

DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Ing. Daniele Capitani

SERVIZIO URBANISTICA

Geom. Gianluca Magnani

Ing. Annalena Arfelli

Arch. M. Laura Callegati

Geom. Elena Taffagli

Ing. Caterina Girelli

Nadia Nicolini

GRUPPO DI LAVORO:

ATI composta da: Tecnicoop soc. coop.va; Arch. Carla Ferrari; Arch. Giuseppe Campos Venuti (QUADRO CONOSCITIVO ANNO 2013)

Arch. Carlo Lazzari (INDAGINE STORICA)

TEM - Territorio e Mercati - Arch. Sandra Vecchietti (SQUEA)

Ing. Simona Savini (SQUEA)

Dott. Geol. Fabbri Fabio (RISCHIO IDRAULICO)

Dott. Geol. Carlo Copioli (ZONAZIONE SISMICA ARENILE)

Dott. Geol. Samuel Sangiorgi (ZONAZIONE SISMICA)

Dott. Loris Venturini (CLASSIFICAZIONE ACUSTICA)

Ing. Chiara Semprini (VALSAT ARENILE)

Arch. Margherita Bastoni

APPORTI SPECIALISTICI SERVIZI COMUNALI

Edilizia Privata, Progettazione Infrastrutture e Mobilità Sostenibile, Viabilità e Manutenzione Infrastrutture, Progettazione e Manutenzione Fabbricati, Sviluppo Economico - Parco della Salina, Ambiente, SUAP, Protezione civile, Verde, Demografici, Demanio e Porto, Patrimonio, Turismo, Servizi alla persona, Servizi alla comunità, Progettazione culturale, Politiche educative, Tributi, Polizia municipale

ENTI E SOCIETA' DI SERVIZI

ANAS, Agenzia delle entrate - Ufficio territorio di Ravenna, ARPAE, ATERSIR, Autorità di Bacino del fiume Po, AUSL, CER, Consorzio di Bonifica della Romagna, ENEL, FF.SS., HERA Ravenna, Provincia di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Romagna Acque, SNAM, TERNA, Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, Parco del Delta del Po



SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
PARTE I OBIETTIVI ED INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	8
1.1 La necessità della verifica di coerenza	8
1.2 Il progetto di PUG in relazione alla pianificazione sovraordinata.....	8
PARTE II IL QUADRO DELLE STRATEGIE LOCALI.....	16
2 L'idea di Città	16
2.1 Gli obiettivi e le strategie generali	16
2.2 I principali interventi strutturali.....	17
2.2.a Rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio	21
2.2.b La riduzione della dispersione insediativa	24
2.2.c Il dimensionamento del piano	25
2.2.d La riqualificazione ambientale del sistema insediativo	28
2.2.e L' integrazione delle dotazioni territoriali attuali	29
2.2.f La qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva e il recupero della Città delle Colonie.....	30
2.2.g Il Polo funzionale: il Piano dell'Arenile e del Porto.....	34
2.2.h L'adeguamento e il miglioramento delle infrastrutture per la mobilità.....	36
PARTE III L' ASSETTO DEL TERRITORIO	38
3.1 Il territorio urbanizzato	38
3.1.1 Il sistema insediativo storico.....	38
3.1.1.a Gli ambiti di conservazione	40
3.1.1.b La disciplina del Centro Storico e dei Nuclei Storici	42
3.1.1.c Gli edifici avente valore storico testimoniale in territorio rurale	43
3.1.2 Il sistema insediativo urbano consolidato	44
3.1.2.a Gli ambiti consolidati a prevalente funzione abitativa	50
3.1.2.b Gli ambiti consolidati a prevalente funzione turistica	51
3.1.2.c Gli ambiti consolidati a prevalente funzione direzionale di servizio	53
3.1.2.d Gli ambiti specializzati per attività produttive	54
3.1.2.e Le aree di qualificazione urbana	54
3.1.2.f Il Polo funzionale Arenile - Porto	55



3.1.2.g	L'Agricoltura urbana	56
3.1.2.h	Gli ambiti da riqualificare a destinazione residenziale	57
3.2	Il territorio rurale	57
3.2.1	La struttura aziendale	57
3.2.2	Agricoltura sostenibile e valorizzazione.....	58
3.2.3	La caratterizzazione paesaggistica del territorio rurale.....	58
3.2.4	La programmazione settoriale dello spazio rurale	61
3.2.5	Gli ambiti rurali del PUG	62
3.2.6	Altre politiche per la valorizzazione e la riqualificazione del territorio rurale	65
3.3	Il sistema delle aree forestali	66
3.4	Il sistema della mobilità	68
PARTE IV	LE ATTREZZATURE E I SERVIZI PER LA COLLETTIVITÀ.....	72
PARTE V	LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE.....	75
5.1	Gli obiettivi e le scelte strategiche.....	75
PARTE VI	LE RETI ECOLOGICHE.....	76
6.1	Lo stato attuale	76
6.2	Il progetto della rete ecologica	77
6.3	Le dotazioni ecologiche ambientali e l'agricoltura urbana.....	80
PARTE VII	LE POLITICHE PER LA RIDUZIONE DELLA VULNERABILITA' DEL TERRITORIO.....	82
7.1	Il rischio sismico	82
7.2	Il rischio idraulico	83
7.3	Il rischio alluvioni	84
PARTE VIII	LA TUTELA DEL TERRITORIO: LIMITI E CONDIZIONI ALLO SVILUPPO DEI SISTEMI INSEDIATIVI....	87
8.1	La valutazione delle parti del territorio potenzialmente idonee alla trasformazione insediativa	87
8.2	Le condizioni di sostenibilità dei nuovi sistemi insediativi.....	88
Appendice	90	
SCHEDA DEI VINCOLI		90



INTRODUZIONE

...dall'epoca dell'occasione all'epoca delle OPPORTUNITA'.

Il percorso di formazione degli strumenti di pianificazione del Comune di Cervia, trova il proprio inizio con la Delibera di Giunta Comunale n. 171 del 18/10/2011: con tale atto, conformemente a quanto previsto dall'art. 32 co. 2 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sono stati approvati il Documento Preliminare, la Valutazione preventiva di Sostenibilità Ambientale e il Quadro Conoscitivo, che sono stati oggetto di discussione successivamente in Conferenza di Pianificazione, dal 12 dicembre 2011 all'11 giugno 2012. Parallelamente si sono svolte alcune sedute di condivisione dei contenuti dei nuovi strumenti di pianificazione comunale, che hanno coinvolto le forme associative, economiche, sociali, politiche e culturali presenti sul territorio. I contributi scaturenti da questa fase parallela hanno trovato giusto riscontro nella Delibera di Giunta Comunale n. 92 del 11/06/2012 che ha provveduto ad approvare il documento di risposta ai medesimi. L'Amministrazione uscente a giugno 2014 non ha ritenuto di sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale il lavoro scaturito dalle fasi sopra descritte ai fini della formale adozione di PSC e RUE, scritti ancora nel solco della città che si espande e che poneva nell'analisi demografica elemento progettuale di forza.

A seguito dell'insediamento della nuova Amministrazione, successivo alle elezioni amministrative del 2014, si è ritenuto opportuno rivedere alcune strategie contenute negli elaborati di PSC e RUE, al fine di renderli maggiormente rispondenti al programma di mandato. Con Delibera di Giunta Comunale n. 231 del 25/11/2015 si è provveduto conseguentemente a riattivare il procedimento di approvazione del PSC e RUE (Restart del procedimento di approvazione del PSC e del RUE – Indirizzi della Giunta).

Diversi sono i punti di forza del nuovo approccio alla programmazione del territorio, scaturenti dalla Delibera di cui sopra: *forte contrazione del consumo di suolo, rigenerazione urbana e innalzamento della qualità della città costruita, progettazione e gestione degli strumenti e partecipazione.*

Rispetto ai temi inerenti al *consumo di suolo, rigenerazione urbana e innalzamento della qualità della città costruita*, in considerazione delle mutate sensibilità e della volontà di individuare nella capacità della città di adattarsi ai repentini cambiamenti socio/culturali/economici l'elemento vincente con cui affrontare le sfide che alla Città di Cervia si proporranno, sono state fatte scelte molto dissimili dalle precedenti, in aderenza al Programma di Mandato 2014/2019, nella direzione della forte contrazione delle aree urbanizzabili soprattutto se eccentriche rispetto al capoluogo. Si è dato inizio ad un percorso sperimentale finalizzato alla qualificazione della città costruita, pubblica e privata. Durante i lavori, peraltro, è stata resa nota la volontà della Regione Emilia Romagna di rivedere profondamente la propria legislazione di settore, proprio nella direzione verso cui tendeva la Delibera di Giunta Comunale n. 231 del 25/11/2015, anche in relazione al valore di consumo di suolo ammesso. Alla luce di ciò, l'aggiornamento delle analisi effettuate nel Quadro Conoscitivo, con particolare riferimento ad alcune tematiche specifiche, valutate di interesse al fine di sviluppare le scelte strategiche dell'Amministrazione, sono parse perfettamente aderenti alla nuova proposta di legge e imprescindibili al fine di scongiurare la redazione di strumenti obsoleti rispetto all'epoca.

Relativamente alle tematiche di *progettazione e gestione degli strumenti*, occorre principalmente evidenziare due elementi. Il primo e più significativo è che al fine di meglio traghettare l'obiettivo dell'innalzamento della qualità urbana del tessuto consolidato, si è ricercato un più maturo dialogo tra pubblico e privato attraverso l'uso innovativo e sperimentale del DPQU, relazionato ad un consapevole utilizzo del RUE. Lasciare l'epoca dell'occasione, in cui l'iniziativa privata si proponeva al pubblico alla ricerca di una soluzione convergente, per abbracciare l'epoca in cui, a partire dall'analisi delle necessità della città pubblica e dall'innalzamento qualitativo della stessa vengono definiti i "termini d'ingaggio" secondo "regole" note aprioristicamente. Il progetto di città pubblica diviene così cartina al tornasole delle



future trasformazioni urbanistiche, già a partire dalle trasformazioni del consolidato prima ancora di quelle a carattere espansivo.

Rileva ricordare come la L.R. 20/2000 individuava il DPQU incardinato a progetto della città pubblica del POC: Cervia dichiara di volerne amplificare la portata al fine di esaltarne le capacità espressive.

D'altro canto, in un panorama normativo molto articolato e continuamente rimaneggiato a livello centrale, l'Amministrazione locale ha in dovere il tentativo di non appesantire ulteriormente la parte normativa. Anche con questa finalità, sono stati condotti molteplici approfondimenti a livello conoscitivo così da poter evitare tutta una serie di parametri progettuali che hanno la funzione di contenere l'edificazione quando non si è in grado di valutarne le ricadute puntuali.

Ecco quindi che a partire dalla conoscenza del territorio, a fronte dei molteplici parametri della pianificazione vigente e di molta esistente già prodotta ai sensi della L.R. 20/2000, il Comune propone una norma d'ambito costituita da tre parametri: superficie permeabile, altezza d'ambito e distanze dai confini.

Nei confronti del tema *partecipazione*, per avere il massimo di coinvolgimento e di condivisione possibile da parte di tutti i soggetti interessati, ci sono state "presentazioni pubbliche tematiche" con il coinvolgimento della cittadinanza e delle forze economico-sociali locali, oltre ad un innovativo e prezioso lavoro svolto dalla Commissione Consigliare, impegnata in audizioni di una ventina di stakeholder ritenuti dalla stessa significativi dell'espressione della collettività cervese, nella capacità di immaginare il futuro di Cervia a partire dalle necessità attuali.

Alla luce delle analisi svolte e delle risultanze emerse dal processo di partecipazione, si è intrapreso un percorso sperimentale, in sintonia con i principi e gli obiettivi posti alla base della nuova Legge Urbanistica regionale in fase di redazione: contenimento del consumo di suolo; rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia con particolare riguardo all'efficiamento energetico ed alla riduzione del rischio sismico degli edifici, alle condizioni di vivibilità delle aree urbane anche in termini di qualità ambientale ed ecologica, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24; tutela e valorizzazione del territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, storiche e culturali.

In considerazione di tali principi, è stata predisposta la nuova strumentazione comunale per l'adozione da parte del Consiglio Comunale costituita da:

- Piano Strutturale Comunale (PSC), quale strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, per tutelarne l'integrità fisica, ambientale e culturale;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), quale strumento di disciplina delle trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale e degli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti di conservazione e da riqualificare;
- Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), quale strumento atto ad individuare i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

Tali strumenti di pianificazione sono stati quindi adottati con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 15.06.2017.

In data 21.12.2017 è stata approvata la LR24/2017 recante "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore il 01.01.2018.

L'articolo 3, comma 4, della nuova legge urbanistica regionale dispone che "*I Comuni che prima dell'entrata in vigore della presente legge abbiamo adottato il Piano strutturale comunale (PSC) e il regolamento*



urbanistico ed edilizio (RUE) possono unificare e conformare le previsioni dei piani ai contenuti del PUG stabiliti dal titolo III, capo I, della presente legge, senza che ciò richieda la ripubblicazione del piano, concludendo il procedimento di approvazione del nuovo strumento secondo le disposizioni procedurali stabilite dalla legislazione previgente per il PSC.”.

E' stato avviato pertanto un percorso di collaborazione fra Comune di Cervia, Provincia di Ravenna e Regione Emilia Romagna, formalizzato mediante la sottoscrizione di uno specifico Protocollo di Intesa (Rep. RPI/2018/0000131 del 12.03.2018) ai sensi dell'art. 77, comma 2 della nuova legge urbanistica regionale LR n. 24/2017, volto a definire le modalità operative di unificazione e conformazione delle previsioni dei piani adottati ai contenuti del PUG e giungere all'approvazione del piano urbanistico generale (PUG), avvalendosi della procedura prevista all'art. 3, comma 4, della medesima legge regionale, con l'obiettivo di sperimentare e verificare l'applicazione dei principi e contenuti introdotti dalla nuova disciplina urbanistica regionale.

Il PUG, attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche, l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile, il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.

La documentazione che costituisce il PUG è articolata, nel rispetto delle disposizioni fissate dalla L.R. 24/2017, in: Quadro Conoscitivo, Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-ambientale, Progetto e ValSAT.

Il Quadro Conoscitivo del Piano è redatto in riferimento alle seguenti aree tematiche:

- il sistema economico e sociale;
- il sistema ambientale e naturale;
- il sistema territoriale;
- il sistema della pianificazione.

Nel corso degli anni 2017 e 2018, successivamente alle richieste di integrazione pervenute, si è reso necessario procedere ad un aggiornamento complessivo dei dati e delle informazioni del Quadro Conoscitivo, al fine di predisporre un progetto quanto più possibile aderente alla realtà territoriale.

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-ambientale indica i criteri e le condizioni generali che, specificando le politiche urbane e territoriali perseguite dal piano, costituiscono il quadro di riferimento per gli accordi operativi e per i piani attuativi di iniziativa pubblica. In particolare, la strategia fissa, attraverso l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, gli obiettivi generali che attengono:

- ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale;
- al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, di adattamento ai cambiamenti climatici, di difesa o di delocalizzazione dell'abitato e delle infrastrutture a rischio e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, anche grazie all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alla realizzazione e al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali.

La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale definisce dunque l'assetto spaziale di massima degli interventi e delle misure ritenute necessarie e, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse di



dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici e delle situazioni di vulnerabilità accertate dal quadro conoscitivo per gli areali urbani omogenei individuati, individua i fabbisogni specifici da soddisfare nei medesimi ambiti, anche fornendo indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo.

Il Progetto risulta costituito da una prima parte di ricognizione e aggiornamento dei vincoli e tutele derivanti da norme e da pianificazione sovraordinata; tali tavole, estese a tutto il territorio oggetto di indagine, hanno valore ricognitivo. In questa parte sono indicate anche le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del territorio (fasce di rispetto, servitù militari, ecc...).

Nella seconda parte, viene definito lo schema di assetto del territorio.

Il Piano ha mutuato le principali strategie definite a livello provinciale e ne ha delineato gli obiettivi a seconda delle specificità, riportando le principali scelte infrastrutturali, le vocazioni insediative specifiche del territorio indagato, le attrezzature di rango sovracomunale e le politiche di valorizzazione del territorio rurale e degli elementi naturali.

I principali contenuti della disciplina di PUG riguardano:

- l'articolazione del territorio e della città in tessuti omogenei, oggetto della disciplina;
- la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi; la classificazione delle funzioni; la classificazione degli interventi; gli elementi per la valutazione ambientale e per la promozione della qualità paesaggistica del territorio; ecc...

Il progetto definisce dunque:

- relativamente al territorio urbano, la disciplina degli usi e di trasformazione edilizia delle diverse componenti degli ambiti di conservazione e consolidati (residenziali, per attività turistico-ricettive, per attività produttiva, ecc...), ponendo grande attenzione al perseguimento degli obiettivi di qualità fissati, introducendo premialità per interventi finalizzati all'efficientamento sismico ed energetico del patrimonio edilizio esistente;
- relativamente al territorio rurale, la disciplina degli usi del suolo e della nuova edificazione, nonché la disciplina delle diverse forme insediative di valore storico testimoniale e degli altri insediamenti prevalentemente produttivi;
- relativamente al sistema delle dotazioni territoriali, la disciplina delle dotazioni territoriali esistenti;
- relativamente al sistema delle attività commerciali, la disciplina degli usi e di trasformazione edilizia, finalizzata alla qualificazione dell'offerta e al mantenimento della vocazione prettamente commerciale di alcune parti del territorio.

Rispetto alla normativa previgente, nell'ambito della redazione del nuovo strumento di pianificazione comunale, si è cercato di perseguire una "semplificazione" normativa, intesa come chiarezza, semplicità e comunicabilità delle Norme, nonostante la ricchezza e la complessità di contenuti. L'elaborazione grafica e la struttura delle legende degli elaborati sono strettamente correlate alla struttura dell'apparato normativo, in modo da agevolare la consultazione.

Il Progetto risulta comprensivo di schede di analisi e disciplina attuativa concernenti le aree di qualificazione urbana; gli edifici situati in territorio rurale; gli edifici storici in territorio urbano esterni al Centro Storico e gli edifici situati in Centro Storico.

Il progetto comprende anche una serie di allegati costituiti dagli elaborati relativi alla Microzonazione sismica e al rischio idraulico. Tali elaborati, frutto delle indagini inserite nell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, delineano il riferimento normativo per ciascuna tematica specifica.

Le condizioni generali alla trasformazione che derivano dalla valutazione di sostenibilità rispetto alle principali componenti del Piano (ambientali e naturali, socio-economiche, insediative, infrastrutturali) sono riportate nel documento di ValSAT del PUG, demandando alla pianificazione attuativa gli eventuali ulteriori approfondimenti necessari.



La ValSAT del PUG è costituita dalla relazione metodologica comprendente le tabelle di verifica di coerenza esterna rispetto alla pianificazione sovraordinata ed interna rispetto agli obiettivi di PUG, le matrici di valutazione degli effetti e gli esiti della valutazione; dalla tavola della suscettività alla trasformazione, quale sintesi degli elementi emersi dal Quadro Conoscitivo; dallo studio di incidenza e dalla sintesi non tecnica.

La valutazione degli effetti derivanti dalle opzioni di progetto per il Piano è stata effettuata sia attraverso elaborazioni cartografiche relative alla popolazione esposta ai principali impatti inquinanti, sia attraverso matrici di impatto, in cui vengono riportati gli impatti sui sistemi territoriali e ambientali articolati nelle rispettive componenti derivanti dagli interventi di progetto. Per ogni matrice sono stati misurati gli impatti derivanti dall'opzione relativa allo stato di fatto e stimati quelli derivanti dall'attuazione delle opzioni di progetto.

Nel documento di ValSAT è stata predisposta, inoltre, una rappresentazione cartografica relativa alla suscettibilità alla trasformazione insediativa estesa a tutto il territorio oggetto di indagine.

Per redigere tale carta, sono stati selezionati i criteri (tematismi) necessari alla costruzione della mappa, rispetto ai fattori escludenti, ai fattori maggiormente caratterizzanti e ai fattori condizionanti la trasformazione.

Dopo una prima fase che, alla luce delle invarianze strutturali e degli elementi emersi dal Quadro Conoscitivo, ha portato quindi all'individuazione delle aree maggiormente vocate alla trasformazione, si è proceduto alla fase valutativa dello stato di progetto.

Data la natura non conformativa dello strumento di pianificazione, visti i criteri individuati dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, al fine di agevolare la valutazione delle scelte operate in sede pianificatoria, nel rispetto della quota massima indicata dalla LR24/2017, si è ipotizzato di trasformare le aree permeabili ubicate all'interno del TU, fra Pinarella e Tagliata.

Considerata la natura dei luoghi, trattandosi di aree a ridosso di ambiti residenziali, è possibile ipotizzare che in tali aree siano insediabili funzioni abitative e direzionali (ERS), commerciali e turistico-ricettive. Nell'ambito della valutazione degli impatti, si assume pertanto che tali funzioni siano assimilabili per tipologia di scarichi ed emissioni alla funzione residenziale. Tale scelta risulta comunque cautelativa dal momento che le altre funzioni, trattandosi di attività prevalentemente stagionali, avrebbero richiesto stime ridotte in funzione della stagionalità.

Alla luce delle analisi e delle valutazioni effettuate, vista la Strategia per la Qualità urbana ed Ecologico-Ambientale, in applicazione del principio di non duplicazione della valutazione di cui all'art. 19 della LR24/2017, si è predisposta una disciplina differenziata per le trasformazioni da attuare all'interno delle aree urbane già infrastrutturate, non infrastrutturate o all'interno degli ambiti di riqualificazione.

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) giunge in sintesi alla definizione della Disciplina urbanistica generale di quelle parti del territorio e dell'insediamento nelle quali le trasformazioni di uso del suolo e di assetto edilizio necessarie, utili e previste dal piano, sono di consistenza ed intensità relativa e dunque sono assentite tramite meccanismi di attuazione diretta.

Il PUG definisce dunque, in coerenza con i principi, gli obiettivi e le politiche per la città e per il territorio impostati dalla Strategia, gli elementi tecnici regolatori dell'attività urbanistica ed edilizia: i parametri e gli elementi edilizi; le modalità di promozione della qualità del paesaggio, della qualità urbana, della qualità architettonica e dell'arredo urbano; nonché le modalità attuative delle opere.



PARTE I OBIETTIVI ED INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1.1 La necessità della verifica di coerenza

Il PUG si configura come strumento che ha il compito di delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, di tutela dell'integrità fisica ed ambientale dei luoghi e dell'identità culturale. In coerenza a ciò, il PUG deve definire un quadro delle compatibilità e configurarsi come piano strategico di governo del territorio con un orizzonte di lungo periodo, rispetto al quale sono attivabili vari strumenti - in parte nuovi, come gli Accordi fra soggetti pubblici e privati - per la sua attuazione.

Il Comune di Cervia ha affrontato il processo di elaborazione del Piano Urbanistico Generale, delineando le proprie scelte confrontandosi direttamente con la pianificazione sovraordinata (PTPR e PTCP).

In un'area in cui le problematiche sono interconnesse, quale la fascia costiera e il suo entroterra, si rende necessario disporre di strumenti che facilitino l'analisi e il governo coordinato delle politiche sul territorio.

Le scelte urbanistiche devono quindi operare un salto di qualità negli strumenti di gestione mediante l'applicazione di modelli analitici, valutativi, decisionali e attuativo/gestionali a geografia variabile.

L'iniziativa del Comune di Cervia, si muove, quindi, nella direzione della redazione di strumenti flessibili e dinamici di governo del territorio che trarranno beneficio dall'efficacia delle scelte di scala territoriale, che deriva dalla coerenza tecnica preverificata e dalla condivisione politica delle strategie.

Tanto più che l'attuale sensibilità urbanistica mette a disposizione opportunità di cui può essere valorizzato il ruolo nelle direzioni sopra richiamate, quali la stipula di accordi con soggetti pubblici e/o privati per il coordinamento delle politiche urbanistiche, per l'attuazione di interventi e la gestione di funzioni di livello sovra comunale o per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale.

Il Piano Urbanistico Generale - documento base della nuova pianificazione, sintesi di un quadro integrato di conoscenze sul territorio - è stato impostato con il preciso scopo di divenire quel "documento delle strategie" capace di indirizzare e di dare coerenza nel lungo periodo alle azioni di governo del territorio.

1.2 Il progetto di PUG in relazione alla pianificazione sovraordinata

Il Piano Urbanistico Generale (PUG), nel quadro della pianificazione territoriale di area vasta garantita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), deve assicurare che le previsioni e/o le politiche che quest'ultimo gli assegna siano adeguatamente interpretate, deve altresì individuare quelle politiche di tutela fisica, ambientale e paesaggistica e di assetto territoriale che assicurino un sviluppo sostenibile delle proprie componenti insediative ed economico-sociali.

Il PTCP della Provincia di Ravenna è stato approvato con Del. di C.P. n.9 del 28/02/2006 e successivamente modificato, per quanto riguarda il Comune di Cervia, con Variante approvata con Del. C.P. n. 106 del 13.11.2012.

Gli obiettivi del PTCP si basano su alcune strategie di azione trasversali ai settori economici e destinate a fare interagire economia, società e ambiente che si riassumono nei seguenti punti:

- *economia della conoscenza*, che significa sostenere i processi di trasformazione della conoscenza alla creazione di valore economico, sostenere e promuovere la qualificazione delle risorse umane, concepire la cultura come nuova frontiera dell'economia della conoscenza, affrontare i nuovi problemi del mercato del lavoro e governare i flussi di immigrazione, contrastare il lavoro nero e assicurare la sicurezza sul lavoro, inserire i poli di Ravenna in reti globali;



- *sviluppo sostenibile*, che significa avere come obiettivo la sostenibilità ambientale, l'innovazione dei sistemi dei servizi pubblici locali, il ruolo strategico del settore turistico-commerciale, la valorizzazione della risorsa Appennino, la società del Welfare;
- *internazionalizzazione dell'economia*, che significa il miglioramento delle infrastrutture e dei sistemi della mobilità, sostenere l'innovazione e il rafforzamento delle PMI e rafforzare la capacità di attrazione di investimenti di qualità, passare dalla grande impresa al "distretto chimico", sostenere il miglioramento qualitativo dei prodotti delle imprese e dei servizi collegati in seno alla filiera agro-alimentare, sostenere il sistema del credito per l'innovazione, contribuire alla pace e alla collaborazione internazionale, favorire l'internazionalizzazione dei sistemi produttivi locali e l'apertura ad est.

Queste azioni si traducono in obiettivi per l'assetto territoriale che consistono in:

- strutturazione di un Sistema Metropolitano policentrico regionale come armatura urbana e supporto di servizi per la qualità della vita;
- contenimento dei fenomeni di dispersione urbana in vista dell'obiettivo di "sviluppo sostenibile" e di riduzione dei costi collettivi di infrastrutturazione e manutenzione del territorio;
- identificazione di economie esterne per le imprese (logistica, servizi alle imprese, diffusione scientifica e tecnologica);
- contenimento della vulnerabilità ambientale al fine di garantire la conservazione a lungo termine delle risorse naturali critiche.

Gli elementi che il PUG di Cervia prende in carico dalla pianificazione provinciale sono sostanzialmente riconducibili ai seguenti punti:

- dare priorità al recupero e riuso degli insediamenti e alla riqualificazione urbana, operando in primo luogo all'interno del territorio già destinato alle funzioni urbane, sia nelle città che nei centri più piccoli;
- concentrare lo sviluppo sia dei servizi che, conseguentemente, delle residenze nelle città e nei centri maggiori e maggiormente dotati;
- concentrare le politiche per la residenza sociale nei centri maggiori;
- limitare le politiche per la residenza al recupero edilizio e alla riqualificazione evitando scelte espansive nelle località minori nelle quali non possa essere assicurata una gamma minima di servizi di base di uso quotidiano;
- governare con attenzione il fenomeno del riuso del patrimonio edilizio rurale, per tenerne sotto controllo gli eventuali impatti e comunque escludere l'ulteriore edificazione se non per precise esigenze dell'azienda agricola;
- considerare esaurita la fase dello sviluppo dei centri costieri, sia per non complicare ulteriormente la trama urbana, sia per tutelare estesamente le risorse naturali e paesaggistiche che costituiscono il motore dell'economia costiera;
- privilegiare il recupero del patrimonio edilizio e la salvaguardia e qualificazione dell'impianto urbano storicizzato;
- contribuire allo sviluppo in termini di qualità urbana e ambientale, recuperando ambiti urbani o parti degradate di territorio, tramite la creazione architettonica e il suo corretto inserimento nel contesto e incentivi alla valorizzazione e tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale, secondo i parametri di sostenibilità ambientale, di bioedilizia, di innovazione costruttiva in coerenza con l'Agenda 21 e con la LR 16/02. Legare le occasioni di sviluppo alla valorizzazione del paesaggio e alla promozione del turismo culturale. Salvaguardare, consolidare e ricostruire l'identità dei luoghi, agendo sulla coesione sociale;
- migliorare le infrastrutture e i sistemi della mobilità;



- specializzazione e promozione delle aree a destinazione produttiva esistenti e individuazione di eventuali aree di espansione;
- individuare i poli funzionali secondo le indicazioni del PTCP e attuare politiche fondate sul pieno riconoscimento della dimensione vasta della loro influenza, sul riconoscimento del valore della loro efficienza ed efficacia a vantaggio dell'intero sistema economico-territoriale e finalizzate a contemperare le loro eventuali esigenze di sviluppo con la minimizzazione e mitigazione dei loro impatti ambientali, in particolare laddove la loro collocazione impatti su aree urbane, su risorse ambientali protette o su territori con particolari fragilità;
- definire politiche di tutela dell'ambiente, quale occasione di nuovo sviluppo e di nuovo lavoro, perseguendo la minimizzazione del rischio ambientale, l'uso razionale e sostenibile delle risorse e la valorizzazione della biodiversità;
- valorizzare il territorio rurale nel suo complesso;
- mettere in atto la progettazione e la progressiva costituzione delle reti ecologiche.

Le azioni individuate dal PUG perseguono pertanto il raggiungimento di tali obiettivi e sono state determinate inoltre in coerenza anche con quanto delineato nel documento "Attuazione delle politiche di piano: azioni e progetti del PTCP", Allegato 2 della Relazione Generale dello stesso PTCP.

Rispetto ai punti inclusi in tale allegato elencati di seguito, si evidenzia che alcuni di questi attengono ad azioni e interventi che eccedono le competenze strettamente comunali, ma che vengono inseriti e sviluppati all'interno dello strumento di pianificazione comunale in modo che il Comune possa operare in sinergia con gli enti coinvolti nel raggiungimento degli obiettivi stabiliti.

Dalla minimizzazione del rischio ambientale all'uso razionale e sostenibile delle risorse

1.150 Difesa costa: realizzazione e completamento degli interventi di monitoraggio, disinquinamento, depurazione, ripascimento artificiale, consolidamento dune e regolamentazione dell'apporto solido fluviale (Linee guida GIZC).

Tale azione è stata assunta e sviluppata all'interno del PUG, nella parte relativa al polo funzionale dell'Arenile.

Il valore della biodiversità

1.650 Sviluppo dell'uso di fonti energetiche rinnovabili per la gestione delle aree protette (parco Carnè, saline di Cervia).

Tale azione è stata assunta all'interno delle strategie del PUG e trova disciplina specifica nel Piano di Gestione del Sito Natura 2000 e nel relativo piano di Fruizione, approvato con DGR 529 del 16.04.2018.

Il Corridoio Adriatico: per entrare nel grande circuito Nord - Sud d'Europa.

2.30 Adeguamento della SS 16 nel tratto Cesenatico-Ravenna.

2.60 Potenziamento dell'itinerario ferroviario Rimini-Faenza-Ravenna-Ferrara quale componente ferroviaria del corridoio adriatico, con priorità alla realizzazione della bretella ferroviaria di Faenza.

2.80 Istituzione di un servizio ferroviario di tipo metropolitano costiero Ravenna-Rimini.

Tali azioni sono state assunte all'interno delle strategie del PUG, all'interno delle quali sono state individuate le fermate del TRC ed è stato proposto l'interramento di un tratto di SS16.

I collegamenti trasversali Naviglio e Selice: per mettere in rete il territorio provinciale e migliorare la mobilità interna e i collegamenti di crinale

2.270 Ristrutturazione della SP254 Forlì-Cervia con particolare riferimento al tratto di collegamento E45-SS 16 e rifacimento del nodo di Casemurate



2.280 Ulteriore adeguamento e potenziamento della SP71 bis Cervia-Cesena con ulteriore razionalizzazione tra questa la SS16 e la viabilità comunale.

Sono in fase di ultimazione i lavori di riqualificazione degli innesti delle due strade provinciali principali SP254 e SP71bis sulla SS16. E' in corso di attuazione anche la pista ciclabile lungo la SP71bis.

Specializzare diversificare e arricchire l'offerta dell'impresa turistica.

3.1660 Riqualificare il sistema delle Colonie di Ravenna e Cervia per forme innovative di ricettività.

Tale azione è stata assunta all'interno delle strategie del PUG e trova disciplina specifica negli elaborati relativi al Programma Unitario Città delle Colonie.

Durante la fase di analisi e di aggiornamento del Quadro Conoscitivo si è rilevata altresì la necessità di specificare e definire con maggiore precisione alcuni aspetti e perimetrazioni che, a causa della differente scala di rappresentazione, nel PTCP risultavano discostarsi leggermente dalla ubicazione in sito degli elementi considerati e che pertanto negli elaborati di PUG sono stati correttamente rappresentati.

E' stata corretta in particolare la perimetrazione dell'area del podere Mariona, in adiacenza alla SS16, individuata dal PTCP come "Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti" di cui all'art. 3.21a, rappresentata in posizione leggermente traslata rispetto alla reale collocazione.

Un ulteriore elemento rivisto in virtù della differente scala di rappresentazione, è dato dal perimetro dell'ambito Città delle Colonie, di cui all'art. 3.16 del PTCP. Nella tavola concernente le tutele e vincoli relativi ai beni archeologici e storico culturali, tale perimetro è stato lievemente risagomato sulla base della effettiva conformazione dell'area di pertinenza di una delle colonie storiche situate a Milano Marittima (Colonia Varese).

All'interno di tale perimetro, il PUG ha individuato un tessuto specifico, oggetto di programma unitario in conformità a quanto previsto dall'art. 3.16 del PTCP per la riqualificazione della Città delle Colonie, la cui conformazione deriva dalla revisione del perimetro del Piano Unitario Città delle Colonie, già approvato con delibera di C.C. n. 58 del 16.09.2008, all'interno del quale ricadono tutte le colonie marittime presenti sul territorio.

Per quanto non compreso in questo tessuto specifico, che risulti comunque incluso nel più ampio perimetro del PTCP, sulla base della valutazione dello stato di fatto emersa dal Quadro Conoscitivo ed in considerazione del fatto che si tratta di aree estranee alle colonie, si è provveduto ad assegnare un tessuto adeguato.

Relativamente al sistema delle aree forestali e boschive, trattandosi di materia viva, mutevole nelle condizioni e tendenzialmente soggetta ad ampliamento, si è reso necessario effettuare una verifica di quanto perimetrato dall'art. 10 del PTPR, riportata quale elemento utile all'interno del quadro conoscitivo in appositi elaborati.

Tale verifica è stata eseguita a seguito di una ricognizione delle aree boscate, avviata dalla Regione in sede di aggiornamento della carta forestale e rivista dal Comune in cascata ad uno specifico incarico attribuito ad un tecnico specializzato per una verifica puntuale delle aree boscate presenti nel territorio comunale.

Nell'ambito di tale approfondimento, nonostante siano state eliminate alcune aree che non presentavano le caratteristiche di bosco fissate dalla normativa, è emerso complessivamente un aumento significativo delle superfici che rispondono alla definizione di aree boscate fornita dal D.Lgs. 227/2001, rispetto alla perimetrazione effettuata dall'art. 10 del PTPR.

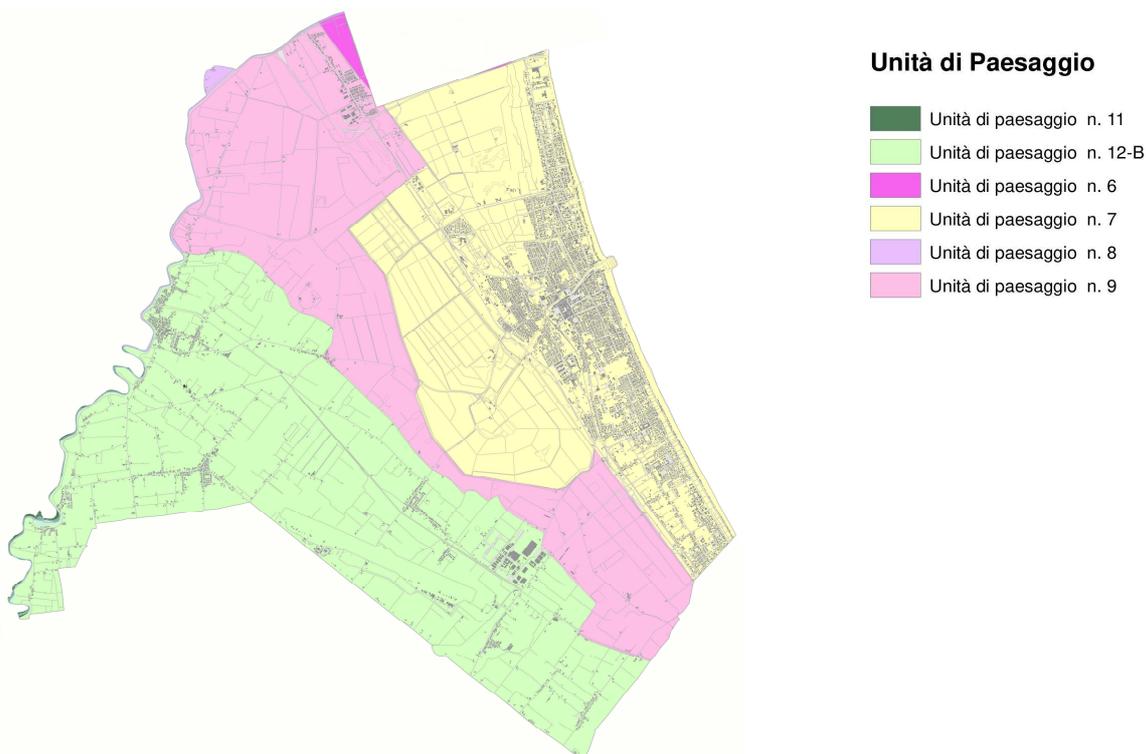
Nella tavola delle tutele e vincoli ambientali e paesaggistici (V1), è stata riportata la perimetrazione di cui all'art. 10 del PTPR, così come individuata dalla Provincia di Ravenna nella Carta Forestale.

Un ulteriore aspetto in merito al quale si è provveduto a cesellare i contenuti del PTCP sulla base della reale consistenza dei luoghi è stata la definizione degli ambiti rurali. Questa muove dalla più generale classificazione provinciale che il PTCP, sulla base delle definizioni della L.R. 20/2000, ha definito per il territorio agricolo individuando gli elementi ed i sistemi da tutelare, recuperando e specificando le previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ed operando una prima individuazione degli



ambiti del territorio rurale secondo l'articolazione normativa prevista dalla legge urbanistica di riferimento. Dalla relazione tra le diverse caratterizzazioni territoriali, ambientali, strutturali e socio-economiche, l'articolazione del territorio rurale nel Comune di Cervia, sulle definizioni di legge, è stata così ripartita:

- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18);
- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19);
- ambiti agricoli periurbani (art. A-20).



A partire da questa, la valutazione delle aree idonee a questi usi è stata conseguita, nel PUG, attraverso la sovrapposizione cartografica della suddetta ripartizione, alle Unità di paesaggio (riportata nella Tav. 1 del PTCP), che sono state assunte come matrice strutturale di riferimento e degli elementi che contribuiscono a definire la potenzialità all'utilizzo agricolo e alla fruizione antropica e faunistica di aree naturali.

Nell'ambito della redazione del piano, sulla base delle risultanze ottenute dalla suddetta sovrapposizione, viene definita conseguentemente l'articolazione degli ambiti agricoli ai sensi di quanto disposto dall'art. 10.6 del PTCP.

Un ulteriore aspetto di riflessione e approfondimento è costituito dalle esclusioni previste dalla pianificazione di coordinamento provinciale relativamente ad alcune tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica, per i quali il PTCP prevede espressamente che gli stessi siano da applicarsi limitatamente alle zone esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato.

Si è così provveduto a sovrapporre la zonizzazione di alcune zone di tutela del PTCP, con il Territorio Urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78, così come esplicitamente indicato dallo stesso PTCP.

Al fine di valutare l'effettiva incidenza di tali vincoli, è stato effettuato pertanto un approfondimento relativo ai perimetri del Territorio Urbanizzato e dei Centri Edificati (assimilati al territorio urbanizzato in quanto unico perimetro indicato alla data richiesta) individuati dai PRG previgenti del 1997 e del 1980.



In particolare, in alcuni casi, il PTCP prevede esplicitamente che la tutela valga solo all'esterno del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 13 della LR 47/78 che, nel caso di Cervia, è individuato nel PRG 1997 approvato con Del. C.P. n. 465 del 9.5.1997. Tale limitazione è riferita alle seguenti zone di tutela:

- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 3.17 PTCP),
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 3.19 PTCP),
- Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (art. 3.20d ricondotto al 3.19 PTCP),
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 3.21B PTCP).

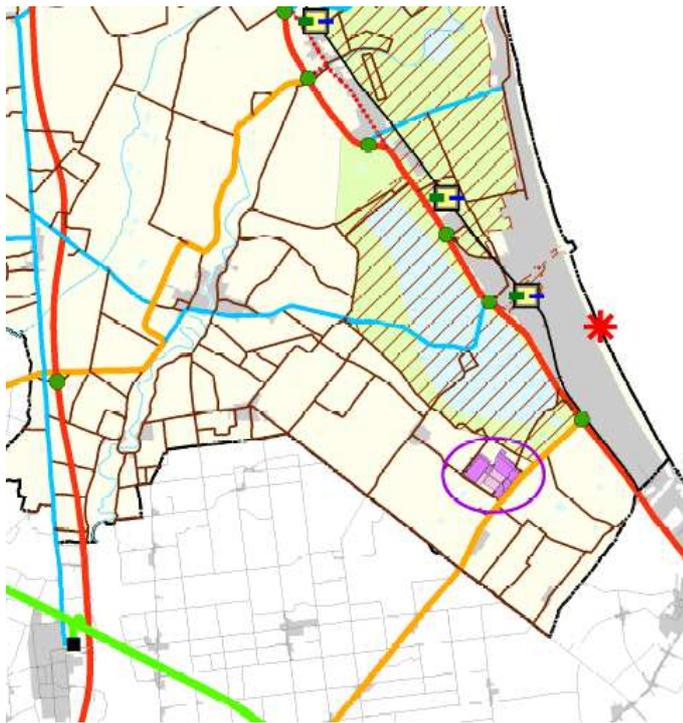
Con riferimento ad altre tipologie di tutela, invece, il PTCP prevede esplicitamente che essa valga solo all'esterno del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 13 della LR 47/78 vigente alla data di entrata in vigore della Legge 431/1985. Nel caso di Cervia, il PRG approvato nel 1980, vigente alla data di entrata in vigore della Legge 431/1985, non indicava il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 13 della LR 47/78, ma il perimetro dei Centri Edificati individuato ai sensi dell'art. 18 legge 22/10/71 n. 865. La sovrapposizione è stata fatta conseguentemente con tale perimetro, così come delineato nel PRG 1980. Si tratta delle seguenti zone di tutela:

- Sistema costiero (art. 3.12 PTCP),
- Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 3.13 PTCP).

Con riferimento al "sistema costiero" di cui all'art. 3.12 PTCP, inoltre, si è tenuto conto che, ai sensi del comma 3, punto g) dell'art. 3.12 del PTCP, l'ammissibilità dei nuovi manufatti edilizi ad uso residenziale, turistico-ricettivo e di servizio è condizionata, oltre che alla indispensabilità della loro localizzazione all'interno degli ambiti territoriali, al fatto che siano localizzati prioritariamente in aree già urbanizzate. Considerando che gli ambiti del PUG che ricadono nel "sistema costiero", ancorchè esterni al perimetro dei Centri Edificati del PRG 1980 (che è stato considerato in applicazione dell'art. 3.12 del PTCP per verificare l'applicabilità della norma), sono tutti ricompresi all'interno Territorio Urbanizzato del PRG 1997, risulta quindi soddisfatta la condizione "che siano localizzati prioritariamente in aree già urbanizzate" dal momento che se erano considerate urbanizzate al 1997 lo sono a maggior ragione oggi. Si deve inoltre considerare che il dimensionamento assegnato al capoluogo, peraltro significativamente ridotto rispetto alle previsioni del PRG 1997, non può che ricadere su aree libere interne al territorio urbanizzato al fine di evitare il consumo di ulteriore suolo agricolo, soddisfacendo così anche la condizione relativa alla "indispensabilità della loro localizzazione all'interno" del Sistema Costiero.

Alla luce delle sovrapposizioni effettuate fra elementi di criticità e perimetro del Territorio Urbanizzato/ Centri Edificati, si è potuto quindi circostanziare le tutele indicate dal PTCP, al fine di valutare compiutamente la trasformabilità delle aree in esame.

Si riporta di seguito un estratto dell'Assetto strategico della mobilità, poli funzionali, ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, articolazione del territorio rurale (Tavola 5 del PTCP di Ravenna), relativo al Comune di Cervia.



Legenda

- Parco regionale del Delta del Po
- Parco regionale della Vena del Gesso Romagnola
- Ambiti rurali a prevalente vocazione produttiva agricola
- Ambiti rurali a prevalente rilievo paesaggistico
- Ambiti agricoli periurbani

Sistema della mobilità

- Ferrovie a un binario
- Ferrovie a due binari
- Stazioni e fermate ferroviarie
- Autostrade (Tipo A)
- Altri assi della "Grande rete" di collegamento nazionale-regionale (Tipo B,C)
- Rete di base di interesse regionale (Tipo C)
- Viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale (Tipo C,F)
- Principali strade di penetrazione e distribuzione urbana (Tipo D)
- Rete Stradale Minore
- Corridoio infrastrutturale E55
- Ipotesi corridoio infrastrutturale E55
- Possibile connessione da studiare
- Caselli autostradali esistenti
- Caselli autostradali di progetto
- Nodi principali di interconnessione della grande rete
- Passante autostradale nord di Bologna

Sistema insediativo

- Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale
- Negli ambiti specializzati: zone in completamento o in espansione
- Negli ambiti specializzati: zone edificate sature
- Aggregati di ambiti specializzati per attività produttive "strategici"
- Poli Funzionali
- Grandi strutture di vendita
- Ambiti per nuovi poli funzionali

Cartografia di base

- Confini provinciali
- Territorio urbanizzato al 2001
- Corsi d'acqua, invasi, valli e zone umide
- Rete stradale



PARTE II IL QUADRO DELLE STRATEGIE LOCALI

2 L'idea di Città

La nuova strumentazione urbanistica del Comune di Cervia trova le sue radici nel PRG 94-97. Uno strumento che presentava all'epoca motivi di novità significativi: basti pensare al tema della perequazione urbanistica, all'epoca elemento fortemente innovativo tra gli strumenti di governo del territorio. La congiuntura economica negativa, che ha caratterizzato l'ultimo decennio, obbliga a scelte dirimenti, che portino a interventi strutturali e soprattutto spinge ad una nuova visione di città, fondata su un progetto armonioso che guardi al futuro con ottimismo e si impegni a costruire il futuro dal presente.

L'urbanistica, intesa come governo del territorio, rientra pienamente tra quelle discipline su cui maggiormente concentrare gli sforzi dell'Amministrazione Comunale, al fine di proporre un modello di sviluppo territoriale.

L'epoca del modello fondato sulla rendita immobiliare ha lasciato dietro di sé un "sistema impresa delle costruzioni Italia" in serie difficoltà, anche a Cervia. Anche il settore turistico, su cui negli anni si è fondata la ricchezza della città, presenta la necessità di reinventarsi, offrendo modelli più performanti rispetto alle esigenze della contemporaneità.

Emerge forte la necessità di una città "aperta", impegnata a valorizzare le peculiarità che la rendono unica: l'enorme patrimonio ambientale, storico e culturale. La domanda turistica oggi cerca servizi eccellenti, riposo divertente, dinamico, capace di essere cultura, strettamente collegato all'ambiente: una wellness valley dove trascorrere il proprio tempo libero, all'insegna del benessere nella sua accezione più ampia.

Contemporaneamente occorre rendere la città più sicura, anche da un punto di vista sismico ed energetico.

Progettare una città come Cervia significa fundamentalmente essere capaci di proporre tutto questo negli strumenti di pianificazione.

Tutto quanto sopra citato richiama il modello di città che oggi viene perseguito nella moderne concezioni progettuali: costruire una città resiliente.

Fino a pochi anni fa, si definiva resiliente la città in grado di resistere ed adattarsi alle straordinarie modifiche climatiche: si sono studiate quindi città in grado di resistere alle problematiche indotte dalle alluvioni, dal sisma, dalle ondate eccezionali di calore, dalla desertificazione, ecc.

Oggi una città moderna si dice resiliente se presenta la capacità di adattamento alle sfide del futuro.

2.1 Gli obiettivi e le strategie generali

Alla luce di quanto sopra illustrato, al fine di favorire lo sviluppo di un modello di pianificazione del territorio che miri alla rigenerazione dell'esistente e a perseguire uno sviluppo territoriale integrato, sono stati individuati i seguenti intenti:

1. ridurre le precedenti previsioni e contenere il consumo di suolo al 2050 entro il 3% del perimetro del territorio urbanizzato;
2. costruire nuovo social housing;
3. aggiornare le norme per riqualificare le strutture ricettive, con attenzione anche alle esigenze delle realtà medio-piccole;
4. individuare le linee guida per la predisposizione di un nuovo piano dell'arenile, per permettere un'innovazione armoniosa della spiaggia, in connessione con la città retrostante;
5. avviare interventi di riqualificazione urbana orientati alla tutela del patrimonio storico ambientale e culturale e finalizzati allo sviluppo di infrastrutture pubbliche a sostegno dello sviluppo turistico eco-sostenibile e sportivo;



6. sostenere gli investimenti pubblici e privati volti a sviluppare servizi correlati al macro tema benessere allargato (sport, vacanza attiva, spa, bellezza), cercandone nuove declinazioni al fine di realizzare la piattaforma "Cervia Città del Benessere" integrata con l'offerta romagnola, includendo anche una valorizzazione del comparto saline e delle strutture che insistono su quel comprensorio;
7. individuare nuove strategie di sviluppo per il Porto, inteso come comparto capace di attrarre turismo nautico;
8. evitare le scelte che incentivano la residenzialità a scapito della ospitalità turistica, al fine di favorire occupazione e crescita delle imprese attive nel settore turistico e relativo indotto;
9. sostenere l'integrazione agricoltura - offerta turistica;
10. individuare azioni che perseguano buon uso e minor consumo del territorio;
11. realizzare un significativo ampliamento della pineta;
12. incentivare interventi di rigenerazione urbana diffusa, con riduzione degli oneri di urbanizzazione per chi utilizza energie rinnovabili e bioedilizia.

2.2 I principali interventi strutturali

L'obiettivo della "Città resiliente" è stato declinato in quattro principali strategie e rispettive azioni:

La Città Identitaria

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Qualificare i paesaggi urbani	recuperare e valorizzare il centro storico di Cervia	recuperare e rifunzionalizzare gli edifici del centro storico di Cervia
		demolire i corpi edilizi estranei all'organismo edilizio storico
		potenziare il centro commerciale naturale
		ripristinare su basi nuove l'originario rapporto tra il centro storico e la salina
		candidare la città di fondazione come patrimonio dell'umanità
	recuperare e valorizzare il centro storico di Castiglione	rifunzionalizzare palazzo Guazzi
	riqualificare gli edifici e le aree dismesse	restaurare e rifunzionalizzare le colonie storiche riqualificare e rifunzionalizzare le colonie di Pinarella-Tagliata
	potenziare gli assi commerciali	introdurre premialità per favorire l'incremento delle attività commerciali di Zona Rotonda I maggio, Viale Matteotti fino all'altezza dell'Anello del Pino, Viale Roma, Viale Tritone – Via Emilia, Via Mezzanotte, Viale Sicilia, Viale Ravenna, Viale Forlì
creare nuove centralità urbane	progettare i vuoti urbani e le aree libere intercluse	
Qualificare i paesaggi rurali	recuperare le corti rurali storiche	introdurre una maggiore flessibilità negli usi
		favorirne il recupero a fini turistici
	favorire l'integrazione tra il turismo balneare e quello rurale	ripristinare le terme storiche all'interno delle saline
		favorire l'agriturismo



		demolire gli edifici incongrui non utilizzati e convertirne parte della superficie in strutture a sostegno della fruizione turistica e dell'ospitalità
	qualificare i prodotti congiuntamente ai luoghi di produzione	realizzare un migliore inserimento ambientale degli edifici sostenere la ricerca
Promuovere una nuova qualità della città pubblica	qualificare le dotazioni territoriali esistenti	riqualificare gli spazi pubblici anche con interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici
		qualificare i parchi urbani
		qualificare la pineta
		garantire i servizi minimi alle frazioni
		potenziare i centri sportivi di Savio, Castiglione e Pisignano
	realizzare nuove dotazioni territoriali	ammodernare l'arenile creando le strutture per una sua utilizzazione anche in inverno
		realizzare le piazze a mare in prossimità dell'ex-Mantovana e Piazzale Torino
		realizzare pontili a mare attrezzati
		riqualificare la fascia retrostante i bagni
		incrementare la dotazione di parcheggi anche attrezzando i vuoti urbani

La Città Sicura e Ospitale

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Contenere il consumo di suolo	contrastare l'infrastrutturazione di nuove aree	ridurre le precedenti previsioni e contenere il consumo di suolo al 2050 entro il 3% del perimetro del territorio urbanizzato
	intervenire nella città esistente	favorire il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana individuare nuovi strumenti di gestione e trasformazione urbana
Ridurre i consumi della risorsa idrica e tutelarne la qualità	ridurre gli sprechi	realizzare interventi sulle reti per ridurre le perdite incentivare la raccolta delle acque di prima pioggia
Contenere i consumi energetici e promuovere l'uso di energie rinnovabili	ridurre i consumi	individuare incentivi per la rigenerazione del patrimonio edilizio
		rigenerare l'edilizia residenziale pubblica e i relativi insediamenti
	favorire l'uso di energie rinnovabili	favorire l'uso di energia solare favorire l'uso di biometano
Promuovere l'economia circolare	promuovere il riciclo dei rifiuti prodotti	incrementare la raccolta differenziata favorire il riciclo dei rifiuti derivanti dalle demolizioni
Ridurre le emissioni di gas ad effetto serra dell'80-90% entro il 2050 (rispetto al 1990) e promuovere interventi di mitigazione e adattamento	ridurre la combustione di carburanti fossili	attuare il Piano d'Azione del PAESC
	promuovere strategie di adattamento	avviare la redazione di un Piano di adattamento
	promuovere interventi di riduzione degli impatti delle isole di calore	riprogettare/realizzare gli spazi pubblici "con la natura"



promuovere interventi di riduzione dei rischi	sismico	attuare le indicazioni contenute nella Cle
		mettere in sicurezza degli edifici strategici
		rendere più sicure le vie di fuga
		promuovere interventi edilizi di adeguamento sismico e locali
	idraulico	adottare misure per la riduzione del rischio
		garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni
		realizzare casse di espansione e di laminazione delle piene
alluvione	adottare misure per la riduzione del rischio	
	realizzare interventi di difesa dall'aggressione marina	
contrastare fenomeni di degrado urbano e sociale	ridurre il disagio abitativo	realizzare edilizia residenziale pubblica
		realizzare altre forme di ERS per favorire l'accesso alla casa alle giovani coppie
	rifunzionalizzare gli immobili sottoutilizzati	inserendo nuove funzioni
		introducendo usi temporanei in attesa di soluzioni definitive

La Città Verde

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
promuovere il turismo sostenibile e diversificare l'offerta	promuovere il turismo del benessere	qualificare le terme
		realizzare un centro benessere
		realizzare la piattaforma "Cervia Città del Benessere" integrata con l'offerta romagnola
		valorizzare il centro congressi
	qualificare il turismo balneare	incentivare la qualificazione delle strutture ricettive alberghiere
		incrementare i campeggi
		realizzare aree attrezzate per il turismo all'aria aperta
		attuare il nuovo progetto dell'arenile
	promuovere il turismo ambientale	attuare il Piano di fruizione delle saline
		realizzare il parco territoriale del Savio
	promuovere il turismo culturale	intensificare l'allestimento di mostre nei Magazzini del sale
		promuovere eventi nel Centro storico di Cervia
	promuovere il turismo sportivo	qualificare l'area portuale e promuovere la nautica da diporto
		attrezzare un'area per il rimessaggio a secco dei natanti
inserire il golf di Cervia nei circuiti internazionali		
realizzare strutture a sostegno del cicloturismo		
realizzare il progetto della rete ecologica	infittire la rete ecologica	ridurre la frammentazione e dare continuità alla rete
		affiancare alle ciclovie corridoi verdi
		potenziare le connessioni dei nodi della rete ecologica urbana e rurale



	qualificare e incrementare le dotazioni ecologico-ambientali	valorizzare l'agricoltura urbana
		riqualificare le ex cave
		qualificare i viali alberati esistenti
		realizzare nuovi viali alberati con essenze che contrastano l'inquinamento da CO ₂ e polveri sottili

La Città Accessibile

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
migliorare l'accessibilità territoriale	promuovere la mobilità sostenibile	realizzare il trasporto rapido costiero sugli attuali binari ferroviari
		incrementare il numero delle stazioni
	adeguare alcuni tratti stradali e realizzare nuovi collegamenti	interrare un tratto di via Romea Nord creando permeabilità tra la Pineta di Milano Marittima e la Salina
		realizzare una nuova viabilità di collegamento tra Via Catullo e Viale De Amicis e tra via dei Cosmonauti e viale Mazzini (Comune di Cesenatico)
		realizzare la nuova circonvallazione di Castiglione
	migliorare e incrementare i punti di accesso dalla statale	migliorare gli accessi esistenti a Cervia – Tagliata – Pinarella – Milano Marittima
realizzare un nuovo accesso a Milano Marittima in prossimità di Via Galeno		
migliorare la viabilità tra le parti del sistema urbano	completare alcune direttrici	viale Titano da via Cecere al viale Plutone
		viale Volturmo, tra viale Plutone e viale Nettuno
		la viabilità tra via Petronio e via Tacito
		prolungare il collegamento (in fase di realizzazione) tra via Tritone e via Val Badia fino a via Lazio
	incrementare la dotazione di parcheggi pubblici	realizzare parcheggi scambiatori agli accessi e connetterli all'arenile con sistemi di mobilità sostenibili
		realizzare parcheggi pubblici nei contesti urbani
incrementare la dotazione di parcheggi pertinenziali	individuare aree dove realizzare parcheggi pertinenziali delle strutture ricettive e delle abitazioni esistenti che ne sono privi o carenti	
incrementare le reti di mobilità lenta	favorire le pedonalizzazioni sul lungomare	pedonalizzare un tratto di viale Italia in prospicenza delle Colonie Marine a Tagliata
		realizzare altre pedonalizzazioni contestualmente alla realizzazione di interventi di riqualificazione
	realizzare percorsi pedonali e ciclabili	nel contesto urbano
		nel contesto territoriale (Masterplan delle Ciclovie)

2.2.a Rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio

Per riqualificazione urbana si è inteso per molti anni sostanzialmente la trasformazione e rifunzionalizzazione di aree urbane più o meno estese che hanno dismesso o possono dismettere la loro funzione originaria: solitamente tali interventi riguardavano vecchi insediamenti produttivi, impianti pubblici, aree demaniali, ecc.



In questi termini si tratta di un tema affrontato ormai da tempo e connesso all'esigenza di superare condizioni locali di abbandono e degrado, di rimettere in funzione ampi patrimoni immobiliari fuori mercato, nonché di fornire al mercato edilizio alternative all'espansione urbana, per ridurre il consumo di suolo agricolo.

Gli strumenti e le procedure per affrontare questi temi sono ormai consolidati nella disciplina e nella prassi urbanistica. Negli ultimi anni le politiche pubbliche hanno dovuto confrontarsi con ulteriori esigenze, che si affiancano a quelle precedenti: l'esigenza di adeguare il patrimonio edilizio esistente dal punto di vista dell'efficienza energetica, per ridurre i consumi energetici in tutto il settore civile, e la necessità di adeguarlo anche dal punto di vista della risposta sismica.

Queste sopravvenute motivazioni estendono il tema della riqualificazione urbana da singole aree circoscritte e precisamente individuabili a tutto il patrimonio edilizio costruito fino agli anni '80, ossia alla maggior parte del patrimonio esistente. Da politica mirata a determinate particolari situazioni diventa dunque politica generale.

A questa progressiva estensione del campo d'intervento corrisponde anche un'innovazione lessicale: nei documenti più recenti è entrato in uso il termine di "rigenerazione urbana" a cui si è diffusamente attribuito questo significato più ampio: il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato il 3/02/2010, afferma l'obiettivo della "rigenerazione dei tessuti urbani consolidati attraverso la ristrutturazione e la sostituzione edilizia per raggiungere elevati standard di qualità architettonica e di efficienza energetica del patrimonio esistente, in coerenza con le politiche regionali in tema di qualità ambientale e sviluppo sostenibile del territorio".

Dal punto di vista dello sviluppo economico in generale, la rigenerazione urbana può costituire altresì un utile elemento per dare nuova linfa al settore delle costruzioni in questa fase di crisi e riconvertirlo per lavorare a favore della sostenibilità ambientale e territoriale.

Come è noto i consumi di energia del settore civile (residenza e terziario) pesano sull'insieme dei consumi energetici per oltre il 30%, ed in particolare, pesano per quasi la metà sui consumi elettrici finali. Questo settore è quello che, già negli anni scorsi, ha dato il contributo più sostanziale all'avvicinamento da parte dell'Italia all'obiettivo europeo di riduzione dei consumi del 20%, oltre a contribuire all'obiettivo del 20% di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Per gli edifici di nuova costruzione sono stati da poco ulteriormente elevati gli standard obbligatori di efficienza: ormai dal 2014 tutti gli edifici abitativi di nuova costruzione dovranno come minimo garantire la classe A di efficienza energetica, e dal 2021 dovranno essere "edifici ad energia quasi zero". I nuovi edifici incidono tuttavia in modo marginale sullo stock edilizio nel suo complesso, mentre il problema più esteso riguarda naturalmente quelli esistenti di vecchia costruzione.

Sul territorio comunale gran parte del patrimonio edilizio abitativo è stata realizzata in un'epoca in cui la produzione edilizia era in prevalenza tecnologicamente molto povera: la maggior parte del patrimonio abitativo è stato costruito prima del 1991, prima cioè che fossero varate le prime prescrizioni legislative che hanno cominciato ad imporre standard più moderni di efficienza impiantistica, e presenta oggi condizioni di invecchiamento e di inadeguatezza, sia dal punto di vista prestazionale e impiantistico sia dal punto di vista strutturale, rispetto alle norme antisismiche.

L'Unione Europea si è data l'obiettivo che ogni anno sia interessato da interventi di rigenerazione ed efficientamento almeno il 2% di tutto il patrimonio edilizio (e il 3% di quello pubblico), ma attualmente in Italia siamo ben lontani da queste soglie.

Alcuni provvedimenti, riferiti al settore, hanno finora favorito l'inserimento di fonti energetiche rinnovabili; altri provvedimenti (in particolare gli sgravi fiscali) hanno favorito prevalentemente interventi leggeri (sostituzione degli infissi, o delle caldaie). Il risultato della politica di sgravi fiscali è stata una mole di interventi molto rilevante e complessivamente efficace nel ridurre complessivamente i consumi, anche se spesso si è trattato di interventi parziali, poco organici e quindi dai risultati altrettanto incompleti.

In ogni caso, gli strumenti per agevolare l'efficienza ed il risparmio energetico degli edifici hanno agito finora sul versante delle normative tecniche (definizioni di livelli minimi di prestazioni energetiche nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni rilevanti) e sul versante fiscale, mentre le politiche urbane e la strumentazione



urbanistica dei Comuni non sono ancora state reindirizzate in questa direzione e non svolgono ancora il ruolo efficace che potrebbero e dovrebbero svolgere.

Porsi l'obiettivo della rigenerazione del patrimonio edilizio complessivamente inteso significa porsi l'obiettivo di intervenire su insediamenti molto più estesi e che hanno caratteristiche completamente diverse da quelli dove si è intervenuti e si interviene con la 'classica' riqualificazione urbana e i suoi strumenti (PRU e simili ...).

La rigenerazione urbana infatti opera dentro ad un impianto consolidato; su edifici prevalentemente in uso; su proprietà piccole, frazionate ed eterogenee.

Tale contenuto strategico richiede dunque criteri specifici, in merito alle disposizioni urbanistiche, all'approccio progettuale e ancora relativamente alle tecniche di intervento, alle procedure, alle forme di incentivi e di finanziamento.

Sia l'inadeguatezza strutturale, sia l'inadeguatezza dal punto di vista dell'efficienza energetica sono parzialmente recuperabili mediante interventi conservativi e di manutenzione straordinaria. Livelli di efficienza e di sicurezza sismica ottimali si ottengono solamente con interventi di demolizione e ricostruzione.

A tale proposito, si sono pertanto valutate diverse forme incentivanti.

Lo strumento degli incentivi in termini economici e di volumi in caso di demolizione e ricostruzione collima perfettamente con l'orientamento recente della disciplina urbanistica e delle politiche urbane promosse dall'Unione Europea, che è favorevole ad una "ragionevole densificazione" delle aree urbane, almeno quelle attualmente meno dense: più si forniscono risposte alla domanda insediativa dentro alle città ed ai paesi con il patrimonio già costruito, meno si consuma ulteriore territorio rurale. Una città ragionevolmente compatta inoltre è la condizione per rispondere alla domanda di mobilità attraverso modalità più sostenibili (il trasporto pubblico e la mobilità ciclo-pedonale), contrariamente alla città dispersa o a bassa densità che conduce inevitabilmente all'uso dell'auto per ogni tipo di spostamento. La città compatta e ragionevolmente densa consente di minimizzare i consumi energetici pro-capite, sia quelli relativi alle costruzioni, sia quelli relativi alla mobilità. La Regione, nel recepire con la L.R. 6/2009 il cosiddetto "Piano-Casa" varato dal Governo, ha avuto il merito di introdurre, con le norme transitorie del Titolo IV, precise condizioni di miglioramento energetico e sismico per l'utilizzo dei bonus volumetrici; ma soprattutto ha colto l'occasione per dare un respiro non contingente, anzi strategico, a questo indirizzo, attraverso l'art. 7ter, poi confermato con l'art. 10 della LR24/2017.

Con questo articolo la riqualificazione urbana diventa politica generalizzata, esce dal recinto degli "ambiti da riqualificare" da trasformare con Piani Attuativi e diventa indirizzo da perseguire negli ambiti consolidati. La rigenerazione molecolare è stata declinata e sviluppata nel piano che prevede la possibilità di intervento diretto, rapportata non tanto ad un indice fondiario, ma soprattutto a quanto c'è già di costruito; oltre naturalmente agli interventi di tipo conservativo e di ristrutturazione, si sono favoriti interventi di demolizione e ricostruzione che producono edifici ad alta efficienza, incentivandoli ove possibile con riduzioni al contributo di costruzione, differenziate a seconda delle caratteristiche prestazionali raggiunte. Tale scelta trova fondamento nella volontà di preservare le caratteristiche identitarie e l'immagine della città, limitando l'incremento di carico urbanistico.

Nell'ambito della redazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, si è partiti dalla costruzione di un quadro conoscitivo di riferimento che approfondisce il tema degli "tessuti urbani"; dallo studio di questi tessuti consolidati sono derivati areali con caratteristiche di contesto diversificate che, sulla base di criteri chiave (l'obsolescenza dei manufatti edilizi, la vulnerabilità rispetto il rischio sismico, lo stato di servizio delle reti, ecc.) sono stati articolati in:

- tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale,
- tessuti urbani a prevalente funzione turistica,
- tessuti urbani specializzati,
- polo funzionale.



Tale suddivisione è stata ulteriormente approfondita nel PUG, dove le tipologie sopra indicate sono state declinate in tessuti con caratteristiche omogenee.

In particolare, la normativa del piano è calibrata con attenzione, poiché nei tessuti edilizi più datati si sovrappongono esigenze complementari. Da una parte c'è l'esigenza già evidenziata di ammodernare il patrimonio edilizio, di renderlo più efficiente dal punto di vista impiantistico, energetico e strutturale. D'altra parte le aree urbane consolidate, soprattutto quelle di impianto non recente, presentano spesso insufficienze (più qualitative che quantitative) o un equilibrio consolidato, ma fragile, precario, fra il carico di persone e di attività che ospitano e:

- la capacità delle reti viarie;
- la capacità delle reti tecnologiche (in particolare le reti fognarie);
- le dotazioni di verde e parcheggi.

Fra queste esigenze si è trovato un punto di equilibrio ragionevole, che prenda in considerazione le caratteristiche dei differenti tessuti edilizi. A questo proposito è stata compiuta una ricognizione delle aree urbane per individuare i differenti tessuti, tenendo conto di vari fattori quali età, tipologie edilizie, densità, e distinguendo i tessuti sorti per addizioni successive dai quartieri pianificati, ecc., al fine di rapportare a queste caratteristiche la relativa compensazione per la città pubblica.

Sulla base di questa analisi la disciplina del PUG si differenzia per aderire alle differenti potenzialità e limitazioni riscontrate nello stato di fatto.

Tutti i tessuti urbani consolidati sono dunque potenzialmente trasformabili con una rigenerazione di tipo intensivo. La potenzialità si esplica come opportunità di trasformazione, possibile occasione di rigenerare il tessuto edilizio e urbano.

Sarà poi l'iniziativa privata che, attraverso una proposta che si attesta su accordi pubblico-privato, farà propria tale facoltà e ne proporrà l'attuazione.

In tale ipotesi un singolo edificio nel territorio urbano consolidato sarà disciplinato da tre diversi "sistemi" di regole, tra loro coerenti ma autonomi: il primo deriva dall'ordinario regime di trasformazioni ammissibili nel piano per lo specifico tessuto urbano consolidato, che si attesta sulle consuete categorie di intervento (manutenzione ordinaria e straordinaria, cambi d'uso, ristrutturazione edilizia etc.).

Il secondo si determina qualora il Comune si avvalga delle opportunità derivanti dall'applicazione dell'art. 10 della LR 24/2017: in questo caso per lo stesso edificio, a fronte del raggiungimento di determinate prestazioni, saranno possibili trasformazioni ulteriori grazie a meccanismi incentivanti di tipologia volumetrica.

Infine, un'ulteriore possibilità (o sostituzione edilizia) sarà l'attivazione di un processo di trasformazione intenso ma che dovrà essere condotto in modo unitario e con premialità e incentivi più significativi concessi a fronte del raggiungimento di determinati standard prestazionali e di incremento della qualità urbana di quartiere, stabiliti in sede di confronto con l'Amministrazione e misurati attraverso il modello di valutazione offerto dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-ambientale.

In tale documento, è stata impostata una metodologia che definisce criteri di valutazione ed indicatori da utilizzare per verificare le criticità e le potenzialità del territorio, in modo tale da consentire, attraverso un processo continuo, la misurazione delle trasformazioni ed il loro progredire.

2.2.b La riduzione della dispersione insediativa

Una delle tematiche di fondo che anche il PUG di Cervia deve affrontare riguarda il consumo di territorio. Se nell'affrontare questo problema, si parte dalla città e dal settore economico portante che essa ospita interamente è possibile agevolmente osservare che il suo spazio fisico, compreso fra i limiti, a diverso titolo invalicabili, della spiaggia e dall'infrastrutturazione della mobilità (linea ferroviaria, SS16), è già oggi quasi interamente conformato dal punto di vista urbanistico. Non vi è quindi un retroterra disponibile ad una



crescita quali-quantitativa che possa evitare di rimettere in discussione gli assetti dati; un organico sviluppo urbano al di qua della cesura infrastrutturale pone o porrebbe problemi e costi (economici, sociali, ambientali ed insediativi) pressoché insormontabili e sostanzialmente incompatibili con la fragilità fisica di quell'ambito territoriale (subsidenza e regime/rete scolante in primis).

Vale comunque più in generale la pena di richiamare la circostanza che sui complessivi 8.274,16 ettari su cui si estende l'intero territorio comunale, circa 1.294,40 ha (pari al 15,64% del totale) si configurano come territorio urbano consolidato, destinato quindi ad usi urbani o ad essi associati.

Questo mero dato quantitativo deve essere letto ed interpretato anche alla luce di un dato qualitativo che tenga conto della marcata frammentazione insediativa che caratterizza quella parte dell'insediamento che sta al di fuori della vera e propria città costiera e dei costi sociali ed economici che questa dispersione comporta.

Per cercare di utilizzare al meglio il territorio comunale, per riconfigurare aree attualmente non utilizzate o di cui razionalizzare l'utilizzazione e portare l'intero territorio comunale verso più maturi livelli di sostenibilità ambientale e territoriale verranno ipotizzate delle strategie di modifica dell'attuale assetto del territorio cercando contemporaneamente di effettuare operazioni di equità tra i cittadini e tra le imprese economiche utilizzando gli strumenti della riqualificazione urbana e della perequazione urbanistica.

Alla base delle azioni individuate dalle strategie del progetto di piano, vi è dunque la volontà di ridurre il più possibile la dispersione insediativa con particolare riferimento alle zone del forese.

La riduzione, l'attenuazione e ove sia possibile il rientro da quella fase di dispersione insediativa che ha caratterizzato il più recente passato è obiettivo esplicito sia della L.R. 20/2000 e della LR24/2017, sia del redigendo Piano Territoriale Regionale (PTR) per le ovvie ragioni che puntano ad una riduzione dei costi economici e sociali che essa produce (allungamento delle reti fisiche, della mobilità, tecnologiche, dei servizi e dei relativi costi di gestione; riduzione dell'accessibilità ed aumento della congestione; riduzione dei livelli di sicurezza e di servizio a favore di una popolazione che si disperde sul territorio, etc.).

A tale scopo, si sono pertanto privilegiate soluzioni progettuali che vadano ad integrare e ricucire strutture urbane in aree già fortemente antropizzate, perseguendo un consolidamento insediativo che comporti un costo marginale unitario dei servizi offerti più basso e consenta nel contempo che l'incremento della popolazione e/o delle attività economiche da servire supporti un ampliamento della gamma e del livello dei servizi offerti.

In ogni caso, dovranno essere ricercate soluzioni che recuperino il livello di qualità ambientale degli interventi, che consentano di tenere in equilibrio le previsioni insediative e le risorse economiche a favore delle realizzazioni infrastrutturali e viabilistiche necessarie.

2.2.c Il dimensionamento del piano

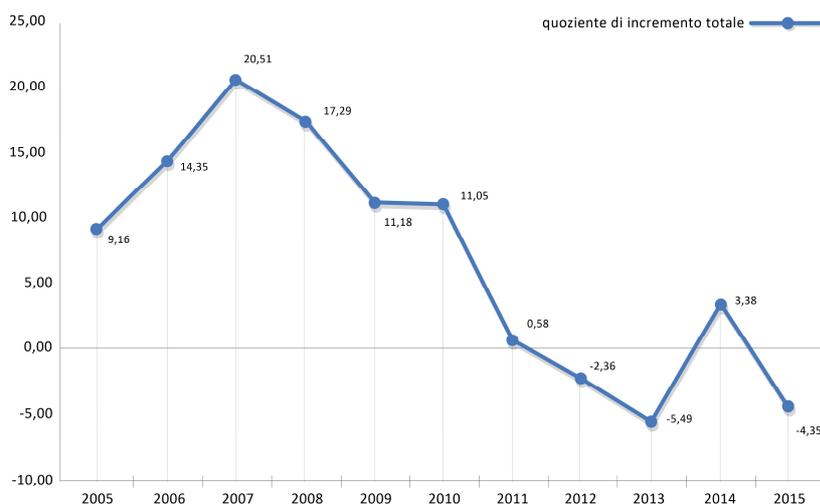
Nel valutare e definire il 'dimensionamento' del Piano con riguardo allo sviluppo del territorio, truardato ad un orizzonte temporale che si spinge fino al 2050, si sono prese in considerazione le dinamiche demografiche, anche se oggi queste vanno assunte come un riferimento utile ma non determinante riguardo alle scelte da compiere.

Il Quadro Conoscitivo ci restituisce un'analisi dettagliata dell'evoluzione demografica del Comune sia nel lungo periodo, sia in particolare nell'ultimo decennio.



L'evoluzione della popolazione, in un determinato periodo, può essere sintetizzata con il calcolo dell'indice del quoziente d'incremento totale, derivante dal rapporto tra il saldo totale annuo e la popolazione a inizio periodo (primo gennaio). Per l'anno 2015 si calcola un quoziente negativo pari al 4,35. Ciò significa che la popolazione si è ridotta di 4,35 unità ogni 1000 residenti. Dal 2006 in poi si evidenzia una tendenza alla riduzione del quoziente che denota, da una parte, l'incremento dei decessi rispetto alle nascite, e, dall'altra, il graduale allineamento tra cancellazioni e iscrizioni.

Quoziente di incremento totale



***Quoziente di incremento totale:** rapporto tra il saldo totale nell'anno [(iscritti + nati) - (emigrati + morti)] e la popolazione a inizio periodo (ad esempio per l'anno 2015 il quoziente è 4,35 cioè ogni 1000 abitanti residenti al 01.01.2015 la popolazione è diminuita di 4,35 unità).

Le previsioni di crescita "media" avanzate nel 2009 dallo studio *Genesis* stimano per l'anno 2024 una popolazione residente di 33.343 unità. In considerazione dell'andamento negativo delle nascite, questa previsione sarebbe reale solo con un rilevante, ma poco probabile, cambio di tendenza nella natalità, un calo dei decessi e un costante aumento dei flussi migratori in entrata.

Fino all'anno 2007, si è registrato un aumento di popolazione, perdurante e sostenuto, è stato determinato essenzialmente dai fenomeni migratori, correlati ad un ciclo economico positivo di questo territorio; dal 2008 si è rilevato un netto cambio di tendenza, chiaramente relazionato al mutamento repentino del quadro economico ed occupazionale.

Il saldo naturale (differenza fra nati e morti) costantemente negativo almeno dal 2005 (sebbene alimentato ultimamente da una certa ripresa delle nascite correlata soprattutto alle famiglie straniere), è stato parzialmente compensato da movimenti migratori fino al 2011. Dall'anno 2012, invece, il saldo complessivo fra movimento naturale e migratorio risulta essere negativo.

D'altra parte gli alti e bassi dell'immigrazione sono a loro volta marcatamente influenzati da dinamiche economiche di scala transnazionale e da politiche nazionali/europee, e quindi poco o per nulla governabili da politiche locali. Mentre la popolazione residente di cittadinanza italiana si è mantenuta sostanzialmente stabile, la popolazione straniera, dal 2005 al 2012, ha registrato un incremento superiore al 100% degli stranieri residenti nel territorio comunale.

Le persone di origine straniera hanno raggiunto un peso sulla compagine locale intorno al 12% (superiore alla media provinciale e a quella regionale che si attesta intorno all'11%, che peraltro è fra le più alte fra le regioni italiane).

Il crescente grado di "maturità" dell'immigrazione, testimoniato anche dal netto incremento delle



acquisizioni di cittadinanza italiana, che riguarda non solo Cervia, ma tutta Italia (fonte Istat), rende sempre più complesso conoscere i comportamenti familiari dei cittadini di origine straniera. Si riscontra, a questo proposito, un aumento significativo delle nuove cittadinanze da parte di quei popoli che contribuiscono maggiormente alla natalità della popolazione residente, tra cui marocchini e albanesi.

I dati sopra richiamati mostrano l'influenza determinante che hanno avuto i flussi migratori, in particolare quelli di origine straniera, mentre gli spostamenti di residenza con i comuni limitrofi vedono uno scambio più equilibrato fra movimenti in entrata e in uscita.

Le proiezioni demografiche effettuate con strumenti statistici possono predire con sofisticata precisione le dinamiche naturali mentre quelle migratorie, sono sicuramente meno attendibili, ma di supporto per inquadrare il sistema evolutivo sul territorio.

Nel decennio 2005-2015 la popolazione è cresciuta da 27.104 abitanti a circa 28.940 (+7%), dopo aver raggiunto un picco nell'anno 2011 di 29.197 abitanti.

Il sensibile rallentamento degli ultimi anni correlato alla crisi economica e le prospettive di una ripresa sicuramente più lenta rendono comunque necessario prospettare scenari più contenuti: ciò che appare largamente condiviso in tutte le analisi è che, pur assumendo uno scenario di ripresa dell'economia, non potranno certo ripetersi tassi di crescita come quelli degli anni fino al 2011.

Un'ipotesi di aumento della popolazione pari a circa 2.600 abitanti nei prossimi 20 anni, fino cioè a circa 31.400 (+8,5%), può essere ragionevolmente assunta come quella massima prospettabile.

Nella tabella sottostante, è riportato il dato relativo alla potenzialità edificatoria non attuata prevista dalla pianificazione previgente, esclusivamente al fine di poter effettuare un utile raffronto. Dai dati emerge chiaramente come le previsioni del PRG previgente fossero delineate sulla base di un aumento della popolazione stimato significativamente in eccesso, rispetto a quanto realmente accaduto.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA NON ATTUATA DA PRG PREVIGENTE			ANNO 2016	
RESIDENZIALE	Dinamiche demografiche	popolazione residente	n.	28.799
		incremento residenziale PRG inattuato	n.	4.684
		popolazione totale	n.	33.483
	PRG inattuato	SUL	mq	234.202
		abitanti teorici	n.	4.684
		alloggi	n.	3.346

Alla luce di quanto sopra esposto, risulta ancora più evidente la necessità di rivedere in riduzione le previsioni del nuovo strumento di pianificazione comunale.

Con l'entrata in vigore della LR24/2017, la Regione Emilia-Romagna, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione e con i principi desumibili dagli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, ha assunto l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050. La nuova legge urbanistica regionale, a tale scopo, stabilisce come gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica debbano perseguire la limitazione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato.

In coerenza con tale obiettivo di consumo di suolo a saldo zero, la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato, calcolata ai sensi dell'articolo 32 della LR24/2017, esistente alla data di entrata in vigore della legge.

Il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle



necessarie:

- a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
- b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

Alla luce delle nuove disposizioni normative, pertanto, la quota massima di territorio consumabile è definita con riferimento al perimetro del Territorio Urbanizzato come individuato dal PUG, con esclusione delle aree permeabili in esso comprese (agricoltura urbana, ecc...) ed è quantificabile in 370.774 mq.

In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.

Gli elaborati di piano, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 35 della LR24/2017, non contengono una rappresentazione cartografica delle aree destinate ai nuovi insediamenti bensì indicano, attraverso apposita rappresentazione ideogrammatica, le parti del territorio che non presentano fattori preclusivi o fortemente limitanti alle trasformazioni urbane e che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo derivanti dalle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici in essere o in corso di realizzazione, secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Non sono computate nella quota massima sopra definita le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti, mediante PUA approvati e convenzionati e accordi con i privati di cui all'art. 11 della L.241/1990.

Si conferma la definizione dei tessuti da riqualificare nell'area di Pinarella e della Città delle Colonie a Tagliata, oggetto di disciplina specifica graduata a seconda dell'intensità dell'intervento proposto.

Nell'ambito dell'assetto definito dal PUG, sono state individuate alcune aree denominate di "Qualificazione Urbana", all'interno dei tessuti urbani, che concorrono in modo significativo alla formazione di spazi di città pubblica al fine di rispondere ad esigenze di implementazione di collegamenti infrastrutturali e di offerta di spazi verdi e parcheggi pubblici. Le aree di Qualificazione Urbana sono attuabili mediante titolo abilitativo convenzionato e, in alcuni casi, attengono ad accordi con i privati di cui all'art. 11 della L.241/1990. A queste è stato assegnato un termine di validità, oltre al quale le previsioni della scheda di assetto specifica decadono.

La capacità insediativa derivante da tali aree di Qualificazione Urbana è stimabile complessivamente in circa 80.057 mq di ST a prevalente funzione residenziale, 4509 mq di ST a prevalente funzione produttiva, 33500 mq di ST a prevalente funzione turistica. Tale dimensionamento corrisponde alla realizzazione di circa 1.000 nuovi alloggi, 30 nuovi addetti teorici e 395 camere alberghiere.

Alla luce di quanto sopra esposto, il PUG dimensiona in 50 mq di Superficie Totale (ST) il soddisfacimento del fabbisogno insediativo per abitante teorico e valuta che un alloggio medio occupi circa 80 mq di SL (considerando un nucleo familiare composto in media da 2,1 componenti).

La potenzialità edificatoria è espressa tramite il parametro della Superficie Totale, di cui alle "Definizioni Uniformi" di cui al Regolamento Edilizio Tipo, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 268/2016, ripreso dalla DGR 922/2017, definito come "Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio".

Le presenti valutazioni non tengono conto della previsione strategica legata al tema della rigenerazione urbana diffusa sul territorio, poiché al momento non quantificabile. Laddove si dovesse verificare un



incremento di carico urbanistico, dovrà comunque essere garantita la quota di dotazioni territoriali prescritta.

Si precisa, in ultima analisi, che il dimensionamento del piano è riferito:

- alla quantità massima di consumo di suolo riferita alla superficie territoriale quantificata ai sensi dell'art. 6 della LR24/2017;
- alle aree da riqualificare;
- agli interventi di qualificazione urbana e di riuso e rigenerazione diffusa da attuarsi all'interno del territorio urbano.

Si precisa infine che la densità territoriale media valutata nell'ambito dello strumento regolativo attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica e territoriale è coerente con le caratteristiche del capoluogo.

2.2.d La riqualificazione ambientale del sistema insediativo

La strategia insediativa delineata nei paragrafi precedenti assume a proprio fondamento le invarianti ambientali e paesaggistiche incentrate nella pianificazione paesistica regionale e, più dettagliatamente, provinciale ed opera perché esse abbiano un incardinamento stabile nella struttura insediativa del "sistema costiero". Ciò significa che le trasformazioni insediative prefigurate si legittimano nell'assumere le politiche ed i contenuti paesistici richiamati quale fondamento e "risultato" del processo di Piano.

Questo significa che, all'interno del sistema costiero, il Piano parte dalla zonizzazione paesistica per darle piena attuazione e per consolidarne e concretizzarne gli ambiti e le politiche di tutela. In altre parole il rapporto fra componente insediativa e componente paesaggistica, delineato dagli strumenti di pianificazione sopra richiamati, deve essere contemporaneamente innesco e risultante del processo di pianificazione. La strategia insediativa del Piano dovrà quindi non limitarsi a recepire pedissequamente una tutela vincolistica e passiva della componente paesistica ma fornirle un ruolo attivo nel processo della creazione di valore sia esso economico, sociale e culturale, che la integri effettivamente nel contesto urbano e territoriale.

Alla riqualificazione più complessiva del sistema insediativo e dell'offerta turistico-ricettiva deve accompagnarsi una completamente rinnovata offerta dei servizi di balneazione che parta dalla tutela del sistema costiero e dalla protezione dall'ingressione marina.

In tale prospettiva andrà affrontata e discussa la possibilità di una nuova modalità e progettualità nell'uso delle risorse naturali ed ambientali che da un lato consenta alle attività balneari di poter esprimere il proprio contributo alla creazione di ricchezza e di reddito e dall'altra di recuperare alla fruizione ambientale di strutture naturali capaci di affrontare strutturalmente il fenomeno dell'erosione costiera e dell'arenile in particolare.

Integrato al problema dell'erosione, delle mareggiate e dell'ingressione salina vi è il problema dello sbocco a mare del reticolo idrografico retrocostiero e dei ciclici problemi di alluvionamento.

In questo campo vanno trovate le condizioni che favoriscano le progettate casse di espansione e comunque di un governo più sistematico ed integrato del reticolo idrografico, dell'uso della risorsa idrica disponibile, del contenimento della subsidenza e del ripristino dei corridoi ecologici associati ai corsi d'acqua principali.

Gli indirizzi del Piano alla pianificazione attuativa ed alla pianificazione urbanistica orientata alla manutenzione delle condizioni di uso del suolo - sia urbano che non - dovranno riunire le diverse razionalità e portarle, per quanto possibile, a coerenza.

2.2.e L' integrazione delle dotazioni territoriali attuali

Le azioni poste alla base del Piano impongono necessariamente una riflessione sullo stato attuale e sull'assetto futuro delle dotazioni pubbliche urbane.

Se uno degli obiettivi assunti alla base del Piano è dato dalla qualificazione dell'offerta turistica, altrettanto importante risulterà la riqualificazione delle dotazioni pubbliche urbane: a maggiore qualità e competitività del settore economico non può non corrispondere una maggiore qualità degli spazi pubblici urbani e viceversa.



Questo implica che il processo di rigenerazione urbana che si intende avviare dovrà essere strettamente connesso alla qualificazione della città pubblica. Sul territorio è presente una sufficiente quantità di dotazioni di attrezzature e servizi pubblici, di aree verdi pubbliche o di parcheggi pubblici, etc., ma si dovrà garantirne anche l'adeguatezza sotto il profilo qualitativo e della ottimale distribuzione sul territorio, in rapporto alle diverse domande ed alle reti di accessibilità.

E' necessario dunque proporre un indirizzo strutturale volto al compiersi di questa valutazione/progettualità nuova. La rigenerazione urbana diffusa e la riqualificazione delle strutture turistico-ricettive contribuiranno, per la propria parte, al reperimento di ulteriori e più qualificati spazi di servizio, che potranno/dovranno integrarsi alle analoghe componenti della città pubblica.

Nel Piano e nella successiva gestione, dunque, dovranno essere valutate - in linea di larga massima ed allo scopo di fornire indirizzi operativi - dimensioni, distribuzione, tipologia e status giuridico del complesso delle dotazioni pubblico-private che oggi servono e sostengono sia la città permanente che la città turistica, con il pensiero volto alla città di domani.

All'innescarsi del più ampio processo di trasformazione urbana su cui poggia il Piano, si dovranno affrontare innovazioni quantitativamente importanti e si dovrà delineare un progetto di città pubblica che sfugga al solo criterio "compartistico" dell'attuazione area per area.

Tale progetto deve perseguire una nuova polarizzazione di queste funzioni che si lasci aperti gli spazi di integrazioni immediate ma anche la possibilità di poter aggregare ulteriori implementazioni non ancora presenti nell'orizzonte odierno. E' necessario non precludersi la potenzialità, nel caratterizzare il futuro assetto dei nuovi ambiti, di incentivare la presenza di questo tipo di funzioni e delle dotazioni pubbliche che possono positivamente costituirne l'insesco, laddove l'ambito risulti idoneo e vocato ad accoglierle in piena compatibilità.

Questo sviluppo, per ragioni intrinseche alla sua conformazione ed alla sua possibile articolazione interna dovrà/potrà essere integrato ad una quota residenziale che serva, da un lato, a garantire una polifunzionalità dell'ambito preso nel suo insieme che ne garantisca anche adeguati livelli di presidio e di sicurezza (generalmente modesta negli insediamenti rigidamente monofunzionali), dall'altro, che funga da accumulatore ed innesco per le risorse insediative e finanziarie che saranno necessarie.

In questo senso il processo di rigenerazione urbana che il presente Piano assume a base della sua strategia potrà avvalersi di un'ulteriore opzione nel compimento delle proprie scelte di rilocalizzazione delle funzioni insediative che, nel tempo, si renderanno disponibili.

Questa apertura, da commisurare su stretti criteri di sostenibilità, mette l'Amministrazione comunale nelle condizioni di potersi muovere su fronti alternativi e di bilanciare gli eventuali squilibri e/o rigidità che si dovessero proporre nella trattativa pubblico-privato in fase attuativa.

2.2.f La qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva e il recupero della Città delle Colonie

Tutto il territorio, oggetto di analisi, deve essere una risorsa che sostiene l'offerta turistica; occorre integrare l'offerta balneare con le risorse culturali del centro abitato e con quelle ambientali del territorio rurale.

Tutti i documenti che si occupano di sviluppo economico del territorio alle varie scale, da quella europea (es. "Schema di sviluppo dello spazio europeo") a quella locale (PTR e PTCP), attribuiscono al patrimonio naturale e a quello culturale non solo un potenziale identitario da trasmettere necessariamente alle generazioni future, ma anche il valore di una risorsa economica la cui importanza ai fini dello sviluppo locale cresce costantemente.

Nel territorio di Cervia le maggiori risorse di carattere storico e culturale sono rappresentate dal Quadrilatero, città di fondazione pressoché intatta; dagli edifici storici legati alla produzione del Sale (Magazzino Sale Torre, Magazzino Sale Darsena, Torre San Michele); da Borgomarina, tradizionale borgo di pescatori lungo l'asta del porto canale; dai numerosi villini storici dei primi del '900, ubicati fra Cervia e Milano Marittima, che rendono testimonianza dell'origine di Milano Marittima; da molteplici siti tradizionali, costituiti per lo più da case coloniche e padronali diffuse in territorio rurale. Le maggiori risorse



di carattere ambientale sono rappresentate dalle Saline e dalla Pineta di Cervia, già inserite fra i Siti Rete Natura 2000.

Questi beni hanno la necessità di essere non solo tutelati, ma in primo luogo valorizzati, entrando in circuiti che ne consentano la fruizione. In alcuni casi la valorizzazione di tali immobili richiede anche attente operazioni urbanistiche al fine di rimuovere elementi che ne degradano il contesto, disciplinate da apposite schede d'ambito.

Al di là della valorizzazione degli edifici più rilevanti, l'obiettivo individuato è di mettere in sinergia tutto il sistema di risorse naturali, paesaggistiche e culturali 'minori' e diffuse che permeano in misura diversa il territorio non urbano e che rappresentano ingredienti essenziali della sua immagine, ingredienti che possono consentire di sviluppare nuove attività economiche quali agriturismi, bed&breakfast e attività ricreative di vario genere.

Per quanto riguarda le risorse storico-testimoniali, si tratta in particolare di salvaguardare con più efficacia la trama diffusa degli edifici rurali di tipologia tradizionale.

Relativamente alle saline, invece, si intende perseguire la valorizzazione degli elementi di naturalità, passando dalla semplice tutela ad una sistemazione di alcuni spazi che associ qualità morfologica, valenze naturalistiche, fruibilità e godibilità. L'obiettivo è valorizzare l'intero comparto e le strutture che vi insistono, consentendone anche una fruizione turistica, che integri l'offerta romagnola e che concorra alla realizzazione della piattaforma "Cervia Città del Benessere".

Per quanto riguarda le risorse paesaggistiche si tratta in particolare di:

- cogliere e proteggere i caratteri specifici di ciascuna Unità di Paesaggio;
- tutelare i punti di visuale significativa lungo le strade verso campi visivi di pregio;
- salvaguardare gli elementi minuti che compongono la matrice vegetazionale del paesaggio: alberature isolate di pregio, siepi, filari alberati, lembi boscati e cespugliati, e possibilmente incentivarne una maggiore diffusione;
- promuovere e incentivare il mantenimento delle colture arboree tipiche locali;

La ricomposizione e sinergia fra questi elementi diffusi deve attuarsi, fra l'altro, costruendo percorsi di fruizione ad hoc (a piedi, in bici, a cavallo, in auto...), un sistema segnaletico informativo dedicato, e promuovendo la creazione di reti e pacchetti di offerta tematici: enogastronomici, culturali - esperienziali, sportivi, ecc.

La rigenerazione della fascia turistica costiera e del suo apparato ricettivo è questione strategica per lo sviluppo del Comune di Cervia nell'orizzonte temporale dei prossimi 30 anni. L'intera fascia, sia per quanto riguarda gli spazi pubblici sia le strutture private, è stata realizzata in un'epoca in cui la domanda turistica era profondamente diversa da quella attuale: dal punto di vista delle provenienze, del tipo di famiglie, delle esigenze, basate essenzialmente sul binomio mare-spiaggia e su prezzi contenuti.

Il processo di qualificazione deve coinvolgere tutti gli aspetti interni al settore turistico: sistematico ed organico rinnovamento delle strutture edilizie, dei loro apparati tecnologici e della loro efficienza prestazionale, aumento degli spazi e dei servizi di soggiorno offerti, aumento dei servizi e delle dotazioni pubbliche e private alla scala urbana, guadagno di una struttura imprenditoriale - non solo alberghiera - più strutturata che regga meglio la concorrenza dei mercati turistici con i quali compete. Il processo di qualificazione deve essere necessariamente esteso ai tessuti urbani nei quali il settore si trova ad operare: riqualificazione e recupero quantitativo di spazi e dotazioni oggi assai carenti (spazi verdi, parcheggi, infrastrutture ed attrezzature pubbliche e/o collettive, ect.) ed un contesto ambientale (compreso l'arenile) da reinventare e da garantire ex novo.

Si tratta quindi di un massiccio ed organico investimento pubblico e privato che punti al riposizionamento delle strutture alberghiere e della struttura imprenditoriale locale guadagnando un assetto economico-produttivo maggiormente competitivo ed un assetto urbano più attrezzato, più confortevole ed ambientalmente sostenibile, che liberi energie e risorse per raggiungere un maggior livello di equità sociale, che sia meno costoso e più efficiente nei suoi processi gestionali e di manutenzione-riproduzione della qualità urbana conseguita.



La reazione in Romagna alla crisi del turismo dei primi anni 2000 ha innescato sia una selezione che ha visto la fuoriuscita dal mercato delle imprese meno attrezzate (nel commercio e nel turismo), sia una sequela di interventi di riqualificazione delle strutture ricettive che, pur numerosi, si sono rivelati troppo spesso di limitata entità. E' cambiata la classificazione degli alberghi, progressivamente progrediti dalle categorie inferiori verso quelle più elevate; ciononostante, restano ben evidenti i limiti strutturali di un sistema ricettivo nato sovente con le caratteristiche della pensione familiare che insiste su lotti spesso di dimensioni contenute (dimensione media 1540 mq).

Anche in questo segmento di fascia costiera, nel tempo l'offerta ricettiva è senz'altro gradualmente evoluta, attraverso numerosi interventi di ammodernamento delle singole strutture, dal punto di vista dei servizi alla clientela, degli spazi di soggiorno e dell'impiantistica.

La capienza resta comunque limitata (con una media di 38 camere per albergo) e 70 alberghi che superano le 50 camere, su un totale di 365 strutture attive nel 2016.

Nel Quadro Conoscitivo è stata compiuta un'analisi puntuale della consistenza attuale di tutte le strutture ricettive (capacità ricettiva, classificazione, stagionalità) che fornisce una mappa differenziata delle condizioni presenti nelle diverse località del litorale.

Nonostante il ridimensionamento avvenuto nei due decenni scorsi e diversi accorpamenti gestionali, si contano tuttora più di 360 gestioni alberghiere per un'offerta complessiva di oltre 13.700 camere; questi rappresentano l'ossatura portante dell'offerta turistica, cui si aggiungono 49 case vacanze, 34 case per ferie, 17 residence, 5 campeggi, 15 affittacamere, 28 bed&breakfast e naturalmente le molte seconde case, che rappresentano circa il 50% del patrimonio edilizio residenziale.

Negli anni scorsi, mentre alcune delle strutture più piccole e marginali sono uscite dal mercato, negli altri alberghi è stato compiuto un diffuso sforzo di ammodernamento e riqualificazione dei servizi alla clientela e degli impianti; gran parte delle strutture ha potuto raggiungere le tre stelle, ma restano carenti di servizi all'aperto e di adeguati standard, principalmente a causa della dimensione dei lotti.

Anche lo spazio pubblico ha visto alcuni investimenti, basti richiamare la riqualificazione di Viale dei Mille, ma certamente continua a soffrire di un impianto originario caratterizzato da strade generalmente di sezione molto ridotta e limitate dotazioni, soprattutto a parcheggio.

La distribuzione spaziale delle strutture alberghiere sul territorio (molto densa a Milano Marittima e Cervia, più diradata e mista agli edifici abitativi a Pinarella e Tagliata) mostra chiaramente il rapido evolvere ed il dispiegarsi della struttura insediativa del capoluogo, a partire dagli anni del boom economico seguito alla ricostruzione post bellica, lungo tutto il fronte di costa ed il suo agglutinarsi negli spazi interstiziali ricompresi fra la città storica e l'appena precedente (ma in parte coeva) comparsa delle colonie di vacanza. Una prima lettura, insieme qualitativa e quantitativa, delle strutture e dei suoli impegnati dagli alberghi può essere sintetizzata, analizzando l'offerta qualitativa dei servizi offerti ordinati per classificazione in stelle e la dimensione quantitativa con riferimento al numero di camere.

I dati riportati nel Quadro Conoscitivo mostrano alcune evidenze importanti. Se si considerano gli aspetti qualitativi emerge come il 67% degli alberghi siano collocati nella fascia media (3 stelle e 3 stelle superior) e che ad essi corrisponda oltre il 63% della capacità ricettiva totale; che il 15% offra un servizio di tipo medio/alto (4 stelle e 4 stelle superior), cui corrisponde circa il 24% della capacità ricettiva; che sono presenti 5 strutture a 5 stelle (pari al 2% capacità ricettiva). Risulta ancora abbastanza consistente il numero delle strutture che offrono un servizio medio/basso (1 e 2 stelle) pari al 18% del totale, corrispondente al 10,5% della capacità ricettiva. Gli aspetti quantitativi di questa lettura mostrano una taglia media (stanze per albergo) piuttosto bassa (38) cui corrispondono spazi accessori altrettanto esigui; in quest'ultimo caso è da evidenziare come, da un lato, siano le classi estreme (4 stelle e 1 stella) ad offrire i valori più alti dell'indicatore superficie fondiaria disponibile per camera e, dall'altro, invece come sia la classe larghissimamente maggioritaria (3 stelle) quella che offre il valore più basso. La lettura fondiaria di questa ripartizione mostra numeri medi impressionanti: le prime due categorie mostrano numeri da lottizzazioni mono o bifamiliari, rispettivamente, anni '60 e '70, mentre le ultime due non sono di molto



dissimili o superiori, rispettivamente, al villino e al lotto pertinenziale di un medio edificio Peep degli anni '80.

Considerando invece, o meglio anche, gli aspetti quantitativi viene in evidenza come il 26% degli alberghi appartenga alla categoria inferiore a 40 camere (con una media di categoria pari a 26,6 e realizzando solo il 18% delle camere totali disponibili); la successiva categoria, compresa fra 40 e 80 camere, realizza una media di 52 camere per albergo e copre circa il 41% della capacità ricettiva; mentre la categoria massima, oltre le 80 camere, annovera solo 17 alberghi con una media di 102 camere per albergo e 1739 camere totali, pari al 12,7% del totale.

Oggi l'evoluzione del mercato e la concorrenza globalizzata richiedono un ulteriore salto di rinnovamento dell'offerta, sia delle strutture ricettive, sia dell'immagine complessiva delle località turistiche. Il tema centrale resta quello di una effettiva modernizzazione e rilancio dell'invecchiato apparato alberghiero.

Il nuovo strumento di pianificazione garantisce la possibilità di effettuare interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e di micro-rigenerazione, ai sensi dell'art. 10 della LR24/2017, nel rispetto di requisiti minimi riguardo le superfici permeabili, ma è stata garantita altresì, attraverso la rigenerazione intensiva, la possibilità di operazioni di trasformazione più complesse (che possono coinvolgere più lotti e più strutture) e che prevedono accorpamenti aziendali, demolizioni, ricostruzioni dei volumi in altezza che liberino maggiori spazi a terra, per offrire maggiori servizi alla città turistica.

Naturalmente la rigenerazione delle strutture ricettive competitive non dovrà riguardare solo la disponibilità di spazi e servizi ma anche il raggiungimento di elevati livelli di efficienza energetica e la sicurezza sismica.

Laddove diverse strutture alberghiere si trovano l'una affiancata all'altra, come spesso avviene, la soluzione che appare più efficace è quella che la dismissione di una o più strutture di dimensioni esigue ed economicamente marginali, possa dare luogo ad un intervento di completo rifacimento di un albergo contiguo: demolire due-tre vecchi piccoli alberghi per realizzare un nuovo albergo di qualità, dotato di tutti i servizi e adeguati spazi di pertinenza.

Laddove non vi sono queste condizioni di contiguità, o comunque non si manifesta un interesse all'acquisizione del lotto dismesso da parte di un altro albergo in prossimità, il lotto dismesso e demolito potrà essere ridestinato a servizi pubblici e/o privati all'utenza turistica (quali parcheggi, piscine, palestre e simili), gestibili in forma consortile da più alberghi della zona o anche da altro soggetto privato.

Si configura così un processo di rigenerazione della fascia costiera e insieme dell'apparato ricettivo che assumerà aspetti differenziati in rapporto alle differenze oggettive dei contesti e delle risorse disponibili.

Nella parte sud del litorale, si possono individuare potenzialità di qualificazione sostanziali: dalla pedonalizzazione di viale Italia, proponendone la rifunzionalizzazione in modo integrato con la pineta e l'arenile; all'adeguamento-miglioramento degli accessi alla zona turistica-ricettiva e dei collegamenti con i comuni limitrofi.

Un ulteriore significativo miglioramento della qualità degli spazi potrà derivare dalla realizzazione di parcheggi scambiatori nella fascia più arretrata rispetto al mare, sia per intercettare gli arrivi dei flussi giornalieri in auto, sia, se gestiti in forma consortile dagli albergatori, per le auto degli ospiti.

Alla luce di quanto sopra esposto, è probabilmente matura e necessaria un'ipotesi che punti al superamento complessivo della maglia insediativa data, in cui il settore si trova ad operare. Tale superamento è ovviamente connesso all'avvio di un ciclo di ristrutturazione complessivo dell'aggregato urbano, poiché anch'esso deve, oltre che rispondere ad una più evoluta e complessa domanda sociale della propria cittadinanza, anche ricostituire le sue capacità competitive, collegate ad una più elevata e diffusa qualità urbana e ad una più alta ed innovativa qualità ambientale.

Un'opportunità in tal senso che Cervia deve e può mettere in gioco è costituita dal sistema della "Città delle Colonie".

La "Città delle Colonie" a Cervia interessa le tre località costiere di Tagliata, Pinarella e Milano Marittima, nelle quali si concentra un numero consistente di colonie marine, ossia edifici utilizzati come sedi di vacanza per un tipo di soggiorno molto popolare durante il Novecento.



Nelle tre località sono presenti 50 colonie non sottoposte a vincoli di carattere storico e culturale, tanto che per esse il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) consentono ed incentivano la demolizione e ricostruzione con accorpamento, al fine di razionalizzare i volumi che ammontano ad un totale di 356.000 mc, migliorando l'assetto del tessuto urbano su una superficie complessiva di circa 161.000 mq.

Si tratta di edifici talvolta occupati, sottoutilizzati, abbandonati o demoliti, che sono in quasi tutti i casi caratterizzati dalla presenza di ampie superfici di pertinenza.

Delle colonie si contano oggi 20 fabbricati in stato di abbandono, un numero che sale a 23 considerando anche le tre di valore storico di Milano Marittima: Varese, Monopoli di Stato e Centro Climatico Marino che sono sottoposte a vincolo dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali e per le quali vige una specifica normativa volta a tutelarne i caratteri architettonici.

Ventinove colonie sono attualmente utilizzate come colonie o case per ferie, mentre l'unico fabbricato ad essere stato demolito è la Colonia Ostigliese di Milano Marittima.

In virtù della ubicazione e conformazione di tali strutture, l'ambito che offre maggiori opportunità di riqualificazione e ridisegno del tessuto insediativo è costituito da Tagliata, dal momento che accoglie la concentrazione del maggiore numero di colonie, con 33 unità poste sia valle sia a monte di Viale Abruzzi e comprese tra la Pineta (a Est), via Lazio (a Nord), via Puglie (a Sud) e il tracciato dei campi coltivati che si estendono fino a via Pinarella. A Tagliata sono presenti le architetture più recenti, realizzate nel decennio 1959-1969 su una superficie di circa 107.000 mq, pari al 66% della superficie totale. La volumetria complessiva è di circa 255.000 mc, con un'incidenza percentuale del 71%. Quasi la metà degli edifici – 17 su 33 (52%) – sono abbandonati, causando situazioni di degrado non solo architettonico ma anche sociale.

Su questo sistema delle "Città delle Colonie" l'Amministrazione Comunale intende intervenire mediante un programma unitario di qualificazione, in conformità a quanto prescritto dalla normativa sovraordinata (PTPR e PTCP).

Tale programma prevede il recupero di tali strutture, mediante demolizione e ricostruzione, al fine di realizzare nuove strutture turistico-ricettive, in grado di offrire servizi diversificati e di qualità. La disponibilità di ampie aree di pertinenza consente altresì di accompagnare tali interventi con la realizzazione di spazi da destinare alla città pubblica. Si prevedono inoltre forme incentivanti in caso di accorpamenti di più edifici.

Il Piano si propone dunque di attribuire ulteriore senso, valore conformativo e spazio operativo a queste iniziative rivolte alla rigenerazione urbana, perché è in continuità con esse che individua il proprio asse strategico fondamentale.

Un tema particolare riguarda i campeggi presenti sul territorio. Due sono soggetti a vincoli della pianificazione sovraordinata (di cui all'art. 14 del PTCP), mentre altri tre sono posti in posizione più arretrata; nel presente piano è perseguita la soluzione del loro mantenimento in sito, definendo un assetto che sia compatibile con i valori ambientali ed i vincoli sovraordinati.

Nella prospettiva di realizzare una sorta di polarità del turismo all'aria aperta nella zona di Pinarella e Tagliata, operando nell'ambito del più ampio progetto di riqualificazione dell'area di Tagliata, integrandosi con la vicina pineta e con gli interventi previsti per il tratto fronti stante di arenile, finalizzati a perseguire il potenziamento delle attività ludico-sportive all'aria aperta, sarebbe strategica la realizzazione di un'ulteriore area da destinare a insediamento turistico a bassa densità, su cui realizzare un nuovo campeggio immerso nel verde che offra diverse tipologie di alloggio e servizi di alta qualità, in posizione ben collegata sia al comparto Saline mediante un'infrastruttura verde, sia al nuovo parco urbano trasversale da realizzare a Tagliata nella fascia immediatamente a mare di via Pinarella.



Il tema della rigenerazione del patrimonio edilizio dunque attraversa diffusamente le aree urbane come quelle turistiche ed anche il territorio rurale. Nondimeno si individuano, anche se in misura circoscritta, specifiche situazioni che possono essere definite “ambiti da riqualificare”, ossia aree nelle quali si riconoscono specifiche opportunità di trasformare o sostituire gli insediamenti esistenti attraverso interventi organici, nella direzione di una maggiore qualità urbana.

2.2.g Il Polo funzionale: il Piano dell’Arenile e del Porto

La zona dell’Arenile e Porto rappresenta un’area di rilevanza strategica nell’assetto della città per una molteplicità di fattori, fra i quali le funzioni specialistiche qui concentrate (attività balneari, nautica, pesca, ecc...) e la posizione di massima centralità che occupa all’interno della conurbazione costiera.

Il PTCP, all’art. 8.5 delle relative norme, classifica tale ambito come “polo funzionale”.

Il PUG declina le politiche indicate dal piano provinciale individuando, come campo di applicazione, un ambito esteso lungo tutta la costa da nord a sud, che comprende l’arenile e l’area portuale.

Per quanto attiene l’ambito portuale, il piano persegue la valorizzazione del Porto come comparto capace di attrarre turismo nautico, mediante una riqualificazione delle attività attualmente presenti, la riorganizzazione delle stesse e il potenziamento con concentrazione di quelle attinenti la filiera della cantieristica, individuando un’area da adibire a porto a secco. Contestualmente si propone lo sviluppo/miglioramento delle funzioni attinenti la pesca, individuando aree dedicate, e la rifunzionalizzazione del Marina di Cervia.

Per quanto concerne l’arenile, la L.R. E.R. 9/2002 recante la “*Disciplina dell’esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone di mare territoriale*”, prevede che “i Comuni approvino un piano dell’arenile avente ad oggetto la regolamentazione delle trasformazioni dell’arenile, delle costruzioni esistenti, la dotazione delle aree per servizi pubblici e per tutte le attrezzature in precario necessarie per l’attività turistica”.

Successivamente la Regione Emilia-Romagna, mediante la direttiva n. 468 del 06.03.2003 recante “*Direttive per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone del mare territoriale ai sensi dell’art. 2, comma 2 della L.R. 9/2002*”, nell’allegato A, ha definito i criteri a cui il Comune si deve attenere nell’esercizio delle funzioni amministrative inerenti l’utilizzazione del demanio marittimo e in particolare nella predisposizione del Piano dell’arenile.

A fronte dell’entrata in vigore della Legge regionale n. 25/2015 “*Norme di semplificazione della disciplina regionale in materia di demanio marittimo. Modifiche ed integrazioni alla Legge regionale n.9/2002*” inoltre, si è stabilito che i Comuni procedano all’approvazione dei Piani dell’arenile, in conformità alle direttive regionali di cui all’articolo 2 della medesima legge 25/2015, e che gli stessi costituiscano parte integrante del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

La Provincia di Ravenna e il Comune di Cervia hanno stipulato specifico Accordo Territoriale ai sensi dell’art. 8.5 del PTCP relativo al polo funzionale 18 “Arenile di Cervia”, individuato dal PTCP medesimo: tale accordo (rep. 4994 del 30.06.2016) definisce le politiche territoriali ed urbanistiche che si intende mettere in campo nell’arenile cervese, con la predisposizione del “Piano dell’Arenile”, quale strumento di attuazione del PRG, che trova nel RUE, sua compiuta definizione, al fine di adeguare la normativa che disciplina l’arenile alle disposizioni riportate nell’Allegato A della DCR 468/2003, nonché ad introdurre tematiche che riguardano obiettivi di sostenibilità ambientale per incentivare la realizzazione di strutture eco-compatibili.

Successivamente, con l’entrata in vigore della LR24/2017, il Piano dell’Arenile è assoggettato alla disciplina del procedimento unico previsto dalla nuova legge urbanistica regionale. Trattandosi tuttavia di strumento urbanistico adottato in regime di vigenza della LR20/2000, quale parte del RUE, potrà essere completato il procedimento di approvazione ai sensi dell’art. 4 comma4, lett. a), secondo la disciplina previgente.

Il Piano dell’Arenile è stato conseguentemente predisposto, in conformità agli obiettivi e finalità generali individuate dalla normativa regionale, perseguendo i seguenti indirizzi:



- Sostanziale conferma dell'assetto generale di zonizzazione contenuto nel Piano dell'arenile previgente e della relativa disciplina;
- Avvio di un processo di riqualificazione della spiaggia, nelle zone più degradate, in modo da liberare alcuni tratti di arenile, con particolare riferimento a Pinarella e Tagliata, individuando specifiche zone di potenziamento delle attività ludico-sportive nelle quali si intende creare poli attrattivi per la collettività per la realizzazione di iniziative e manifestazioni;
- Avvio di processi di rinaturalizzazione dell'arenile, al fine di ricreare l'habitat originale della spiaggia, valorizzando la pineta costiera di Pinarella e Tagliata, ricadente nel perimetro del Parco del Delta del Po, come corridoio ecologico che consente il collegamento dell'entroterra con l'arenile stesso. Nella zona nord di Milano Marittima si intendono favorire interventi di riqualificazione dell'arenile complementari alla riqualificazione delle colonie storiche retrostanti che versano in stato di degrado;
- Riqualificazione della fascia retrostante gli stabilimenti balneari, inteso come percorso continuo, che si sviluppi lungo tutto l'arenile di Milano Marittima, comprendendo l'attraversamento del canalino, inserendo aree di verde attrezzato con essenze autoctone e opere di arredo, percorsi e piazze ciclabili e pedonali, prevedendo idonei varchi visuali verso mare, consentendo di valorizzare le connessioni tra l'arenile e le attrezzature turistiche retrostanti, nonché di favorire collegamenti con le attrezzature sportive del territorio e la zona delle terme, in conformità a quanto previsto dall'art. 8.5 comma 7 del PTCP;
- Ammodernamento dell'arenile come luogo da vivere 365 giorni all'anno, secondo i principi del Mare d'Inverno, mediante l'introduzione di piazza a mare e di pontili come nuove modalità di fruizione della spiaggia.

2.2.h L'adeguamento e il miglioramento delle infrastrutture per la mobilità

In merito alle infrastrutture per la mobilità, il PUG provvede alla definizione:

- della rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto pubblico, al sistema dei parcheggi ed agli spazi per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto urbano o extraurbano;
- della mobilità ciclabile e pedonale;
- delle prestazioni che le infrastrutture devono possedere, in termini di sicurezza, di geometria e sezione dei tracciati, di capacità di carico, per garantire i livelli di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo che costituiscono gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale.

L'ossatura portante del territorio è rappresentata dalla Strada Statale 16 Adriatica e dal reticolo di strade provinciali e comunali.

Dalle analisi effettuate emerge l'esigenza di migliorare il reticolo stradale per mezzo di interventi volti alla messa in sicurezza delle infrastrutture nonché all'adeguamento delle carreggiate alle norme vigenti. Attraverso la riqualificazione dei punti di accesso alla città e alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento viene perseguito l'obiettivo di migliorare l'accessibilità del capoluogo e delle frazioni.

Dalla pianificazione sovraordinata si recepiscono le previsioni relative agli interventi di riqualificazione e miglioramento delle SP254 e SP71bis e dei relativi innesti sulla SS16, nonché al Trasporto Rapido Costiero, con l'individuazione delle due nuove fermate dedicate.

Si propone inoltre l'interramento di un tratto di via Romea Nord al fine di permettere una giunzione verde fra la Pineta di Milano Marittima e l'ambito Saline.

Il piano auspica altresì di pedonalizzare alcuni tratti di viabilità di particolare attrattività al fine di realizzare nuove centralità e luoghi di aggregazione da destinare a eventi e manifestazioni.

Un'ulteriore scelta progettuale prevede l'ampliamento dell'offerta di parcheggi, valutando l'ipotesi di realizzazione di parcheggi scambiatori, da collegare al mare mediante modalità di trasporto sostenibile (es.



navette elettriche), con una duplice possibilità di utilizzo sia come parcheggi pubblici, sia come parcheggi pertinenziali a servizio delle attività presenti sulla costa.

Affrontare il tema della mobilità ponendosi il necessario obiettivo della sostenibilità vuole dire assegnare un'importanza primaria alle modalità più sostenibili ossia alla mobilità ciclabile e pedonale, oltre al trasporto pubblico.

Gli spostamenti pedonali e ciclabili, secondo tutte le più recenti statistiche, svolgono sempre più un ruolo primario, anche in termini quantitativi.

Le principali piste ciclabili esistenti compongono già una rete significativa in termini di lunghezza (ca 37 Km), sia in ambito urbano che extraurbano, ma si tratta ancora di una rete frammentata, con discontinuità e barriere che ne riducono sensibilmente l'appetibilità e la fruizione.

A partire da questo stato di fatto e dai progetti in corso, il PUG individua percorsi che rivestono un ruolo rilevante, con particolare riferimento al contesto extraurbano, con l'obiettivo di giungere ad un disegno unitario ed omogeneo, anche per mezzo di una sua integrazione con ulteriori ipotesi di piste, o di percorsi rurali da valorizzare non destinati necessariamente al solo utilizzo ciclabile.

Riguardo alla rete ciclabile gli obiettivi assunti sono molteplici:

- collegare tutti i centri abitati fra loro;
- all'interno dei centri abitati collegare tutti i principali punti di servizio, a partire da quelli scolastici e sportivi, con percorsi protetti e continuativi e attraversamenti segnalati e privilegiati;
- nel territorio rurale collegare le principali risorse ambientali e naturalistiche, attraverso una rete diffusa e coerente di percorsi non necessariamente riservati ma anche costituiti da viabilità rurale a basso traffico, che possa costituire l'ossatura per la valorizzazione di tutto l'entroterra anche in chiave turistica.

Il Piano intende dunque individuare una viabilità espressamente dedicata alla modalità ciclo-pedonale ed al cicloturismo, separata e distinta dalla rete veicolare principale, che si riconnetta al sistema della viabilità storica e panoramica dell'entroterra con particolare riguardo all'ambito fluviale, alle saline e al territorio rurale in genere. Anche in questo caso si tratta di organizzare e strutturare una specifica offerta turistico-fruitiva, la cui dinamica è negli ultimi anni sempre più crescente, che possa aumentare la capacità attrattiva e la fornitura di servizi reali alle diverse forme di turismo su cui si articola l'intero territorio, per il reciproco vantaggio degli stessi.

Per la definizione di tali percorsi cicloturistici, assunti i criteri e gli obiettivi espressi, si è reso necessario individuare i punti ove risulta più agevole superare le varie barriere, costituite da elementi fisici e infrastrutturali presenti sui territori interessati, in funzione del migliore collegamento fra la costa e l'entroterra.

Per quanto riguarda le aree urbane, sebbene la definizione della rete ciclabile di dettaglio esuli dalle competenze e dalla scala di rappresentazione del PUG, nel progetto di rete ecologica è stato comunque individuato un assetto ideale di percorsi ciclabili diffusi sul territorio, che potrà trovare attuazione cogliendo e integrando le occasioni di interventi privati di trasformazione urbana.

La più esatta individuazione degli ambiti di riqualificazione, sotto questo profilo, dovrà evidentemente tenere conto delle esigenze spaziali e/o funzionali connesse alla loro realizzazione ma anche degli spazi e delle esigenze potenzialmente derivanti dallo sviluppo di una nuova rete di trasporto pubblico locale, da un lato adeguata alla forte elasticità intrinseca alla dialettica città permanente-città balneare, ma anche e soprattutto capace di portare un secco contributo positivo alla qualità ambientale delle stesse.



PARTE III L' ASSETTO DEL TERRITORIO

In conformità a quanto previsto dall'art. 33 della LR 24/2017, il PUG classifica il territorio comunale in urbanizzato e rurale, individuando gli ambiti e stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali.

Il territorio urbano è stato suddiviso in:

- sistema insediativo storico;
- tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale,
- tessuti urbani a prevalente funzione turistica,
- tessuti urbani specializzati,
- polo funzionale.
- agricoltura urbana;
- ambiti da riqualificare;

Il territorio rurale è stato suddiviso in:

- salina;
- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
- ambiti agricoli periurbani;

3.1 Il territorio urbano

3.1.1 Il sistema insediativo storico

I primi insediamenti nel territorio cervese risalgono con ogni probabilità all'età del bronzo (III-I millennio a.c.). Numerosi reperti testimoniano la presenza di aggregazioni umane sulle terre e i dossi emergenti dalle zone allagate situate ad ovest dell'attuale città. Proprio in queste aree paludose – che costituivano all'epoca l'estrema propaggine delle lagune venete – sorge un primo consistente nucleo abitativo. Nell'epoca romana è provata l'esistenza di villae che assolvevano talvolta la funzione di dimore di campagna, talvolta di aziende agricole; ed è in questo periodo che viene tracciata una non trascurabile rete viaria. In questa fase compare l'insediamento di Ficocle, documentato a partire dal V secolo d.C.. Di esso si hanno scarsissime notizie e non si conosce con certezza neppure l'ubicazione precisa (che comunque doveva collocarsi nella zona acquitrinosa in cui attualmente si trovano le Saline). Era sede vescovile, e doveva quindi trattarsi di un centro di importanza non trascurabile. In ogni caso il toponimo Ficocle (dal greco: "luogo celebre per le alghe") sarà destinato a perdurare, per indicare il territorio attualmente cervese, anche successivamente alla distruzione del villaggio, avvenuta nel 709 ad opera dell'esarca Teodoro. In questi secoli, nelle zone umide dell'interno, si delinea e si consolida il nucleo più durevole ed autentico dell'identità culturale, sociale ed economica della comunità di Cervia: un lento ma progressivo processo di irreggimentazione delle acque, di bonifiche e di attuazione di opere idrauliche perviene gradualmente a riconvertire l'ambiente paludoso in sistema produttivo. La nascita di un'industria del sale è probabilmente databile all'VIII-IX secolo.

Con la nascita delle Saline, la storia e le sorti di Cervia risultano strettamente legate ad esse fino a tempi recentissimi. La presenza delle Saline è documentata con certezza a partire dal X secolo; ed è significativo che in questo stesso periodo il toponimo "Cervia" cominci a prevalere su quello antecedente di Ficocle. La città di Cervia Vecchia sorge proprio al centro dell'attuale comparto delle Saline; ed è interessante osservare che una delle ipotesi più accreditate circa l'origine del toponimo Cervia ne sostiene la derivazione dal latino acervus (mucchio, cumulo), con riferimento ai grandi cumuli di sale che vengono costituiti



durante la fase della raccolta. Le mappe dell'epoca testimoniano il fatto che Cervia Vecchia fosse circondata da mura (o da un terrapieno). La città si estendeva su una superficie di circa 20 ettari.

In questa fase si innesca il processo che condurrà Cervia Vecchia ad assumere una crescente importanza strategica sotto il profilo economico e produttivo. In quest'epoca il sale ("l'oro bianco") costituiva una fondamentale e preziosa risorsa: per le sue capacità di conservazione dei cibi; per l'alimentazione umana; per la preparazione di rimedi farmaceutici; per la sua utilizzazione scientifica e le sue implicazioni esoteriche. A questa crescente rilevanza strategica della città si accompagna il consistente sviluppo di un sistema di infrastrutture viarie (anche se talvolta precarie). I principali collegamenti stradali della città di Cervia Vecchia si estendono verso nord (in direzione di Ravenna); verso ovest (Castiglione, Cesena); verso sud (Cesenatico, Rimini). La via di comunicazione più importante per l'economia di Cervia Vecchia, tuttavia, è rappresentata dal canale che consente l'ingresso delle acque marine nelle Saline e che, nella direzione opposta, stabilendo un collegamento tra la città e il Porto, garantisce la commercializzazione via mare del sale prodotto. Proprio il ruolo cruciale della città nella produzione di una risorsa strategica quale il sale colloca Cervia, nei secoli successivi, al centro di una rete di complessi e incessanti conflitti politico-militari aventi per oggetto il controllo delle Saline. In tempi successivi la Città di Cervia cade sotto il controllo delle Signorie di Ravenna (Da Polenta), di Rimini (Malatesta), mentre anche altre città e signorie (Imola, Bologna, Ferrara) cercano di affermare i loro interessi nell'area cervese. Una nuova fase si apre con l'ascesa dello Stato Pontificio e della nuova potenza commerciale-mercantile rappresentata dalla Repubblica di Venezia, che nel 1463 e nel periodo successivo riesce ad assumere il controllo della città. In seguito - con l'eccezione della breve parentesi napoleonica - la Città di Cervia rimarrà sotto il dominio dello Stato Pontificio fino all'Unità d'Italia.

La transizione dalla Città di Cervia Vecchia a quella di Cervia Nuova (quella attuale) si colloca nella seconda metà del XVII secolo. In questo periodo il centro di gravitazione della comunità cervese comincia a spostarsi verso il mare. Gli appelli delle autorità e della popolazione cervese al Papa perché acconsentisse alla ricostruzione della città nella zona litoranea si moltiplicano. Le ragioni addotte fanno riferimento al clima assai più salubre presente nella zona adiacente al mare, mentre l'area paludosa in cui sorgeva Cervia Vecchia era gravemente afflitta dalla malaria; veniva altresì segnalato il costante decremento della popolazione. Nelle petizioni popolari si sottolinea come alle migliorate condizioni igienico-sanitarie non avrebbe potuto che far seguito un notevole incremento produttivo delle Saline, che rappresentavano una delle più rilevanti strutture economiche dello Stato Pontificio. La fondazione della nuova città corrisponde ad un processo di modernizzazione che comporta la separazione del principale luogo di lavoro (le Saline) dall'insediamento abitativo. La stessa commercializzazione del sale via mare avrebbe potuto trarre notevole giovamento dal trasferimento della città nella zona litoranea, nella quale intanto erano sorti alcune infrastrutture (la "Strada Nuova") ed edifici idonei a sostenere il crescente traffico mercantile e commerciale: una torre di avvistamento con funzioni difensive (la Torre San Michele) ed i Magazzini del Sale. Nel 1697 Innocenzo XII riconoscerà la fondatezza di queste argomentazioni e con un proprio chirografo autorizzerà il trasferimento della città "sul lido del mare", prevedendo che i materiali costitutivi della città vecchia fossero recuperati ed utilizzati per costruire (parzialmente) la città nuova.

Nel 1698 il Vescovo Francesco Riccamonti poneva la prima pietra di Cervia Nuova nell'ubicazione prescelta, coincidente con un'area relativamente elevata della zona litoranea, a sud del Porto canale e non distante dai Magazzini del Sale. La città venne costruita secondo gli stilemi del barocco settecentesco, a formare un quadrilatero murato di forma rettangolare che costituisce tuttora il centro storico di Cervia. Il perimetro esterno includeva abitazioni per i lavoratori delle Saline e, in corrispondenza degli angoli, un ospedale, una caserma, il teatro. Sulla via principale vennero costruite abitazioni più spaziose per il clero e le famiglie nobili. Nella piazza centrale furono edificati l'uno di fronte all'altro la Cattedrale ed il Palazzo Priorale (l'attuale Palazzo Comunale); dietro a quest'ultimo era previsto un cortile interno che, a seguito del mancato completamente del progetto originario, divenne successivamente una piazza minore adibita a mercato.

I lavori di edificazione si protrassero per circa dieci anni. Nei tre secoli successivi, attorno al Quadrilatero e lungo l'asse del Porto Canale, sorsero gli edifici e gli insediamenti che formano la città attuale. La fisionomia basilare di Cervia quale fornitrice di sale per il governo pontificio e poi per quello italiano unitario rimane



sostanzialmente invariata nei secoli successivi, anche se l'agricoltura (nell'entroterra) e la pesca tendono gradualmente ad assumere una maggiore importanza.

L'ultima, radicale e più recente svolta della storia cervese - quella che ha conferito alla città la propria fisionomia attuale - si colloca solo all'inizio del '900. Nell'ultimo secolo si assiste ad un rapido e imponente sviluppo edilizio, al quale si accompagna un tumultoso incremento di un nuovo settore di attività economica - quello turistico - che in tempi relativamente brevi soppianta quello della raccolta del sale, la pesca e l'agricoltura. L'avvento di un relativo benessere - in crescita assai rapida e su scala di massa nella seconda metà del secolo - pone al centro dell'attenzione le tematiche del tempo libero e del turismo, nell'ambito delle quali Cervia si inserisce pienamente. La nascita della "Città giardino" di Milano Marittima (1912) segna l'inizio di una prima fase, quella del turismo di élite. Già negli anni '30, con un graduale aumento del diporto privato e il sorgere di numerose colonie estive per l'infanzia promosse dalle organizzazioni fasciste (e poi da quelle sorte nel periodo della Repubblica), lo sviluppo turistico comincia ad assumere dimensioni di massa. Tale processo si dispiegherà pienamente a partire dagli anni '60, nell'epoca del boom economico, dando vita ad un durevole modello di sviluppo, generalizzato a tutta la riviera romagnola, destinato a prolungarsi fino a tempi recentissimi e capace di attrarre consistenti aliquote di turismo nazionale ed internazionale.

3.1.1.a I tessuti di conservazione

Il Piano individua e tutela le diverse componenti del sistema insediativo storico del territorio riconoscendone le modalità di insediamento, trasformazione, sviluppo dei luoghi, connesse ai fenomeni economici, sociali e culturali delle diverse epoche e ne promuove il recupero e la valorizzazione.

Il piano persegue i seguenti obiettivi:

- la tutela del Centro Storico con il riconoscimento di una centralità culturale che deve divenire anche, per una serie di attività, funzionale;
- la tutela dell'impianto della Città Giardino di Milano Marittima e degli edifici che ne costituiscono la matrice insediativa;
- la tutela nel territorio rurale del patrimonio edilizio ed in generale del patrimonio di interesse storico-culturale che ne connota l'identità;
- la valorizzazione delle saline con gli edifici che ne costituivano la struttura di supporto funzionale quale identità territoriale da salvaguardare e valorizzare;
- la trasformazione degli edifici dismessi, in territorio rurale, da considerare un'opportunità per la modernizzazione e per il corretto uso della risorsa territoriale;

Assume importanza strategica la valorizzazione dell'identità culturale locale con particolare riferimento alle risorse culturali e storiche che possono risultare capaci di produrre benefici durevoli in campo scientifico (nel settore naturalistico e dei sistemi insediativi storici), in campo culturale per il contatto di popolazioni urbane con un ambiente caratterizzato dalla permanenza di caratteri originari e il conseguente sviluppo di un "turismo culturale", in campo economico per la redditività indotta dalla formazione di posti di lavoro, dalla creazione di attrezzature ricettive di vario tipo e dalla vendita di prodotti locali.

L'attrattività del territorio di Cervia non potrà che crescere nel tempo grazie alla messa in regime delle iniziative di valorizzazione (manifestazioni, mostre, visite, escursioni, convegni, attività culturali, ecc.) e soprattutto in funzione di un'offerta complessiva di beni storico - culturali autenticamente conservati.

Tra le finalità principali vi è, quindi, la capacità del Piano di collocarsi nel quadro di questa rilettura del territorio nelle sue relazioni complesse tra le diverse parti costruite e tra queste e la matrice naturale dei luoghi (il litorale, i corsi d'acqua e le saline, le diverse caratterizzazioni del territorio rurale, ecc...), con la riscoperta di relazioni e di identità oggi perdute così come nella proposta di nuove identità che dovranno arricchire di connotazioni la matrice storico - culturale del territorio.



Le scelte strategiche in merito alla valorizzazione del patrimonio edilizio storico si possono così sintetizzare:

a) *Le politiche abitative in relazione al sistema insediativo storico*

- si persegue la riqualificazione delle strutture insediative urbane mediante un miglioramento della trama di percorsi pedonali urbani, spazi e percorsi sia interni al tessuto urbano storico che di collegamento al contesto urbano e ambientale circostante. Tali strutture connettive devono costituirsi anche quale rete e trama di supporto ed integrazione ai servizi pubblici e privati presenti: (parchi, monumenti di interesse storico, ecc.), alle attività commerciali, esercizi pubblici e servizi alla persona, oltrech  naturalmente ai servizi ed attrezzature pubbliche collettive: scuole, ma anche strutture presenti e/o futuribili nel campo dell'offerta formativa privata e/o di promozione culturale e ricettiva. Questa necessaria riqualificazione della struttura insediativa   condizione perch  il centro storico possa potenziare quelle capacit  attrattive, sia per le funzioni residenziali permanenti, sia per flussi di fruizione turistica;
- si intende conservare la presenza antropica nelle aree rurali favorendo:
 - la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento a quello storico e individuare per gli edifici, con originarie funzioni non abitative e con un buon grado di accessibilit , usi compatibili con la tipologia e con il contesto ambientale;
 - il consolidamento del nucleo storico di Castiglione anche come sede di "microservizi" per la comunit  sparsa e per favorire lo sviluppo delle potenzialit  turistico ricettive anche in forme non tradizionali;
 - il mantenimento della rete viabilistica minore;
 - il consolidamento e l'ampliamento del rapporto tra popolazione residente e casa in propriet .

b) *Le strategie di sviluppo economico e la pianificazione commerciale nei centri storici*

- si propone il miglioramento della qualit  delle strutture commerciali presenti nel centro storico favorendo azioni di promozione con particolare riguardo alla valorizzazione dei prodotti tipici;
- si persegue la promozione del turismo ambientale e culturale (escursionismo, agriturismo, turismo gastronomico e dei prodotti tipici, ecc.) favorendo anche la formazione di una rete per le attivit  ricreative e per il tempo libero (canoa, percorsi per cicloturismo, sport all'aria aperta, ecc.); sar  necessario prendere in considerazione sia la fruizione giornaliera (spazi di sosta attrezzati in prossimit  di aree di valenza ambientale) che quella che necessita di capacit  ricettiva nelle forme tradizionali ma soprattutto innovative;
- la domanda di alloggi per le "seconde case" dovr  essere orientata principalmente verso il recupero patrimonio edilizio storico presente nel territorio rurale, tale presenza potr  anche favorire il mantenimento di servizi minimi anche per le popolazioni residenti (negozi di alimentari, ristorante, ecc.).

c) *Le politiche storico – culturali*

- si propone il recupero e il riuso degli edifici storici degradati a fini prevalentemente abitativi e riduzione del rischio sismico;
- si intende valorizzare l' "immagine" del centro e del nucleo storico mediante la prosecuzione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici (nuove pavimentazioni, manutenzione della viabilit  urbana, del verde pubblico, ecc.), l'eliminazione degli elementi "superfetativi" in particolare dalle fronti e la promozione di interventi edilizi di recupero coerenti con le tecnologie tradizionali;
- si persegue la promozione dei particolari edifici emergenti presenti nel centro storico di Cervia in collegamento alle altre politiche di valorizzazione del territorio;
- si persegue la promozione dell'immagine paesaggistica del territorio (saline e rurale);
- si intende favorire le relazioni tra le parti significative del territorio costituendo una rete di percorsi di connessione tra i fattori d'identit  del luogo (monumenti, emergenze paesaggistiche, luoghi della cultura, servizi urbani, ecc.).



L'analisi del sistema insediativo storico ha riguardato i centri storici (Cervia e Castiglione), le strutture insediative storiche urbane (esterne ai centri storici) e il patrimonio edilizio diffuso nel territorio rurale.

Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, è stata effettuata la perimetrazione del centro storico di Cervia e del nucleo storico di Castiglione ed è stata riportata la perimetrazione ai sensi della parte III (Beni paesaggistici) del Dlgs 42/2004 che comprende una vasta area di tutela che "contorna" l'impianto storico della città di fondazione (Cervia Nuova) e l'aggregato di Borgo Marina.

Sono stati segnalati gli edifici tutelati ai sensi della parte II (Beni Culturali) del Dlgs 42/2004 in tutto il territorio comunale.

3.1.1.b La disciplina del Centro Storico e dei Nuclei Storici

Per tali ambiti, il piano intende garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici. Si persegue dunque il rafforzamento dell'attrattività della Città Storica, agendo sulla diversificazione delle attività commerciali, favorendo l'insediamento di nuove attività anche nell'immediato contorno, nonché agendo sulla accessibilità e mobilità.

I centri storici sono costituiti da tessuti urbani che hanno conservato un impianto di antica formazione ove sono riconoscibili organismi edilizi e sistemi strutturali storici. Sono costituiti da edifici, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti e sono a prevalente destinazione residenziale.

La definizione della disciplina relativa al sistema insediativo storico, con particolare riferimento al centro storico di Cervia e al nucleo storico di Castiglione, è articolata in due momenti:

- Fase conoscitiva dello stato di fatto con individuazione di tessuti e tipologie edilizie;
- Fase progettuale con definizione degli interventi edilizi ammissibili.

Il Centro Storico di Cervia è stato, in prima battuta, analizzato digitalizzando la documentazione storica disponibile, nonché gli strumenti urbanistici vigenti, riportandoli su base cartografica aggiornata e confrontandoli con l'aerofotogrammetria. L'analisi è quindi proseguita con un rilievo fotografico, eseguito edificio per edificio, utile sia per la verifica e ridefinizione delle unità minime di intervento (UMI), sia per la determinazione degli eventuali manufatti incongrui.

Le analisi dettagliate condotte hanno portato, quindi, alla definizione dei contenuti di progetto per il sistema insediativo storico aggregato e alla successiva predisposizione degli elaborati tematici denominati:

- IS - Indagine storico operativa
- IS.1 - Consistenza edilizia
- IS.2 - Stato di conservazione complessivo di ogni corpo edilizio
- IS.3 - Usi prevalenti
- CS.1 a/b - Interventi edilizi ammessi
- CS.2 a/b - Tessuti e tipi edilizi
- CS.3 a/b/c - Schede di analisi e disciplina particolareggiata

A tali elaborati si aggiungono:

- EUa/b - Schede di analisi e disciplina particolareggiata, relative agli edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale in territorio urbano esterni ai Centri Storici;

Grazie ai sopralluoghi e alle verifiche puntuali sugli edifici, sono stati redatti gli elaborati relativi all'individuazione tipologica, allo stato di conservazione ed agli usi prevalenti, giungendo così ad una nuova determinazione delle UMI, riferita all'unità tipologica.



Negli elaborati denominati “Interventi edilizi”, in dettaglio, vengono riportati: i perimetri del Centro Storico e dei nuclei storici, le Unità Minime di Intervento, le categorie di intervento degli edifici e delle aree libere ed il sistema della mobilità.

In questa fase, in particolare, è stato lievemente modificato il perimetro del Centro Storico, a fronte dell’individuazione di una serie di edifici, collocati in zone marginali, privi dei caratteri storici, che sono stati pertanto esclusi dal perimetro stesso (quali porzioni retrostanti i fabbricati ubicati in piazza A. Costa; un fabbricato sito in via I. Bertoni e un ulteriore edificio in via Ospedale). Si è invece provveduto ad aggiungere, in recepimento alla norma sovraordinata, il perimetro del nucleo storico di Castiglione.

La tavola progettuale effettua altresì l’analisi dei tessuti urbani consolidati e, in particolare, distingue:

- Tessuto edilizio di tipo A: tessuto edilizio relativo all’impianto urbano progettato di Cervia Nuova la cui realizzazione risale al 1701 e al 1711. Comprende la cortina edilizia esterna (Quadrilatero) con le Case dei Salinari e i Baluardi ai quattro angoli. Sono inoltre compresi alcuni edifici a funzione specialistica immediatamente esterni e sincronici alla nuova Città.
- Tessuto edilizio di tipo B: tessuto edilizio relativo all’impianto urbano progettato di “Cervia Nuova” comprendente gli isolati interni al Quadrilatero con cortina edilizia principale sulla via Maestra (ora Corso Mazzini) composta da palazzi nobiliari a prospetto unitario, dalla piazza, con i principali edifici civili e religiosi e dai successivi completamenti dell’impianto storico.
- Tessuto edilizio di tipo C: Incremento urbano, su progetto del 1787, esterno alla Città di fondazione. Comprende unicamente i due edifici in linea per i Salinari posti lungo la strada per Cesenatico.
- Tessuto edilizio di tipo D: tessuto edilizio a sviluppo lineare lungo il porto canale (Borgo Marina) ed isolati di completamento immediatamente esterni alla Città di fondazione. E’ inoltre compreso il nucleo storico di Castiglione di Cervia, sorto nei pressi di Palazzo Guazzi.
- Edilizia di impianto recente: derivata da sostituzione di edilizia storica e/o intasamento di aree libere. Comprende edifici di tipo residenziale e specialistico.

Negli elaborati di PUG vengono individuati altresì gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti in ambito urbano ma esterni al perimetro del Centro Storico.

A corredo del materiale cartografico sono stati, inoltre, predisposti gli elaborati CS.3 e EU “Schede di analisi e disciplina particolareggiata” che consistono nella schedatura dettagliata di ogni Unità Minima di Intervento presente all’interno del perimetro del Centro Storico e del nucleo storico, nonché degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti in territorio urbano, ma esterni al centro storico. Questi ultimi sono edifici o complessi edilizi significativi della storia urbana, con le relative aree pertinenziali, che presentano elementi di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale.

Negli elaborati relativi al sistema insediativo storico, sono stati individuati i Piani Urbanistici Attuativi del PRG previgente, approvati e ancora in corso di validità, per i quali è stata prevista apposita disciplina transitoria.

3.1.1.c Gli edifici avente valore storico testimoniale in territorio rurale

Gli insediamenti ed infrastrutture storici del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi ineditati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell’organizzazione storica del territorio.

L’analisi del patrimonio edilizio storico in ambito rurale si è proposta di eseguire una lettura puntuale e dettagliata di ciascun nucleo storico, predisponendo una scheda di analisi per ogni singolo insediamento.

La copertura relativa all’insediamento storico sparso è stata ricavata da un’indagine analitica condotta a partire dalla disciplina previgente inserita nel PRG, inerente il complessivo patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e culturale, testimoniale situato all’esterno del territorio urbanizzato.

La prima fase di lavoro ha riguardato l’individuazione sulla Carta Tecnica Regionale (CTR) degli insediamenti di interesse storico tutelati dalla pianificazione comunale.



Su questa base cartografica sono state effettuate analisi più dettagliate (verifica sulle ortofoto; individuazione dell'immobile nel catasto storico; raccolta di materiale d'epoca -immagini e testi- e relativa catalogazione; verifica dello stato di fatto e rilievo fotografico; redazione della schedatura del bene) su ogni edificio di valore storico-architettonico e di interesse storico-culturale, testimoniale e si è impostata, successivamente, la disciplina, ponendo come obiettivo primario la salvaguardia efficace della trama diffusa degli edifici rurali di tipologia tradizionale.

La campagna di verifica dello stato di fatto relativo agli immobili già considerati di interesse storico testimoniale ha consentito di individuare ulteriori immobili ritenuti meritevoli di essere tutelati per le caratteristiche tipologiche che li contraddistinguono.

La campagna di verifica ha portato alla redazione dei seguenti elaborati:

- ER - Schede di analisi e disciplina particolareggiata, relative agli edifici in territorio rurale;
- Apt – Abaco del processo tipologico nel territorio rurale

Le schede di analisi e disciplina particolareggiata relative agli edifici rurali pertanto sono relative a tutti gli immobili già considerati di valore storico testimoniale e a tutti gli edifici situati in territorio periurbano; all'interno di ogni scheda viene puntualmente specificata la sussistenza dell'interesse storico testimoniale e la relativa disciplina.

La predisposizione di quest'ultimo documento, in particolare, ha richiesto una approfondita analisi attraverso la definizione di un apposito abaco delle tipologie edilizie, dei materiali utilizzati per la costruzione dei fabbricati, delle discipline di intervento e lo studio dei diversi gradi di conservazione e dei vari stadi di recupero edilizio.

Il modello di schedatura adottato per l'inserimento delle informazioni sopradescritte si compone di tre parti:

1. Intestazione, documentazione cartografica e fotografica. Questa prima parte riporta l'individuazione cartografica/fotografica del bene ed i dati identificativi specifici;
2. Localizzazione, vincoli, accessibilità, utenze e notizie storiche;
3. Classificazione tipologica, descrizione, stato di conservazione e disciplina d'intervento con le eventuali prescrizioni particolari.

3.1.2 Il sistema insediativo urbano consolidato

Il sistema insediativo urbano consolidato del Comune di Cervia è rappresentato dal capoluogo con le frazioni dell'ambito costiero: Milano Marittima, Pinarella e Tagliata e dalle frazioni dell'entroterra: Castiglione, Savio, Montaletto, Villa Inferno, Pisignano e Cannuzzo.

Tali centri sono costituiti da un tessuto originato dalla compresenza di funzioni abitative, in quota maggioritaria, e di attività di produttive considerate per lo più compatibili.

Al fine di pervenire all'individuazione dei tessuti di progetto e alla definizione di politiche adeguate volte alla riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente, è stata effettuata un'approfondita analisi sullo stato di fatto in modo da individuare le peculiarità e le criticità maggiormente significative dell'edificato esistente.

Per l'intero territorio, sono stati analizzati più precisamente i dati relativi all'epoca di costruzione degli edifici, alla consistenza dei fabbricati (con particolare riferimento all'altezza e all'indice di densità fondiaria) e all'adeguatezza sismica degli stessi.

Da tale analisi, di cui si riportano di seguito alcuni stralci, è emerso come gran parte del patrimonio edilizio esistente risale ad un periodo precedente al 1981, epoca antecedente all'entrata in vigore sia delle prime normative antisismiche sia delle norme in materia di risparmio energetico.

Si tratta di un tessuto caratterizzato in prevalenza da edifici residenziali di altezza contenuta (2-3 piani), che contrastano con gli edifici alberghieri, concentrati prevalentemente sulla costa, di altezza spesso superiore a 4 piani.



Dall'analisi della densità fondiaria, è emerso come gli indici maggiori si concentrano nella zona di Milano Marittima, Cervia Centro e in fascia costiera dove l'indice medio di densità fondiaria supera il valore di 2 mc/mq. Tale valore scende a 1,50 mc/mq nelle zone residenziali del capoluogo e in alcune parti degli abitati di Castiglione e Savio, mentre si attesta a valori inferiori a 1mc/mq in zona Terme e nelle rimanenti frazioni del forese.

Per quanto attiene l'adeguatezza sismica dei fabbricati esistenti, si evince che ad oggi ancora una parte molto consistente del patrimonio edilizio non è stata oggetto di alcun intervento che ne abbia migliorato il comportamento in caso di evento sismico.



Epoca di costruzione degli edifici

- ANTE 1942
- ANNI 1942-1968
- ANNI 1969-1981
- POST 1981



Ricognizione altezza degli edifici

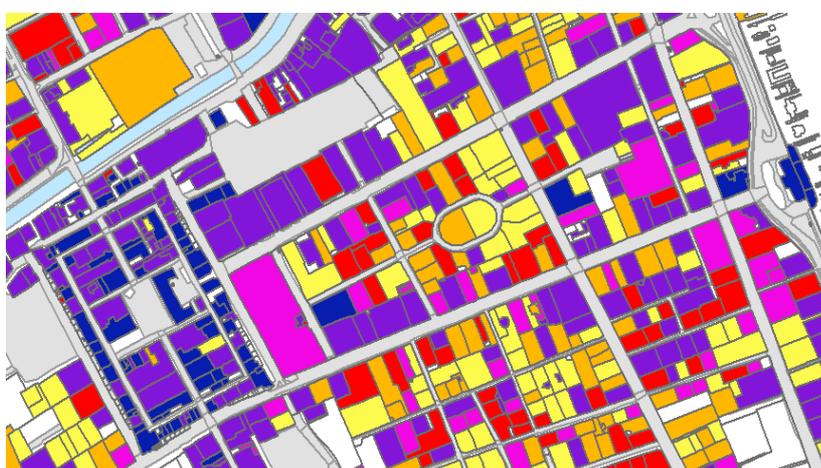
Numero piani

- 1
- 2
- 3
- 4
- oltre 4



Altezza degli edifici

- fino a 4 m
- da 4 m a 6,4 m
- da 6,4 ma 9 m
- da 9 m a 12 m
- da 12 ma 15 m
- da 15 m a 18 m
- da 18 m a 60 m



Indice di densità fondiaria degli edifici

- If < 1 mc/mq
- 1 mc/mq < If < 1,5 mc/mq
- 1,5 mc/mq < If < 2 mc/mq
- 2 < mc/mq < If < 2,5 mc/mq
- 2,5 mc/mq < If < 7 mc/mq
- If > 7 mc/mq



Interventi sismici sugli edifici

- Interventi di adeguamento
- Interventi di miglioramento
- Interventi di nuova costruzione
- Interventi di riparazione locale
- Edifici_ante1981

Oltre alle analisi relative alla consistenza fisica del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, per ciascun centro o frazione, individuati come ambito urbano consolidato (A-10), si è proceduto ad una ricognizione dei dati relativi alle dotazioni territoriali esistenti, con particolare riferimento alle strutture scolastiche di ogni ordine e grado, alle strutture socio-sanitarie, alle strutture sportive, ai servizi culturali e agli spazi pubblici all'aperto che rivestono riconosciuta funzione di aggregazione (Piazza Garibaldi, Piazza A.



Costa, Borgomarina, Rotonda I Maggio, ecc...)). A tale proposito, è stata valutata l'accessibilità e la distribuzione sul territorio delle stesse, in relazione alla popolazione residente.



Ricognizione Dotazioni Territoriali

- Ex Cave
- Aree oggetto di cessione gratuita
- Centri ricreativi
- Centri Sportivi
- Casa del volontariato
- Luoghi di culto
- Pineta
- Piazze
- Scuole
- Aree per spettacoli viaggianti
- Verde attrezzato
- Verde non attrezzato
- Parcheggi



Localizzazione delle strutture scolastiche sul territorio

- NIDO D'INFANZIA
- SCUOLA D'INFANZIA PRIVATA PARITARIA
- SCUOLA DELL'INFANZIA
- SCUOLA PRIMARIA
- SCUOLA SECONDARIA DI 1° GRADO
- SERVIZI EDUCATIVI DOMICILIARI



Localizzazione delle strutture socio-sanitarie e sportive sul territorio

Strutture sanitarie

- Centri medici
- Ospedale
- Terme

Servizi vari

- Golf
- Palestra
- Piscina
- centro sportivo
- centro tennis
- tiro con l'arco



Localizzazione dei servizi culturali e dei luoghi di aggregazione

- Arena
- Biblioteca
- Centro culturale
- Cinema
- Museo
- Palazzo dei Congressi
- Teatro
- Spazi pubblici all'aperto con funzione di luoghi di aggregazione

Si è infine provveduto ad analizzare la distribuzione della popolazione residente sul territorio e, conseguentemente, l'incidenza delle seconde case rispetto al patrimonio edilizio esistente. Da tali valutazioni, è emerso come le unità immobiliari di tipo residenziale dove non risultano residenti rappresentano il 50% delle unità immobiliari residenziali totali.



Localizzazione dei residenti sul territorio comunale

- Residenti

Alla lettura dei dati quantitativi relativi agli ambiti urbani consolidati si accompagna una valutazione qualitativa a supporto delle scelte di consolidamento, riqualificazione o espansione degli ambiti.

Dalle analisi condotte si riscontra dunque una buona dotazione dal punto di vista quantitativo di verde pubblico ed una disponibilità sufficiente di parcheggi pubblici per abitante teorico.

Ciò è del resto in linea con quanto si sta verificando in buona parte della Regione: i Comuni si sono dati autonomamente obiettivi di qualità che vanno oltre il raggiungimento dello standard; gli aspetti rilevanti delle politiche per i servizi e le attrezzature collettive oggi attengono alla qualità dell'offerta, alla messa a sistema delle aree pubbliche per dare luogo ad effetti di rete, anche in sinergia con il sistema dei servizi privati, nonché agli aspetti gestionali.

Da questo punto di vista, al di là delle dotazioni quantitative raggiunte, si ritiene che le residue aree libere entro il contesto urbanizzato siano da impegnare prioritariamente per la definizione di spazi da destinare alla città pubblica e per il riequilibrio distributivo dei servizi - specie per quanto attiene a servizi di base come i parcheggi pubblici, assumendo quindi come metro di valutazione il rapporto di prossimità all'utenza



che determinati servizi devono avere per essere realmente fruiti. Tale indirizzo trova un ulteriore fondamento in particolare nella volontà di qualificazione dell'offerta e nell'intento di rispondere in modo adeguato alla domanda che si registra soprattutto in periodo estivo.

Sulla base degli esiti di tali analisi, nel piano il territorio urbano consolidato è stato suddiviso con riferimento alla tipologia di tessuto presente e alla funzione prevalente nel seguente modo:

- tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale,
- tessuti urbani a prevalente funzione turistica,
- tessuti urbani specializzati,
- polo funzionale.

Tali categorie sono poi state a loro volta suddivise dal PUG in tessuti omogenei, in relazione ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti, alla densità fondiaria media e alle altezze prevalenti.

In base alla lettura dei dati relativi ai punti di forza (dotazioni) e alle criticità (funzioni incompatibili) di ciascun tessuto urbano, il PUG ha definito dunque indirizzi e strategie in relazione alle seguenti tematiche:

- Politiche di delocalizzazione e riconversione delle eventuali funzioni incompatibili;
- Definizione delle quantità e qualità delle attrezzature e degli spazi collettivi;
- Definizione delle dotazioni ecologiche, con particolare riferimento alla necessità di creare fasce di protezione rispetto alle zone industriali e alla viabilità ad alta percorrenza;
- Politiche per migliorare lo stato di efficienza delle reti tecnologiche;
- Politiche di miglioramento dell'accessibilità.

La pianificazione attuativa, per gli ambiti di rispettiva competenza, ne fornirà il necessario approfondimento.

Riguardo ai tessuti edilizi urbani, il PUG governa un altro aspetto rilevante e delicato: la disciplina degli usi ammissibili e dei cambi d'uso.

Al riguardo, l'orientamento di fondo è il mantenimento ed il rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani, perseguendo l'integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili, con particolare riferimento al consolidamento e mantenimento delle funzioni commerciali e di servizio laddove in particolare si concentrano.

Si sono individuati, inoltre, alcuni assi commerciali nei quali si intende favorire la permanenza del piccolo commercio e delle attività di servizio. Nel capoluogo sono stati indicati lungo arterie, di cui si intende preservare la vocazione prettamente commerciale che le caratterizza; nel forese tale individuazione è finalizzata a garantire il mantenimento dei servizi essenziali.

3.1.2.a I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale

I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale rientrano nel territorio urbano, definito come le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Tali tessuti sono caratterizzati dalla compresenza della residenza, delle funzioni sociali e culturali, delle attrezzature alla persona e delle funzioni commerciali e produttive compatibili con la residenza.

I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale, pur comprendendo molteplici funzioni, sono caratterizzati dalla prevalente funzione abitativa. Sono collocati principalmente nelle frazioni del forese e nel capoluogo nell'area tra la SS16 e la prima fascia costiera caratterizzata dalla presenza delle attività turistico-ricettive.

Entro tali tessuti il piano persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili con la residenza e di miglioramento delle dotazioni territoriali.

I tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale sono articolati nei seguenti tessuti:

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



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

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

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

Tessuti residenziali ad alta densità - Sono tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali in linea o a schiera plurifamiliari di 3-4 piani.

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

Tessuti residenziali di rigenerazione urbana - Sono tessuti urbani d'impianto recente, caratterizzati da infrastrutture viarie a sezione particolarmente ridotta e spesso a fondo cieco, carenti di dotazioni territoriali e in particolar modo di parcheggi, con lotti di piccole dimensioni quasi totalmente occupati da edifici residenziali mono-familiari di 1-2 piani fuori terra normalmente privi di parcheggi pertinenziali.

Per ciascun tessuto, sono individuate le funzioni ammesse e compatibili, nonché gli interventi edilizi ammissibili ed i parametri urbanistico-edilizi da rispettare. I suddetti elementi sono stati definiti nell'ottica di preservare i caratteri identitari delle differenti aree del territorio e di garantirne nel contempo il miglioramento e lo sviluppo.

In tali tessuti le trasformazioni edilizie non saranno più regolate da indici, ma saranno limitate in funzione delle distanze dalle strade e dai confini di proprietà, dell'altezza dei fabbricati, dei posti auto pertinenziali e delle dotazioni territoriali richieste, in relazione all'incremento di carico urbanistico.

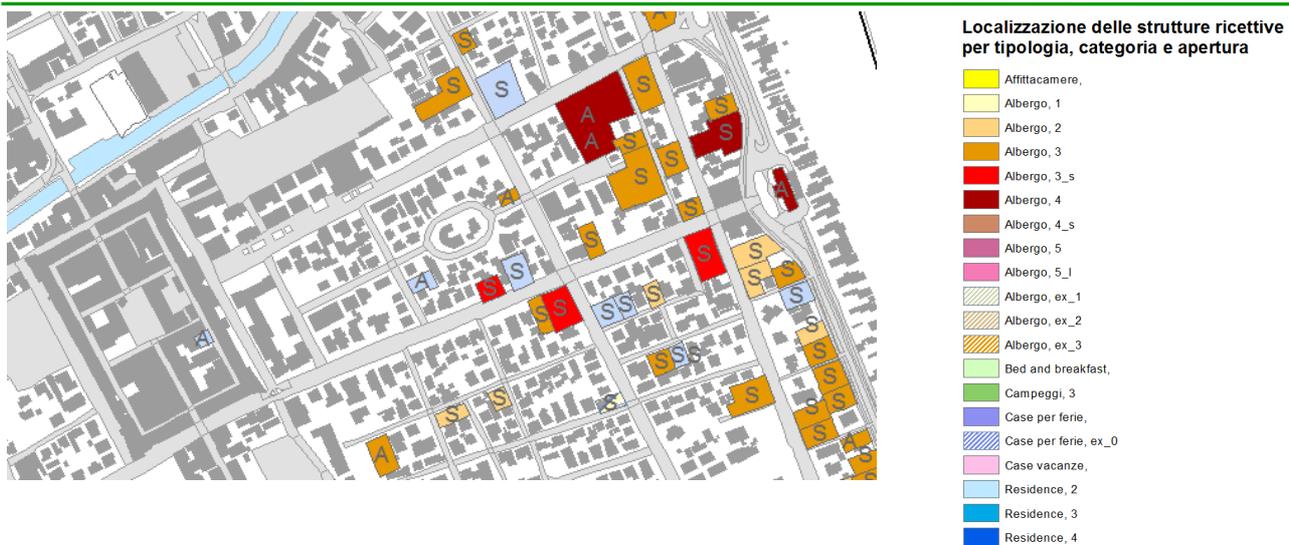
3.1.2.b I tessuti urbani a prevalente funzione turistica

In tali tessuti, le funzioni caratterizzanti sono le attività ricettive, le attività economiche rivolte all'utenza turistica, la residenza prevalentemente stagionale.

I tessuti urbani a prevalente funzione turistica sono collocati principalmente lungo la fascia costiera, nell'area corrispondente alle Zone urbanizzate in ambito costiero, di cui all'art. 3.14 del PTCP.

Le attività legate al settore turistico-ricettivo in territorio urbano, considerata la loro specificità e rilevanza, sono state oggetto di apposito approfondimento nell'ambito dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, di cui si riporta uno stralcio esemplificativo.

In particolare è stato analizzato il sistema turistico ricettivo, indagando le diverse tipologie di strutture attive sul territorio, le diverse classificazioni, la capacità ricettiva in termini di camere e posti letto, l'apertura stagionale o annuale, nonché la dimensione dei relativi lotti di pertinenza.



Nei tessuti urbani a prevalente funzione turistica, il piano persegue: la qualificazione e ammodernamento dell'apparato alberghiero, attraverso la ristrutturazione e sostituzione degli edifici, l'accorpamento delle unità locali, con particolare riferimento alla dismissione delle strutture più obsolete, accorpandole a quelle più competitive, l'incremento dei servizi alla clientela e degli spazi di soggiorno chiusi e all'aperto; il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi; l'ammodernamento del patrimonio edilizio, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e della risposta sismica, contenendo peraltro, in linea di massima, gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi; favorire la riorganizzazione di parte del tessuto urbano della zona di Tagliata tramite la realizzazione di nuovi "luoghi centrali", nuovi servizi e nuove risorse ambientali nell'area della Città delle Colonie, caratterizzata attualmente da alcune situazioni di abbandono e degrado sociale; il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso la riduzione dei consumi energetici e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui.

Nei tessuti urbani a prevalente funzione turistica sono localizzate le strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici).

I tessuti urbani a prevalente funzione turistica sono articolati nei seguenti tessuti:

Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità - Sono tessuti urbani specializzati d'impianto recente, composti prevalentemente da strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici).

Tessuti turistico-ricettivi a media densità - Sono tessuti urbani composti prevalentemente da edifici specialistici turistico ricettivi alberghieri, con la presenza di numerosi edifici residenziali.

Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità - Sono tessuti urbani composti prevalentemente da edifici specialistici turistico ricettivi alberghieri, con la presenza nella parte nord di numerosi "villini", testimonianza dell'originario insediamento balneare. Tali tessuti sono integralmente ricompresi all'interno delle "zone urbanizzate in ambito costiero", disciplinate dall'art. 14 del PTPR, dall'art. 3.14 del PTCP.

Tessuti turistico-ricettivi pianificati - Sono tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da edifici ricettivi derivati da progettazione unitaria (Piani urbanistici attuativi).

Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana - Sono tessuti urbani realizzati a partire dagli anni '20 del secolo scorso e composti prevalentemente da edifici specialistici turistici quali colonie, nella maggior parte non più utilizzate da decenni, con processi di degrado che hanno coinvolto gli edifici e le aree di pertinenza. In questi tessuti, il PTPR individua le "città delle colonie" di: Milano Marittima, Pinarella e Tagliata.



Per ciascun tessuto, sono individuate le funzioni ammesse e compatibili, nonché gli interventi edilizi ammissibili ed i parametri urbanistico-edilizi da rispettare. I suddetti elementi sono stati definiti nell'ottica di qualificare l'offerta turistica e migliorare la qualità degli spazi della città pubblica.

In tali tessuti le trasformazioni edilizie non saranno più regolate da indici, ma saranno limitate in funzione delle distanze dalle strade e dai confini di proprietà, dell'altezza dei fabbricati, dei posti auto pertinenziali e delle dotazioni territoriali richieste, in relazione all'incremento di carico urbanistico.

Nei tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana, rientrano le zone, ubicate a Milano Marittima, Pinarella e Tagliata, incluse dal PTPR e dal PTCP nel perimetro della "Città delle Colonie".

Tale perimetro comprende tessuti urbani realizzati a partire dagli anni '20 del secolo scorso e costituiti prevalentemente da edifici specialistici turistici quali le colonie marine, talvolta non più utilizzate e soggette a processi di degrado che coinvolgono edifici ed aree di pertinenza. Essendo mutate le esigenze sociali ed economiche che portarono alla realizzazione di queste tipologie di ricettività, emerge forte la necessità di riconvertire oggi tali strutture, pensando ad una rifunzionalizzazione delle stesse in linea con le esigenze della domanda turistica attuale.

Relativamente alla riqualificazione della "Città delle Colonie", il piano fa propri gli obiettivi individuati dalla pianificazione sovraordinata (PTPR, art. 16 – PTCP, art. 3.16), in forza dei quali gli interventi sulle colonie sono rivolti a:

- conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
- consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
- favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.

Nella Città delle Colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale.

Relativamente alle colonie marine esistenti prive di interesse storico-testimoniale, il piano sviluppa conseguentemente un Programma unitario di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica, definendo gli interventi edilizi e gli usi ammessi, nonché gli indirizzi generali da seguire per la riqualificazione del tessuto viabile esistente e per l'incremento delle dotazioni territoriali. Tali interventi potranno essere attuati con modalità diversificate in funzione dell'intensità dell'intervento proposto (dal permesso di costruire convenzionato all'accordo operativo).

Nell'ambito di tale programma ed in virtù delle ampie aree di pertinenza delle colonie marine, sono incentivati interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento, al fine di realizzare nuovi spazi di città pubblica in grado di sopperire le carenze che in tali parti di territorio si sono riscontrate.

Nei tessuti turistico-ricettivi a bassa densità, sono localizzate le strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici).

Il piano promuove dunque tali forme di ricettività sostenibile, collegandole agli altri interventi previsti in merito alla diffusione delle attività sportive, turistiche e per il tempo libero all'aria aperta, da realizzarsi in diverse parti del territorio quali arenile, pinete, saline, parco urbano trasversale, Bassona, territorio rurale, ecc... E' previsto il mantenimento dei complessi già esistenti, per i quali deve essere perseguita la massima compatibilizzazione attraverso interventi di riassetto, così come stabilito dalle norme regionali.



3.1.2.c I tessuti urbani specializzati

I tessuti urbani specializzati, sono articolati in:

- *Tessuti specializzati di servizio*
- *Tessuti produttivi*
- *Tessuti produttivi pianificati*

I Tessuti specializzati di servizio, inclusi nel territorio urbano, comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti da edifici specialistici adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico.

Sono collocati principalmente nel capoluogo e nell'area prossima alla via Jelenia Gora, dove si concentrano diverse edifici ed attrezzature pubbliche.

Entro tali tessuti il piano persegue: il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi; la valorizzazione del patrimonio pubblico come elemento che concorre alla definizione dell'offerta complessiva di qualità ambientale, servizi, funzioni, attività culturali, capace di promuovere la città e il suo territorio nel mercato turistico; l'attivazione di processi di rigenerazione che portino a ridisegnare parti del tessuto urbano; l'ammodernamento del patrimonio edilizio, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e della risposta sismica, contenendo peraltro, in linea di massima, gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi; il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso la riduzione dei consumi energetici e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui; la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti; l'incremento diffuso del verde; l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, per sopperire a situazioni locali di carenza.

I tessuti produttivi includono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di tipi edilizi specialistici che ospitano attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate.

Rientrano in tali tessuti le aree artigianali di Cervia (Malva sud e via G. Di Vittorio), Savio, Castiglione, nonché l'area di Montaletto, che il PTCP, ai sensi dell'art. 8.1 delle NTA, individua come ambito produttivo di rilievo sovracomunale consolidato, in quanto si configura come un'area produttiva rilevante per l'entità degli insediamenti in essere e per la quale il piano prevede unicamente il completamento.

Entro tali tessuti il PUG persegue il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese, nonché la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi.

I *Tessuti produttivi* sono tessuti urbani specializzati d'impianto recente, sostanzialmente saturi, composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi.

I *Tessuti produttivi pianificati* sono tessuti urbani d'impianto recente pianificati, composti prevalentemente da edifici produttivi derivati da progettazione unitaria (Piani urbanistici attuativi).

Per ciascun tessuto, sono individuate le funzioni ammesse e compatibili, nonché gli interventi edilizi ammissibili ed i parametri urbanistico-edilizi da rispettare. I suddetti elementi sono stati definiti nell'ottica di garantire il miglioramento e lo sviluppo delle attività economiche insediate, consentendo l'eventuale riconversione o rifunzionalizzazione di strutture ad oggi sottoutilizzate.

3.1.2.d Le aree di qualificazione urbana

All'interno del territorio urbano e dei relativi tessuti, sono state perimetrate aree particolari, definite dal piano "Aree di qualificazione urbana". Si tratta di aree, comprese all'interno del perimetro del territorio



urbanizzato, nella maggior parte dei casi configurate come vuoti interstiziali, che ben si prestano ad una ricucitura dei tessuti urbani e che rivestono un ruolo particolarmente significativo nell'ottica di rigenerazione e definizione degli spazi della città pubblica, al fine di sopperire eventuali carenze di dotazioni rilevate. Per ciascuna di queste aree è stata predisposta una scheda, che ne delinea il futuro assetto, con particolare riguardo alla distinzione fra spazi pubblici e privati.

Ogni scheda di assetto infatti prevede la cessione all'Amministrazione Comunale di una quota pari ad almeno il 50% della Superficie territoriale. Tale quota dovrà essere attrezzata dai privati con parcheggi pubblici, verde pubblico o altre dotazioni valutate necessarie nel contesto.

Ogni scheda definisce altresì le condizioni di sostenibilità dell'intervento, le eventuali ulteriori opere necessarie all'attuazione, una sintesi delle eventuali criticità dell'area, nonché gli eventuali interventi di mitigazione che si rendano necessari in seguito all'attuazione degli interventi proposti.

Le aree di qualificazione urbana contribuiscono dunque alla realizzazione di parti consistenti di città pubblica, che concorrano al mantenimento di un livello qualitativo elevato delle dotazioni della città pubblica, al completamento delle infrastrutture viarie di collegamento e alla realizzazione di opere di adeguamento sulle reti infrastrutturali nei tratti che presentano caratteristiche di sofferenza ed inadeguatezza, al fine di portare a compimento l'opera di rigenerazione diffusa da attuare negli ambiti urbani consolidati.

3.1.2.e Il Polo funzionale Arenile - Porto

L'arenile e il porto di Cervia sono individuati dal PTCP, ai sensi dell'art. 8.5, come polo funzionale 18 "Arenile di Cervia".

Entro il polo funzionale il PUG delinea i seguenti indirizzi: il miglioramento della qualità dell'offerta turistica mediante la qualificazione delle attrezzature a servizio degli stabilimenti balneari e delle attività complementari, con l'ulteriore finalità di consentire la fruizione della spiaggia anche al di fuori della stagione estiva; il miglioramento della qualità dell'area del porto, mediante la riorganizzazione ed ottimizzazione degli spazi; la qualificazione delle interrelazioni della spiaggia sia con le attrezzature turistiche delle aree urbane immediatamente contigue sia con le attrezzature turistiche più retrostanti e distali: in particolare l'apparato ricettivo, le terme, le attrezzature sportive, le risorse ambientali; la diversificazione del prodotto-spiaggia, della sua strutturazione, dei caratteri distintivi identitari delle diverse unità imprenditoriali, per adeguarsi ai mutamenti di abitudini dell'utenza; il recupero degli elementi di naturalità, attraverso il ripristino o l'integrazione della vegetazione, la movimentazione del terreno, anche ripristinando ove possibile una morfologia di apparati dunosi, la strutturazione più efficace degli spazi aperti e di spiaggia libera; la sostanziale conferma dell'assetto generale di zonizzazione contenuto nel Piano dell'arenile previgente e della relativa disciplina inerente le unità minime di intervento con l'introduzione di elementi tesi alla destagionalizzazione dell'attività turistica in aderenza ai principi dell'Ordinanza Balneare Comunale denominata "Mare d'Inverno"; la sostanziale conferma dell'assetto definito nel Piano del porto previgente ed aggiornamento della disciplina di intervento, in conformità all'azione 3.330 Attuazione del Piano Regionale della Portualità Turistica (Cervia, Marina di Ravenna e CasalBorsetti) del PTCP, confermando gli indirizzi del PRIT vigente; l'inserimento nel Piano dell'Arenile delle specifiche definite dall'art. 6.1, nell'Allegato A, della DCR 3642/2003; la promozione dell'utilizzo di sistemi di risparmio energetico e di gestione eco-compatibile degli stabilimenti balneari.

Relativamente alla fascia retrostante gli stabilimenti balneari, il piano intende promuovere un processo di riqualificazione del percorso longitudinale di collegamento che vi si sviluppa, inserendo aree di verde attrezzato con essenze autoctone e opere di arredo, percorsi e piazze ciclabili e pedonali, consentendo idonei varchi visuali verso mare. Lungo il percorso generale alcune aree, in corrispondenza dei punti di penetrazione dell'arenile nel tessuto urbano, possono essere riqualificate al fine di dotare l'arenile di poli attrattivi, che possano essere un valore aggiunto e complementare ai servizi offerti dagli stabilimenti balneari, caratterizzati da funzioni legate allo svago e all'utilizzo diversificato dell'arenile nelle diverse



stagioni (attività di spettacolo, attività ricreative e culturali per tutte le fasce d'età, attività legate al tema della salute e area fitness, attività sportive). Il processo di qualificazione è finalizzato a realizzare un percorso continuo, che si sviluppi lungo tutto l'arenile di Milano Marittima, comprendendo l'attraversamento del canalino. La sistemazione della fascia retrostante gli stabilimenti balneari diventa dunque strumento per valorizzare le connessioni tra l'arenile e le attrezzature turistiche retrostanti, nonché di favorire collegamenti con le attrezzature sportive del territorio e la zona delle terme, in conformità a quanto previsto dall'art. 8.5 comma 7 del PTCP.

Il PUG promuove altresì un processo di riqualificazione della spiaggia, che interessi le zone più degradate, in modo da liberare alcuni tratti di arenile, con particolare riferimento a Pinarella e Tagliata. Allo scopo si intende introdurre specifiche zone di potenziamento delle attività ludico-sportive nelle quali realizzare poli attrattivi per la collettività per lo svolgimento di iniziative e manifestazioni. In tal senso si intende avviare processi di rinaturalizzazione dell'arenile, al fine di ricreare l'habitat originale della spiaggia, valorizzando la pineta costiera di Pinarella e Tagliata, ricadente nel perimetro del Parco del Delta del Po, come corridoio ecologico che consenta il collegamento dell'entroterra con l'arenile stesso. Nelle aree in cui è ancora riscontrabile la presenza di dune, con particolare riferimento all'area SIC di Cervia - It4070008", individuata dalla Rete Natura 2000, si intende attuare politiche di protezione naturalistica e rinaturalizzazione al fine di consentire la conservazione e il ripristino dell'habitat originario residuo, favorendo interventi di salvaguardia e valorizzazione ambientale che mirino ad assecondare la ricostruzioni delle caratteristiche peculiari naturali, quali cordoni dunosi e vegetazione litoranea, anche con l'inserimento delle appropriate essenze arboree e di sottobosco. Nella zona nord di Milano Marittima si intendono favorire inoltre interventi di riqualificazione dell'arenile complementari alla riqualificazione delle colonie storiche retrostanti che versano in stato di degrado.

Per quanto riguarda il Porto, è stata effettuata una ricognizione delle attività insediate e delle esigenze rappresentate dagli operatori del porto, nonché una valutazione delle stesse in funzione degli obiettivi individuati dalla pianificazione sovraordinata e dalle strategie del Programma di Mandato. E' stato quindi predisposto il nuovo Piano del Porto che conferma sostanzialmente l'assetto precedente, introducendo l'ampliamento del porto a secco ed individuando le aree dedicate alle attività connesse alla pesca, nautica e mitilicoltura.

Il Piano dell'Arenile e il Piano del Porto individuano le funzioni ammesse e compatibili, nonché gli interventi edilizi ammissibili ed i parametri urbanistico-edilizi da rispettare.

3.1.2.f L'Agricoltura urbana

Le zone individuate come agricoltura urbana sono aree agricole intercluse nel territorio urbano che possono svolgere al contempo un ruolo ecosistemico ma anche forme di connessione tra l'ambiente urbano e quello rurale. In tali aree è ammessa l'ordinaria coltivazione dei fondi e favorite attività commerciali dirette dei prodotti agricoli.

Sebbene si tratti di aree poste prevalentemente in territorio urbano, il presente piano riconosce loro una valenza ambientale nel processo di integrazione e qualificazione della rete ecologica di pianura, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- promuovere la presenza diffusa di spazi naturali o semi-naturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;
- migliorare i collegamenti fra gli spazi naturali e semi-naturali (connessioni ecologiche);
- migliorare la funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;
- promuovere anche nelle aree urbane la conservazione e nuova formazione di connessioni ecologiche di collegamento con le aree periurbane;
- orientare i nuovi progetti urbani quali occasioni per realizzare unità ed elementi funzionali della rete ecologica;



- favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi che interessano il territorio delle Unità di paesaggio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o semi-naturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio circostante e con gli elementi di particolare significato ecosistemico;
- rafforzare la funzione di connessione ecologica svolta dai corsi d'acqua e dai canali, dalle relative zone di tutela dei caratteri ambientali e dalle fasce di pertinenza individuate dagli strumenti di pianificazione di bacino;
- promuovere la funzione potenziale di connessione ecologica e di riqualificazione paesistico-ambientale che possono rivestire le infrastrutture per la viabilità dotandole di fasce di ambientazione;
- promuovere la riqualificazione ecologica e paesaggistica del territorio, anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi da associare alle nuove strutture insediative, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica;
- associare alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella di strumento per la diffusione della conoscenza e della corretta fruizione del territorio, nonché della percezione del paesaggio.

3.1.2.g Gli ambiti da riqualificare

Il piano individua quali ambiti da riqualificare alcune aree poste a mare della SS16, nella zona di Pinarella e Tagliata. Si tratta di parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

3.2 Il territorio rurale

Una valutazione complessiva delle caratteristiche descritte nel Quadro Conoscitivo, per il territorio del comune di Cervia, consente di collocarlo in una posizione favorevole all'utilizzo del suolo agricolo.

Il territorio, seppur fortemente antropizzato in fascia costiera, è segnato da un uso prevalentemente agricolo: oltre l'80% della superficie del territorio comunale infatti risulta incluso in territorio rurale.

Gli elementi di naturalità si configurano nella presenza delle Saline, del Fiume Savio, nonché dei canali di bonifica e del sistema delle aree forestali e boschive, comprendenti le pinete di Milano Marittima e Pinarella, nonché degli altri elementi del connettivo ecologico paesaggistico individuati nella pianura agricola.

3.2.1 La struttura aziendale

Con riferimento agli studi effettuati, sono 342 le aziende agricole censite nel 2010 nel territorio comunale, nell'ambito del VI Censimento dell'Agricoltura. Dall'analisi emersa risulta che il territorio comunale ha subito, rispetto ai dati del V Censimento dell'Agricoltura effettuato nel 2000, nel decennio analizzato (2000-2010), una forte contrazione in termini di numero di aziende pari a circa il 40%, valori nettamente superiori rispetto alla media provinciale (23,5%) .

La Superficie Agricola Utilizzata (SAU) ammonta complessivamente a circa 4300 ettari, registrando nell'ultimo decennio di rilevamento (2000-2010) un calo pari al 5,5%, decremento registrato superiore alla media provinciale (-0,5%). La SAU media per azienda è pari a 12,6 ha, il dato subisce un andamento crescente nell'arco di tempo analizzato segno evidente del calo maggiore del numero delle aziende rispetto alla superficie agricola utilizzata.



La suddivisione della SAU per classi di superficie consente di definire con maggior dettaglio la composizione dimensionale delle aziende nel territorio. La maggior parte delle aziende agricole operanti nel territorio del territorio di Cervia (61,4%) è inferiore, in termini di SAU, ai 5 ha ed assorbe il 10,3% dell'intera SAU disponibile a livello comunale; per contro si registra che il 16,3% del totale delle aziende ha una SAU maggiore di 10 ettari ed assorbe il 73,6% dell'intera SAU disponibile, segno della presenza di alcune aziende di dimensioni elevate. Per le tematiche connesse alla infrastrutturazione aziendale, alla presenza di allevamenti zootecnici e all'utilizzo dei corpi idrici, si rimanda alla relazione di Valsat.

3.2.2 Agricoltura sostenibile e valorizzazione

La presenza ancora poco significativa di pratiche di agricoltura sostenibile, nel Comune di Cervia, indirizza le politiche comunali ad individuare strategie per l'incentivazione, l'adozione e l'applicazione delle stesse. L'analisi delle aziende che svolgono una diversificazione delle funzioni, al fine di incrementare la produttività, proponendo beni e servizi secondari di varia natura, prodotti destinati all'alimentazione umana e animale o attività di prima lavorazione dei prodotti agricoli, evidenzia percentuali al di sotto della media provinciale.

Si ritiene che l'appartenenza del Comune al sistema dei comuni marittimi e la sua rilevanza turistica costituiscano elementi incentivanti per lo sviluppo delle attività integrative e delle potenzialità di valorizzazione del territorio, in considerazione della sua particolare posizione e della sua particolare formazione e conformazione, oltre a trovare opportuno sviluppo in rapporto agli ambiti rurali che il piano conferma e dettaglia alla scala comunale e alle più generali politiche agricole comunitarie, nazionali, regionali e provinciali.

In tale ottica il piano persegue l'integrazione fra agricoltura e offerta turistica slow, ampliando le destinazioni ammesse consentendo il riuso di fabbricati non più funzionali all'attività agricola. La disciplina di tali fabbricati è riportata puntualmente nelle schede elaborate in seguito alla approfondita analisi degli edifici posti in territorio rurale, già richiamata precedentemente.

Nell'ambito del territorio rurale, oltre alle frazioni, sono stati individuati, con tessuti e disciplina specifici, i piccoli nuclei rurali (Borgo Pipa, Borgo Pasini, Sant'Andrea, ecc...), al fine di preservarne il carattere identitario. Le destinazioni residenziali che si configurano come situazioni isolate sono disciplinate come funzioni extra-agricole in ambito rurale.

3.2.3 La caratterizzazione paesaggistica del territorio rurale

Nel percorso di rinnovamento e di nuova considerazione delle tematiche paesaggistiche, originato dall'emanazione della Convenzione Europea del Paesaggio e dall'elaborazione dello Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo, il paesaggio diventa riferimento verso il quale indirizzare le azioni di miglioramento della qualità dei sistemi locali, un "progetto condiviso di territorio" il cui portato delle popolazioni locali, le loro identità e diversità, si trasformano in risorse capaci di produrre uno sviluppo equilibrato e durevole.

Le politiche attivate sino ad ora dalla legislazione e dalla pianificazione sono state orientate soprattutto alla salvaguardia dei paesaggi eccellenti e spesso finalizzate ad una tutela passiva degli stessi. In realtà tutto il territorio, come evidenzia la Convenzione Europea, è anche paesaggio.

Posto che il territorio è in continua evoluzione e che, quindi, le sue trasformazioni non possono essere evitate, occorre però che le stesse siano consapevolmente guidate; questo sia per contestualizzare paesaggisticamente gli interventi, sia per valorizzare al meglio le caratteristiche e le potenzialità paesistiche locali quali elementi di competitività economica.

In quest'ottica, il progetto di piano assume il contesto paesaggistico come scenario di riferimento e ispirazione per cogliere, interpretare e migliorare le opportunità delle realtà territoriali, costruendo paesaggi che offrano più possibilità di scelta, non emarginati dal punto di vista sociale, ambientalmente non degradati o compromessi e con una produzione economica volta preminentemente all'agricoltura ma che



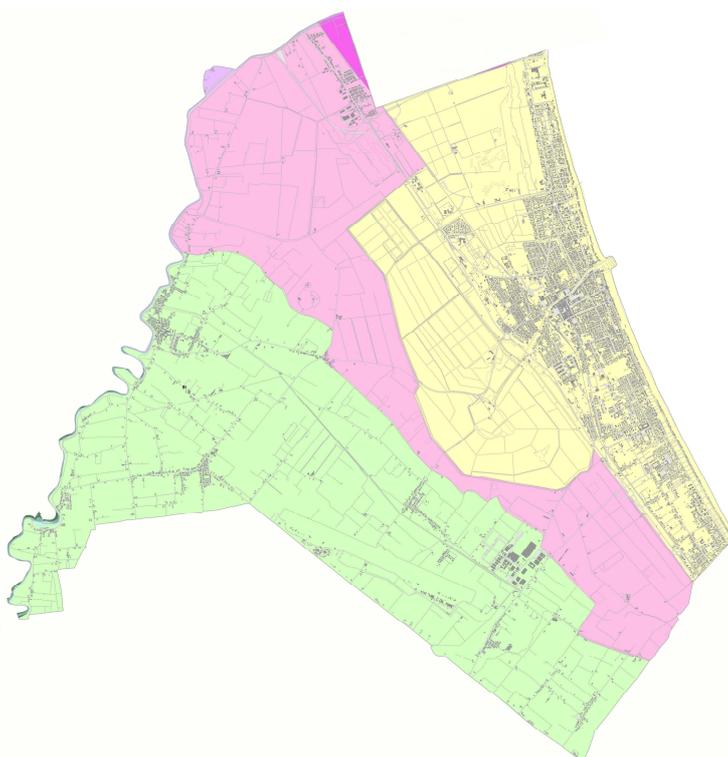
consenta diversificate forme di integrazione del reddito, prevedendo anche attività compatibili volte alla fruizione turistico-ricreativa degli spazi che valorizzino l'intero sistema territoriale e ne rafforzino le relazioni.

Il Piano Paesistico regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale definiscono una caratterizzazione sistemica del territorio in Unità di Paesaggio, così come la Legge Urbanistica Regionale, riconosce al territorio extraurbano la necessità di assumere precisa identità con la definizione degli ambiti rurali. Tale articolazione non è solamente orientata alla individuazione e diversificazione dei caratteri meramente paesaggistici del territorio provinciale, quanto piuttosto è finalizzata ad ancorare a tali tratti peculiari e caratteristici i problemi e le opportunità nell'utilizzo delle risorse territoriali che ne condizionano e/o ne possono condizionare i fattori evolutivi.

Questo significa tentare di correlare alle esigenze di tutela e recupero dei caratteri distintivi e qualificanti delle diverse sezioni territoriali, un'analisi e una valutazione chiara e condivisa dei problemi che si associano a queste esigenze, nel confronto con le necessità e le aspettative di trasformazione territoriale che vengono dalla formazione sociale di riferimento e dagli strumenti che essa mette in campo per pianificarne il soddisfacimento; in altre parole significa sollecitare la valutazione e concertazione, in modo coordinato e intersettoriale, di scelte e azioni programmatiche e progettuali più opportune ed efficaci, da parte di soggetti e attori diversificati, fornendo il quadro complessivo entro cui dovranno collocarsi gli interventi al fine di ottimizzare l'uso delle risorse territoriali.

Il territorio di Cervia è omogeneamente caratterizzato dalle seguenti unità di paesaggio, la cui definizione è riportata nel PTCP:

- UDP7 detta della "Costa sud".
- UDP9 detta della "Bonifica della Valle Acquafusca e Valle Felici".
- UDP12b detta della "Centuriazione".



Unità di Paesaggio

- Unità di paesaggio n. 11
- Unità di paesaggio n. 12-B
- Unità di paesaggio n. 6
- Unità di paesaggio n. 7
- Unità di paesaggio n. 8
- Unità di paesaggio n. 9



La componente paesistica del PTCP e del Piano Paesistico regionale, oltre che definire le unità di paesaggio, contempla specifiche norme in relazione ai diversi ambiti considerati di pregio paesaggistico-ambientale.

Il territorio di Cervia, come desumibile dalla carta di PUG contraddistinta dalla sigla "V1 - Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica", risulta interessato da alcuni di questi temi, fra i quali i principali sono:

- *sistema costiero* (art. 3.12 PTCP): l'obiettivo di fondo relativamente alla costa è quello di una relativa e progressiva riduzione della pressione edilizia sulle parti più prossime ed esposte alla spiaggia, della sostanziale tutela, salvaguardia e riqualificazione dei varchi a mare e delle realtà e potenzialità naturalistiche ad essi connesse, nonché dei varchi aperti nella compatta conurbazione costiera, di una aumentata e più qualificata dotazione di standards e attrezzature di interesse e fruizione collettiva all'interno di quest'ultima, obiettivo, questo, cui era strettamente connesso e strumentale quello del recupero e riuso delle colonie e delle città delle colonie.

La costa viene così articolata in *zone di riqualificazione della costa e dell'arenile* (art. 3.13 PTCP), *zone urbanizzate in ambito costiero* (art. 3.14 PTCP) e *Città delle Colonie e Colonie Marine* (art. 3.16 PTCP), in base alla quale alle prime viene assegnata la caratterizzazione di ambiti quasi esclusivamente orientati ed utilizzati alle strutture ricettive turistiche ed ai servizi alla balneazione, alle seconde si conferisce la caratterizzazione di ambiti urbani permanenti misti e/o fortemente caratterizzati dall'offerta turistica di tipo residenziale, mentre per gli ultimi ambiti si definiscono alcune condizioni per una loro coerente compatibilizzazione con i contesti circostanti, in rapporto alle loro caratteristiche edilizie e ai valori storico-testimoniali di cui sono portatori.

- le *zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua* (art. 3.17 PTCP), individuate, nel territorio di Cervia, in corrispondenza delle aree poste ai lati del fiume Savio. A questa zona corrispondono criteri di tutela definiti e approfonditi dal piano.

- gli *invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua* (art. 3.18 PTCP) tratta specificatamente la tutela degli alvei, dei bacini e corsi d'acqua;

- le *zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale* (art. 3.19 PTCP) comprendono ambiti che presentano valori percettivi e conservano elevate qualità ambientali in termini di rarità, diversità, naturalità, rispetto ad un contesto territoriale densamente e diffusamente antropizzato. Si persegue così l'obiettivo della salvaguardia e della tutela degli equilibri naturali tra le diverse componenti presenti negli ambiti individuati, nonché della riqualificazione ed integrazione degli insediamenti;

- le *zone ed elementi di interesse storico-archeologico* (art. 3.21 PTCP) e *zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione* ossia disposizioni finalizzate alla tutela di beni di interesse storico-archeologico nel primo caso e finalizzate alla tutela, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di elementi riconducibili alla divisione agraria romana, nel secondo caso.

- le *zone di interesse storico testimoniale* – terreni interessati da bonifiche storiche di pianura (art. 3.23 PTCP), insieme ai tratti di viabilità storica e panoramica (art. 3.24 PTCP), costituiscono ulteriori elementi identitari caratterizzanti il paesaggio comunale.

Per tali elementi, insediativi e infrastrutturali, così come per le strutture di interesse storico-testimoniale, lo strumento urbanistico comunale approfondisce e definisce la base informativa e la disciplina di intervento.

3.2.4 La programmazione settoriale dello spazio rurale

La Politica Agricola Comune (PAC), ai sensi dell'articolo 39 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione europea, persegue i seguenti obiettivi: incrementare la produttività dell'agricoltura, assicurare un tenore di vita equo alla popolazione agricola; stabilizzare i mercati; garantire la sicurezza degli approvvigionamenti e assicurare prezzi ragionevoli ai consumatori.



In tale ottica diventa sempre più forte il legame tra gli obiettivi perseguiti dalle normative agricole comunitarie e l'erogazione di contributi. Il Regolamento (CE) n. 73/2009 del Consiglio del 19 gennaio 2009, stabilisce norme comuni relative ai regimi di sostegno diretto agli agricoltori nell'ambito della politica agricola comune. Il principio generale della condizionalità è sancito in particolare all'art. 4:

“ogni agricoltore beneficiario di pagamenti diretti ottempera ai criteri di gestione obbligatori elencati nell'allegato II e alle buone condizioni agronomiche e ambientali di cui all'art. 6”.

Il Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 (PSR 2014-2020) della Regione Emilia-Romagna è stato approvato dall'Assemblea legislativa il 15 luglio 2014 e notificato alla Commissione Europea il 21 luglio 2014.

Il PSR 2014-2020 intende stimolare la competitività del settore agricolo, garantire la gestione sostenibile delle risorse naturali e l'azione per il clima, realizzare uno sviluppo territoriale equilibrato delle economie e comunità rurali, compresi la creazione e il mantenimento di posti di lavoro attraverso sei priorità:

- promuovere il trasferimento della conoscenza e l'innovazione nel settore agricolo e forestale e nelle zone rurali;
- potenziare la redditività delle aziende agricole e la competitività in agricoltura in tutte le sue forme, promuovere tecniche innovative per le aziende agricole e la gestione sostenibile delle foreste;
- promuovere l'organizzazione della filiera alimentare, compresa la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, il benessere animale e la gestione dei rischi nel settore agricolo;
- preservare, ripristinare e valorizzare gli ecosistemi connessi all'agricoltura e alla silvicoltura;
- incentivare l'uso efficiente delle risorse e il paesaggio a un'economia a basse emissioni di carbonio e resiliente al clima nel settore agroalimentare e forestale;
- adoperarsi per l'inclusione sociale, la riduzione della povertà e lo sviluppo economico nella zona rurale.

Il PSR 2007-2013, finanziato per il 44% dal Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale (FEASR), si articolava in 4 Assi di intervento e 29 Misure:

- ASSE 1: Miglioramento della competitività del settore agricolo forestale;
- ASSE 2: Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale;
- ASSE 3: Qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia rurale;
- ASSE 4: Attuazione dell'approccio LEADER.

Questi sono gli strumenti programmatici in materia di sviluppo rurale che, partendo dalle specificità locali, dettagliano le scelte strategiche regionali al fine di promuovere una lettura integrata degli interventi, sia interna alle politiche di sviluppo rurale, sia con gli altri interventi comunitari (politiche di coesione) e regionali attivati a livello locale.

In questo contesto, caratterizzato da un elevato rapporto SAU/SAT e da una ridotta dimensione aziendale, sono presenti aree a forte infrastrutturazione ed urbanizzazione. Le caratteristiche "rurali" di sintesi sono definite in chiave urbanistico-territoriale attraverso gli strumenti urbanistici comunali, attraverso la definizione degli "ambiti rurali" individuati nel piano in coordinamento con i piani e i programmi del settore agricolo.



3.2.5 Gli ambiti rurali del PUG

Gli orientamenti legislativi, sia a livello europeo che nazionale, regionale e locale, considerano il “territorio rurale” in linea con una visione integrata dello sviluppo rurale e affidano ad esso un ruolo fondamentale nell’attivazione dell’identità del territorio, in termini di storia, cultura, struttura territoriale ed economica, qualità paesaggistica e attrattiva turistica, la cui pianificazione diventa sintesi di tutte le componenti che in esso coesistono ed interagiscono.

In tale prospettiva l’ambiente nel suo complesso può essere interpretato come capitale fisso sociale e ogni parte del territorio, pur nella diversità, costituisce una porzione significativa di tale capitale per cui, chiunque vi intervenga, è investito dalla collettività dal compito di mantenerne o incrementarne il valore complessivo e che l’adempimento di tale dovere è riconosciuto e premiato nelle forme compatibili con l’attuale sistema di governo del territorio. Da ciò discende che il territorio rurale è sottoposto ad un’attenta normativa che tende a promuovere le “opportunità” nella sua fruizione in una chiara prospettiva di “sostenibilità”; pertanto i nuovi orientamenti e strumenti del settore:

- sanciscono il pieno riconoscimento della funzione agricola e quindi delle attività agricole come attività elementari per il mantenimento e l’incremento del valore del “capitale fisso sociale”;
- interpretano il territorio rurale e, in esso, l’attività agricola e le altre attività economiche legate alla utilizzazione del territorio stesso, non più come residuale rispetto all’area urbana e alle aree industrializzate, ma ad esse integrato e coordinato.

Se si pensa che la forte contrazione del settore primario, riconoscibile dai trend evolutivi richiamati ed illustrati nel Quadro Conoscitivo, ha consistentemente e costantemente sottratto suoli agricoli al territorio, riducendo notevolmente la presenza di aziende agricole e di “normale attività agricola”, è intuibile la profonda modificazione delle condizioni fisicomorfologiche che il fenomeno di abbandono dell’agricoltura ha portato sul territorio, rendendo ora necessario un recupero di quegli elementi della ruralità che, pur non rientrando nell’accezione di agricoltura tradizionalmente intesa, costituiscono un nuovo modello su cui delineare la nuova identità del territorio rurale e le sue possibilità di sostentamento e sviluppo. Già si è detto come gli orientamenti politici e legislativi stiano portando profondi cambiamenti nelle funzioni sociali dell’agricoltura e nell’evoluzione delle politiche agricole e rurali, attribuendo al mondo agricolo e rurale non solo le funzioni propriamente agricole e zootecniche, ma anche quelle di salvaguardia dell’ambiente, erogazione di prodotti di qualità e di servizi ambientali, culturali, ricreativi, tutela delle tradizioni e della cultura delle aree rurali.

Proprio sull’individuazione di tale identità è intervenuta la Legge Regionale urbanistica 24 marzo 2000, n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”, che assumeva tali principi in chiave urbanistico-territoriale, definendo il territorio rurale quale specifico ambito oggetto di pianificazione, al pari del restante territorio urbano: “Il territorio rurale è costituito dall’insieme del territorio non urbanizzato e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili”.

La definizione degli ambiti rurali del PUG muove, dunque, dalla più generale classificazione provinciale che il PTCP, sulla base delle attribuzioni assegnategli dalla L.R. 20/2000 (art. A-16, comma 2), ha conferito al territorio agricolo, individuando gli elementi ed i sistemi da tutelare recependo e specificando le previsioni del PTPR e operando, in coordinamento con i piani ed i programmi del settore agricolo, una prima individuazione degli ambiti del territorio rurale secondo l’articolazione normativa prevista dalla nuova legge urbanistica.

Dalla relazione tra le diverse caratterizzazioni territoriali, ambientali, strutturali e socio-economiche, l’articolazione del territorio rurale di Cervia, sulle definizioni di legge, è stata così ripartita:

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18).



- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19).
- Ambiti agricoli periurbani (art. A-20).

La definizione degli ambiti rurali alla scala comunale, in linea con i principi ed i contenuti della pianificazione e della programmazione sovraordinata e settoriale, mira a proteggere i sistemi coltivati portatori sia di potenzialità produttive che di potenzialità paesaggistiche, favorire il mantenimento e la ricostituzione dei valori ambientali e del paesaggio rurale tradizionale dove detti valori, pur residuali o compromessi, sono ancora presenti e in condizioni favorevoli al ripristino, compatibili quindi con un'agricoltura di tipo estensivo.

In conformità alla pianificazione di settore, il piano persegue, pertanto, i seguenti obiettivi:

- riconoscimento dell'attività agricola nel ruolo svolto in funzioni di difesa del suolo e presidio del territorio;
- sostegno del ruolo turistico innovativo riscontrabile in quelle forme di gestione agricola che, ponendosi in sinergia con le forme più consolidate di turismo costiero, promuovono la fruizione ricreativa dell'intero territorio comunale, anche nelle sue relazioni con l'entroterra;
- miglioramento dell'ambiente e della qualità degli spazi rurali, anche attraverso la promozione di funzioni bioecologiche;
- valorizzazione di tutto il patrimonio edilizio esistente;
- qualità insediativa e uso di tecniche e tecnologie innovative per una edilizia sostenibile;
- livelli sostenibili dei carichi insediativi complessivamente gravanti sul territorio rurale.

Analizzando, quindi gli elementi di caratterizzazione del territorio rurale di Cervia, il PUG così come riportato nella tavola di progetto mette in risalto lo schema di assetto complessivo del sistema territoriale.

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Sono definiti ambiti agricoli di rilievo paesaggistico le parti omogenee del territorio caratterizzate dalla interazione di componenti fisico-morfologiche, pedologiche, socio economiche determinanti una limitata intensità di sfruttamento agricolo dei suoli, la compresenza di attività agro-silvi-zootecniche, la particolare presenza di valori naturali, ambientali e paesaggistici.

Per l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico si definisce il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- sostenere e rafforzare l'identità territoriale, favorendo una più forte identificazione della azienda agricola e dello spazio rurale con i valori di positività (produttivi – colturali – ambientali – naturalistici – paesaggistici – tradizionali – culturali – storici – antropologici) espressi dal territorio in cui la stessa è collocata;
- migliorare e potenziare la conservazione e/o ricostituzione del patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica, riqualificazione del paesaggio agrario e protezione idrogeologica;
- sviluppare le potenzialità produttive ed il ruolo multifunzionale delle aziende agricole e, più in generale, del territorio rurale, secondo le specifiche caratteristiche territoriali ed in connessione alle politiche settoriali della programmazione economica e dello sviluppo locale integrato;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente, in particolare quello di valore storico-culturale e testimoniale, favorendo al suo interno la realizzazione di spazi per l'insediamento di usi integrati con le attività aziendali e/o compatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione specificatamente definiti per l'ambito.

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola



Sono definiti ambiti ad alta vocazione produttiva agricola quelle parti del territorio che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche determinano un'elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo ed intensivo dei suoli, nonché alla trasformazione agro-industriale dei prodotti.

Per l'ambito ad elevata produttività agricola il Piano definisce il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- favorire la conservazione della destinazione agricola dei suoli e preservare l'utilizzo agricolo dei suoli;
- aumentare il livello di competitività, efficienza, infrastrutturazione delle aziende agricole attraverso interventi di accorpamento e ricomposizione fondiaria, il mantenimento dell'unità aziendale e l'ottimizzazione del suo dimensionamento; il riordino insediativo, il mantenimento di strutture produttive efficienti, l'innovazione tecnologica, rafforzamento dell'integrazione dell'azienda agricola nella filiera agro-alimentare, uso sostenibile delle risorse, riduzione e/o trasferimento di attività non strettamente connesse con la destinazione agricola dei suoli;
- migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, nonché interventi di rinaturazione

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si caratterizzano per la intensa e quasi esclusiva coltivazione agricola dei suoli (colture specializzate e seminativi). Le potenzialità offerte dalla vicinanza del Canale Emiliano Romagnolo, dovranno portare ad una agricoltura redditizia, ma al tempo stesso sostenibile nell'utilizzo della risorsa. Nell'ambito andrà perseguita un'agricoltura ambientalmente sostenibile anche per la tutela del sistema idrico presente (ambito fluviale e canali di bonifica), l'adozione di tecniche produttive finalizzate alla riduzione degli effetti ambientali dell'impiego dei mezzi tecnici, alla conservazione delle fertilità dei suoli e alla salvaguardia della salute degli operatori agricoli e dei consumatori. Le aziende dovranno perseguire una più integrata e sostenibile infrastrutturazione e dovranno attivarsi politiche di riqualificazione insediativa e ambientale, quest'ultima attraverso un potenziamento degli elementi naturalistici e della riconnessione ecologica.

Ambiti agricoli periurbani

Il territorio agricolo periurbano è lo spazio di contatto con il sistema insediativo e di chiusura dei margini urbani. Esso è finalizzato ad esercitare un ruolo di mitigazione ambientale e di integrazione funzionale tra sistema urbano e sistema agricolo, alla localizzazione di spazi da destinare alla qualità ambientale e alla realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali.

Per tale ambito il piano persegue i seguenti obiettivi:

- mantenimento della conduzione agricola dei fondi con prioritaria funzione di mitigazione degli effetti ambientali prodotti reciprocamente dal sistema insediativo urbano e rurale;
- promozione delle attività integrative e compensative dei redditi agrari con finalità di integrazione tra funzioni urbane e rurali, anche attraverso la definizione di precisi indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- miglioramento della qualità ambientale dei sistemi urbani attraverso interventi compensativi e mitigativi nelle parti più immediatamente capaci di ricostituire la rete ecologica individuata alla scala provinciale e di mitigazione delle infrastrutture a maggior impatto, anche attraverso meccanismi perequativi;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività zootecnica e divieto dell'attività di spandimento dei liquami zootecnici;



- applicazione dei metodi dell'agricoltura a basso impatto ambientale e quelle della forestazione del territorio rurale previsti dai piani e dai programmi nazionali, regionali e subregionali del settore agricolo e rurale.

A questo ambito agricolo periurbano andranno attribuite molteplici valenze in ragione della sua interazione specifica con gli ambiti urbani e consolidati, rurali, paesistici, ambientali, delle dotazioni infrastrutturali con cui entra in contatto. Esso diventa quindi elemento di riconnessione della rete ecologica, spazio di mitigazione e compensazione degli impatti sull'ambito fluviale, elemento di integrazione paesaggistica, spazio compensativo e mitigativo tra funzioni urbane e funzioni produttive, spazio per la realizzazione di percorsi ciclopeditoni e percorsi tematici nella trama connettiva della valorizzazione territoriale. Il piano delinea gli obiettivi e la disciplina funzionale di tale ambito.

Si individuano come ambiti periurbani le aree poste a contorno del capoluogo e della Salina.

La rappresentazione degli ambiti rurali, determinati con logiche di coerenza, rispetto ai Comuni contermini, costituisce il riferimento per la disciplina del territorio rurale dettata dal Regolamento Urbanistico Edilizio. Il piano interpreta e formula gli specifici riferimenti normativi che rispondono agli obiettivi sin qui delineati, volti principalmente a cogliere e dare operatività ai caratteri distintivi presenti sul territorio, a far emergere le necessarie omogeneità, differenziazioni e relazioni con i restanti ambiti rurali individuati all'interno dello stesso territorio intercomunale, in raccordo alle tutele paesistiche definite dal piano e alle politiche agricole settoriali e sovraordinate.

3.2.6 Altre politiche per la valorizzazione e la riqualificazione del territorio rurale

Alla caratterizzazione del territorio in ambiti rurali, il PUG raccorda politiche di riqualificazione insediativa ed ambientale del territorio rurale. Tali politiche, trasversali all'articolazione data dagli ambiti, costituiscono punti cardine per un più completo e diretto raccordo tra le politiche agricole e i temi propri della pianificazione territoriale ed urbanistica e consistono in:

- a) Condizioni di intervento ed insediamento del territorio rurale: esse intendono sostenere e privilegiare gli effettivi operatori qualificati in agricoltura consentendo ad essi le facoltà di intervento e trasformazione connesse alla conduzione dei suoli, ed a strutturare aziende agricole capaci di portare la maglia poderale ai limiti di sostenibilità minimi. Al contempo, il principale serbatoio di attingimento per ulteriori possibilità insediative da parte di non addetti all'agricoltura o di attività a ciò non direttamente collegate, ma compatibili, dovrà essere il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso il suo riutilizzo a fini agricoli e non, ma anche attraverso interventi delocalizzativi e riqualificativi.
- b) Disciplina degli interventi ad uso abitativo agricolo, distinguendo le ancora possibili facoltà connesse a nuove trasformazioni (queste strettamente legate alla titolarità dei soggetti principalmente coinvolti nell'attività agricola) da quelle legate al recupero del patrimonio edilizio esistente.
- c) Disciplina degli interventi edilizi a servizio della produzione agricola: tende a delineare le condizioni alle quali le strutture specialistiche dell'agricoltura devono rispondere per definire trasformazioni territoriali sostenibili e compatibili.
- d) Interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico: tale politica si propone di sostenere e incentivare l'attività zootecnica in un'ottica di sostenibilità ed equilibrio territoriale, incentivando la delocalizzazione rispetto ad aree in cui è presente - o potenzialmente presente - una conflittualità di carattere insediativo tra funzioni urbane e attività zootecnica.
- e) Interventi edilizi non connessi alla attività agricola, basati sul recupero del patrimonio edilizio sparso, vasto contenitore per fabbisogni insediativi compatibili con l'ambiente rurale anche se non strettamente connessi alla presenza dell'azienda agricola. Anche in questo caso il tema – ad eccezione



del patrimonio edilizio storico - è affrontato essenzialmente a livello normativo, dal piano che effettua la ricognizione e disciplina del patrimonio edilizio sparso.

3.3 Il sistema delle aree forestali

La componente boschiva, costituita dalle pinete e dalle altre aree boscate diffuse sul territorio, rappresenta un elemento fortemente caratterizzante di tutto il territorio comunale. Si tratta di aree composte prevalentemente da conifere ed in misura minore da latifoglie.

La pineta in particolare rappresenta un importante polmone verde con benefiche funzioni ambientali per la città ed un'importante possibilità di fruizione integrativa ai servizi turistico-balneari, mentre le superfici boscate esistenti diffuse sul territorio contribuiscono al mantenimento della rete ecologica.

Il sistema forestale e boschivo svolge diverse funzioni:

- 1) funzione ecologica-protettiva, nota per l'effetto di fenomeni fisici (coibenza, intercettazione) e biologici (ossigenazione dell'aria, scambi gassosi ed energetici, produzione di sostanze organiche), ma anche di difesa idrogeologica.
- 2) Funzione estetico-ricreativa e paesaggistica, in cui rientrano la fruibilità legata al tempo libero, all'educazione ambientale e a tutte le attività che in questo contesto si possono svolgere.
- 3) Funzione produttiva, finalizzata essenzialmente agli assortimenti legnosi ottenibili e alle attività venatorie.

La pineta di Milano Marittima costituisce indiscutibilmente un elemento con funzioni ambientali-ricreative, con caratteri naturalistici di significativa rilevanza per la città, mentre le aree boscate diffuse sul territorio svolgono principalmente funzione ecologica-protettiva. Rispetto alle funzioni sopra identificate, è da ritenersi nulla invece la capacità produttiva dei boschi presenti.

Il nuovo strumento di pianificazione del Comune di Cervia offre dunque una lettura delle caratteristiche salienti del sistema forestale e boschivo presente sul territorio, al fine di comprenderne le relazioni con le funzioni essenziali che le politiche (ai vari livelli, da quello internazionale a quello locale) riconoscono, ormai in modo consolidato, alla risorsa foresta.

Il settore forestale risulta disciplinato, ai vari livelli istituzionali, da numerosi strumenti. Posto che la specifica disciplina di tutela è data dalla componente paesistica del PTCP/PTPR, si è considerato altresì lo strumento di programmazione regionale a più diretta connessione con la pianificazione comunale: il Piano Forestale Regionale 2014-2020 (D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227 – art. 3), le cui azioni individuate si integrano con le misure agro-climatico-ambientali definite all'interno del Programma regionale per lo sviluppo rurale (PSR) 2014-2020 e con quelle del Programma operativo regionale (POR) predisposto ai sensi del fondo comunitario di sviluppo FESR.

I principali riferimenti per la redazione del Piano sono costituiti dalla Strategia europea per le Foreste, adottata dalla Commissione UE in data 20.9.2013 COM (2013) e dal Programma Quadro per il Settore Forestale (PQSF), redatto ai sensi della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, recepito dalla Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome il 18 dicembre 2008.

Sotto il profilo normativo il Piano in questione è formulato ai sensi dell'Art. 3 del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 227 "Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della Legge 5 marzo 2001, n. 57" e del Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 16 giugno 2005 "Linee guida di programmazione forestale". Obiettivo generale del Piano Forestale Regionale 2014-2020 è dunque quello di delineare le strategie del settore e promuove iniziative per coordinare le azioni in materia, in coerenza con la Strategia europea per le foreste del 2013 e con il D.Lgs. 227/2001 di



orientamento e modernizzazione del settore forestale. Nel segno della multifunzionalità e della gestione sostenibile, il Piano promuove il miglioramento e l'efficienza del settore forestale.

Pertanto il presente piano assegna ai concetti di multifunzionalità e sostenibilità l'attività di programmazione, pianificazione e progettazione di interventi forestali compatibili tra esigenze umane e conservazione dell'ambiente. È anche in tale ottica di coordinamento con la pianificazione/programmazione sovraordinata di settore che si sono analizzate le caratteristiche specifiche del sistema forestale allo stato delle conoscenze attuali.

Rispetto alla classificazione effettuata dal Piano Forestale il Comune di Cervia, ricade nella fascia territoriale "Pianura". Le strategie previste dal piano per tale localizzazione territoriale, assegnano alle risorse forestali le seguenti funzioni:

- valorizzazione del paesaggio;
- tutela dell'ambiente e della biodiversità;
- realizzazione delle reti ecologiche (corridoi dei corsi d'acqua naturali e artificiali, creazione di ambienti favorevoli all'avifauna);
- valorizzazione del turismo culturale e ambientale;
- valorizzazione dei prodotti d'agricoltura, delle attività alieutiche;
- qualificazione dei soprassuoli litoranei in funzione turistico-ambientale.

Dalle analisi effettuate, infine, è emerso che il Comune di Cervia presenta attualmente una rete sentieristica interna alla pineta che ne agevola la fruizione. Nell'ottica della valorizzazione del paesaggio nonché della promozione del turismo culturale ed ambientale diffuso sul territorio, il PUG prevede che venga implementata la rete dei percorsi, al fine di realizzare anche itinerari di collegamento con zone boscate poste a distanza dal comune stesso, percorribili eventualmente anche in bicicletta e a cavallo.

In sintesi, coerentemente con il quadro programmatico sinteticamente descritto e con il livello di importanza riconosciuto al tema in oggetto, il presente piano fissa, quale indirizzo per le trasformazioni territoriali che prevedono interventi attinenti al settore forestale, la ricerca della massima integrazione fra gli obiettivi sopracitati e le strategie relative alla costituzione delle reti ecologiche e alla valorizzazione e alla fruizione del paesaggio, sia in ambito urbano che rurale.

3.4 Il sistema della mobilità

La Legge Regionale n. 20/2000 definiva, all'art. A-5, sistema delle infrastrutture per la mobilità quello costituito dalle reti di impianti, opere e servizi che assicurano la mobilità delle persone e delle merci.

La legge individuava tre livelli su cui articolare la pianificazione dei trasporti: regionale, provinciale e comunale. Tali funzioni di pianificazione sono esercitate sia attraverso la predisposizione e approvazione dei piani generali, sia di quelli legati più nello specifico al settore dei trasporti.

La Regione attraverso il Piano Regionale Integrato dei Trasporti individua, oltre al quadro infrastrutturale, gli aspetti strategici del sistema della mobilità. La Provincia, invece, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale recepisce quanto indicato nel PRIT definendo le infrastrutture per la mobilità di carattere sovracomunale ed individuando i corridoi destinati alle nuove infrastrutture. I Piani di bacino provinciali provvedono alla programmazione del sistema di trasporto pubblico integrato e coordinato, in rapporto ai modi e ai fabbisogni di mobilità.

I Comuni, con il PUG, recepiscono le previsioni della pianificazione e programmazione sovraordinata e provvedono alla definizione:



- della rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria, al sistema dei parcheggi di scambio e di interconnessione ed agli spazi per l'intercambio tra le diverse modalità di trasporto urbano o extraurbano;
- della mobilità ciclabile e pedonale;
- delle prestazioni che le infrastrutture devono possedere, in termini di sicurezza, di geometria e sezione dei tracciati, di capacità di carico, per garantire i livelli di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo che costituiscono gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale (art. A-6 della L.R. 20/2000). Il PUG provvede, inoltre, alla definizione delle fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità, nell'osservanza della normativa vigente. Le fasce di rispetto stradale sono individuate al fine di salvaguardare gli spazi da destinare alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, aree di sosta funzionali alla sicurezza ed alla funzionalità delle infrastrutture, percorsi pedonali e ciclabili.

Il sistema infrastrutturale viene valutato, come accennato in precedenza, alla scala regionale, attraverso il Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT). La Regione Emilia Romagna, partendo dai risultati conseguiti con il PRIT98, ha avviato il percorso per l'elaborazione del nuovo PRIT 2020, in particolare con deliberazione 159/2012, la Giunta della Regione Emilia Romagna ha adottato la proposta dell'assemblea legislativa del Piano Regionale Integrato dei Trasporti "PRIT2020".

Il Piano Regionale Integrato dei Trasporti 2010-2020 (PRIT 2020) nasce in una fase della congiuntura economica, nazionale e internazionale, particolarmente critica. Una crisi economica di così vasta portata non favorisce i processi di pianificazione. Gli attori istituzionali e gli operatori economici si trovano in primo luogo a fronteggiare le emergenze della congiuntura; di conseguenza, l'orizzonte dell'analisi, la costruzione degli scenari prospettici - connotati da un eccesso di variabilità nel medio termine - e gli obiettivi delle azioni di governo sul territorio inevitabilmente si scontrano con le problematiche del presente e l'esercizio della pianificazione rischia di essere rimandato a tempi migliori.

Nonostante le urgenze della crisi e le incertezze degli scenari di riferimento spostino l'intera agenda politica sul breve piuttosto che sul medio e lungo periodo, la scelta della Regione Emilia-Romagna è stata quella di rilanciare una strategia unitaria, con forte approccio integrato, per il governo della mobilità sul proprio territorio.

La rete stradale esistente sul territorio del Comune di Cervia risulta così strutturata:

- la Strada Statale n. 16 Adriatica;
- le Strade Provinciali;
- le Strade Comunali.

La SS Adriatica attraversa l'intero territorio comunale parallelamente al mare, è caratterizzata da volumi di traffico considerevoli durante tutto l'arco dell'anno, con criticità accentuate nel periodo estivo e costituisce collegamento prioritario con Ravenna e Rimini.

Tra le strade provinciali, rivestono particolare importanza la SP254 – Cervese (in direzione Forlì) e la SP71bis – Cervese (in direzione Cesena), dal momento che presentano i volumi di traffico più consistenti nell'ambito della rete provinciale presente sul territorio di Cervia.

Relativamente alla rete stradale comunale, questa presenta una buona diffusione che consente un collegamento capillare nel territorio. A queste si aggiungono oltre 30 Km di piste ciclabili attualmente esistenti sul territorio.

Queste infrastrutture sostengono il sistema di relazioni del Comune di Cervia.

Gli approfondimenti realizzati nell'ambito dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e della redazione del presente piano hanno cercato di sintetizzare i principali aspetti caratterizzanti il sistema della mobilità. In base alla tipologia stradale, sono state condotte analisi di adeguatezza funzionale, legata al rapporto fra le caratteristiche dimensionali reali e prescritte dalla normativa, nonché di tipo qualitativo, connesse alla presenza di spazi per la mobilità lenta o alberature stradali.

In merito all'adeguatezza funzionale emerge un quadro nel complesso soddisfacente, da cui affiorano due tipologie principali di criticità. Nel forese infatti si rilevano sezioni stradali spesso insufficienti rispetto alla

classificazione funzionale effettuate ai sensi del Codice della Strada; nel capoluogo invece nella maggior parte dei casi le problematiche sono state parzialmente risolte mediante provvedimenti di regolamentazione del traffico (zone 30, sensi unici, ecc...).

Anche relativamente agli aspetti qualitativi, lo stato di fatto risulta essere complessivamente buono, soprattutto nel capoluogo, dove si evidenziano poche zone in cui non le strade non sono dotate né di spazi adeguati per la mobilità pedonale e ciclabile, né di alberature stradali.



VALUTAZIONE ADEGUATEZZA QUALITATIVA DELLA RETE STRADALE in base alla presenza di marciapiedi e alberature

- Buono
- Insufficiente
- Sufficiente



VALUTAZIONE ADEGUATEZZA FUNZIONALE DELLA RETE STRADALE in base alla larghezza rispetto a quanto prescritto dal CdS

- Non valutabile
- Insufficiente
- Sufficiente
- Adeguato
- Ottimale

Il PTCP individua la SS16 Adriatica come Elemento della “Grande rete di collegamento statale e regionale” e contraddistingue le due strade provinciali principali come elementi della “Rete di base di interesse regionale” (SP 71bis) e della “Viabilità secondaria di rilievo provinciale ed interprovinciale” (SP 254), in quanto arterie su cui si registrano i volumi di traffico maggiormente consistenti, oltre che principali strade di accesso alla città.

Ad oggi, per migliorare i livelli di accessibilità e i livelli di congestione del traffico che si registrano soprattutto in periodo estivo su tali arterie, sono stati già previsti interventi significativi nei punti di innesto delle due strade provinciali sulla SS16: lo svincolo in corrispondenza della SP71bis appena completato e la rotatoria in corrispondenza della SP254, in corso di realizzazione. Tali interventi contribuiranno a snellire e



fluidificare il traffico in corrispondenza delle intersezioni con la SS16, portando ad una riduzione delle lunghe code che si formano soprattutto in periodo estivo.

La verifica del sistema infrastrutturale, condotta attraverso questi tipi di analisi intuitive, ha fatto emergere criticità ed opportunità del sistema-rete ed è stata di supporto nell'individuare i seguenti obiettivi strategici:

- miglioramento/riqualificazione punti di accesso alla città;
- interrimento di un tratto della SS 16 Adriatica, al fine di mitigarne gli impatti e consentire la connessione città-Saline;
- realizzazione di sottopassi carrabili e pedonali ciclabili, in sostituzione degli attuali passaggi a livello da dismettere;
- completamento viabilità di collegamento con nuovo svincolo con SP71bis;
- completamento viabilità di collegamento fra via G. Di Vittorio e via Martiri Fantini – via XXII Ottobre;
- realizzazione viabilità alternativa alla Circonvallazione Sacchetti;
- realizzazione nuovo collegamento via Caduti per la Libertà – Viale De Amicis;
- realizzazione nuova arteria a Castiglione di Cervia, al fine di alleggerire la viabilità che attraversa il centro abitato;
- realizzazione di parcheggi scambiatori in prossimità dei punti di accesso alla città, da connettere al centro e alla spiaggia tramite modalità di trasporto sostenibile;
- realizzazione di una rete di ciclovie diffusa sul territorio comunale;
- interventi diffusi sul territorio volti alla riqualificazione e messa in sicurezza delle infrastrutture viarie, all'adeguamento delle carreggiate alle Norme funzionali e geometriche definite dal Decreto Ministeriale n. 5 del 5 novembre 2001, nonché all'ottimizzazione delle sezioni stradali, rivedendone la suddivisione degli spazi e le alberature, al fine di garantirne la fruibilità in sicurezza a diverse categorie di utenti.

Attuando queste politiche, si prospetta, nello scenario completamente attuato al 2050, un aumento della capacità di portata delle infrastrutture esistenti, una riduzione dei tempi di percorrenza di alcuni tragitti in entrata/uscita al centro abitato, un conseguente miglioramento dell'accessibilità al capoluogo, nonché un incremento della qualità diffusa delle infrastrutture viarie, consentendo una migliore fruibilità delle stesse da parte di utenti diversi e una maggiore qualità degli spazi della città pubblica.

La realizzazione della rete ciclabile estesa sul territorio persegue altresì un migliore collegamento del forese con il capoluogo, la ricostituzione della rete ecologica, nonché la diffusione di nuove forme di turismo sostenibile finalizzato a promuovere una fruizione turistica di ambiti di rilievo paesaggistico-ambientale, quali le Saline, il fiume Savio, il paesaggio rurale, ecc...

Le strategie di sviluppo del PTCP derivate dalle indicazioni del PTR e recepite nello strumento di pianificazione comunale sono orientate dunque al rafforzamento di sistemi urbani concentrati.

In considerazione degli scenari di sviluppo dell'economia e del sistema insediativo è assolutamente imprescindibile individuare, fin da ora una politica territoriale per i trasporti, atta a superare i localismi e che garantisca per i prossimi 30 anni (orizzonte temporale della strumentazione urbanistica comunale) una cooperazione coerente tra i diversi livelli di pianificazione del territorio e che eviti che i processi cumulativi di tipo spontaneo generino sempre maggiori ingovernabili impossibilità: impossibilità di trovare corridoi liberi per nuovi sistemi infrastrutturali di tipo lineare, impossibilità di far funzionare in modo efficiente i trasporti locali, impossibilità di garantire uno standard soddisfacente di qualità ambientale, impossibilità di poter insediare nuovi centri di logistica di produzione o di distribuzione adeguati alle future esigenze, etc.



PARTE IV LE ATTREZZATURE E I SERVIZI PER LA COLLETTIVITÀ

Le attrezzature e gli spazi collettivi sono definiti dalla L.R. 20/2000 come “il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva” (L.R. 20/2000 art. A-24 – Attrezzature e spazi collettivi).

Nell’ambito della redazione dell’aggiornamento del Quadro Conoscitivo, si è provveduto ad effettuare una ricognizione delle attrezzature e dei servizi per la collettività presenti attualmente sul territorio. Tale ricognizione è stata articolata in diverse aree tematiche: attrezzature scolastiche; attrezzature di interesse collettivo e religiose; verde pubblico, attrezzato, sportivo e pinete; parcheggi pubblici.

I valori relativi alle suddette attrezzature sono poi stati rapportati sia all’intero territorio comunale, sia alle singole località, così da riuscire a localizzare le eventuali carenze.

Il dato comunale evidenzia un sistema complessivamente di buon livello, poiché le attrezzature e gli spazi collettivi esistenti sono decisamente superiori ai 30 mq per abitante.

La valutazione del fabbisogno delle attrezzature e servizi per la collettività per una località turistica come Cervia deve considerare non solo la popolazione residente, ma anche quella temporanea: la quota minima da garantire per le dotazioni territoriali è stabilita in 30 mq per residente e 20 mq per turista, in conformità a quanto disciplinato dal PTCP di Ravenna (Art. 9.2).

Comune di Cervia - Verifica dotazioni standard residenziali per località – anno 2017

1) Dotazioni esistenti (mq)	Totale Forese	Cervia Centro	Milano Marittima	Pinarella-Tagliata	TOTALE 2017
Attrezzature scolastiche	16.198,72	60.762,65	6.051,55	19.842,96	102.856
Attrezzature di interesse collettivo e religiose	449.945,93	111.641,08	518.031,84	38.854,31	1.118.473
Verde pubblico, attrezzato, sportivo e pinete	1.005.935,63	58.801,69	1.851.332,39	334.576,71	3.250.646
Parcheggi pubblici	58.199,15	61.204,54	25.520,10	54.366,77	199.291
TOTALE	1.530.279,44	292.409,97	2.400.935,88	447.640,76	4.671.266
Altre aree cedute senza opere	0	59.699,20	0	45.092,12	104.791
TOTALE COMPRESIVO AREE CEDUTE SENZA OPERE	1.530.279,44	352.109,17	2.400.935,88	492.732,87	4.776.057,36

2) Residenti e posti letto in strutture ricettive suddivisi per località	Forese	Cervia Centro	Milano Marittima	Pinarella-Tagliata	TOTALE
Residenti	8.243	8.735	4.207	7.735	28.920
Posti letto in strutture ricettive	119	6.535	16.958	13.293	36.905
<i>Stima alloggi non occupati</i>	710	2.866	4.574	4.609	12.759
Stima posti letto in seconde case (2,5 posti letto/alloggio non occupato, escluso forese)	0	7.165	11.435	11.523	31.898



A) Calcolo dotazioni/residenti per località (mq/abitante)	Forese	Cervia Centro	Milano Marittima	Pinarella-Tagliata	TOTALE
Istruzione	2,0	7,0	1,4	2,6	12,9
Attrezzature interesse collettivo	54,6	12,8	123,1	5,0	195,5
Spazi verdi, verde sportivo e pinete	122,0	6,7	440,1	43,3	612,1
Parcheggi	7,1	7,0	6,1	7,0	27,2
TOTALE	185,6	33,5	570,7	57,9	847,7
TOTALE COMPRENSIVO AREE CEDUTE SENZA OPERE	185,6	40,3	570,7	63,7	165,1

B) Stima fabbisogno di dotazioni comprensivo della popolazione temporanea (mq)	Forese	Cervia Centro	Milano Marittima	Pinarella-Tagliata	TOTALE
Fabbisogno residenti (30mq/abitante)	247.290	262.050	126.210	232.050	867.600
Fabbisogno Pop. Temp. (20mq PTCP) :					
in strutture ricettive (100%)	2.380	130.700	339.160	265.860	738.100
in seconde case (2,5pers/alloggio)	0	143.300	228.700	230.450	637.950
TOTALE FABBISOGNO	249.670	536.050	694.070	728.360	2.243.650

<i>Differenza fra dotazioni esistenti e fabbisogno</i>	1.280.609	-243.640	1.706.866	-280.719	2.427.616
<i>Rapporto Dotazioni esistenti/Fabbisogno</i>	613%	55%	346%	61%	208%
<i>Differenza comprensiva delle aree cedute senza opere</i>	1.280.609,44	-183.940,83	1.706.865,88	-235.627,13	2.532.407
<i>Rapporto comprensivo delle aree cedute senza opere</i>	613%	66%	346%	61%	213%

Fonte: Dati comunali - aggiornamento aprile 2017

Le analisi condotte, relativamente alle strutture sanitarie e socio-assistenziali, evidenziano una dotazione di base completa con un bacino di utenza prevalentemente comunale e turistico. Il servizio scolastico è caratterizzato da strutture distribuite in modo abbastanza omogeneo sul territorio, con una naturale concentrazione nel capoluogo. Le valutazioni condotte sul rapporto tra i dati del numero di iscritti in ogni istituto e la popolazione residente sottolineano la buona copertura del servizio scolastico. Le strutture per attività culturali sono tipologicamente articolate in una buona offerta (Museo del Sale, Casa delle Farfalle, Centro Visite Saline, Teatro Comunale, Biblioteca, ecc...) e sono presenti prevalentemente nel capoluogo. Gli impianti sportivi infine sono differenziati e distribuiti sul territorio, garantendo un'offerta di sport a vari livelli e secondo differenti tipi di esigenze, soddisfacente per tutte le fasce d'età che usufruiscono delle strutture. Fra gli impianti presenti, si segnala la presenza di alcune strutture di particolare rilievo, come il golf.

Alla luce delle analisi condotte, si può ritenere dunque che il tema delle attrezzature e spazi collettivi non si pone come problema di natura quantitativa, ma piuttosto emerge la necessità di definire un sistema di regole che consenta il miglioramento qualitativo delle stesse.

Ciò è del resto in linea con quanto si sta verificando in buona parte della Regione: i Comuni si sono dati autonomamente obiettivi di qualità che vanno oltre il raggiungimento dello standard e gli aspetti rilevanti delle politiche per i servizi e le attrezzature collettive oggi attengono alla qualità dell'offerta, alla messa a sistema delle aree pubbliche per dare luogo ad effetti di rete, anche in sinergia con il sistema dei servizi privati, nonché agli aspetti gestionali.



Da questo punto di vista, al di là delle dotazioni quantitative raggiunte, si ritiene che le residue aree libere entro il contesto urbanizzato siano da impegnare prioritariamente per il riequilibrio distributivo dei servizi, specie per quanto attiene a servizi di base come il verde pubblico e i parcheggi, assumendo quindi come metro di valutazione il rapporto di prossimità all'utenza che determinati servizi devono avere per essere realmente fruiti. In questa stessa ottica, si ritiene altresì che anche la distribuzione degli spazi collettivi da prevedersi entro i nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare dovrà di norma tendere a sanare gli eventuali deficit presenti nell'intorno urbano esistente.

A tal fine, il piano fissa le dotazioni da assicurare per ciascuna tipologia di intervento con incremento di carico urbanistico, così che alla crescita di alcune zone corrisponda parimenti uno sviluppo di spazi significativi da destinare alla città pubblica.

Relativamente agli interventi diretti, in particolare, le dotazioni richieste sono individuate prevalentemente a parcheggio pubblico, essendo la tipologia di dotazione maggiormente necessaria, soprattutto in periodo estivo. Le previsioni relative al verde pubblico dovranno tendere alla massima integrazione con le aree a verde già esistenti, a costituzione o rafforzamento di una rete fruitiva continua che possa assumere anche connotati di rete ecologica urbana.

Dal punto di vista delle modalità di acquisizione delle aree che potranno occorrere per integrare il sistema delle dotazioni territoriali, si ritiene che le modalità perequative di attuazione delle aree urbanizzabili e delle aree di qualificazione urbana saranno di norma sufficienti a garantire uno sviluppo e integrazione dell'offerta proporzionata alla crescita della domanda; le procedure espropriative, anche se sempre possibili e da non escludere, diventeranno pertanto uno strumento sempre più di uso marginale, circoscritto in futuro al caso di aree urbane di limitata estensione per le quali, per varie ragioni, non sia stato possibile ottenere la cessione bonaria attraverso forme di perequazione compensativa.



PARTE V LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE

5.1 Gli obiettivi e le scelte strategiche

In fase di redazione dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, nell'ambito delle analisi relative al sistema economico e sociale, si è effettuata altresì una ricognizione degli esercizi commerciali presenti in alcune parti del territorio, valutate maggiormente significative in quanto caratterizzate da una particolare vocazione commerciale.

L'indagine ha interessato in particolare: il centro di Milano Marittima, dove si concentrano le attività commerciali di maggiore attrattività; il centro di Cervia comprensivo della zona del Quadrilatero, di Viale Roma e viale Nazario Sauro, dove negli ultimi anni si è verificata l'apertura di numerose nuove attività; le zone limitrofe ai centri commerciali di Pinarella e Tagliata, via Mezzanotte e viale Sicilia, che soprattutto nella stagione estiva si animano di persone e di attività, coinvolgendo anche gli spazi della strada pubblica.

Con la finalità di potenziare queste aree che si configurano come veri e propri Centri Commerciali Naturali, sono stati individuati alcuni assi commerciali diffusi sul territorio, sia nel capoluogo, sia nelle frazioni del forese, da assoggettare conseguentemente a disciplina specifica.

Gli assi commerciali individuati si suddividono in tre tipologie differenti:

- a. capoluogo (Zona Rotonda I Maggio, Viale Matteotti fino all'altezza dell'Anello del Pino, Viale Roma, Viale Tritone – Via Emilia, Via Mezzanotte, Viale Sicilia);
- b. centro commerciale naturale all'aperto (centro storico e via N. Sauro)
- c. forese (principali assi viari nelle frazioni)

Lungo tali assi commerciali, il PUG intende incentivare l'attuazione di politiche di riuso, avviando interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana finalizzati allo sviluppo della "città pubblica" e concedendo particolari premialità progressive in funzione del mantenimento o della realizzazione di attività commerciali. In particolare, nel forese, si intende perseguire il mantenimento dei servizi commerciali minimi.

In conformità alla normativa di settore, inoltre, la localizzazione di medio-piccole strutture di vendita (da 250 a 1.500 mq di SV) all'interno del territorio urbano, è ammessa, tramite titolo abilitativo convenzionato, qualora sia garantita l'accessibilità e la dotazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici.

La localizzazione di medio-piccole strutture di vendita (da 250 a 1.500 mq di SV) nei nuovi insediamenti e delle medio-grandi strutture di vendita (da 1.500 a 2.500 mq di SV) è effettuata dalla pianificazione attuativa, fermo restando quanto previsto dall'art. 8.6 del PTCP.

L'individuazione di aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 2,5 ha di STER, e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, è ammessa solo qualora prevista nell'ambito del PTCP.

La localizzazione di grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita di livello superiore è subordinata alla previsione in strumenti di pianificazione sovraordinata o di settore.

Al fine di contrastare, prevenire, ridurre il rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, il PUG disciplina l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse, di cui agli art. 1, comma 2, e art. 6 comma 3-ter, della LR 5/2013 nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del RD 773/1931, vietandone la realizzazione in locali prossimi a luoghi sensibili.



PARTE VI LE RETI ECOLOGICHE

6.1 Lo stato attuale

La rete ecologica, secondo un approccio ecosistemico, è un insieme interconnesso di componenti ambientali e risorse naturali che ha il fine di svolgere una funzione di mitigazione degli impatti negativi sull'ambiente, attraverso una generale diminuzione delle pressioni sulle diverse componenti ambientali in una logica di riequilibrio ecologico e di miglioramento dell'ambiente. La progettazione di reti ecologiche di connessione ambientale-territoriale, alla scala locale, è una delle azioni costitutive per la definizione delle dotazioni ecologiche e ambientali del territorio.

In merito all'individuazione delle aree a valenza ambientale-naturale, si può affermare che solitamente il territorio di montagna è quello che presenta la migliore connessione ecologica, garantita da una presenza consistente di aree boscate, di diverse aree naturali (aree SIC e ZPS) e quindi di biodiversità; la collina si pone in una condizione intermedia, dove la situazione appare abbastanza compromessa o perlomeno deficitaria e frammentata. La rete, scendendo verso la pianura, subisce un graduale degrado, in numero di specie, di ambienti e di connessione. Contrariamente a quanto sopra illustrato, il territorio del Comune di Cervia, per la presenza di diverse aree protette e/o salvaguardate (Saline, Parco Nazionale, SIC, ZPS), oltre che di consistenti aree boscate, presenta caratteristiche di forte naturalità, nel quale la rete ecologica risulta fortemente connessa e integrata.

Come si evince dal quadro conoscitivo del PUG, la rete ecologica del Comune di Cervia ha sicuramente risentito storicamente dell'antropizzazione del paesaggio rurale e della riduzione delle aree residue di valenza naturale lungo la linea della costa, avvenute progressivamente negli ultimi secoli e in maniera forte e continua dal secondo dopoguerra. Gli elementi di debolezza sono rinvenibili dunque nei seguenti aspetti:

- erosione quasi completa dell'interfaccia ecologica complessa costituito dalla spiaggia e dagli ambienti dunali e retrodunali in conseguenza allo sviluppo delle infrastrutture balneari;
- semplificazione/parziale riduzione delle foreste costiere a Pino domestico (comunque di origine artificiale) che caratterizzavano in un passato recente il paesaggio litoraneo;
- forte frammentazione ecologica causata dallo sviluppo di assi lineari continui e quasi impermeabili alla fauna selvatica a locomozione terrestre (statale SS16 Romea e urbanizzazione tra questa e la costa, Aeroporto militare di Pisignano e, appena oltre il confine comunale, Canale Emiliano-Romagnolo);
- peggioramento significativo dell'efficienza dei corridoi ecologici fluviali esistenti, dovuta alla diminuzione di fasce boscate ripariali e all'artificializzazione di diversi tratti (canalizzazione), unita ad un più complessivo degrado della qualità delle acque;
- tendenziale scomparsa di corridoi ecologici verdi efficienti nella matrice agricola, causata dalla perdita di filari alberati e siepi nel paesaggio rurale, in gran parte originata dalla meccanizzazione delle pratiche colturali e dall'ampliamento delle unità di coltivazione.

Consequente e generalizzata è stata quindi l'intensificazione dell'effetto barriera per i corridoi ecologici, la parcellizzazione dei nodi ecologici, la successiva riduzione di diversità di alcuni habitat naturali e seminaturali e l'allontanamento/scomparsa di specie animali e vegetali esigenti dal punto di vista ecologico.

In contrapposizione con quanto sopra delineato, il territorio possiede ancora vere e proprie eccellenze: soprattutto le Saline, ma anche parti residue della Pineta di Cervia. Esistono anche alcuni elementi di pregio secondari, che, sebbene confinati spesso in aree residuali o costretti tra aree urbanizzate, possiedono ancora qualità e caratteristiche per fungere da serbatoio di biodiversità e possono divenire perno di un consolidamento ecologico dell'intera rete.



Il fiume Savio costituisce l'unico corridoio ecologico principale del territorio, svolgendo funzioni fondamentali di corridoio planiziale primario e di connessioni primaria fra pianura e costa; possiede anche apprezzabile significato per la biodiversità locale in alcuni suoi tratti (ad es il Parco Fluviale di Cannuzzo) oppure potrebbe riacquistarlo pienamente con una gestione mirata in altre aree. La restante rete idrografica di pianura presenta scarso significato naturalistico, soprattutto a causa delle caratteristiche attuali dei corpi idrici che la costituiscono. Il reticolo idrografico minore si presenta infatti decisamente povero di vegetazione spontanea ripariale e il grado di artificializzazione raggiunge livelli massimi. L'assenza generalizzata di un seppur minimo filtro fra acque superficiali e territorio comporta scompensi ambientali proprio perché, nel contempo, le aree attorno sono intensamente coltivate o urbanizzate (e quindi soggette ad impermeabilizzazione, che favorisce il dilavamento diretto verso i corpi idrici di numerose sostanze inquinanti).

E' stata dunque effettuata un'analisi di dettaglio per la definizione del grado di connessione della rete ecologica, al fine di individuare le aree più critiche nella quali intervenire con politiche e/o indirizzi prioritari. I risultati di tale studio si sono tradotti nell'individuazione di un set di indicatori utili per definire la dotazione comunale della rete ecologica ed il grado di connessione. Il Comune di Cervia presenta una dotazione comunale di reti ecologiche pienamente sufficiente, che può essere tuttavia ulteriormente implementata. Esigua è la presenza degli incolti. Per quanto riguarda la connettività della rete, siepi, maceri, filari, ecc... risultano diffusi su tutto il territorio, mentre i boschi sono concentrati principalmente lungo la fascia fluviale e lungo la costa, dove le pinete rivestono un ruolo fondamentale. Un altro elemento di notevole importanza nella rete ecologica esistente è dato naturalmente dalla Salina, per le caratteristiche ambientali e naturalistiche che la contraddistinguono.

Al fine di perseguire la valorizzazione e la tutela degli habitat naturali e del paesaggio, nonché di favorire la connessione ecologica del territorio, per mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità sul territorio, risulta pertanto opportuno incrementare la presenza e la connessione di tutti gli elementi che concorrono a costituire la dotazione ecologica esistente, al fine di preservare le situazioni esistenti ed evitare una maggiore interferenza da parte del pianificato.

6.2 Il progetto della rete ecologica

La L.R. 6/2005 *"Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000"* demanda alle province l'individuazione delle aree di collegamento ecologico nell'ambito delle previsioni della pianificazione paesistica secondo gli indirizzi e i criteri stabiliti dalle direttive regionali; prevede altresì che le modalità di salvaguardia delle aree di collegamento ecologico siano disciplinate dagli strumenti generali di pianificazione territoriale e urbanistica delle province e dei comuni, nonché dai piani faunistici provinciali (oggi regionali, a seguito del riordino istituzionale in attuazione della L. 56/2014).

La Provincia di Ravenna ha elaborato il progetto di tutela, recupero e valorizzazione denominato *"Reti Ecologiche in Provincia di Ravenna"*, che interessa l'intero territorio provinciale. Gli esiti del suddetto progetto sono divenuti parte integrante del PTCP approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 9 del 28.02.2006, sia a livello cartografico, sia normativo, allo scopo di indirizzare gli usi e le trasformazioni del territorio in coerenza con la realizzazione della rete ecologica territorio.

Le reti ecologiche, strumento concettuale di estrema importanza per la conservazione della biodiversità e per un assetto sostenibile del territorio, derivano dalla constatazione che tutte le specie, vegetali ed animali, sono distribuite in modo disomogeneo sul territorio a causa di fattori naturali intrinseci sui quali si innestano fattori storici ed antropici e che le connessioni sono di natura diversa a seconda della specie e quindi esistono diverse reti ecologiche quante sono le specie presenti su un dato territorio. L'obiettivo strategico sotteso alla definizione della rete ecologica provinciale è la definizione di un modello integrato che rappresenti e riorganizzi la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso e che si ponga quindi



a fondamento di un nuovo scenario di gestione del territorio improntato sui criteri di sostenibilità ambientale, producendo un importante contributo ai fini del riequilibrio ecologico, necessario nell'area ravennate a causa della frammentazione territoriale tra collina e costa e dell'elevata antropizzazione della pianura.

Il progetto di rete ecologica provinciale costituisce un riferimento obbligatorio per gli strumenti di pianificazione comunale.

A partire dalle valutazioni di cui sopra, il progetto di rete ecologica definito dal piano, ha effettuato specifici approfondimenti anche in relazione alle aree urbane ed alla presenza di connettivo ecologico diffuso su tutto il territorio, dove anche il verde pubblico urbano gioca un ruolo concorrente alla costituzione del progetto di rete ecologica.

Il disegno di rete ecologica che ne risulta, e che si compone di elementi esistenti ed elementi da realizzare e/o riqualificare, è strutturato come segue:

Nodi complessi (core areas)
Salina Pineta di Cervia Area ripariale Fiume Savio e connesso parco fluviale Ambito Salina e bacini saliniferi
Nodi ecologici semplici
Ecosistema in prevalenza acquatico
Cassa di espansione Valle Felici Vasche di laminazione dello svincolo SS16-SP71bis Bacini artificiali
Ecosistema boscato a prevalente matrice naturale
Bosco del Duca d'Altemps Pineta di Pinarella e Tagliata Aree Boscate
Ecosistema soggetto a dinamismo vegetale
Duna costiera fronte Colonia Varese Ex Cave da qualificare Valle Felici e Bonifica Fossalone (zona IWC RA0504) Cave Le Aie (zona IWC RA0502)
Ecosistema di mitigazione
Agricoltura urbana Verde urbano Dotazioni ecologiche ambientali Dotazioni ecologiche ambientali da qualificare



Dotazioni ecologiche ambientali private
Corridoi ecologici
Corridoi ecologici acquatici
Reticolo idrografico Polo funzionale Arenile-Porto Elementi di difesa dall'aggressione marina
Corridoi ecologici terrestri
Viabilità panoramica Viali alberati Schermature verdi Connessioni verdi
Interferenze
Interferenze di infrastrutture viarie esistenti (SS16) Interferenze di infrastrutture ferroviarie esistenti
Connettivo ecologico diffuso
Connettivo ecologico di particolare interesse paesaggistico (rilievo paesaggistico) Connettivo ecologico di integrazione paesaggistica (periurbano)
Altri elementi di particolare pregio naturalistico
Alberi monumentali
Elementi legati alla fruizione
Aree strategiche per la rete ecologica
Casa delle farfalle Centro Wellness Colonnato Vecchie Terme Golf Terme
Percorsi pedonali/ciclabili
Rete ciclabile ideale Masterplan Ciclovie



Al di là di preservare accuratamente le 'core-areas', il progetto di rete ecologica si pone l'obiettivo di migliorare i corridoi, anche minori, ed infittire la rete dei collegamenti ecologici. Rientrano fra questi, in particolare le connessioni in qualche misura esistenti che collegano le Saline al corso del Savio: attraverso il Bosco del Duca da un lato e lo scolo Cupa dall'altro possono essere migliorati attraverso la realizzazione di fasce-tampone erbacee e arbustive, anche di pochi metri di larghezza, di separazione e filtro rispetto ai campi coltivati coltivate. Inoltre, la sistemazione in chiave naturalistica di almeno una parte degli specchi d'acqua delle ex cave può convivere con attività anche ricreative e sportive, purchè opportunamente gestite in modo da limitare e mitigare i conflitti.

La riqualificazione ecologica della rete idrografica di pianura appare invece tematica maggiormente complessa, a causa delle modalità attuali di gestione che talvolta confliggono con loro sostenibilità ambientale. L'ostacolo principale alla realizzazione di interventi di potenziamento ecologico del reticolo idrografico minore è infatti legato soprattutto al regime proprietario: le prossimità dei corpi idrici minori sono in larga parte private e, al momento, esistono pochi strumenti finanziari e/o normativi idonei a favorire una diffusa realizzazione di questi interventi. Soltanto qualora la proprietà risulti essere di imprenditori agricoli è possibile, ad esempio, l'utilizzo di azioni del PRSR, per realizzare e gestire fasce tampone attraverso la realizzazione di filari alberati e/o siepi arbustate.

Per quanto riguarda i canali, si potrebbero concordare con i soggetti pubblici responsabili della loro manutenzione metodologie di intervento e accorgimenti più sostenibili nella gestione, senza che ciò comporti alcun aggravio economico.

6.3 Le dotazioni ecologiche ambientali e l'agricoltura urbana

Nell'ambito del progetto di rete ecologica, sono state inoltre individuate alcune aree, poste prevalentemente in ambito urbano, che per caratteristiche e morfologia concorrono al miglioramento e alla ricostituzione della rete ecologica di pianura: tali aree sono suddivise in dotazioni ecologiche ambientali (esistenti e da qualificare) e agricoltura urbana.

Le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici; alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

In tali aree deve essere garantita la continuità degli elementi lineari e devono essere conservati gli elementi puntuali quali le alberature, i chiari, i maceri, ecc.; sono ammessi inoltre i seguenti interventi:

- la realizzazione di spazi collettivi, di attrezzature e infrastrutture finalizzate alla fruizione delle medesime;
- gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di recupero o di riqualificazione ambientale;
- interventi finalizzati alla riduzione dell'invarianza idraulica.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata, attraverso la specifica sistemazione delle aree pertinenziali. Queste sono destinate al mantenimento del verde per giardini, orti e parchi privati, alle condizioni indicate nella norma.



Le zone individuate come agricoltura urbana sono aree agricole intercluse nel tessuto consolidato che possono svolgere al contempo un ruolo ecosistemico ma anche forme di connessione tra l'ambiente urbano e quello rurale. In tali aree è ammessa l'ordinaria coltivazione dei fondi e favorite attività commerciali dirette dei prodotti agricoli.

Sebbene si tratti di aree poste prevalentemente in ambito urbano, il PUG riconosce loro una valenza ambientale nel processo di integrazione e qualificazione della rete ecologica di pianura, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- promuovere la presenza diffusa di spazi naturali o semi-naturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;
- migliorare i collegamenti fra gli spazi naturali e semi-naturali (connessioni ecologiche);
- migliorare la funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;
- promuovere anche nelle aree urbane la conservazione e nuova formazione di connessioni ecologiche di collegamento con le aree periurbane;
- orientare i nuovi progetti urbani quali occasioni per realizzare unità ed elementi funzionali della rete ecologica;
- favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi che interessano il territorio delle Unità di paesaggio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o semi-naturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio circostante e con gli elementi di particolare significato ecosistemico;
- rafforzare la funzione di connessione ecologica svolta dai corsi d'acqua e dai canali, dalle relative zone di tutela dei caratteri ambientali e dalle fasce di pertinenza individuate dagli strumenti di pianificazione di bacino;
- promuovere la funzione potenziale di connessione ecologica e di riqualificazione paesistico-ambientale che possono rivestire le infrastrutture per la viabilità dotandole di fasce di ambientazione;
- promuovere la riqualificazione ecologica e paesaggistica del territorio, anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi da associare alle nuove strutture insediative, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica;
- associare alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella di strumento per la diffusione della conoscenza e della corretta fruizione del territorio, nonché della percezione del paesaggio.



PARTE VII LE POLITICHE PER LA RIDUZIONE DELLA VULNERABILITA' DEL TERRITORIO

Fra le azioni individuate al fine di realizzare Cervia Città Sicura e Ospitale vi sono quelle di promozione di interventi di riduzione della vulnerabilità territoriale e dei rischi ad essa connessi.

Nell'ambito dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, sono stati condotti specifici approfondimenti che hanno indagato il territorio di Cervia verificandone il grado di vulnerabilità rispetto ai principali rischi, quali il rischio sismico, il rischio idraulico e il rischio connesso alle alluvioni provenienti dal mare.

Sulla base dei suddetti approfondimenti, il PUG si mostra particolarmente sensibile a tali tematiche, facendo proprie le analisi condotte e andando ad individuare una serie di azioni mirate alla riduzione della vulnerabilità territoriale.

Tutto questo viene assimilato anche dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-ambientale, strumento che in particolare valuta gli interventi di riduzione del rischio come elementi di qualificazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie proposte e di valorizzazione della città pubblica. Anche gli interventi edilizi diretti possono concorrere dunque alla realizzazione di interventi di riduzione dei rischi sismico (urbano), idraulico, idrogeologico, inondazione, ecc. attuando interventi mirati a ridurre la vulnerabilità e l'esposizione.

Gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio entrano pertanto a pieno titolo fra le dotazioni territoriali.

7.1 Il rischio sismico

L'Amministrazione Comunale di Cervia si è recentemente dotata degli studi di microzonazione sismica del territorio urbanizzato/urbanizzabile e delle analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE). Tali studi sono stati elaborati grazie a contributi messi a disposizione dalla Protezione Civile nazionale, ai sensi della Legge 77/2009 e dell'Ordinanza del Capo Dipartimento della Protezione Civile n. 171/2014 (recepita dalla Regione Emilia-Romagna con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1227/2015).

Nell'ambito dello studio di microzonazione sismica, sono state espletate le seguenti attività:

- raccolta dei dati di sottosuolo disponibili (banche dati del SGSS regionale; studi geologici comunali e relazioni geologiche recuperate dagli archivi degli Uffici Tecnici comunali);
- esecuzione di nuove indagini in sito (sondaggio e prova "Down-Hole" eseguiti a Pinarella/Tagliata di Cervia; "Coni Sismici" SCPTU; stendimenti sismici ESAC e registrazioni dei microtremiti sismici HVSR) e specifiche prove di laboratorio (classificazione geotecnica; prove dinamiche di "Colonna Risonante") per la caratterizzazione sismica del sottosuolo;
- approfondimenti di "livello 3" (modellazioni numeriche di Risposta Sismica Locale; verifiche della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma dei sedimenti);
- archiviazione informatica dei dati ed elaborazione delle cartografie di MS secondo gli standard indicati dalla Commissione Tecnica per gli Studi di Microzonazione Sismica (CTMS, v. 4.0b).

Lo studio di microzonazione sismica ha pertanto consentito di classificare il territorio urbanizzato/urbanizzabile in microzone omogenee dal punto di vista sismico (MOPS), individuando per il territorio di Cervia "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" e "zone di attenzione per instabilità (suscettibilità per liquefazione)". Per tutte le microzone è stata quantificata la risposta sismica locale (fattori di amplificazione: FA Pga e FA SI) ai sensi della DGR 2193/2015. Per le zone "zone di attenzione", si è valutata l'effettiva propensione alla liquefacibilità in caso di sisma dei sedimenti granulari e/o poco coesivi,



sulla base del calcolo dell'Indice del potenziale di liquefazione (IL) in oltre 100 prove penetrometriche CPTE/CPTU. Gli esiti hanno consentito di delimitare le zone più critiche (tutte situate nel territorio costiero cervese compreso, grossomodo, tra la statale "Adriatica" e l'attuale litorale), cioè zone caratterizzate da potenziale di liquefazione variabile da "moderato" a "molto elevato",

La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) di un insediamento urbano è quella condizione in cui, a seguito del manifestarsi di un evento sismico e pur in concomitanza con il verificarsi di danni fisici e funzionali (tali da condurre all'interruzione delle quasi totalità delle funzioni urbane presenti, compresa la residenza), l'insediamento urbano conserva nel suo complesso l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza, la loro accessibilità e connessione con il contesto territoriale. In questo senso, l'analisi della CLE si è basata sui contenuti del vigente Piano Generale di Protezione Civile comunale e in particolare sul sistema di gestione per l'emergenza composto da "edifici strategici" e "aree di emergenza". Sono stati individuati gli assi di accessibilità/connessione e le unità/aggregati strutturali interferenti con tale viabilità, elaborando mappe di inquadramento e di dettaglio e redigendo, complessivamente, 281 schede descrittive secondo le indicazioni della CTMS (v.3.0.1).

Il PUG recepisce le risultanze di tali studi, inserendoli sia nell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, sia nel progetto e nelle norme.

Il piano infatti persegue l'obiettivo della riduzione del rischio sismico (urbano ed edilizio) attuando un processo di pianificazione alle diverse scale, che assuma criteri di minimizzazione dell'esposizione alla pericolosità sismica, in quanto fattore concorrente, unitamente alla vulnerabilità, alla determinazione del rischio e suddivide l'intero territorio comunale sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico.

7.2 Il rischio idraulico

La riviera romagnola, in cui il territorio oggetto di indagine, si inserisce, è caratterizzata da una forte vulnerabilità idraulica, cresciuta dal secondo dopoguerra fino ad oggi ed in particolare negli ultimi decenni per effetto congiunto di numerosi fattori, primo fra tutti quello della subsidenza.

Le analisi condotte sono volte all'individuazione delle aree urbanizzate e urbanizzabili soggette o potenzialmente interessate da rischio idraulico. Sono altresì finalizzate ad individuare le principali criticità presenti sul territorio e le conseguenti misure di mitigazione del rischio idraulico, conformemente alle indicazioni del "Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di gestione del Rischio di alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" (Autorità dei Bacini Romagnoli) approvato il 5.12.2016.

L'approfondimento complessivo ha permesso di sovrapporre numerosi strati informativi e cartografici reperiti da Enti e aziende di gestione delle reti idriche e fognarie per l'intero territorio, con elaborazione di una serie di carte tematiche specificatamente rivolte allo strumento urbanistico comunale.

Successivamente all'analisi tematica citata si è proceduto alla sovrapposizione delle mappe della pericolosità e quelle del rischio di alluvione derivate dal PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, di cui al D.Lgs. 49/2010) coordinato dall'autorità di distretto e redatto dall'Ufficio difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna e dall'Autorità di bacino competente, integrato nel PAI Bacini Romagnoli con la sopra citata variante di adeguamento. L'attività condotta ha permesso di inquadrare il piano di gestione per il territorio comunale rapportandolo alla scala del piano urbanistico ed individuando temi e problematiche da ricondurre a specifiche osservazioni tecniche sia in termini di misure di mitigazione del rischio, sia in termini di verifica della sostenibilità delle scelte urbanistiche e di pianificazione derivanti da maggiori e più puntuali informazioni sulla pericolosità e sul rischio idraulico.

Sono stati quindi individuati settori del territorio comunale che necessitano di approfondimenti e studi relativi al rischio idraulico, al fine di conseguire le opportune misure di mitigazione per le aree urbanizzate e per quelle di previsione negli strumenti di pianificazione comunale.



Fra le misure di mitigazione delineate, sono state individuate aree che per ubicazione e caratteristiche morfologiche si prestano ad essere adibite a “casse di laminazione”, contribuendo così allo smaltimento delle acque di dilavamento superficiale e permettendo la laminazione del surplus idrico proveniente dal territorio urbanizzato e dalle aree di nuova previsione. Tale sistema di casse di laminazione potrà contribuire ad “alleggerire” il carico di smaltimento di alcuni collettori, che allo stato attuale risultano in sofferenza.

Le vasche potranno essere realizzate prioritariamente nella fascia compresa tra la ferrovia Ravenna-Rimini e la SS16 e vanno ad aggiungersi a quelle già previste nell’ambito degli studi idraulici condotti per la realizzazione delle opere di collegamento fra lo svincolo della SS16 con la SP71bis, il sottopasso ferroviario e viale Europa Unita.

Le modalità di gestione delle aree a rischio idraulico individuate nelle analisi effettuate fanno riferimento a:

- approfondimenti analitici sulla pericolosità e sul rischio idraulico a scala locale o sovra locale per gli ambiti omogenei ad estensione territoriale più ampia che richiedono un maggior dettaglio;
- modelli uniformi a scala comunale e sovra comunale per l’individuazione delle scelte progettuali e prestazionali degli edifici e delle opere;
- pianificazione di interventi strutturali volti alla mitigazione del rischio idraulico e della risoluzione delle principali criticità idrauliche riscontrate ed evidenziate nel presente studio.

Al fine di conservare la funzionalità dei meccanismi di ricarica dell’acquifero, deve comunque essere ridotta al minimo l’impermeabilizzazione del suolo. A tal fine la pianificazione attuativa dovrà individuare le modalità di compensazione dell’apporto idrico al sottosuolo attraverso interventi specifici (realizzazione di circuiti “virtuosi” di utilizzazione dell’acqua piovana dei pluviali; realizzazione di vasche di recupero dell’acqua di precipitazione; adozione di soluzioni a basso impatto –SUDS sustainable drainage system, WSUD water-sensitive urban design, BMP best management practice, LID low-impact development ecc.- al fine di replicare i sistemi naturali cercando di utilizzare soluzioni economiche ed a basso impatto ambientale che prevedano la raccolta, lo stoccaggio ed il filtraggio dell’acqua di dilavamento prima che questa venga rilasciata nell’ambiente).

Le scelte progettuali dovranno in generale perseguire l’obiettivo di riduzione del rischio idraulico per esposizione di beni e persone, commisurando conseguentemente il carico urbanistico e adottando gli idonei accorgimenti in conformità a quanto prescritto dalla norma sovraordinata.

7.3 Il rischio alluvioni

La fascia costiera è un’area d’importanza strategica poiché ospita uno dei più grandi sistemi turistici del paese. L’elevata pressione cui è sottoposto questo sistema fisico ha aggravato fenomeni naturali quali la subsidenza, l’ingressione marina, l’erosione delle spiagge e gli allagamenti durante le mareggiate, mettendo in pericolo sia gli abitati sia le attività esistenti.

L’area costiera è esposta anche al rischio di allagamento ad opera delle piene fluviali dei territori posti alle quote più basse e alla contaminazione delle acque dolci di falda per effetto dell’intrusione delle acque salate marine.

Occorre inoltre considerare gli scenari futuri relativi ai cambiamenti climatici, globali e locali, che prevedono l’innalzamento del livello medio del mare e l’aumento della frequenza degli eventi climatici estremi (acqua alta, mareggiate intense, trombe d’aria, alluvioni, etc.). Le previsioni al 2090 indicano per il Mediterraneo un innalzamento del livello medio del mare compreso tra 18 e 30 cm e il conseguente rischio di ingressione marina per gran parte delle aree costiere e delle pianure italiane.



Da questo quadro è chiaro come la protezione della costa sia una priorità nelle strategie di difesa del territorio.

Per creare uno strumento di supporto alla gestione integrata del sistema costiero, la Regione Emilia-Romagna ha raccolto in un Sistema Informativo Geografico tutti i dati relativi alla costa, collegandoli ad una banca dati continuamente aggiornata e consultabile on-line dai servizi tecnici interessati. Sono stati predisposti inoltre numerosi progetti tra i quali: l'analisi dell'evoluzione storica delle morfologie e dell'uso del suolo della costa; lo studio dell'impatto dei cambiamenti climatici; una cartografia morfodinamica sperimentale; un catalogo georeferenziato delle opere di difesa costiera e la valutazione delle aree costiere esposte ai rischi naturali. Infine, è stato realizzato, in convenzione con l'Istituto Cartografico della Catalogna, il telerilevamento, con sistema LIDAR, della fascia litorale per la creazione di un modello digitale del terreno (DTM) ad alta risoluzione. L'analisi dello stato e delle criticità del litorale è reso possibile grazie a tali studi.

L'ambiente litoraneo, come già accennato precedentemente, è oggi caratterizzato da forti elementi di vulnerabilità e rischio per la presenza di accentuati fenomeni di erosione e di ingressione marina. A tale proposito assumono dunque particolare rilievo i sistemi di difesa della costa naturali ed artificiali.

Le difese naturali sono rappresentate dalle dune che, oltre a costituire una riserva naturale di sabbia, hanno la funzione di proteggere le aree di retrospiaggia dall'ingressione marina. In base ai dati riportati nella Carta della Geomorfologia Costiera 2005, elaborata dalla Regione Emilia-Romagna, nel territorio del Comune di Cervia, tale tipologia di difesa attualmente è estremamente limitata.

Per quanto attiene invece le difese artificiali, queste sono costituite da opere di difesa rigida e da opere marittime, per le quali, a livello regionale, si è redatto un apposito "Catalogo Informativo" che permette di effettuare l'analisi sull'evoluzione delle protezioni a mare e sull'impatto che le stesse hanno avuto sul territorio. Queste strutture infatti entrano a far parte a tutti gli effetti del sistema costiero sia da un punto di vista fisico, interagendo con i processi morfodinamici del litorale, sia da un punto di vista biologico, creando nuovi ecosistemi marini. A dimostrazione di ciò si osserva che gran parte degli elementi morfodeposizionali della spiaggia sommersa cartografati è strettamente legata alla presenza delle opere di difesa.



Geomorfologia del suolo

- Barra di foce
- Basso fondo a barre
- Basso fondo a ridosso di opere soffolte
- Basso fondo a ridosso di opere trasversali
- Basso fondo a tombolo di retrobarriera
- Basso fondo con scours
- Basso fondo di foce fluviale
- Basso fondo di retrobarriera
- Basso fondo generico
- Basso fondo misto
- Difesa longitudinale distaccata
- Difesa longitudinale distaccata soffolta
- Difesa mista soffolta
- Difesa trasversale
- Duna attiva
- Duna semi-stabilizzata
- Duna stabilizzata
- Foce amata
- Infrastrutture minori
- Opera portuale
- Pennello
- Spiaggia con infrastrutture
- Spiaggia emersa
- Terrazzo di bassa marea



Come accennato in precedenza, il litorale romagnolo ha un grado di artificializzazione estremamente elevato e molti i tratti di costa risultano essere completamente protetti da opere di difesa artificiale.

Dai dati forniti dal Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli della Regione Emilia-Romagna, aggiornati sulla base dell'ortofoto Agea 2011, è possibile avere un'indicazione sulla tipologia e sul materiale di realizzazione delle opere di difesa prospicienti la linea di riva; sul territorio di Cervia queste si suddividono in: difesa longitudinale distaccata; difesa trasversale; difesa mista soffolta; foce armata; opere portuali.

Dall'indagine emerge che la realizzazione di un sistema di opere di difesa si rese necessaria per frenare il forte arretramento della linea di riva che si verificò fra il 1950 e il 1980. Pur stabilizzando la linea di riva, la costruzione delle opere di difesa comportò uno spostamento graduale del fenomeno erosivo. Dal momento, dunque, che gli studi e i monitoraggi condotti negli ultimi decenni hanno evidenziato come le opere di difesa rigide, largamente utilizzate in passato, abbiano alterato in modo significativo la naturale dinamica litoranea a partire dagli anni '80 la Regione Emilia-Romagna ha iniziato a ricercare nuove tecniche di difesa. Oggi il metodo più utilizzato è il ripascimento, più o meno protetto, con sabbie di varia provenienza: una tecnica di difesa affermatasi a livello europeo e nazionale per l'elevata sostenibilità ambientale.

Le zone soggette ad ingressione marina costituiscono dunque punti di debolezza lungo la costa. La compresenza di eventi meteorologici multipli tende ad aggravare lo scenario di rischio idraulico per esondazioni di scarichi a mare soggetti ad ingressione ed ostacolo da parte delle mareggiate.

Analogamente a quanto effettuato per il rischio idraulico, è stato predisposto uno studio relativo al Rischio Alluvioni, volto all'individuazione delle aree urbanizzate e urbanizzabili soggette o potenzialmente interessate da tale tipologia di rischio, nonché finalizzato ad individuare le principali criticità presenti sul territorio e le conseguenti misure di mitigazione del rischio alluvioni, conformemente alle indicazioni del "Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di gestione del Rischio di alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" (Autorità dei Bacini Romagnoli) approvato il 5.12.2016.

L'approfondimento complessivo ha permesso di sovrapporre numerosi strati informativi e cartografici per l'intero territorio, con elaborazione di una serie di carte tematiche specificatamente rivolte allo strumento di pianificazione comunale.

Alla luce di quanto sopra esposto, il PUG individua quale scelta strategica l'adozione di interventi di protezione dall'aggressione marina. Questi potranno concretizzarsi sia tramite interventi strutturali che possano mitigare gli effetti dell'ingressione marina, sia sfruttando le opportunità offerte da alcuni interventi di riqualificazione quali quello concernente la fascia retrostante gli stabilimenti balneari.

Nelle more dell'attuazione dei sopra citati interventi strutturali, il piano prevede comunque la messa in sicurezza degli edifici nelle aree a rischio alluvioni nell'ambito degli interventi diretti di entità superiore alla manutenzione straordinaria.



PARTE VIII LA TUTELA DEL TERRITORIO: LIMITI E CONDIZIONI ALLO SVILUPPO DEI SISTEMI INSEDIATIVI

8.1 La valutazione delle parti del territorio potenzialmente idonee alla trasformazione insediativa

A partire dal sistema delle conoscenze organizzato nel Quadro Conoscitivo è stata costruita una carta di sintesi dei fattori caratterizzanti il territorio secondo i criteri sopra richiamati, nella quale potessero emergere le potenzialità ed i vincoli del territorio, al fine di avere uno strumento di supporto analitico alle decisioni sulla localizzazione dei nuovi insediamenti, ferma restando la natura non conformativa del PUG.

Alla luce delle elaborazioni svolte, la suscettibilità a localizzare insediamenti risulta essere elevata dove:

- il suolo ha caratteristiche fisiche (geologiche, idrogeologiche, etc.) adatte a tali localizzazioni;
- non esistono situazioni di criticità ambientale oppure possono essere risolte attraverso adeguati interventi infrastrutturali;
- gli insediamenti di progetto sono limitrofi a parti del territorio con funzioni affini o complementari;
- la zona è infrastrutturata dal punto di vista della mobilità e delle dotazioni territoriali.

I criteri per la selezione delle aree presi in esame sono stati i seguenti:

- a) limitazioni all'uso del suolo derivanti da vincoli ambientali o infrastrutturali. Sono stati presi in considerazione sia i vincoli assoluti all'edificabilità derivanti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata, sia i vincoli relativi che impongono particolari condizioni all'insediamento e che costituiscono comunque fattori negativi (anche se con un peso inferiore rispetto ai precedenti) rispetto alla localizzazione degli insediamenti. In questo modo è stato possibile evidenziare le aree prive di vincoli o con vincoli relativi, risolvibili attraverso adeguati interventi infrastrutturali, per poi valutarle rispetto al grado di compatibilità con le funzioni insediate. A tali temi è sovrapposto successivamente il sistema insediativo, letto sinteticamente secondo la caratterizzazione in centri storici, tessuti urbani, tessuti produttivi e aree pianificate non ricomprese nel territorio urbano. Tale rappresentazione ha consentito di valutare il criterio delle compatibilità rispetto alle funzioni insediate e agli usi del suolo attuali.
- b) compatibilità rispetto alle funzioni insediate e agli usi del suolo attuati. Alla mappatura delle tutele e dei vincoli ambientali, è stato sovrapposto il sistema insediativo, letto sinteticamente secondo la caratterizzazione in centri storici, territorio urbano, aree produttive e aree pianificate non ricomprese in territorio urbanizzato. Tale rappresentazione consente di valutare il criterio delle compatibilità rispetto alle funzioni insediate e agli usi del suolo attuali. In questa fase, è stato valutato il requisito della contiguità al territorio urbanizzato, previsto dagli artt. 5 e 35 della LR.24/2017, attribuendo un punteggio positivo alle aree contermini al perimetro del TU, tracciato ai sensi dell'art. 32 della LR24/2017 ed un punteggio negativo alle aree prive di tale caratteristica.
- c) accessibilità; a partire dalla rete stradale esistente è stato verificato in riferimento ai principali nodi del sistema della mobilità (svincoli, punti di accesso, stazioni ferroviarie) ed alle attrezzature e spazi collettivi per definire una maggiore o minore vocazione territoriale all'insediamento residenziale.
- d) efficienza e servibilità del sistema infrastrutturale tecnologico e stradale, misurate dalla capacità dei sistemi esistenti a servire nuove espansioni, sulla base della valutazione fornita dagli Enti gestori delle reti. Ai fini della valutazione della funzionalità dei sistemi tecnologici energetico, gas e acquedottistico, sono state definite delle classi di intervento per valutare il livello di adeguamento necessario per tipologia di servizio. In relazione al servizio fognario e depurativo, la



caratterizzazione dei centri/nuclei abitati come “agglomerati” o come “insediamenti/nuclei isolati” costituisce la classificazione di riferimento ai sensi del D.Lgs. 152/99 e alla Direttiva Regionale n. 1053/2003 in merito alla disciplina degli scarichi idrici di acque reflue urbane. Secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/99 e della Deliberazione di Giunta Regionale dell’Emilia Romagna 1053/2003 ogni agglomerato dovrà essere dotato di idoneo sistema di depurazione stabilito dal D.Lgs. 152/99 per gli agglomerati superiori a 2.000 abitanti equivalenti e dalla Del. G.R. 1053/03 per quelli di consistenza inferiore. In via preliminare i nuovi potenziali ambiti sono stati individuati ove sussistono agglomerati già in essere o in progetto ed eventualmente si predisporrà la definizione di nuovi agglomerati di progetto.

Sulla base delle risultanze delle elaborazioni svolte, esaminate le aree che presentavano caratteristiche di idoneità alla trasformazione insediativa, alla luce degli obiettivi della “Città Resiliente”, sono stati individuati gli areali che non presentano fattori preclusivi alla trasformazione; questi si identificano principalmente in aree già incluse nel territorio urbanizzato o poste nelle immediate vicinanze, al fine di contenere il consumo di suolo agricolo in ambito rurale.

8.2 Le condizioni di sostenibilità dei nuovi sistemi insediativi

Il PUG, attraverso la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-ambientale, individua indirizzi e condizioni di sostenibilità che dovranno guidare le trasformazioni urbanistiche per l’intero periodo di validità del piano.

Questi risultano accomunati dalla volontà di realizzare nuovi spazi di qualità per la città pubblica, dove realizzare "luoghi centrali", servizi e nuove risorse ambientali, in aree che al momento presentano criticità e carenze, andando così ad integrare le dotazioni territoriali esistenti.

Le trasformazioni, che dovranno interessare prioritariamente la rigenerazione di ambiti già esistenti, dovranno rispondere dunque all’esigenza primaria di fornire nuovi spazi pubblici a servizio di residenti e turisti, spazi che possano essere immersi in un contesto urbano ricco di verde, cui potrebbe contribuire anche la realizzazione di un ampio parco urbano trasversale nella zona di Pinarella e Tagliata, che funga altresì da connessione ecologica fra mare, pineta, salina ed entroterra.

In prossimità del parco, sarebbe altresì auspicabile l’attuazione di una nuova area a prevalente funzione turistica a bassa densità, per la realizzazione di forme di ricettività sostenibile (campeggi o villaggi turistici) in grado di offrire molteplici servizi di alta qualità, collegandoli agli altri interventi previsti in merito alla diffusione delle attività sportive, turistiche e per il tempo libero all’aria aperta, da realizzarsi in diverse parti del territorio quali arenile, pinete, saline, parco urbano trasversale, Bassona, territorio rurale, ecc...

Questo si coniuga altresì con la previsione di operazioni urbanistiche significative, volte alla trasformazione della “Città delle Colonie” che portino alla qualificazione e ampliamento dell’offerta turistica, restituendo alla città ampi spazi al momento sottoutilizzati.

Si auspica inoltre la destinazione di ampie aree a forme di edilizia residenziale sociale o agevolata al fine di introdurre una quota di residenza permanente accessibile prevalentemente a giovani e famiglie cervesi.

Lo sviluppo sostenibile del territorio è dunque alla base del processo di pianificazione. In tal senso, gli strumenti urbanistici comunali che seguiranno alla pianificazione generale, in relazione alle rispettive competenze, dovranno uniformare le proprie scelte e le proprie azioni al perseguimento degli obiettivi di qualità ambientale ed urbana, di qualità della vita e salubrità degli insediamenti, di tutela delle risorse naturali e di mantenimento del loro tasso di riproducibilità, così come esplicitati dal Piano.

È in quest’ottica che, nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, sono state definite le condizioni cui subordinare l’attuazione delle scelte insediative nonché, più in generale, le misure per la sostenibilità dell’assetto territoriale complessivo. Tali condizioni potranno essere adeguatamente integrate e specificate puntualmente in fase attuativa, sulla base di ulteriori valutazioni, verifiche ed analisi finalizzate alla definizione di più precise condizioni di sostenibilità, nonché di opportune misure di mitigazione e/o compensazione degli interventi preordinati all’attuazione delle trasformazioni previste.



Le condizioni prospettate, da approfondire in sede di pianificazione attuativa fanno pertanto riferimento a tre aspetti principali:

- la corretta localizzazione dei nuovi insediamenti;
- la corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici;
- l'adozione di impianti ad alta efficienza e ad energie rinnovabili.

Oltre a questi, occorrerà tenere conto di interventi sul sistema della mobilità volti alla progressiva riduzione delle percorrenze complessive su mezzo privato, principale elemento di criticità per le aree urbane.

In generale, le trasformazioni dovranno favorire la climatizzazione naturale e dovranno essere indirizzate a massimizzare la possibilità di sfruttamento di energie rinnovabili alla scala locale (in particolare di sfruttamento attivo e passivo dell'energia solare); inoltre, dovrà essere garantito l'accesso al trasporto pubblico su percorsi protetti e sicuri, anche in relazione alla mobilità ciclabile e pedonale.

Si dovrà garantire la tutela dall'esposizione ai campi elettromagnetici, dall'esposizione al rumore, la tutela delle risorse idriche, nonché prevedere opportune misure di tutela dell'esposizione delle persone all'inquinamento atmosferico, garantendo la salubrità degli insediamenti anche attraverso le seguenti condizioni:

- nella progettazione degli insediamenti vanno utilizzate barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici, in relazione anche alla disposizione dei manufatti preesistenti;
- negli impianti di riscaldamento e/o raffrescamento degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera;
- la progettazione degli insediamenti dovrà prevedere la realizzazione di percorsi ciclopedonali in sede propria e protetta, anche verso le fermate dei servizi di trasporto collettivo, in modo da renderle pienamente accessibili e fruibili al maggior numero di utenti possibile.



Appendice

SCHEDA DEI VINCOLI





VINCOLO	FONTE**La rappresentazione di tutte le limitazioni alle attività di trasformazione del territorio riportata negli elaborati grafici è aggiornata all'anno 2017	Tavola di riferimento	Normativa di riferimento
Sistema delle aree forestali	PTCP, art. 3.10 delle NTA	PUG V1	PUG N Art. 3.2
Sistema costiero	PTCP, art. 3.12 delle NTA	PUG V1	PUG N Art. 3.3
Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile	PTCP, art. 3.13 delle NTA	PUG V1	PUG N Art. 3.4
Zone urbanizzate in ambito costiero	PTCP, art. 3.14 delle NTA	PUG V1	PUG N Art. 3.5
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	PTCP, art. 3.17 delle NTA	PUG V1	PUG N Art. 3.6
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	PTCP, art. 3.18 delle NTA	PUG V1	PUG N Art. 3.7
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	PTCP, art. 3.19 delle NTA	PUG V1	PUG N Art. 3.8
Dossi, paleo dossi, sistemi dunosi costieri	PTCP, art. 3.20 delle NTA: rispetto alla perimetrazione del PTCP è stato effettuato un aggiornamento a seguito della verifica puntuale delle caratteristiche delle aree interessate: è stata confermata la perimetrazione relativa ai Dossi di ambito fluviale recente (comma 2, punto b), ai Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico-documentale paesistica (comma 2, punto d); mentre è stata eliminata la perimetrazione relativa ai paleodossi di modesta rilevanza (comma 2, punto c), in quanto nel territorio non sono più riscontrabili tali elementi di tutela.	PUG V1	PUG N Art. 3.9
Zone di tutela naturalistica di conservazione	PTCP, art. 3.25	PUG V1	PUG N Art. 3.10
Zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero	PTCP, art. 5.7	PUG V1	PUG N Art. 3.11
Siti della Rete Natura 2000	- DM 03/04/2000 "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciali, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE"	PUG V1	PUG N Art. 3.12
1. Salina di Cervia SIC IT 4070007			



2. Pineta di Cervia SIC-ZPS IT 4070008			
Parco del Delta del Po	Piano Territoriale del Parco della Stazione Pineta di Classe e Stazione di Cervia approvato con DGR ER n. 489 del 23/04/2012.	PUG V1	PUG N Art. 3.13
Zone Umide di importanza Internazionale	Convenzione di Ramsar, firmata in Iran il 02.02.1971, recepita in Italia con DPR 448/1976 e con successivo DM del 13.07.1981. Tali atti vincolano la Salina di Cervia, quale habitat privilegiato degli uccelli acquatici.	PUG V1	PUG N Art. 3.13
Aree protette:	Le aree protette sono tutelate ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 4, lettera c), della L. 394/1994 e dell'art. 7, comma 1, del D.Lgs. 281/1997.		
1. Riserva Naturale di popolamento animale - Salina di Cervia (EUAP0074)	Provvedimento di istituzione D.M. 31.01.1979.		
2. Parco Regionale del Delta del Po (EUAP0181)	Provvedimento di istituzione L.R. E.R. 27/1988.		
Aree interessate da rischio idraulico e alluvioni	Progetto di Variante di coordinamento tra il PGRA-PAI approvato con DGR 2112/2016	PUG V2	PUG N Artt. 3.14 4.1
Fascia di rispetto del reticolo idrografico di bonifica	L'individuazione delle reti è stata fornita dal Consorzio di Bonifica della Romagna.	PUG V5	PUG N Art. 3.1.6
Aree al di sotto del livello del mare	L'individuazione delle aree è stata effettuata dal Comune sulla base di analisi specifiche.	PUG V2	PUG N Art. 4.2.1
Aree morfologicamente depresse	L'individuazione delle aree è stata effettuata dal Comune sulla base di analisi specifiche.	PUG V2	PUG N Art. 4.2.1
Acque pubbliche	- RD 1775/1933 L'individuazione dei corsi d'acqua pubblici è stata effettuata dal Comune e comprende il Fiume Savio, ed un tratto del canale Allacciamento da Montaletto fino al confine comunale, tale tratto è ricompreso negli elenchi dei corsi d'acqua di rilevante interesse paesaggistico di cui alla DGR 2531/2000.	PUG V2	PUG N Art. 4.4



Vincolo idrogeologico	- RD 3267/1923 - DM 11/03/1988 - LR 3/1999 - DGR 1117/2000 L'individuazione è stata effettuata sulla base delle perimetrazioni riportate nella cartografia in allegato alla Delibera 349 del 16.06.1956 della Camera di Commercio Industria e Agricoltura di Ravenna.	PUG V2	PUG N Art. 3.5
Aree interessate dal rischio sismico	L'individuazione delle aree è stata effettuata dal Comune nell'ambito della redazione della microzonazione sismica	PUG S	PUG N Artt. 3.16 4.6
Viabilità panoramica	PTCP, art. 3.24	PUG V3	PUG N Art. 3.17
Alberi monumentali	- DM 23/10/2014 - LR 10/2013 - LR 2/1977	PUG V3	PUG N Art. 3.18
Zone ed elementi di interesse storico-archeologico: Aree di concentrazione dei materiali archeologici-carta delle potenzialità archeologiche	Aree di concentrazione dei materiali archeologici: PTCP, art. 3.21A, comma 2, punto b2 delle NTA: rispetto alla perimetrazione del PTCP è stato effettuato un aggiornamento a seguito della verifica puntuale delle caratteristiche delle aree interessate (con particolare riferimento al Podere Mariona). Carta delle potenzialità archeologiche: l'individuazione delle aree ad alto, medio e basso rischio è stata effettuata a seguito di una ricognizione sul territorio comunale.	PUG V3 PUG V3	PUG N Artt. 3.19 4.7
Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione	PTCP, art. 3.21B	PUG V3	PUG N Art. 3.20
Immobili tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004	Parte II del D.Lgs. 42/2004.	PUG V3 PUG A1	PUG N Art. 3.21
a) Immobili tutelati con provvedimento di dichiarazione di interesse culturale rilasciato da parte degli organi del MIBACT	Le perimetrazioni degli immobili e delle relative pertinenze tutelati con provvedimento del MIBACT sono individuate a partire dalle planimetrie riportate nei provvedimenti medesimi.		



b) Immobili tutelati ope legis	L'individuazione degli immobili tutelati ope legis è stata effettuata dal Comune a seguito di una ricognizione relativa a tutto il territorio: l'individuazione di tali immobili comunque non è esaustiva ed ha funzione meramente ricognitiva e conoscitiva sulla base delle informazioni disponibili. Qualora intervenga un provvedimento di interesse culturale da parte degli organi del MIBACT, si devono considerare le perimetrazioni (immobili ed aree di pertinenza) che saranno riportate nei provvedimenti medesimi.		
Immobili di interesse culturale e testimoniale	L'individuazione degli immobili è stata effettuata dal Comune sulla base di una ricognizione degli immobili presenti nel territorio.	PUG A1	PUG N Parte VII
Colonie marine	PTCP, art. 3.16 delle NTA: rispetto alla perimetrazione del PTCP è stato effettuato un aggiornamento a seguito della verifica puntuale delle caratteristiche delle aree interessate.	PUG V3	PUG N Art. 3.22
Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura	PTCP, art. 3.23 delle NTA	PUG V3	PUG N Art. 3.23
Viabilità storica	PTCP, art. 3.24 delle NTA	PUG V3	PUG N Art. 3.24
Aree soggette a vincolo paesaggistico:	D. Lgs. 42/2004, art 142	PUG V4	PUG N Art. 3.25
- i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare	Combinato disposto dal comma 1 lettera a) e comma 2 lettere a) e b)		
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna	Combinato disposto dal comma 1 lettera b) e comma 2 lettere a) e b) (sono state considerate acque pubbliche ai sensi del RD 1775/1933: tratto del canale Allacciamento da Montaletto fino al confine comunale, Fiume Savio)		



- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;	Combinato disposto dal comma 1 lettera f) e comma 2 lettere a) e b)		
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227	Combinato disposto dal comma 1 lettera g) e comma 2 lettere a) e b)		
- le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448	Combinato disposto dal comma 1 lettera i) e comma 2 lettere a) e b)		
- le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del codice	Combinato disposto dal comma 1 lettera m) e comma 2 lettere a) e b)		
- le aree ricadenti nella perimetrazione di cui alla DGR ER 154 del 17.01.1984 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939 di zone site nel Comune di Cervia"	D. Lgs. 42/2004, art 142, comma 4		
Fascia di rispetto stradale	- D LGS 285/1992 L'individuazione delle aree di rispetto è stata effettuata dal Comune sulla base del Decreto citato.	PUG V5	PUG N Art. 5.1.1
Fascia di rispetto ferroviario	- DPR 753/80 L'individuazione delle aree di rispetto è stata effettuata dal Comune sulla base del Decreto citato.	PUG V5	PUG N Art. 5.1.2



Fascia di rispetto aeroportuale	- Decreto del Comandante Primo Regione Aerea n. 75 del 19/04/71. - DM 258/2012 L'individuazione delle aree di rispetto deriva dalle "Mappe di vincolo e Limitazione degli Ostacoli" allegate al precedente DM 10/03/1971	PUG V5	PUG N Art. 5.1.3
Fascia di rispetto cimiteriale	- RD 1265/1934, art. 338 - DPR 285/1990 - LR 19/2004, art. 4 - Comunicazione Regione Emilia Romagna: indicazioni in merito all'interpretazione dell'art. 4 della LR 19/2004 relativo alla disciplina delle fasce di rispetto cimiteriale (prot. Comune di Cervia 4053/2005) L'individuazione delle aree di rispetto è stata effettuata dal Comune (la fascia di rispetto cimiteriale è stata ridotta nei casi in cui si verifica che l'impianto cimiteriale risulta separato dal centro urbano da strade pubbliche, in applicazione dell'art. 338, comma 4, punto b) del RD 1265/1934).	PUG V5	PUG N Art. 5.1.4
Fascia di rispetto acquedotto	L'individuazione della rete è stata fornita dagli enti gestori. La completezza e precisione delle informazioni fornite deve essere verificata in sede di intervento.	PUG V5	PUG N Art. 5.1.5.1
Fascia di rispetto degli impianti di depurazione	- D LGS 152/2006, art. 94 - Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977 - Allegato IV - punto 1.2. L'individuazione delle aree di rispetto è stata effettuata dal Comune sulla base delle indicazioni degli atti sopra richiamati.	PUG V5	PUG N Art. 5.1.5.2
Fascia di rispetto elettrodotti	- D.M. 29/05/2008 - LR 30/2000, art. 13 - DGR 1138/2008. L'individuazione della rete e le aree di rispetto è stata fornita dagli Enti gestori (TERNA per AT; ENEL per MT). La completezza e precisione delle informazioni fornite deve essere verificata in sede di intervento.	PUG V5	PUG N Art. 5.1.6



Fascia di rispetto metanodotto	DM 24/11/1984 L'individuazione della rete è stata fornita dall'Ente gestore (Snam). La completezza e precisione delle informazioni fornite deve essere verificata in sede di intervento.	PUG V5	PUG N Art. 5.1.7
Demanio marittimo	- Codice della Navigazione, art. 55 L'individuazione delle aree ai sensi dell'art.55 del Codice della Navigazione è stata effettuata dal Comune in coerenza con la dividende demaniale riportata nel Sid (Sistema Informativo Demaniale)	PUG V5	PUG N Art. 5.1.8
Servitu' militare	- Decreto n. 13/2017 del Comandante Militare Esercito Emilia-Romagna. L'individuazione delle aree assoggettate a servitù riprende i limiti indicati nelle planimetrie allegate al Decreto.	PUG V5	PUG N Art. 5.2
Aree a rischio di incidente rilevante	Determinazione del Dirigente del Servizio Ambiente e sicurezza del territorio della Provincia di Forli Cesena n. 158 del 19.01.2012. Lo stabilimento che determina l'area di rispetto è "I Razzi Group s.a.s." ubicato in via del Confine in località Pioppa di Cesena.	PUG V5	PUG N Art. 5.3
Zona di protezione dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico	- DGR 1688/2013 Comunicazione Provincia di Ravenna (prot. Comune di Cervia 48089/2013) L'individuazione della zona di protezione dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico è stata effettuata dal Comune, imponendo un buffer di 15 km a partire dall'osservatorio astronomico non professionale appartenente all'Associazione Ravenna Astrofili Rheyta "Don Dino Guerrino Imolesi" di Bastia.	PUG V5	PUG N Art. 5.4
Impianti di smaltimento dei rifiuti	L'individuazione delle aree è stata effettuata dal Comune.	PUG V5	PUG N Art. 5.5

ELENCO ALBERI MONUMENTALI

- Esemplari arborei costituiti da Farnia (Quercus pedunculata) vegetanti in prossimità del Canale del Duca e della via Viazza (Castiglione), Provvedimento di tutela DPGR 964/83 11-01 e DPGR 323/86 19-01;
- Pioppo bianco ubicato in via Traversa (Pisignano), Provvedimento di tutela DPGR 550/90 34-08;
- Gelso ubicato a Cervia in via Caduti per la Libertà, 131 (Cervia), provvedimento di tutela Determinazione 1078/96 39-44;



ELENCO IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE SECONDA DEL D.LGS. 42/2004									
Codice	Denominazione	Anno	Indirizzo	Provvedimento di tutela	D.Lgs. 42/2004	L.1089/1939	L.364/1909	Art. 822 C.C.	Data del provvedimento
EDIFICI UBICATI NEL CENTRO STORICO									
CS_001	Torre San Michele	1691	via A. Evangelisti 4	Decreto del Presidente della Commissione Regionale n. 53					19/02/16
CS_002	Magazzino del Sale Torre	1691	via N. Sauro 24	Declaratoria ex art. 822 CC				si	05/05/82
CS_066	Casa Corso Mazzini 8, 10, 12, 14, 16	1700	Corso Mazzini	ope legis					
CS_067_072	Chiesa del Suffragio	1700	Corso Mazzini 20	Decreto Ministeriale ex L. 1089/1939				si	25/08/67
CS_068_072	Alloggi Corso Mazzini 18, 20 - Alloggi adiacenti alla Chiesa del Suffragio	1717	Corso Mazzini	ope legis					
CS_069_070	Palazzo Salducci	1750	Piazza G. Garibaldi 21	Decreto del Presidente della Commissione Regionale					
CS_076	Pescheria comunale	1790	via A. Ressi 5	Decreto del Presidente della Commissione Regionale n. 26					16/12/15
CS_077	Palazzo municipale	1702	Piazza G. Garibaldi 1	Decreto del Presidente della Commissione Regionale					
CS_078	Palazzo Vescovile	1700	P.zza Garibaldi 20	ope legis					
CS_079	Cattedrale S. Maria Assunta	1699	P.zza Garibaldi	ope legis					
CS_080	Fontana Pubblica	1882	Piazza G. Garibaldi	Decreto del Direttore Regionale					27/01/15
CS_084_085_091	Direzione salina e pertinenze	1700	Corso G. Mazzini 41	Decreto del Direttore Regionale n. 1542	art 10.3.a	art. 2.1.a			29/05/08
CS_090	Alloggi C.so Mazzini 47	1700	Corso Mazzini 47	ope legis					
CS_093	Palazzo porticato via Ressi	1700	Corso Mazzini - Angolo via Ressi	Decreto del Direttore Regionale	art. 10.3.a				03/01/11
CS_095_104	Palazzo Diotallevi	1700	Corso Mazzini	ope legis					
CS_100	Casa via XX Settembre 74	1700	via XX Settembre 74	Decreto del Direttore Regionale n. 1547	art 10.3.a	art. 2.1.a			03/06/08
CS_106	Immobile via Savonarola 9		via Savonarola 9	ope legis					
CS_120	Magazzino del Sale (ex Cral)	1690	via A. Evangelisti 2	Decreto del Soprintendente Regionale 04/026		art. 2.1.a			27/04/04
CS_144_145	Chiesa Sant'Antonio da Padova ed ex convento dei minori osservanti	1704	via G. Di Vittorio 6	Decreto del Presidente della Commissione Regionale n. 161	Artt. 10-12				18/10/16
CS_150	Magazzino del Sale Darsena	1712	via A. Oriani 12	Declaratoria ex art. 822 CC				si	05/05/82
CS_173	Faro	1875	via C. Colombo	ope legis					



Codice	Denominazione	Anno	Indirizzo	Provvedimento di tutela	D.Lgs. 42/2004	L.1089/1939	L.364/1909	Art. 822 C.C.	Data del provvedimento
CS_182	Palazzo Guazzi con annesso oratorio di San Lorenzo e fabbricato di congiunzione	1600 - 1704	via Salara Statale 68	Decreto Ministeriale ex L.1089/1939			art. 1		28/04/65
CS_SA1 (003, 005, 008, 010, 011, 012, 013, 014, 016, 017, 018, 019, 029, 031, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 049, 050, 051, 052, 066, 111, 112, 113)	Case dei salinai	1700		Decreto del Direttore Regionale n. 1523	art 10.3.a	art. 2.1.a			12/05/08
CS_SA2 (004, 006, 007, 009, 015, 020, 025, 026, 027, 028, 030, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 047, 048, 094)	Case dei salinai	1700		Decreto del Direttore Regionale n. 2541	art 10.3.a				28/07/11
EDIFICI STORICI IN TERRITORIO RURALE									
R_001	Ex Chiesa Madonna della Neve		via Madonna della Neve 3	Decreto Ministeriale ex L. 1089/1939				si	03/10/74
R_002	Villa Ragazzena e Chiesa di San Giuseppe	1562 - 1775	via Ragazzena alla Villa 6	Decreto Ministeriale ex L. 1089/1939			art. 4		15/09/94
R_003	Podere Mariona	VI secolo	Via Romea nord	Decreto del Soprintendente Regionale n. 05/004		art. 2.1.a			27/04/04
R_004	Casa delle Aie	1790	via Aldo Ascione 4	Decreto del Direttore Regionale	art. 12.7				13/05/10
R_005	Stambrina	1963	Via Salara 3	ope legis					
R_006	Casa ASP		Via Ragazzena 145	ope legis					
R_007*	Alloggi Ers via Veneziana 18		via Veneziana 18	ope legis					
R_008	Chiesa Madonna del Pino	1487	via Romea Nord 71	ope legis					



Codice	Denominazione	Anno	Indirizzo	Provvedimento di tutela	D.Lgs. 42/2004	L.1089/1939	L.364/1909	Art. 822 C.C.	Data del provvedimento
R_009	Pieve di Santo Stefano e fabbricato adiacente	1521	via Crociarone 12	ope legis					
R_010	Idrovora e torre esagonale	1890	via Bova 65	ope legis					
R_011*	Magazzino Bova		via Bova 30	ope legis					
R_012	Casello Bova		via Bova 63	ope legis					
R_013	Casello Madonna del Pino		via del Vallone 1	ope legis					
R_014	Idrovora via Vallone		via del Vallone	ope legis					
R_015	Magazzino barche		via Salara 43	ope legis					
R_016	Casello del diavolo		via Casello del Diavolo 54	ope legis					
R_017	Casello Ravenna		via Salara 4	ope legis					
R_018	Casello Cesena		via Cervara 2	ope legis					
R_019	Casello e idrovora Vallone		via del Vallone 2	ope legis					
R_020*	Torretta nelle saline			ope legis					
R_076*	Fabbricato nelle Saline		via Bova	ope legis					
R_143	Idrovora Bottoni		via Romea Nord	ope legis					
R_175	Torretta Sud		via Bova	ope legis					
R_242	Torretta nelle Saline 2		via Romea Nord	ope legis					
EDIFICI ESTERNI AL CENTRO STORICO									
U_001	Villino Righini	1928	Viale Roma 82	Decreto del Presidente della Commissione n. 41	art. 10.3.a				04/02/16
U_002	Villa già di Grazia Deledda		via C. Colombo 65	Decreto Ministeriale ex L. 1089/1939			art. 2 e 3		01/10/80
U_003	Colonia Marina Monopoli di Stato	1938	Viale G. Matteotti 188	Decreto del Direttore Generale				si	03/08/96
U_004	Colonia Marina Varese	1937	Viale G. Matteotti 182	Decreto del Direttore Generale			art. 1 e 4		02/09/96
U_005	Centro Climatico Marino	1920	Viale Due Giugno 67	Decreto del Soprintendente Regionale n. 109		art. 2.1.a			04/11/02
U_006	Ex Colonia Dante	1929	Lungomare Grazia Deledda 38	Decreto del Soprintendente Regionale n. 04/027		art. 2.1.a			14/07/03
U_007	Villino e pertinenze via Due Giugno	1920	Viale Due Giugno 118	Decreto del Soprintendente Regionale n. 04/027		art. 2.1.a			27/04/04
U_008	Villino de Maria	1920	via G. Matteotti 55	Decreto del Direttore Regionale	art. 10.3.a				17/08/07
U_009	Villa Palanti	1914	Viale Due Giugno 72	Decreto del Direttore Regionale n. 1531	art. 10.3				22/05/08
U_010	Villa Malagola	1930	Rotonda Don Minzoni	Decreto del Direttore Regionale			art. 2		11/09/08
U_011	Villa Marzola	1930	via Damiano Chiesa 9	Decreto del Direttore Regionale	art. 10.3.a				11/09/08
U_012	Villino Gardini Maiolatesi	1930	Viale Gramsci 41	Decreto del Direttore Regionale	art. 10.3.a				18/09/08
U_013	Chiesa di Sant'Andrea	1700	via Sant'Andrea 6	ope legis					



Codice	Denominazione	Anno	Indirizzo	Provvedimento di tutela	D.Lgs. 42/2004	L.1089/1939	L.364/1909	Art. 822 C.C.	Data del provvedimento
U_014	Chiesa di Sant'Antonio Abate (Castiglione)	1902	Piazza Tre Martiri	ope legis					
U_015	Chiesa Madonna degli Angeli, Oratorio, fabbricato adiacente Cannuzzo	1606	via Salara 172	ope legis					
U_016	Villino Sacro Cuore		Viale Toti 2	ope legis					
U_017*	Ospedale	1800	via Ospedale 17	ope legis					
U_018*	Centrale acquedotto		Via L. da Vinci	ope legis					
U_019	Scuola materna "Alessandrini" e Scuola Elementare "Pascoli" e Musica "Rossini"	1910	Viale Roma	Decreto del Presidente della Commissione Regionale n. 162	Artt. 10-12				20/10/16
U_021	Scuola Elementare "Carducci" Castiglione	1890	via Salara 18	ope legis					
U_027	Bunker canale Madonna del pino	1940	Canale Madonna del pino	ope legis					
U_031	Bunker Circolo nautico (Tobruk)	1940	Via Leoncavallo	ope legis					
U_032	Bunker via Mascagni	1940	arenile demaniale	ope legis					
U_033	Bunker via Paganini	1940	arenile demaniale	ope legis					
U_034	Bunker Villa Pina (Tobruk)	1940	via A. Oriani	ope legis					
U_035	Bunker via V. Veneto		Via V. Veneto	ope legis					
U_036	Bunker Canale Cupa	1940	Canale Cupa	ope legis					
U_098	Denti di Drago		Viale Mascagni	ope legis					

* Gli immobili R_011, R_020, R_076, nonché U_017, U_018 e R_007 risultano tutelati ope legis (ad oggi non risulta avviata la procedura di verifica dell'interesse storico-artistico e archeologico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004): dall'analisi delle caratteristiche di tali immobili si ritiene che non presentino un interesse storico testimoniale da tutelare tramite una specifica disciplina di PUG. Si evidenzia inoltre che per gli immobili U_017, U_018 e R_007, di proprietà pubblica, nel PUG non sono state predisposte le schede di disciplina specifica pertanto l'intervento su tali immobili è da ricondursi alla disciplina del tessuto in cui ricadono.



ELENCO IMMOBILI DI INTERESSE CULTURALE E TESTIMONIALE			
Codice	Denominazione	Indirizzo	
EDIFICI STORICI IN TERRITORIO RURALE			
R_021	Casa in via Ragazzena 143	Via Ragazzena	143
R_022	Casa in via Ragazzena 141	Via Ragazzena	141
R_023	Podere del Duca	Via Viazza	8
R_024	Cà Bagno	Via Viazza	6
R_025	Il Casone	Via Salara Statale	26
R_026	Casino della Torre	Via Salara	35
R_027	Casa in via Salara 41	Via Salara	41
R_028	Casa in via Salara 61	Via Salara	61
R_029	Casa in via Salara 62	Via Salara	62
R_030	Casa in via Traversa 7	Via Traversa	7
R_031	Casa in via san Giuseppe 19	Via San Giuseppe	19
R_032	Casa in via San Giuseppe 8	Via San Giuseppe	8
R_033	Casa in via Crociarone 10	Via Crociarone	10
R_034	Casa in via Zavattina 8	Via Zavattina	8
R_035	Casa in via Crociarone 125	Via Crociarone	125
R_036	Casa in via Crociarone 137	Via Crociarone	137
R_037	Casa in via Crociarone 110	Via Crociarone	110
R_038	Casa in via Confine 95	Via Confine	95
R_039	Casa in via Confine 113	Via Confine	113
R_040	Casa in via Confine 119	Via Confine	119
R_041	Casa in via Confine 121	Via Confine	121
R_042	Casa in via Confine 123	Via Confine	123
R_043	Casa in via Confine 125	Via Confine	125
R_044	Casa in via Confine 129	Via Confine	129
R_045	Casa in via Confine 135	Via Confine	135
R_046	Casa in via Confine 151	Via Confine	151
R_047	Chiesa di San Giorgio, Montaletto	Via Confine	163
R_048	Casa in via Visdomina 1	Via Visdomina	1
R_049	Casa in via Visdomina 4	Via Visdomina	4
R_050	Casa in via Bigatta 3	Via Bigatta	3, 5, 7
R_051	Casa in via Fiscala 5	Via Fiscala	5
R_052	Casa in via Fiscala 2	Via Fiscala	2
R_053	Casa in via Bollana 38	via Bollana	38
R_054	Ostaria del mare	Via Casette	5
R_055	Casa in via Montaletto 8	Via Montaletto	8
R_056	Casa in via Tagliata 5	Via Tagliata	5
R_057	Casa in via Traversa Sant'Andrea 5	Via Traversa Sant'Andrea	5
R_058	Casa in via Beneficio II Tronco 43	Via Beneficio II Tronco	43
R_059	Casa in via Beneficio I Tronco 26	Via Beneficio I Tronco	26
R_060	Casa in via Cervara vecchia 14	Via Cervara vecchia	14
R_061	Casa in via Traversa 4	Via Traversa	4
R_062	Casa in via San Giuseppe 4	Via San Giuseppe	4
R_063	Casa in via Ragazzena 121	Via Ragazzena	121
R_064	Casa in via Ragazzena 188	Via Ragazzena	188
R_065	Casa in via Ragazzena 190	Via Ragazzena	190
R_066	Casa in via Ragazzena 135	Via Ragazzena	135
R_067	Casa in via Ragazzena 192	Via Ragazzena	192
R_068	Casa in via Ragazzena 147	Via Ragazzena	147
R_069	Casa in via Ragazzena alla Villa 5	Via Ragazzena alla Villa	5
R_070	Casa in via Ragazzena 202	Via Ragazzena	202
R_071	Ristorante La Giostra	Via Romea sud	16
R_073	Casa in via Concezione 2	Via Concezione	2
R_074	Casa in via Traversa Zavattina 20	Via Traversa Zavattina	20



Codice	Denominazione	Indirizzo	
R_075	Casa in via Ragazzena 198	Via Ragazzena	198
R_081	Casetto bracciantile	via Romea Nord	123
R_100	Casa in via Romea Nord 121	via Romea Nord	121
R_101	Fabbricato in via Romea Nord	via Romea Nord	
R_110	Vecchio stabilimento termale nelle saline	via Salara Statale	
R_138	Casa in via Romea Sud 240	via Romea Sud	240
R_168	Hotel Ficocle	via Madonna della Neve	5/A, 7, 11, 13
R_222	Casa in via Valle Felici	via Valle Felici	
R_239	Casa in via Confine 53	via Confine	53
R_240	Casa in via Visdomina 3	via Visdomina	3, 3/A
R_241	Woodpecker	via Nullo Baldini	
R_243	Casa in via Ragazzena 155	via Ragazzena	155, 157
R_244	Deposito in via Ragazzena 204	via Ragazzena	204
R_245	Fabbricato in via Corradina 6	via Corradina	6
R_246	Rudere in via Viazza 7	via Viazza	7
R_247	Rudere in via delle Aie 16	via delle Aie	16
EDIFICI STORICI ESTERNI AL CENTRO STORICO			
U_028	Bunker hotel Franca (Regelbau 669)	Via A. Oriani	
U_029	Bunker via V. Veneto angolo via Paisiello (Tobruk)	Via V. Veneto	
U_030	Bunker Hotel Aurelia (Tobruk)	via Mascagni	
U_037	Villa Ricci	Via Salara	32
U_038	Villa Sintini	Via Castiglione	60
U_039	Casa Baroni	Via Sirena	2
U_040	Casa Pignata	Via Sirena	4
U_041	Casa Savelli	Via Castiglione	56
U_042	Villino Baratelli G.	Piazzale Napoli	2
U_043	Villino Di Matteo Bianchi	Piazzale Napoli	1
U_044	Villino Roncuzzi	Viale Matteotti	59
U_045	Villino Borgatti	Via II Traversa	4
U_046	Villino Savorelli (Ristorante Notte e Di')	Viale Matteotti	57
U_047	Villino Damerini A.	Viale Matteotti	53
U_048	Villino orestini (Caminetto)	Viale Matteotti	46
U_049	Villino Barbanti Soprani (Mini golf Mima)	Viale Matteotti	48
U_050	Villino Barbanti (Sala giochi hippy)	Viale Matteotti	52
U_051	Villino Boccardi Vignoli	Via II Traversa	8
U_052	Villino Callegari	Via II Traversa	10
U_053	Villino Chertizza Salimbeni	Via I Traversa	9
U_054	Villino Sgarbi	Viale Ravenna	12
U_055	Villino Bovolenta	Viale Ravenna	14
U_056	Villino Roberta (Biagi)	Viale Ravenna	15
U_057	Villino Colmegna	Via Rismondi	5
U_058	Villa Cavallini	Rotonda Cadorna	2
U_059	Villino "Il Pagliaio"	Via Petrarca	2
U_061	Villino Faedi	Viale Oriani	35
U_062	Villino Vicini Maria	Viale Colombo	13
U_064	Villino Tognoli	Viale Colombo	20
U_065	Villino David	Viale Roma	59
U_067	Villino Pozzi	Viale Roma	57
U_068	Villino Anna	Viale Roma	4
U_069	Villino Giuliani	Viale Trieste	5
U_070	Villino Nardi Tassinari	Viale Trieste	3
U_071	Villino Sama	Viale Roma	80
U_072	Villino Damerini D	Viale Colombo	32
U_073	Villa Poni (Matilde)	Viale Colombo	31
U_074	Villino Bellini	Via dei Mille	24



Codice	Denominazione	Indirizzo	
U_075	Villino Morigi Zoli	Via dei Mille	39
U_076	Villino Guerrini	Via dei Mille	72
U_077	Villino Sbrighi Giorgini	Via dei Mille	79
U_078	Villino Donini Oppi	Viale Colombo	61
U_079	Villino Benzi 1	Viale Colombo	79
U_080	Villino Benzi 2	Viale Colombo	83
U_081	Hotel Touring	Piazzale Genova	2
U_082	Villino Angelina	Viale Milano	13
U_083	Villino Prati	Viale Marsala	33
U_084	Villino Prati	Viale Roma	43
U_085	Villino Bolognesi	Viale Roma	98
U_086	Villino Elia	Viale Roma	47
U_087	Villino Fusignani	Viale Roma	16
U_088	Villino Gardini	Viale Roma	58
U_089	Villino Madonnini	Viale Colombo	42
U_090	Villino Damerini G	Via Marconi	7
U_091	Villino Ricci Ballamotta	Via dei Mille	34
U_092	Villino Guadagni	Via dei Mille	88
U_093	Villino Donini	Via dei Mille	86
U_094	Villino Gherardi	Via dei Mille	46
U_095	Grand Hotel	Lungomare G. D'Annunzio	
U_096	Villino Le Campanelle	Viale Toti	
U_097	Bunker condominio via Mascagni	Viale Mascagni	
U_099	Chiesa Stella Maris	Piazzale Napoli	