC, in aggiunta alle modalità di cui al precedente comma 4, sono ammesse le seguenti disposizioni normative speciali conformi a quelle introdotte con specifica variante nel PRG previgente:

1. parametri edilizi (superficie edificabile, altezza, tipi d'uso) come da progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008; eventuali varianti al progetto sono ammesse nel rispetto dei medesimi parametri;

2. attuazione tramite permesso di costruire accompagnato da convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni; l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di Conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;
3. dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standard di legge pari al 15% della SF (10% a verde; 5% a parcheggio pubblico) in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi;
4. oneri aggiuntivi: dovrà essere versata una somma di 280,00 €/mq. in rapporto al 50% della SF della particella catastale su cui insisterà la nuova costruzione, quale onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere per l'incremento e/o riqualificazione della dotazione territoriale di verde attrezzato. Il valore dell'area corrispondente allo standard di legge a verde attrezzato (10% della SF) è compreso nella suddetta monetizzazione mentre sarà da corrispondere l'onere relativo alla realizzazione del verde.

Successivamente a tale attuazione, si applicheranno le disposizioni del precedente comma 5.

9. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, fatte salve eventuali maggiori superfici indicate nel sub-ambito.

CAPO 12 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

Art. 67 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)

1. Nelle tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Asp1, Asp.2, Asp.3, e ASP_T, e sono inoltre distintamente identificate le seguenti aree:
 - a) con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o previsti in PUA approvati), che sono disciplinate dal precedente art. 35;
 - b) a verde di protezione ecologica di cui al precedente art. 43;
 - c) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Nelle tav. 1 del RUE sono inoltre individuati:
 - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario;
 - i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati;
 - i lotti per i quali è prescritto il non incremento del carico urbanistico.
3. In tali ambiti Asp.1, Asp.2, Asp.3 e Asp_T, ai sensi del precedente art. 6 bis, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a1) con interventi NC, DR e AM, la SC massima potrà essere incrementata solo degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a1), negli edifici esistenti, conformemente alla disciplina dei sub-ambiti, è ammesso quanto segue:

 - a2)
 - interventi di RE conservativa o con demolizione non integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R.

20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi della deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi l'intervento sarà disciplinato con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi dell'incremento volumetrico, e/o per la deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, l'incremento volumetrico sarà disciplinato con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di DR e AM, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroghe alla SC edificabile o SC esistente se superiore, e/o dall'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33.

In tali casi la deroga alla SC consentita o a quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Tale incremento di SC sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:

- aumento di SC fino al 20%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura

superiore di almeno il 40 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.

- per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi di DR una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di

almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 e simulazione di APE post intervento che dimostri:
 - per gli interventi DR, una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
 - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

- a3) gli edifici potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. c), d), e), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle deroghe al volume con interventi RE di demolizione e ricostruzione integrale, alla SC edificabile o SC esistente se superiore negli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8) e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento del volume per interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale o un aumento fino al 10% della SC consentita o di quella esistente se superiore per gli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8;
- a4) nei fabbricati a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione

di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e art. 8.1.13 del citato D.M. contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12 e art. 8.1.13.

3 bis. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6 bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 3, sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1383/2020 s.m.i..

4. Dall'applicazione dei precedenti commi 3 e 3 bis, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale ed eventuali edifici o manufatti su medesimo lotto anche non oggetto di tutela, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, ~~nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e1.~~

5. Le misure di cui ai precedenti commi 3 e 3 bis sono inoltre applicabili anche agli edifici ricompresi nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7, con le specifiche di seguito indicate:

- nei limiti delle quantità edificatorie previste dalla strumentazione attuativa, si considerano compatibili anche i tipi d'uso previsti dai successivi artt. 68 e 69, nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 37. Adempiuti gli obblighi convenzionali dell'intero P.P., i quantitativi di dotazioni aggiuntivi potranno essere monetizzati ai sensi del precedente art. 39.

6. Nelle zone A del "Piano di rischio aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, nei limiti dei vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti, in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC, sono ammessi solo interventi fino alla RE ricostruttiva. Nel sub-ambito Asp1 non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione e/o che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti.

Nelle zone B e C del "Piano di rischio aeroportuale", dovranno essere rispettati i divieti e i vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC. Gli indici edificatori indicati nei successivi articoli del presente ambito non si applicano nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale" rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate.

In tal caso sono ammessi gli interventi DR e AM nel rispetto delle seguenti condizioni:

- incremento di UF pari a 0,1 mq./mq. della SC esistente alla data di adozione del RUE e comunque non oltre l'UF del sub-ambito;
- attestazione da parte della proprietà che non verrà superato l'indice di affollamento pari a 0,02 persone/mq. di SC.

7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, fatte salve eventuali maggiori superfici indicate nei sub-ambiti.

Art. 68 - Sub-ambiti Asp.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere

1. Fatto salvo l'art. 67 comma 6 in relazione alle prescrizioni del " Piano di Rischio aeroportuale", sono ammessi i seguenti interventi:

- a) con MO, MS, RRC, RE;
 - H max (in caso RE): ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.
- b) con NC, AM e DR;
 - UF max: 0,6 mq./mq.;
 - IC max: 50% della SF;
 - H max: ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.
- c) nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante PdCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:
 - IT max: 0,3 mq./mq.;
 - H max: ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche;
 - cessione del 50% della ST complessiva;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.

La quota di area da cedere, disciplinata dal presente comma, è da considerarsi aggiuntiva a quanto dovuto ai sensi del precedente art. 37. Tali aree potranno essere attrezzate secondo quanto previsto dal precedente art. 35.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione, può accogliere che l'intera area possa essere attuata anche per stralci funzionali purché sia garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e che non sia inficiata l'attuazione delle porzioni rimanenti, per le quali in ogni caso dovrà essere prodotta, dai soli soggetti che intervengono nel primo stralcio, una proposta progettuale che dimostri la fattibilità dell'intervento sulle porzioni oggetto del secondo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PdCC attuativo della parte in loro proprietà. Il primo stralcio dovrà comunque rispettare i limiti insediativi e gli obblighi convenzionali sopra stabiliti senza arrecare pregiudizio all'attuazione delle porzioni rimanenti. E' consentito un unico secondo stralcio a completamento dell'intero intervento. In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Fatto salvo l'art. 67 comma 6 in relazione alle prescrizioni del "Piano di Rischio Aeroportuale", sono ammessi i seguenti tipi d'uso: c1, c2, c3, c4, c5, d1, d3, d5, d7 (limitatamente ai centri di

formazione professionale e di ricerca), d8 (ad esclusione delle attività sanitarie che comportino degenza e/o pernottamento), d9.1, d9.2, d10, e1.1 (limitatamente ai pubblici esercizi), e2, e3, e4 b.2, b3.1, b3.2, b4, b5, e1, e2, e4, e6, e7, d1, d2.

Il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:

- pertinenziale e in forma aggregata con l'edificio produttivo;
- SC massima 49% dell'Sc totale del fabbricato;
- con interventi fino a RE conservativa in edifici esistenti, max. 3 unità immobiliari di SC fino a mq. 120 per ogni unità;
- con interventi fino a RE conservativa in edifici esistenti max. 1 unità immobiliare di SC fino al 49% della SC esistente;
- con interventi di RE ricostruttiva, DR, AM e NC di cui al precedente art. 24, max. 1 unità immobiliare di SC fino a mq. 120, solo se pertinente i tipi d'uso ammessi.

Alle medesime condizioni è ammesso anche il tipo d'uso a2 costituito da un'unica unità immobiliare di SC fino a mq. 360,00.

Fuori dalle aree e luoghi sensibili cartograficamente individuate dalla D.G.C. 388/2019, è consentito il tipo d'uso e2 b2, nella misura massima di mq. 200,00 di SC (i limiti dimensionali previsti non si applicano alle sale bingo); la delocalizzazione di unità immobiliari legittimate ad uso e2 b2 è consentita, anche con interventi di accorpamento o frazionamento, entro il limite della SC preesistente. Per tale uso sarà sempre obbligatorio reperire spazi a parcheggio P3 nella misura prevista dall'art. 40 comma 1, oltre alle dotazioni previste al precedente art. 37, comma 4, se dovute ed eventualmente monetizzabili secondo le prescrizioni dell'art.39 del vigente RUE.

3. Nei lotti individuati con apposita grafia nei quali è prescritto che non si incrementi il carico urbanistico, così come definito dal comma 1, art. 30 della L.R. 15/2013 s.m.i., la limitazione va riferita alla sola SU esistente per tutti gli interventi ammissibili anche nel caso di applicazione degli interventi di qualificazione e sostenibilità di cui all'art. 6 bis.

Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE, DR;

- Tipi d'uso ammessi: precedente comma 2, con esclusione del tipo d'uso e2 b2;
- H max (in caso RE e DR): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 12,00.

4. Stabilimenti RIR: si rimanda alla normativa di cui all'art. 5.4, commi 11 e 12 del PSC.

Art. 69 - Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio

1. Interventi ammessi:

- a) con MO, MS, RRC, RE;
 - H max (in caso RE): ml. 14,50 (o preesistente se superiore);
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 18,00.
- b) con NC, AM e DR;
 - UF max: 0,6 mq./mq.;
 - IC max: 50% della SF;
 - H max: ml. 14,50 (o preesistente se superiore);

- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 18,00.
- c) nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante PdCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:
- IT max: 0,3 mq./mq.;
 - H max: ml. 14,50;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 18,00;
 - cessione del 50% della ST complessiva.

La quota di area da cedere, disciplinata dal presente comma, è da considerarsi aggiuntiva a quanto dovuto ai sensi del precedente art. 37. Tali aree potranno essere attrezzate secondo quanto previsto dal precedente art. 35.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione, può accogliere che l'intera area possa essere attuata anche per stralci funzionali purché sia garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e che non sia inficiata l'attuazione delle porzioni rimanenti, per le quali in ogni caso dovrà essere prodotta, dai soli soggetti che intervengono nel primo stralcio, una proposta progettuale che dimostri la fattibilità dell'intervento sulle porzioni oggetto del secondo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PdCC attuativo della parte in loro proprietà. Il primo stralcio dovrà comunque rispettare i limiti insediativi e gli obblighi convenzionali sopra stabiliti senza arrecare pregiudizio all'attuazione delle porzioni rimanenti. E' consentito un unico secondo stralcio a completamento dell'intero intervento. In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: **c2, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7, d8** (ad esclusione delle attività sanitarie che comportino degenza e/o pernottamento), **d9.1, d9.2, d10, e1.1, e1.2, e2** (solo sala bingo), **e3, e4, e5, e6** ~~b1.1, b1.2, b2, b3.1, b3.2, b4, b5, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1~~; tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della SC dell'intera unità edilizia.

In aggiunta ai tipi d'uso sopra elencati è ammissibile inoltre il tipo d'uso **e1.3n** ~~b1.3n~~, purché non ricadente in aree poste in fregio alla S.S. 16 a sud del Parco Fiabilandia.

Inoltre, i tipi d'uso **e1.3a, e1.4** ~~b1.3a, b1.4~~, sono ammissibili qualora esistenti alla data del 29/03/2011; in tal caso non è comunque consentito l'incremento della SV esistente alla medesima data.

Sulla restante SC sono inoltre considerati ammissibili gli ulteriori usi alle seguenti condizioni:

- a1, fino ad un massimo di tre unità immobiliari per ciascuna unità edilizia, entro il limite di mq. 120,00 di SC per ogni unità immobiliare;
- **a2 costituito da un'unica unità immobiliare di SC fino a mq. 360,00;**
- **c1** ~~d4~~ solo nelle unità edilizie ove già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.

[...]

Art. 71 - Sub-ambiti Asp.T - Parchi tematici

1. Interventi ammessi:

- a) MO, MS, RRC, RE;
- b) NC e DR potranno essere previsti tramite POC;
- c) AM, con intervento diretto, comportante incremento massimo pari al 25% della SC legittima alla data del 29/03/2011;
- d) NC attrazioni, senza manufatti edilizi costituenti SC, e nuove costruzioni a raso senza edificazione di volumi e manufatti edilizi.

H max (in caso RE, DR, NC e AM): ml. 8,50 (o preesistente se superiore).

2. Tipi d'uso ammessi: e1.1 (nel limite del 20% della SC), d9.2 b1.1, b3.2.

Sono inoltre ammessi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, laboratori artigianali e usi similari, se connessi al Parco tematico.

Art. 72 - Norme speciali

1. Nella tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia e il n. progressivo:

Lotto n°5: classificato Asp.1 in Via S. Martino in Riparotta, la cui attuazione sarà subordinata all'inserimento nel POC che dovrà definire la capacità insediativa in conformità con il titolo 4 del PSC. In attesa dell'adozione del primo POC saranno ammessi interventi edilizi nel rispetto delle seguenti disposizioni normative speciali conformi alle disposizioni già introdotte con specifica variante nel PRG previgente:

- parametri edilizi (sup. edificabile, altezza, tipi d'uso) come da progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008; eventuali varianti al progetto sono ammesse nel rispetto dei medesimi parametri;
- attuazione tramite permesso di costruire accompagnato da convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni; l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di Conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;
- dovranno essere reperiti gli standard di legge pari al 15% della SF, nel seguente modo: monetizzazione del valore dell'area e delle attrezzature della quota del 10% a verde attrezzato; realizzazione e cessione gratuita della quota del 5% a parcheggio pubblico;
- oneri aggiuntivi: in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposta una somma pari a quella già dovuta a titolo di standard per il verde attrezzato (10% SF), comprendente il valore dell'area ed il costo della relativa attrezzatura;
- è prescritta l'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici stabiliti dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con deliberazione n. 156/2008 s.m.i..

Lotto n°11: classificato Asp.2 in Via Emilia, destinato esclusivamente all'uso b5 c2 (attività commerciali all'ingrosso), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC. In sede di POC inoltre, saranno definiti gli interventi ammissibili sulla base di quanto già previsto nel PRG

previgente. In attesa dell'adozione del primo POC l'intervento, sempre con il medesimo tipo d'uso, sarà attuabile applicando l'art. 1.13 delle norme del PSC.

Lotto n°12: classificato Asp.1 in Via Barattona, destinato all'uso ~~d4~~ c1 (attività manifatturiera industriali o artigianali), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC, che dovrà definire la capacità insediativa in conformità con il titolo 4 del PSC. In attesa dell'adozione del primo POC gli interventi saranno attuabili secondo le previsioni del PRG prevalente in conformità dell'art. 1.13 delle norme del PSC.

2. Sugli edifici esistenti, in attesa delle trasformazioni disciplinate dal comma precedente sono ammessi i seguenti interventi:

sugli edifici in Asp1: quelli di cui al precedente art. 68, comma 1, lett. a);

- tipi d'uso ammissibili: quelli di cui al precedente art. 68, comma 2;

sugli edifici in Asp2: quelli di cui al precedente art. 69, comma 1, lett. a);

- tipi d'uso ammissibili: quelli di cui al precedente art. 69, comma 2;

3. Dopo le trasformazioni di cui al precedente comma 1, valgono interamente le disposizioni definite dal sub-ambito di appartenenza.

CAPO 13 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI E POLI FUNZIONALI

Art. 73 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di PUA

1. Nelle tavole 1 del RUE gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali sono individuati in base a quanto riportato nelle tavole 3 di PSC (ANS_A, ANS_B, ANS_C), rispetto ai quali sono graficizzati in modo indifferenziato (ANS) e sono inoltre indicati:

- le zone a sede stradale e ferroviaria;
- i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.

Non sono state invece individuate le dotazioni territoriali esistenti e cedute alla data di approvazione del RUE, per le quali si applicano comunque le disposizioni previste dal precedente art. 35.

2. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono disciplinati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA.. Qualora siano ricompresi in un atto negoziale approvato o P.P. convenzionato, gli interventi previsti possono essere attuati con le modalità ivi previste, come stabilito dall'art. 1.7 del PSC.
3. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA, sono ammesse varianti che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:
 - interventi: MO, MS, RRC, RE;
 - H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
 - nelle aree ricadenti nel territorio urbanizzato, le variazioni dei tipi d'uso sono ammesse

esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AUC_U ai sensi del precedente art. 52, comma 2;

- nelle aree ricadenti nel territorio urbanizzabile sono solo consentite le variazioni dei tipi d'uso all'interno della medesima categoria funzionale (cambi d'uso orizzontali).

E' comunque consentito l'utilizzo delle particelle catastali prive di edifici in conformità al precedente art. 45 bis.

5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel P.P., ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del P.P.. Nel caso sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi:

- interventi: MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

Non è ammessa la modifica del tipo d'uso legittimato.

6. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione vale quanto indicato al precedente art. 7.

7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 3.

Art. 74 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di PUA

1. Nelle tavole 1 del RUE gli ambiti per nuovi insediamenti produttivi sono individuati in base a quanto riportato nelle tavole 3 di PSC (ASP_NA, ASP_NB), rispetto ai quali sono graficizzati in modo indifferenziato (ASP_N) e sono inoltre indicati:

- le zone a sede stradale e ferroviaria;
- i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.

Non sono state invece individuate le dotazioni territoriali esistenti e cedute alla data di approvazione del RUE, per le quali si applicano comunque le disposizioni previste dal precedente art. 35.

2. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP_N) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA. Qualora siano ricompresi in un atto negoziale approvato o PUA convenzionato, gli interventi previsti possono essere attuati con le modalità ivi previste, come stabilito dall'art. 1.7 del PSC.

3. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA sono ammesse varianti che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.

4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi: MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

E' comunque consentito l'utilizzo delle particelle catastali prive di edifici in conformità al precedente

art. 45 bis. Inoltre, è consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale e il tipo d'uso c2 b5.

5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel P.P., ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del P.P.. Nel caso sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi:

- interventi: MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

E' consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale e il tipo d'uso c2 b5.

6. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione vale quanto indicato al precedente art. 7.

7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 3.

Art. 75 - Poli funzionali (APF)

1. Nelle Tav. 1 del RUE nei Poli funzionali, identificati dal PSC come "APF", sono distintamente individuate le aree:

- a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
- b) a sede stradale e/o ferroviaria;
- c) i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.

2. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE) = ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

2 bis. Sono inoltre sempre ammessi:

- tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, e relative varianti in corso d'opera;
- realizzazione di nuovi impianti e opere di urbanizzazione (o ad esse assimilate) a diretto servizio degli insediamenti ad integrazione di quelli esistenti.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire; in conformità alle norme di settore incidenti è prevista la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile di cui all'art. 100.

3. Tipi d'uso ammessi: negli edifici esistenti ovvero già oggetto di programmi o progetti in corso, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso coerenti o complementari con la funzione e le attività di ciascun polo funzionale come indicate all'art. 5.6 del PSC.

4. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7.

5. Nel Polo funzionale denominato APF2 "GROS", in relazione alle limitazioni del "Piano di Rischio

Aeroportuale” sull’indice di affollamento sull’area del “GROS”, è ammissibile l’incremento di SC interna agli edifici, per una SC totale di 56.700,00 mq, ridistribuita proporzionalmente alla SCO dell’intero polo, occupata alla data del 29/03/2011, secondo il criterio di ripartizione di cui alla disposizione prot.n. 208028 del 26/07/2019, così come riportato nella tabella seguente:

Unità Edilizie	Totale SC per ogni Unità Edilizia (mq.)	Totale SCO di ogni Unità Edilizia (mq.)
12, 21, 23, 32, 34	2.079	5281
43, 89	2.405	6109
45, 56	1.753	4453
54	2.296	5833
65	1.971	5005
67, 78	3.926	9973
76, 87	2.948	7489
90, 92, 94	3.274	8317
91, 93, 95	3.383	8593

Per l’Unità Edilizia 97 è ammissibile una superficie interna forfettaria pari a 2000,00 mq, così come stabilito dalla integrazione al “Piano di rischio aeroportuale” di cui alla Delibera di C.C. n.141/2014. Nel caso di unità edilizie parzialmente ricadenti in area di prescrizione B o C, la limitazione della SC ripartita è da considerarsi relativa alle sole porzioni di unità edilizia ricadenti in tali aree.

La ripartizione della SC alla singola unità immobiliare (U.I.) presente nella Unità Edilizia di riferimento dovrà avvenire con il criterio proporzionale:

$$SC \text{ complessiva U.E.} \div SCO \text{ complessiva U.E.} = SC \text{ ogni U.I.} \div SCO \text{ ogni U.I.}$$

È ritenuto ammissibile il trasferimento della capacità edificatoria della singola U.I., tra le diverse unità immobiliari, anche se appartenenti a differenti Unità Edilizie con diversa o medesima proprietà, previa idonea stipula di atto di cessione.

5 bis. Nel polo funzionale “GROS”, nelle Unità Edilizie la funzione caratterizzante è la funzione di commercio all’ingrosso (c2).

Sono ammessi i seguenti tipi d’uso coerenti con la funzione principale: funzioni manifatturiere industriali o artigianali (c1) purché non insalubri, logistica produttiva (c3), deposito e stoccaggio (c4), impianti per l’ambiente (c5) limitatamente ai laboratori di analisi, logistica commerciale (e6). È considerato inoltre complementare l’uso a parcheggio (d10).

Le funzioni coerenti e complementari sono ammissibili nel limite massimo del 40% della SC totale.

Nei soli edifici adibiti a centri servizi o centri direzionali, sono ammessi i seguenti tipi d’uso complementari alla funzione del polo: studi professionali e uffici (d1), funzioni fieristiche,

congressuali ed espositive (d2), funzioni di servizio (d4), funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano (d9.1), esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi (e1.1); è ammesso inoltre il tipo d'uso a1 limitatamente alla residenza per il custode.

6. Nel polo funzionale comprendente “Le Befane” sono ammessi i seguenti tipi d'uso coerenti e complementari alla funzione principale:
 - nel centro commerciale d'attrazione: studi professionali e uffici (d1), pubblici esercizi (e1.1), artigianato compatibile con l'ambiente urbano (e3);
 - negli altri fabbricati: studi professionali e uffici (d1), funzioni di servizio (d4), funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano (d9.1), parcheggi (d10), logistica commerciale (e6).
7. Nel polo funzionale della “Porta-Nord”, oltre alle funzioni commerciali legittimamente in essere, sono ammessi i seguenti tipi d'uso coerenti con la funzione principale: funzioni manifatturiere industriali o artigianali (c1), funzioni commerciali all'ingrosso (c2), logistica produttiva (c3), deposito e stoccaggio (c4), impianti per l'ambiente (c5), logistica commerciale (e6).
8. Nei poli funzionali “Città della fiera” e “Centro congressi”, la funzione caratterizzante è la funzione fieristica, congressuale ed espositiva (d2). Sono ammessi i seguenti tipi d'uso complementari alla funzione principale: studi professionali e uffici (d1), funzioni di servizio (d4), parcheggi (d10), pubblici esercizi (e1.1), artigianato compatibile con l'ambiente urbano (e3).
9. Nei poli funzionali del porto, della stazione e dell'aeroporto sono ammessi tutti i tipi d'uso coerenti con la funzione principale, quali logistica produttiva (c3), logistica commerciale (e6) e deposito e stoccaggio (c4).

Sono inoltre ammesse tutte le attività di servizio urbano, complementari alla funzione principale quali: studi professionali e uffici (d1), funzioni culturali e associative (d3), funzioni di servizio (d4), funzioni di tipo religioso (d5), funzioni scolastiche di base (d6), funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca (d7), funzioni sanitarie e socio-assistenziali (d8), funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili o con impatto sul il contesto urbano (d9.1 e d9.2), parcheggi (d10), esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi (e1.1), artigianato compatibile con l'ambiente urbano (e3).

10. Nella sola area della darsena con destinazione porto turistico, è ammesso l'uso ricettivo all'aperto marina resort (b5) ai sensi della L.R. 16/2004 s.m.i.. Tale uso non comporta aumento di carico urbanistico. Il gestore potrà mettere a disposizione unità da diporto per la sosta e il pernottamento di turisti, all'interno dello specchio acqueo appositamente attrezzato.
11. ~~8.~~ In attuazione dell'Accordo Territoriale approvato con deliberazione di C.C. n. 24 del 24/04/2025, nel Polo Funzionale “Aeroporto F. Fellini” (a seguito del procedimento avviato ai sensi del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. e del perfezionamento dell'intesa Stato-Regione Emilia-Romagna) è reso ammissibile l'incremento della Superficie Complessiva (SC) finalizzato a ottimizzare l'organizzazione degli spazi dell'aerostazione, così come definito dal “PFTE – Progetto di fattibilità tecnico-economica per l'ampliamento dell'area partenze e l'estensione dell'area di attesa esterna / copertura BHS dell'Aeroporto internazionale di Rimini e San Marino Federico Fellini”.

12. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9 comma 3.

CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE

Art. 76 - Articolazione del territorio rurale

1. Nelle tav. 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definiti dal PSC ai sensi dell'art. 5.9:

- l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP);
- l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP);
- l'ambito agricolo periurbano (AAP).

Nell'ambito AAP, per le aree ricadenti in zona A del "Piano di Rischio Aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, nei limiti dei vincoli di compatibilità degli usi in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC, non sono comunque ammessi interventi di NC, DR, AM e/o che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti.

2. Gli interventi ammessi dal presente Capo, riportati agli articoli successivi, qualora comportino DR, AM o RE (con demolizione e ricostruzione e modifica di sagoma planivolumetrica), dovranno armonizzarsi con il contesto ambientale nel quale inseriti.
3. La realizzazione delle superfici interrato e/o seminterrato, qualora consentite dagli articoli seguenti, potranno essere eseguite sotto il sedime dell'edificio sovrastante, ma anche parzialmente sotto sedime oppure a confine con lo stesso; in quest'ultimi due casi non sarà ammesso debordare oltre il limite del 50% da tale sedime.
4. In tali ambiti, ai sensi del precedente art. 6 bis, si applicano le seguenti disposizioni nei limiti di quanto disposto dall'art. 9.5, comma 6, delle NTA del PTCP:

a1) con interventi DR e fino alla RE conservativa con AM, ai sensi del successivo art. 77, comma 3, lett. a), e del successivo art. 78, comma 2, lett. a), gli edifici esistenti, composti da una sola unità immobiliare alla data del 29/03/2011 con funzione abitativa, potranno essere ampliati e/o ricostruiti avvalendosi attraverso incrementi volumetrici degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a1) è ammesso quanto segue:

a2) con interventi DR e fino alla RE conservativa con AM, nei medesimi casi di cui alla precedente lett. a1), gli interventi riguardanti l'intero fabbricato indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., potranno avvalersi di aumenti della superficie esistente e di deroghe alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33.

In tali casi la deroga alla SC esistente, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Tale incremento, che non potrà comportare in alcun caso il superamento della SC totale dell'edificio pari a mq. 200,00, sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:

- *tra mq. 90,01 e mq. 120,00:*

con progetto che dimostri, attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento, le seguenti prescrizioni:

per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- *tra mq. 60,01 e mq. 90,00:*

con progetto che dimostri, attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento, le seguenti prescrizioni:

per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- *tra mq. 30,01 e mq. 60,00:*

con progetto che dimostri, attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento, le seguenti prescrizioni:

per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si

precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

• *fino a mq. 30,00:*

con progetto che dimostri, attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 e simulazione di APE post intervento, le seguenti prescrizioni:

per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E_pgl,tot) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

- a3) per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, nei medesimi casi di cui alla precedente lett. a1), gli interventi riguardanti l'intero fabbricato indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. c), d), e), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., potranno avvalersi delle deroghe alla superficie massima e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33 del RUE. In tali casi, è comunque ammesso un aumento fino al 10% della SC esistente, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico;
- a4) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e art. 8.1.13 del citato D.M. contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12 e art. 8.1.13.

4 bis. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6 bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 4 sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1383/2020 s.m.i..

5. Dall'applicazione dei precedenti commi 4 e 4 bis, sono comunque esclusi, gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli

interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, ~~nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e4.~~

6. In materia di rischio idraulico e di funzionalità idraulica, valgono le disposizioni fissate dal "Progetto di Variante 2016 al Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del Bacino dei Fiumi Marecchia e CONCA" (P.A.I.) approvato con D.C.I. n. 1 del 27/04/2016 s.m.i..

7. La disciplina edilizia prevista dai successivi articoli è rivolta a tutti gli edifici presenti nell'ambito agricolo secondo le condizioni ivi riportate.

In particolare, ai sensi di quanto disposto dall'art. A-21 della L.R. 20/2000 s.m.i., per il recupero di tettoie, baracche e simili, qualora non si configurino come opere pertinenziali, si richiama comunque l'applicazione del successivo art. 77, comma 3, lett. c) o d).

8. Negli ambiti AAP, AVP, ARP, nei pressi delle strade S.S. 9, S.S. 16, S.S. 72, S.P. 258, A 14, secondo i principi e gli obiettivi riconducibili ai Piani di settore, l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di parcheggi a raso privati ad uso pubblico, anche per la sosta di camper, alle seguenti condizioni:

- titolo abilitativo: PdC;
- SP: almeno il 60% dell'intera area interessata;
- Superficie alberata: almeno il 30% dell'intera area interessata;
- accessibilità e smaltimento reflui nel rispetto delle prescrizioni degli Enti competenti;
- rispetto della normativa di abbattimento delle barriere architettoniche.

In conformità alle norme di settore incidenti sull'attività edilizia è prevista la realizzazione di manufatto accessorio e removibile nel rispetto dell'art. 100.

9. Per le strade poderali e interpoderali, le piazzole di sosta e i parcheggi privati, si richiamano le indicazioni del precedente art. 45.

10. Negli ambiti AVP, AAP, ARP saranno ammessi manufatti ad uso ricovero animali d'affezione appartenenti alla famiglia degli equidi, ad uso non DPA (non alimentare), con le seguenti limitazioni e condizioni:

- superficie dell'area in proprietà interessata dall'intervento non inferiore a 2.500 mq;
- l'attività edificatoria dovrà essere soggetta a nulla osta veterinario da parte della competente ASL;
- il proprietario dell'area dovrà essere proprietario di almeno un equide regolarmente registrato all'anagrafe equina;
- superficie lorda singolo box per un animale fino a mq. 15,00;
- superficie lorda ricovero mangimi e attrezzi fino a mq. 5,50;
- altezza fino a ml. 3.00;
- numero massimo box: 2;
- il manufatto ad uno o due box dovrà comunque configurarsi come un unico manufatto integrato al deposito mangimi, e realizzato in legno;
- un solo manufatto per ogni unità fondiaria, anche su corte pertinenziale;
- la realizzazione del manufatto è ammessa tramite PdC, subordinato all'impegno alla demolizione ed al ripristino dell'area alla cessazione del requisito di proprietà dell'equide del proprietario del terreno.

Art. 77 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici

1. Con esclusione dei fabbricati stralciati da azienda agricola per i quali si rimanda al successivo art. 82, comma 8, il presente articolo si applica a tutti gli edifici che dalla data di adozione delle presenti norme, non appartengano ad unità agricole così come definite dal comma 1 del successivo art. 81. Fatta eccezione con quanto indicato dal successivo comma 3, lett. e), gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo sono consentiti indipendentemente dalla loro individuazione cartografica.

2. Fatto salvo quanto esplicitato all'art. 10, comma 1) e prescritto all'art. 76 comma 1 e al successivo comma 3, per tutti gli edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE;

- tipi d'uso ammessi: preesistente;
- H max: ml. 7,50 per RE edifici principali.

Per questi interventi, e per quelli riconducibili al successivo comma 3, non è ammesso l'aumento di unità immobiliari ad uso abitativo principale esistenti alla data di adozione del RUE derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso, ad esclusione di quanto segue.

Nei fabbricati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, ad uso (anche parziale) a1 o f1 alla data del 29/03/2011, è ammesso l'aumento di una unità immobiliare ad uso abitativo principale a1 a condizione che l'intero edificio venga interamente destinato nel tipo d'uso a1.

Negli edifici non tutelati ad uso (anche parziale) a1 o f1 alla data del 29/03/2011, di cui al successivo comma 3, lett. a) e b), è consentito l'aumento di unità immobiliari ad uso abitativo principale a1 alle seguenti condizioni:

- in caso di destinazione f1, obbligo di mutamento in destinazione a1;
- realizzazione massima di n. 3 unità immobiliari abitative principali derivanti da frazionamento e/o mutamento del tipo d'uso;
- negli edifici unifamiliari, l'aumento delle unità immobiliari abitative principali è alternativo a quanto concesso con intervento DR e AM dal successivo comma 3, lettera a);
- SU minima di ogni unità immobiliare abitativa principale: mq. 50,00;
- SU media delle unità immobiliari abitative principali non inferiore a mq. 65,00;
- per aumento di una unità immobiliare abitativa principale: occorre dimostrare una riduzione di almeno il 35% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera, come disciplinato al precedente art 76, comma 4, lettera a2). Si precisa che, nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi pre o post D.G.R. 967/2015 s.m.i., valutabili ai sensi della medesima, tali interventi possono rientrare già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- per aumento di due unità immobiliari abitative: occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E_{pgl,tot}) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera, come disciplinato al precedente art 76, comma 4, lettera a2). Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi pre o post D.G.R. 967/2015 s.m.i., valutabili ai sensi della medesima, tali interventi possono rientrare già nell'AQE post opera e pertanto non facenti

parte dell'AQE ante opera.

3. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 76 comma 1, in particolare, per gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE con tipo d'uso rientrante nelle lettere successive, valgono inoltre le limitazioni e/o prescrizioni sotto riportate.

a) **Edifici totalmente abitativi:**

sugli edifici esistenti, composti da una unità immobiliare alla data del 29/03/2011, con funzione abitativa a1 o f1, a condizione che l'edificio venga mantenuto come unica unità immobiliare e non risulti soggetto a tutela ai sensi dell'art. A-9, commi 1 e 2 della L.R. 20/2000 s.m.i., sono ammessi:

- interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM nelle modalità stabilite al comma 4 del precedente art. 76, con esclusione dal calcolo di eventuali corpi di fabbrica distaccati presenti nell'area pertinenziale; in tal caso sono escluse le possibilità di accorpamento delle pertinenze al fabbricato principale previste dal precedente art. 23 bis, comma 2, lettera f);
- tipo d'uso ammesso: a1, subordinato a cambio di destinazione da f1 in a1 dell'intero edificio;
- H max: ml. 7,50.

b) **Edifici parzialmente abitativi con la compresenza di altre funzioni ed ex-scuole:**

- tipi d'uso ammessi: a1 (subordinato a cambio di destinazione da f1 in a1), a2, d9.1, d1, d3, d4, d5, d6, d7, d8 ~~b3.1, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7~~;
- Inoltre, per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso e1.1 ~~b1.1~~ unicamente ad uso pubblico esercizio, è ammesso l'incremento della SC mediante il mutamento d'uso delle superfici preesistenti, con interventi fino alla RE o compatibili con l'eventuale grado di tutela del fabbricato.

c) **Autorimesse, cantine, ripostigli, e simili:**

per tali manufatti, non costituenti pertinenza ai sensi del precedente art. 11, è prescritto:

- non è ammesso l'aumento della SU e/o della SA preesistenti, né l'aumento di unità immobiliari;
- tipi d'uso ammessi: preesistente;
- H max (in caso RE): ml. 2,50 o preesistente se RE conservativa;

d) **Edifici destinati a funzioni agricole f2, f3 e f4:**

- tipi d'uso ammessi: preesistente;
- non è ammesso l'aumento della SU e/o della SA preesistenti, né l'aumento di unità immobiliari.
- H max (in caso RE): ml. 2,50 o preesistente se RE conservativa;

e) **Edifici produttivi ~~d4~~ c1 (anche con presenza di unità abitativa), commercio all'ingrosso c2 ~~b5~~:**

- tipi d'uso ammessi: d3, d4, d5, d6, d7, d8 ~~c2, c3, c4, c5, c6, c7~~;
- H max (in caso RE): preesistente;
- non è ammesso l'aumento della SU per il tipo d'uso c1 e c2 ~~d4 e b5~~;
- Interventi ammessi fino a RE.

- Gli edifici produttivi **c1 d4**, individuati con apposito tematismo in cartografia, potranno essere oggetto di ampliamenti alle condizioni ed in conformità a quanto indicato dall'art. 5.11, comma 6, del PSC.

In tutti i casi è consentito l'incremento dell'altezza preesistente, nella misura strettamente necessaria per conformarsi alla normativa igienico-sanitaria.

Gli interi edifici esistenti con la presenza di sole unità abitative pertinenziali al produttivo, legittimi in forza dei previgenti strumenti urbanistici, possono mutare l'uso ad a1.

f) Edifici non residenziali, in tutto o in parte con tipo d'uso **e1.1 b1.1:**

- tipi d'uso ammessi: è prescritto il mantenimento dell'uso esistente alla data di adozione del RUE, e negli edifici con vincolo storico testimoniale l'inserimento di usi correlati, quali **b3.1, e2, e7 d9.1, d3, d8** limitatamente alle attività termali e benessere, **e8 d2** limitatamente alle sale convegni; la possibilità di riuso per funzioni che generano attrazione di utenza, è assentito previa verifica dell'esistenza di condizioni adeguate e sostenibili riguardo all'accessibilità, alle infrastrutture a rete, alle modalità di smaltimento dei reflui.

Inoltre, per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso **e1.1 b1.1**, unicamente ad uso pubblico esercizio, è ammesso l'incremento della SC mediante il mutamento d'uso delle superfici preesistenti, con interventi fino alla RE o compatibili con l'eventuale grado di tutela del fabbricato.

g) Edifici per attività ricreative, sportive, di spettacolo e ricettive:

- tipi d'uso ammessi: **d3, d9.1, d9.2 b3.1, b3.2, e2, e1, e2**.

E' consentita la realizzazione di manufatti pertinenziali (non costituenti volumetrie) entro i limiti della particella catastale pertinenziale ai sensi del precedente art. 11, nonché attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, a condizione che venga salvaguardata come SP almeno l'80% dell'intero ambito di intervento.

Le sole attrezzature sportive, ricreative, di spettacolo e ricettive possono essere realizzate senza creazione di nuovi edifici, in rapporto di pertinenzialità con il fabbricato principale, indipendentemente dalle modalità di intervento consentite sull'edificio, anche in diverso sub-ambito o in lotti in adiacenza. Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire.

Nel caso di attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta, è consentita la realizzazione di un manufatto non stabilmente infisso al suolo destinato a servizi igienici e spogliatoi per una SC pari a mq. 20,00 e H max.: ml. 2,40.

3 bis. Le strutture esistenti con finalità collettive, potranno integrare l'attività con spazi adibiti al gioco e sport purché non determinino creazione di nuova SC, alterazione del profilo esistente e modifica della superficie permeabile.

3 ter. In aggiunta a quanto indicato al comma precedente, per i soli edifici pubblici o di interesse pubblico compresi in zona di Tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua (Tavola dei Vincoli Vin 1.1., scheda 1) sono inoltre ammessi interventi di DR con conservazione della volumetria esistente purché l'intervento non comporti incremento della superficie impermeabile esistente.

4. In alternativa a quanto sopra consentito dal presente articolo, l'unità immobiliare ad uso abitativo principale a1 o f1 alla data del 29/03/2011, potrà essere trasferita in altro edificio alle seguenti

condizioni:

- l'edificio nel quale si intende trasferire l'unità immobiliare abitativa a1 o f1 deve essere esistente e ultimato alla data del 29/03/2011, alle condizioni indicate dal precedente art. 8 comma 1;
- tale edificio deve essere già legittimato alla medesima data con tipo d'uso f2;
- il trasferimento non dovrà comportare aumento della SC abitativa, aumento del numero delle unità immobiliari dello stato di fatto legittimo dei fabbricati esistenti; l'eventuale superficie eccedente dovrà mantenere l'uso esistente f2;
- in caso di destinazione f1, obbligo di trasformazione in a1;
- l'edificio in cui trasferire l'unità abitativa dovrà essere ubicato nella medesima particella di quello da cessare, sussistente alla data del 29/03/2011 o in quella immediatamente attigua;
- le eventuali opere di adeguamento non potranno eccedere l'intervento RE, con obbligo mantenimento in essere dell'intero fabbricato;

La demolizione dovrà essere comprovata all'interno del procedimento di agibilità mediante presentazione di idonea documentazione fotografica.

5. Gli edifici legittimati come pertinenze residenziali a1 o f1 in forza dei previgenti strumenti urbanistici (art. 5.02 del PRG/V e art. 34 del PRG), possono mutare utilizzo in abitazione principale alle seguenti condizioni:

- abitazione principale con un'unica unità immobiliare;
- reperimento o monetizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi del precedente art. 37;
- in caso di destinazione f1, obbligo di trasformazione in a1;
- le eventuali opere di adeguamento non potranno eccedere l'intervento RE, con mantenimento in essere dell'intero fabbricato;
- obbligo di demolizione di tutti i manufatti quali tettoie, baracche e simili di cui al precedente art. 76, comma 7, anche se siano già stati oggetto di interventi edilizi, che siano presenti nella medesima particella dell'edificio da riqualificare alla data del 29/03/2011;
- obbligo di presentazione di CILA per la preventiva demolizione dei manufatti di cui al punto precedente; la presentazione del titolo abilitativo riguardante la riqualificazione in parola, potrà avvenire solo ad avvenuta comunicazione di fine lavori della CILA e comprovata con la presentazione di idonea documentazione fotografica.
- la SU dell'abitazione principale dovrà obbligatoriamente essere ricompresa tra un minimo di mq. 50,00 e un massimo di mq. 100,00, mentre la SA potrà essere incrementata con intervento di RE.

Art. 78 - Nuclei residenziali in ambito rurale (ghetti)

1. *Ghetti di impianto storico:*

Con esclusione dei fabbricati stralciati da azienda agricola per i quali si rimanda al successivo art. 82, comma 8, il presente comma si applica a tutti gli edifici che dalla data di adozione delle presenti norme non appartengano ad unità agricole così come definite dal comma 1 del successivo art. 81.

a) interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

con RE è prescritto in ogni caso il mantenimento del sedime e della sagoma esistenti;

con RE ricostruttiva obbligo mantenimento del sedime, della sagoma e prospetti preesistenti.

b) tipi d'uso ammessi: a1, a2, d3, d4 ~~e2, e3~~;

Inoltre, negli edifici con vincolo storico testimoniale, per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso e1.1 ~~b4.4~~, unicamente ad uso pubblico esercizio, è ammesso l'incremento della SC, mediante il riuso delle superfici preesistenti, con gli interventi compatibili con il grado di tutela del fabbricato.

c) per gli edifici accessori non è ammesso l'incremento di SA e/o SU, così come prescritto dal comma 3, lettera c), del precedente art. 77.

2. Ghetti privi di impianto storico:

Con esclusione dei fabbricati stralciati da azienda agricola per i quali si rimanda al successivo art. 82, comma 8, il presente comma si applica a tutti gli edifici che dalla data di adozione delle presenti norme non appartengano ad unità agricole così come definite dal comma 1 del successivo art. 81.

a) interventi ammessi:

- MO, MS, RRC, RE;
- intervento DR e AM alle medesime modalità e condizioni riportate al precedente art. 77, comma 3, lettera a);
- intervento AM di 30 mq per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici unifamiliari residenziali sprovvisti di posti auto coperti; se realizzati contestualmente all'intervento di AM o DR di cui all'art. 77, comma 3, lett. a) sono scomputati dalla SC max ammissibile.

b) H max (nei casi RE, AM): ml. 7,50;

c) H max edifici uso accessorio: ml. 2,50;

d) tipi d'uso ammessi:

- per interventi AM: a1 subordinato a cambio di destinazione da f1 in a1 dell'intero edificio;
- per i restanti interventi: a1, a2, d3, d4 ~~e2, e3~~;
- per manufatti ad uso accessorio, non costituenti pertinenza ai sensi del precedente art. 11, non è ammesso l'aumento della SU e/o della SA preesistenti, nonché la modifica dell'utilizzo.
- per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso e1.1 ~~b4.4~~, unicamente ad uso pubblico esercizio, è ammesso l'incremento della SC mediante il mutamento d'uso delle superfici preesistenti, con interventi fino alla RE o compatibili con l'eventuale grado di tutela del fabbricato.

3. Per entrambi i commi precedenti l'aumento di unità immobiliari ad uso a1 (derivante sia da frazionamento che da mutamento d'uso), è ammesso con le medesime modalità e condizioni riportate al precedente art. 77, comma 2.

4. Compatibilmente con le modalità di tutela, nei nuclei residenziali in ambito rurale (ghetti), laddove ricorrano le condizioni, è applicabile il comma 5 del precedente art. 77. Nell'ambito dei ghetti privi di impianto storico è inoltre ammissibile l'intervento di cui al comma 4 del precedente art. 77.

[...]

Art. 80 - Norme speciali

1. Nella tav. 1 del RUE è individuata con specifica grafia nel territorio rurale un'area speciale nella quale sono applicabili le seguenti disposizioni particolari:

Lotto n°13: Museo dell'Aviazione

- SC max: mq. 3.600,00;
- H max: ml. 8,00;
- SCO < 60% dell'intero comparto;
- Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

Tipi d'uso ammessi:

- a1 limitatamente alla residenza per il custode, la proprietà e servizi di foresteria nella misura massima di mq. 120,00, con l'esclusione delle eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale;
- ~~e2~~ d3 limitatamente al museo. Dal computo della SC sono escluse, nel limite massimo di mq. 1.000,00, le strutture per il ricovero di aerei, pezzi di artiglieria, carri, veicoli militari in esposizione, la cui rarità o particolarità storica necessiti di protezione dagli agenti atmosferici. Tali strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno o metallo, assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti), prive di pareti perimetrali;
- e1.1 ~~b1.4~~ limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato e alle attività di somministrazione di alimenti e bevande. SC max: mq. 1.000,00;
- b5 ~~e3~~ le strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri e dovranno garantire un'alta compatibilità paesaggistica ed essendo parte integrante dell'attività museale dovranno avere caratteristiche strettamente attinenti; tali strutture dovranno rispettare i seguenti limiti insediativi SC max: mq. 1.600,00 con H max: ml. 4,00;
- le aree non edificate dovranno essere mantenute permeabili. Sarà comunque possibile pavimentare con materiali permeabili o ad alta percentuale di permeabilità superiore al 50%. Tali pavimentazioni non potranno superare una superficie superiore al 20% dell'intero comparto. Alle stesse condizioni potranno essere attrezzate aree per attività sportive (d9.1 ~~b3.4~~);
- l'esposizione di aerei o grossi pezzi di artiglieria potrà essere disposta solo all'esterno.

Inoltre, dovranno comunque essere reperiti:

- parcheggi P3 per almeno 10 posti auto in aggiunta a quelli previsti dalla L. 122/1989 s.m.i.;
- dotazioni territoriali ai sensi del precedente art.37.

[...]

TITOLO III – GESTIONE DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

CAPO 16 – *NORME GENERALI: MORFOLOGIA, ARREDO, SICUREZZA, DECORO E GESTIONE DEL TERRITORIO*

[...]

Art. 96 - Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo, posti su aree pubbliche

1. Fatto salvo quanto prescritto dalla specifica regolamentazione comunale in materia e nel rispetto delle normative di settore incidenti sull'attività edilizia (norme igienico sanitarie, ecc.), i nuovi chioschi, edicole, dehors, per l'esercizio di attività commerciali e/o pubblici esercizi, nonché le strutture finalizzate al gioco, sport e spettacolo, posti su area pubblica possono essere consentiti in ogni parte del territorio, alle seguenti condizioni:

- SC max.: mq. 50,00 e comunque nel rispetto di quanto ammesso dagli Uffici competenti;
- H max.: ml. 4,00;
- distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
- distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2,00 (con esclusione da tale verifica delle Zone a Traffico Limitato, Isole Pedonali e zone sottoposte a Progetto di Valorizzazione);
- distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3,00 nella Città Storica;
- rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 in tutti gli altri casi;
- ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri correlati al caso di specie;
- rispetto delle prescrizioni delle Tavole dei Vincoli e delle Schede allegate.

La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale e/o ciclo-pedonale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche; pertanto, a giudizio degli uffici competenti, le distanze potranno essere aumentate in relazione ai casi specifici.

2. Per tutti i chioschi attualmente esistenti sono ammessi interventi MO, MS, RRC e RE. In particolare, per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso l'intervento di AM, fino a 50,00 mq se con SC inferiore, e se con SC già superiore a 50,00 mq un incremento della SCO fino a mq. 6,00 al solo scopo di dotare l'attività di servizi igienici.

In ogni caso dovranno essere rispettate le condizioni del primo comma; in particolare si prescrive il rispetto della SC nei limiti di quella concessa dagli uffici competenti, anche nel caso RE.

2 bis. Nel sub-ambito Auc.T4 ricompreso tra il Piazzale Ruggero Boscovich, Lungomare Claudio Tintori, la Rotonda, viale Cristoforo Colombo, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, per i soli pubblici esercizi (tipo d'uso **e1.1 b4.4**) è consentito usufruire della SC pari a mq. 50,00 di cui al comma 1, anche con intervento AM, a condizione che ricada interamente su area pubblica e che il manufatto sia smontabile e non demolibile, in conformità alle normative di settore incidenti

sull'attività edilizia e in possesso degli atti di assenso denominati secondo i casi specifici.

Saranno ammesse ulteriori superfici, a giudizio dell'Amministrazione, in caso di utilizzo con finalità di pubblico interesse, previa stipula di Convenzione che disciplini, tra l'altro, l'impegno all'uso pubblico.

Nel caso del presente comma, obbligo di monetizzazione pari al 25% della SC ampliata, come dotazione per parcheggi pubblici.

2 ter. Nelle aree pubbliche portuali date in concessione per la pesca, per la nautica e per attività sportive/sociali è consentita, alle medesime condizioni di cui al precedente comma 1, la realizzazione di chioschi/strutture a servizio di tali attività (uffici, depositi, impianti e locali tecnici e di servizio).

In presenza di più concessionari attigui dovranno essere inoltre osservate le seguenti condizioni:

- tutti i concessionari dovranno presentare un PdC con una progettazione unitaria delle aree in concessione e ottenere i pareri e nulla osta necessari; i singoli concessionari potranno attuare l'intervento anche per stralci, tramite PdC, in conformità allo schema insediativo progettato e agli obblighi riportati in convenzione; è ammissibile la realizzazione di una struttura unitaria la cui SC dovrà essere proporzionata sul numero dei concessionari, ma comunque non superiore a SC max.: mq 200,00;
- i locali tecnici, di servizio e gli impianti necessari per le attività connesse alla pesca/nautica/attività sportive/sociali dovranno essere schermati con elementi analoghi ai manufatti;

Inoltre, nelle aree pubbliche portuali in affidamento alla Capitaneria di Porto, è ammissibile la realizzazione di manufatti facilmente removibili nel limite di SC pari a 12,50 mq ciascuno e H max 3,00 ml.

Nella medesima area, per lo svolgimento di servizio pubblico tramite traghetto, è ammissibile la realizzazione di manufatti facilmente removibili ad uso custodia, punto informativo e biglietterie nel limite di SC pari a 9,00 mq ciascuno e con altezza utile di ml. 2,70.

Tutte le tipologie di manufatti precedenti dovranno inoltre essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- distanza dalla banchina di almeno ml. 3,00;
- materiali costruttivi leggeri, ed ecosostenibili (legno, acciaio ecc.), con soluzioni tecniche tali da renderli facilmente removibili e compatibili con la tutela paesaggistica del contesto insediativo.

3. Gli interventi di NC e AM saranno soggetti a PdC e se non convenzionati, dovrà essere prodotto atto d'obbligo e polizza fideiussoria relativamente alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della scadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico. Sui manufatti esistenti, i restanti interventi edilizi saranno da sottoporre a titolo abilitativo secondo i casi di specie.

4. E' comunque esclusa la realizzazione di spazi interrati.

5. Non sono soggette al rispetto del limite di altezza e/o di SC di cui al primo comma del presente articolo, le attrazioni di spettacolo viaggiante di cui all'art. 4 della L. 337/1968 e s.m.i., regolarmente autorizzate ai sensi dell'art. 69 del T.U.L.P.S. e s.m.i..

[...]

Art. 127 – Adeguamento alle condizioni di pericolosità idraulica derivanti dalla Variante PAI Po
– Fasce fluviali

1. Conseguentemente all'adozione del progetto di variante al PAI del Po (deliberazione del CIP n. 13 del 18 dicembre 2025) e, in particolare, per quanto stabilito all'art. 4 della citata deliberazione CIP, per tutto il territorio comunale che ricade nelle fasce fluviali A, B e C del PAI Po, come rappresentate nelle tavole B.21.1, si applicano, quali misure di salvaguardia, le norme di attuazione del PAI Po ed in particolare gli art. 29, 30, 31 e 39 ovvero, fino all'approvazione definitiva del PAI Po, si continuano ad applicare, qualora risultino più restrittive, le norme di attuazione del PAI Marecchia-Conca ed in particolare gli articoli 8 (per il territorio in Fascia A), art. 9 (per il territorio in Fascia B) e art. 10 (per il territorio in Fascia C)
2. Nei territori della Fascia C delimitati con segno grafico indicato come *"limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C"* individuati nella tavola B.21.1 bis del Quadro Conoscitivo di PSC, in assenza degli interventi previsti per l'assetto di progetto dalla Variante del PAI Po e fino all'adozione della Deliberazione del CIP dell'AdB Po di presa d'atto del collaudo delle opere di cui al "Regolamento per l'attuazione dell'art. 28 delle NA PAI Po", la realizzazione di vani posti a quota inferiore a quella del tirante idraulico fornito dall'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po per eventi con tempi di ritorno pari a 200 anni è ammessa solo nel caso in cui sia dimostrata la compatibilità idraulica tramite analisi di dettaglio. Quest'ultima, dovrà garantire che l'intervento non pregiudichi le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, in coerenza con gli obiettivi stabiliti all'art. 30 delle Norme di attuazione del PAI Po.
3. Tutti gli interventi di nuova costruzione e/o che comportino incremento di carico urbanistico, ricadenti all'interno di tali aree, dovranno prevedere uno studio di compatibilità idraulica che individua la quota di sicurezza idraulica. Le verifiche idrauliche devono essere condotte per la piena di riferimento, come definita dalla Variante PAI Po.
4. Nelle aree citate al comma 2, è vietata la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati. È inoltre vietata la realizzazione di scavi o abbassamenti del piano campagna o delle aree cortilizie esterne, diversi da invasi e casse di laminazione, che possano favorire il ristagno delle acque.
5. Quanto previsto al comma precedente, potrà essere derogato solo qualora siano previsti adeguati presidi idraulici e sistemi di autoprotezione, atti a garantire condizioni di sicurezza idraulica. In tal caso, nei locali interrati e seminterrati sono, comunque, consentiti esclusivamente usi accessori.
6. Gli impianti tecnologici posti nei locali interrati e seminterrati dovranno essere a tenuta stagna e non dovranno essere danneggiabili dalle acque di allagamento o suscettibili di interruzione di funzionalità o contaminazione.
7. Per tutti gli interventi realizzati in tali aree, il soggetto interessato dovrà allegare alla istanza di titolo abilitativo la dichiarazione della rinuncia ad avanzare qualsiasi richiesta di risarcimento comunale in caso di danno da evento calamitoso.

Art. 128 – Adeguamento alle condizioni di pericolosità idraulica derivanti dalla Variante PAI Po e dall'aggiornamento delle mappe di pericolosità del PGRA per il reticolo principale

1. Per quanto concerne l'applicazione delle norme in materia di coordinamento tra il PAI Po e il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), di cui al Titolo V delle Norme del PAI Po, conseguentemente alla pubblicazione delle mappe di pericolosità del PGRA aggiornate per il terzo ciclo di attuazione e per quanto stabilito, in particolare all'art. 7, dal DSG PAI Po n. 4 del 19 gennaio 2026, nelle more dell'aggiornamento degli indirizzi regionali concernenti l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico di cui all'art. 58 delle NA del PAI Po, in tutti i procedimenti che regolamentano le trasformazioni urbanistiche - edilizie ed infrastrutturali in aree individuate a pericolosità H-P3, M-P2 e L-P1 dal PGRA per il reticolo principale, qualora non già ricomprese nelle Fasce fluviali A e B di cui al precedente art. 127:
 - devono essere tenuti in conto i nuovi quadri conoscitivi aggiornati derivanti dalle Mappe di pericolosità del PGRA in termini di estensione delle aree allagabili e, laddove disponibili, tiranti e velocità (*principio di consapevolezza della pericolosità*);
 - deve essere garantita l'applicazione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, ai fini della tutela della vita umana e della minimizzazione del danno, con riferimento ai parametri idraulici (estensione, tiranti e velocità) resi disponibili dal quadro conoscitivo del PGRA medesimo (*principio di riduzione della vulnerabilità*).
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione e/o tutti gli interventi che comportino incremento di carico urbanistico, ricadenti all'interno di tali aree, dovranno prevedere uno studio di compatibilità idraulica che individua la quota di sicurezza idraulica e che individua le misure e gli accorgimenti finalizzati alla riduzione della vulnerabilità, coerentemente con quanto già indicato al comma 1, con particolare riferimento agli obiettivi di salvaguardia delle vite umane e di riduzione del danno
3. Nelle aree citate al comma 1, la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati, in particolare, è condizionata alla previsione di adeguati presidi idraulici e sistemi di autoprotezione, atti a garantire condizioni di sicurezza idraulica commisurati alle condizioni di pericolosità. Nei locali interrati e seminterrati sono, comunque, consentiti esclusivamente usi accessori.
4. Gli impianti tecnologici posti nei locali interrati e seminterrati dovranno essere a tenuta stagna e non dovranno essere danneggiabili dalle acque di allagamento o suscettibili di interruzione di funzionalità o contaminazione.
5. Per tutti gli interventi realizzati in tali aree, il soggetto interessato dovrà allegare alla istanza di titolo abilitativo la dichiarazione della rinuncia ad avanzare qualsiasi richiesta di risarcimento comunale in caso di danno da evento calamitoso.