



**La rigenerazione del patrimonio edilizio esistente:
incentivi urbanistici, differenziazione standard
urbanistici ed altre misure incentivanti previste
nel PUG del Comune di Cervia**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG)

Analisi degli scenari

Strategie per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

Obiettivo del Piano

Costruzione città pubblica

Valorizzazione città privata

Piano Urbanistico Generale

PUG

La Legge Regionale n. 24/2017

Coerentemente con la nuova Legge Regionale n. 24 del 2017, che disciplina la tutela e l'uso del territorio, i nuovi obiettivi da traguardare interessano la città costruita:

- ✓ migliorare lo stato attuale della città e delle dinamiche che la coinvolgono
- ✓ promuovere una nuova qualità della **città pubblica**, che non può prescindere dallo sviluppo, in parallelo, di una nuova qualità della **città privata**
- ✓ **trasformare l'esistente** con particolare attenzione alla tematica ambientale
- ✓ riqualificare gli spazi esistenti contenendo il consumo di suolo
- ✓ **promuovere l'attuazione di interventi di efficientamento sismico ed energetico**
- ✓ aumentare l'**attrattività** e **vivibilità** della città
- ✓ contenere il consumo del suolo (saldo **zero**)

La costruzione della città pubblica

Considerato lo stato dell'arte del patrimonio edilizio esistente ...

come si promuove la città pubblica?

- ✓ qualificando le dotazioni territoriali esistenti e realizzandone di nuove
- ✓ adottando misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale
- ✓ prevedendo idonee dotazioni ecologiche e ambientali
- ✓ **incentivando la disciplina del riuso e della rigenerazione urbana**



Coerentemente con la legge regionale,

si interviene prevalentemente sull'esistente

Incentivi per la rigenerazione urbana – LR 24/2017

Art. 12 - Contributi regionali per il riuso e la rigenerazione urbana

1. Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, la Regione può concedere contributi agli enti locali o altri enti pubblici per la realizzazione di dotazioni territoriali e il loro ammodernamento e rinnovo, per l'acquisizione di opere incongrue e la loro demolizione o trasformazione secondo quanto previsto dall'articolo 14, per l'attuazione di opere di bonifica di aree contaminate, per la progettazione a scala urbana degli interventi e l'erogazione di servizi di intermediazione, comunicazione e gestione dei processi partecipativi. La scelta degli interventi su cui concentrare gli investimenti pubblici è operata sulla base di valutazioni che tengono conto, in particolare, degli effetti strategici, ambientali, territoriali e sociali degli stessi.

Il Comune di Cervia ha vinto il **bando di rigenerazione urbana** con il progetto di **riqualificazione del Borgo Marina**, ottenendo il finanziamento previsto dalla Regione Emilia Romagna

La valorizzazione della città privata

Considerato lo stato dell'arte del patrimonio edilizio esistente ...

come si valorizza la città privata?

- ✓ semplificando e velocizzando i meccanismi di attuazione degli interventi (**titoli diretti**)
- ✓ ampliando le **funzioni insediabili**
- ✓ riducendo i **parametri urbanistico-edilizi** (distanze, altezze, Sp, Pr1, P2, AD, V)
- ✓ riducendo il **contributo di costruzione** per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del Territorio Urbanizzato.
- ✓ prevedendo, nell'ambito di interventi complessi, **crediti edilizi e premialità edificatorie** a fronte della realizzazione di interventi di particolare rilevanza, della demolizione di edifici incongrui o del miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche
- ✓ qualificando le dotazioni territoriali esistenti e realizzandone di nuove per aumentare l'**attrattività** e **vivibilità** della città (**CONNESSIONE IMPRESCINDIBILE** fra QUALITA' CITTA' PUBBLICA e QUALITA' CITTA' PRIVATA)



Coerentemente con la legge regionale,

**si incentiva la disciplina del riuso e della
rigenerazione urbana**

Le Dotazioni Territoriali nel PUG



Cosa sono le Dotazioni Territoriali?

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- attrezzature e spazi collettivi
- dotazioni ecologiche e ambientali
- opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano
- opere che perseguono la mitigazione ai cambiamenti climatici
- opere che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dalla pianificazione



Come sono definite?

La Strategia per la Qualità Ecologico-Ambientale (SQUEA) delinea gli obiettivi e la strategia, che viene poi messa in atto nel Piano Urbanistico Generale (PUG) tramite la definizione delle dotazioni minime di aree pubbliche destinate a tali scopi

Le Dotazioni Territoriali nel PUG

Tutti gli interventi concorrono alla realizzazione del **progetto urbano** della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tramite la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali.

Negli interventi di:

- a) Nuova Costruzione su lotto libero, con esclusione di quelli derivanti da piani/progetti di urbanizzazione, purché siano già state realizzate e cedute le relative dotazioni territoriali;
- b) Ristrutturazione edilizia attuata mediante la Demolizione e Ricostruzione con incremento di carico urbanistico;
- c) Aumento delle superfici degli edifici;
- d) Cambio d'uso con o senza opere che determini aumento del carico urbanistico;

devono essere **reperate, realizzate e cedute gratuitamente** al Comune le dotazioni territoriali di cui alle tabelle seguenti

Le Dotazioni Territoriali nel PUG

Quando la **Città Privata** si qualifica grazie alla qualificazione della **Città Pubblica**?

Grazie alle analisi effettuate nel Quadro Conoscitivo e alla SQUEA:

- ✓ Agli **edifici esistenti** si è scelto di riconoscere come **virtualmente conseguita** una quota di dotazioni territoriali commisurata alla consistenza del fabbricato e alle funzioni in esso insediate, come da ultimo titolo abilitativo;
- ✓ Le dotazioni territoriali devono essere reperite solo a fronte di interventi urbanistico-edilizi che comportano **incremento di Carico Urbanistico**;
- ✓ Le dotazioni territoriali devono essere reperite in relazione alla **sola** superficie connessa **all'incremento di Carico Urbanistico**;
- ✓ Si agevola chi realizza **ampliamenti contenuti**, al fine di rispondere alle esigenze di chi intende migliorare la propria condizione;
- ✓ Gli operatori del settore turistico possono reperire le dotazioni territoriali richieste anche in **area di proprietà comunale**



Coerentemente con la legge regionale,
si incentivano gli interventi che comportano un non eccessivo incremento di Carico Urbanistico

Le Dotazioni Territoriali nel PUG

Grazie alle analisi effettuate nel Quadro Conoscitivo e alla SQUEA, le dotazioni territoriali sono quantificate e/o corrisposte in modo differenziato nei diversi tessuti:

- ✓ Tessuti pianificati
- ✓ Centro storico
- ✓ Tessuti rurali
- ✓ Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana (Città delle Colonie)
- ✓ Tessuti urbani



Coerentemente con la legge regionale,
**si incentivano gli interventi di accorpamento e
rigenerazione sull'esistente**

I parcheggi pertinenziali nel PUG

In tutti gli interventi edilizi di:

- a) nuova costruzione su lotto libero;
- b) ristrutturazione edilizia attuata mediante la demolizione e ricostruzione;
- c) aumento delle superfici degli edifici > 40 mq di ST, relativamente alla sola parte in incremento;
- d) aumento delle unità immobiliari;
- e) cambio d'uso;

devono essere reperiti i parcheggi privati pertinenziali (Pr1), per i diversi usi insediati, nelle quantità prescritte nelle tabelle seguenti, con le modalità di cui all'art. 11.6

Per interventi sull'esistente devono comunque essere garantiti i parcheggi pertinenziali, anche scoperti, nell'area di pertinenza o anche in altro immobile qualora non reperibili nell'area di intervento

I parcheggi pertinenziali nel PUG

Limitatamente alle **funzioni a abitative**:

- ✓ per gli interventi di n.c. devono essere garantiti: 2 posti auto per unità immobiliare; 1 posto auto per i monocalci;
- ✓ per gli interventi di r.e. deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare;
- ✓ per gli interventi di aumento u.i. deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare di nuova realizzazione;
- ✓ per gli interventi di cambio d'uso deve essere garantito 1 p.a. per unità immobiliare coinvolta

Limitatamente alle **funzioni b turistico-ricettive**:

- ✓ per gli interventi di nuova costruzione deve essere garantito 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa;
- ✓ per gli interventi che comportano incremento di camere o unità abitative, deve essere garantito 1 p.a. per ogni camera di nuova realizzazione;
- ✓ per gli interventi che comportano aumento di ST, devono essere garantiti p.a. calcolati con riferimento alla tabella 11.14.2, relativamente alla sola ST in incremento;
- ✓ in caso di interventi b), c) e d), e necessario inoltre garantire un numero di p.a. \geq 50% del numero delle camere esistenti;

Per tutte le altre funzioni si adottano le tabelle seguenti

I parcheggi pertinenziali nel PUG

Il numero dei posti auto pertinenziali richiesti è stato quantificato in modo differenziato:

- ✓ Risulta maggiore negli interventi di nuova costruzione;
- ✓ Risulta minore negli interventi sull'esistente;
- ✓ Si agevola chi realizza ampliamenti contenuti, al fine di rispondere alle esigenze di chi intende migliorare la propria condizione;
- ✓ E' ammessa la possibilità di reperire i posti auto richiesti anche in altro immobile posto in un ragionevole raggio di accessibilità;
- ✓ Gli operatori del settore turistico possono reperire i posti auto richiesti anche in area di proprietà comunale



Coerentemente con la legge regionale,
si incentivano gli interventi sull'esistente

Le dotazioni territoriali nel PUG

Art. 11.14.2 Tabella dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per gli altri titoli abilitativi con incremento di superficie e/o di carico urbanistico

GRUPPI FUNZIONALI	attrezzature e spazi collettivi		altre dotazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela	
	P2	V	AD			
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-	
a2 residenze stagionali, affittacamere						
a3 collegi, studentati, colonie, convitti, ecc.	-	-	-	-	-	
a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa						
b funzioni turistico-ricettive						
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b2 spazi congressuali ed espositivi				1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b3 campeggi e villaggi turistici				1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, residence, case per ferie, ecc.)	20 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	5 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST		
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.	-	-	-	-	-	
b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper		30 mq ogni 100 mq di ST	-	-		
b7 strutture per la balneazione	-	-	-	-		
b8 impianti sportivi a servizio delle strutture turistico-ricettive	-	-	-	-	-	
b9 cond-hotel						
	b1 alberghi	70 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
	a1 abitazioni	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 3,3 mq di ST	-
c funzioni produttive						
c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c2 artigianato di servizio				1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1				-	-	
c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi				1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c5 attività di deposito a cielo aperto				1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c6 insediamento di tipo agro-industriale				1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci				1 mq ogni 10 mc di VT	-	
c8 impianti zootecnici intensivi						
c9 serre permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	20 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	10 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 10 mc di VT	25 mq ogni 30 mq di Sv	
c10 pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;	25 mq ogni 100 mq di ST	20 mq ogni 100 mq di ST	15 mq ogni 100 mq di ST	1 mq ogni 10 mc di VT		

Incentivi per la rigenerazione urbana – PUG

- ✓ in recepimento alla DAL 186/2018 della regione Emilia Romagna, è stata approvata la “Ridefinizione organica della disciplina dei valori di monetizzazione delle aree destinate a dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali connesse a trasformazioni urbanistico-edilizie” (DGC n. 66/2019), che ha portato alla riduzione dei valori delle monetizzazioni (**MECCANISMI INCENTIVANTI**)
- ✓ in recepimento alla DAL 186/2018, è in corso di definizione la “Nuova disciplina del contributo di costruzione” con la possibilità di molteplici riduzioni del contributo di costruzione (**INCENTIVI ECONOMICI**)



A livello comunale, la pianificazione ha previsto un **insieme coerente ed organico** di meccanismi studiati per **incentivare interventi sull'esistente**

Dotazioni Territoriali – Meccanismi Incentivanti

per immobili a prevalente funzione **b1-b2-b3-b9** (limitatamente alla parte afferente alla funzione b1) e, in casi di rilevato interesse pubblico, per gli immobili a prevalente funzione **d3**, fermo restando che per tali categorie sono richiesti P2 (nella misura di 70 mq/100 mq di ST), V (nella misura di 20 mq/100 mq di ST), AD (nella misura di 10 mq/100 mq di ST):

- a) spazi destinati a DT monetizzabili se superficie da cedere complessiva $(P2+V+AD) \leq 1500 \text{ mq}$
- b) entro la soglia di cui al punto precedente, è ammessa:
 - la possibilità di monetizzare l'intero importo;
 - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
 - in alternativa, la possibilità di attrezzare aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione
- c) oltre la soglia di cui al punto a), è prescritto:
 - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
 - in alternativa, l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione
- d) l'importo da corrispondere per la monetizzazione sarà dato dal valore dell'area, differenziato per microzona, al quale si applica una **riduzione del 80%**, in ragione dell'interesse pubblico

Dotazioni territoriali - Meccanismi Incentivanti

per tutte le **rimanenti categorie funzionali** di cui all'art. 8.3 del Norme di PUG:

- ✓ si monetizza quando la superficie da cedere come (P2+AD) ha una superficie inferiore a **40 mq**
- ✓ la superficie da cedere come V è sempre monetizzabile. In alternativa, è ammessa, altresì, la possibilità di attrezzamento a parcheggio per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione di V, nei tessuti urbani ad eccezione delle aree di Qualificazione Urbana;
- ✓ si monetizzano le dotazioni territoriali:
 - in centro storico
 - in territorio rurale e più precisamente negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, negli ambiti agricoli periurbani e nell'ambito delle Saline
 - nei lotti non immediatamente adiacenti alla proprietà pubblica, a condizione che venga mantenuto sul lotto $Sp \geq 50\%$ della SF
- ✓ sopra tali soglie, è di norma obbligatoria la cessione e l'attrezzamento degli spazi destinati alle dotazioni territoriali sull'area di intervento o in adiacenza alla stessa;
- ✓ al valore dell'area, differenziato per microzona, si applica una riduzione anch'essa differenziata per microzona (**40% - 20%**)

Parcheggi pertinenziali – Meccanismi Incentivanti

interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

art. 8.8: possibilità di monetizzare i parcheggi pertinenziali per interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli per mancata disponibilità di spazi idonei;

esercizi di vicinato e dei pubblici esercizi di cui alle categorie funzionali e1- e5

art 8.3: possibilità di monetizzare i parcheggi pertinenziali degli esercizi di vicinato e dei pubblici esercizi fermo restando il fatto che la realizzazione dei posti auto è prioritaria e la monetizzazione della quota di parcheggi pertinenziali, in tutto o in parte, è consentita in via eccezionale e previa verifica dell'impossibilità tecnica di raggiungere le dotazioni minime di parcheggio

interventi edilizi diretti nel Centro Storico

art. 11.6: negli interventi edilizi diretti, i parcheggi privati pertinenziali non sono richiesti

usi temporanei

art. 8.19: l'uso temporaneo non comporta la cessione di dotazioni territoriali né il reperimento di parcheggi pertinenziali



GRAZIE PER L'ATTENZIONE