

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio



## COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

Settore Programmazione e Gestione del Territorio



Il Sindaco

**Dott. Luca Coffari**

L'Assessore all'Urbanistica

**Arch. Natalino Giambi**

Il Dirigente del Settore

**Ing. Daniele Capitani**

Il Servizio Urbanistica

Geom. Gianluca Magnani

Ing. Annalena Arfelli

Geom. Elena Taffagli

Arch. M. Laura Callegati

Nadia Nicolini



Adottato con DCC n.        del

Approvato con DCC n.    del

Oggetto

Scala

Elaborato

Relazione

**R**





**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

Nadia Nicolini

COLLABORATRICE: Arch. Margherita Bastoni

**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 (DPQU)

Ing. Simona Savini (DPQU)

Dott. Geol. Fabbri Fabio (RISCHIO IDRAULICO)

Dott. Geol. Carlo Copioli (ZONAZIONE SISMICA ARENILE)

Dott. Geol. Samuel Sangiorgi (ZONAZIONE SISMICA)

Studio Silva Srl - Dott. For. Paolo Rigoni (PIANO DI FRUIZIONE DEL SIC/ZPS IT4070007"SALINA DI CERVIA")

Geaprogetti - Dott. Loris Venturini (CLASSIFICAZIONE ACUSTICA)

Ing. Chiara Semprini (VALSAT ARENILE)

**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 del Territorio Ravenna, ARPAE, Autorità Bacini Regionali Romagnoli, AUSL, CER, Consorzio di Bonifica della Romagna, ENEL, FF.SS., HERA Ravenna, Provincia di Ravenna, Regione Emilia Romagna, Romagna Acque, Servizi Tecnici di Bacino, SNAM, TERNA, Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio





## SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
<b>PARTE I</b> <b>L' ASSETTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>5</b>
1.1        Il sistema insediativo storico.....	5
1.1.a      La disciplina del Centro Storico e dei Nuclei Storici.....	7
1.1.b      Gli edifici avente valore storico testimoniale in territorio rurale .....	8
1.2        Il sistema insediativo urbano consolidato .....	9
1.2.a      Gli ambiti a prevalente funzione abitativa.....	14
1.2.b      Gli ambiti a prevalente funzione turistica.....	15
1.2.c      Gli ambiti a prevalente funzione direzionale di servizio.....	17
1.2.d      Gli ambiti specializzati per attività produttive .....	18
1.2.e      Le aree di qualificazione urbana .....	19
1.2.f      Polo funzionale Arenile - Porto .....	19
1.3        Il territorio rurale .....	20
1.3.a      La struttura aziendale .....	20
1.3.b      Agricoltura sostenibile e valorizzazione.....	21
1.3.c      Gli ambiti rurali .....	21
1.3.d      Altre politiche per la valorizzazione e la riqualificazione del territorio rurale .....	24
<b>PARTE II</b> <b>LE ATTREZZATURE E I SERVIZI PER LA COLLETTIVITÀ .....</b>	<b>26</b>
<b>PARTE III</b> <b>LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE.....</b>	<b>29</b>
3.1        Gli obiettivi e le scelte strategiche.....	29





## INTRODUZIONE

### Il ruolo del RUE nella pianificazione comunale

In seguito alla definizione delle scelte strategiche e degli indirizzi specifici, effettuata dal Piano Strutturale Comunale (PSC), con il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il processo di piano giunge 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 RUE definisce dunque, in coerenza con i principi, gli obiettivi e le politiche per la città e per il territorio impostati dal Piano Strutturale Comunale, 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.

I principali contenuti della disciplina di RUE, gran parte dei quali sono stati ad esso esplicitamente rinviati dal PSC in coerenza con la LR n. 20/2000, 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 RUE ha provveduto a definire 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 dei nuovi strumenti di pianificazione comunale, si è cercato di perseguire una "semplificazione" normativa, intesa come chiarezza, semplicità e comunicabilità delle Norme. Da questo punto di vista il RUE, nonostante la ricchezza e la complessità di contenuti, presenta una forma, un linguaggio grafico e di testo che si pongono in coerente continuità con il PSC. L'elaborazione grafica ed la struttura delle legende degli elaborati sono strettamente correlate alla struttura dell'apparato normativo, in modo da agevolare la consultazione.

La nuova strumentazione comunale risulta quindi essere costituita in questa fase 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.

La documentazione che costituisce il RUE è articolata, nel rispetto delle disposizioni fissate dalla L.R. 20/2000, in: Progetto e ValSAT.

Il Progetto risulta costituito da una prima parte dove viene definito lo schema di assetto del territorio e la disciplina relativa ai diversi ambiti (rurali, insediativi storici, consolidati, polo funzionale, Città delle Colonie, ecc...) inoltre riporta le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del territorio (fasce di rispetto, servitù militari, ecc...) e i vincoli di natura storico ambientale.

Questa parte risulta comprensiva 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.

La seconda parte comprende una serie di allegati costituiti dagli elaborati relativi alla Zonizzazione Acustica; 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.

La ValSAT del RUE è costituita dalla relazione metodologica comprendente le tabelle di verifica di coerenza rispetto alla pianificazione sovraordinata e agli obiettivi di PSC, la valutazione delle azioni proposte dal RUE.



## PARTE I L'ASSETTO DEL TERRITORIO

### 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 irregimentazione 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.



### 1.1.a La disciplina del Centro Storico e dei Nuclei Storici

Per tali ambiti, il RUE 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 definiti ambiti a prevalente destinazione residenziale.

La definizione della disciplina relativa agli ambiti di conservazione, 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 ambito 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 RUE 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 ambito 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.

### **1.1.b 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.

## 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 degli ambiti 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

Yellow	$If < 1 \text{ mc/mq}$
Orange	$1 \text{ mc/mq} < If < 1,5 \text{ mc/mq}$
Red	$1,5 \text{ mc/mq} < If < 2 \text{ mc/mq}$
Magenta	$2 < \text{mc/mq} < If < 2,5 \text{ mc/mq}$
Purple	$2,5 \text{ mc/mq} < If < 7 \text{ mc/mq}$
Dark Blue	$If > 7 \text{ mc/mq}$



#### Interventi sismici sugli edifici

Light Blue	Interventi di adeguamento
Yellow	Interventi di miglioramento
Red	Interventi di nuova costruzione
Green	Interventi di riparazione locale
Pink	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.



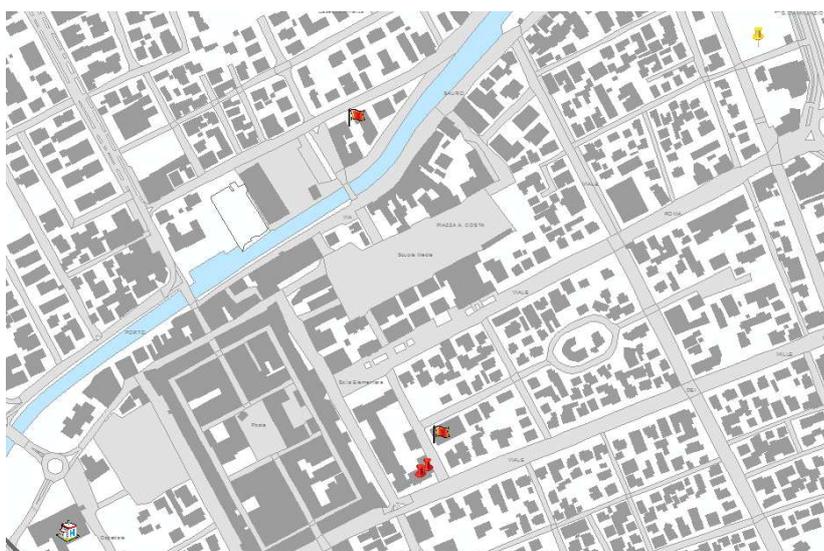
### Ricognizione Dotazioni Territoriali

- 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



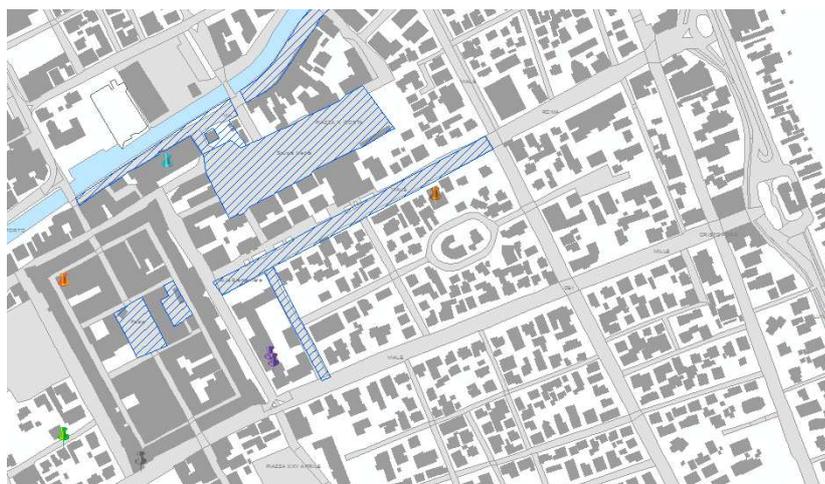
### Localizzazione delle strutture socio-sanitarie e sportive sul territorio

#### 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 PSC sono stati individuati i seguenti ambiti del territorio urbano consolidato con riferimento alla tipologia di tessuto presente e alla funzione prevalente:

- ambiti a prevalente funzione abitativa,
- ambiti a prevalente funzione turistica,
- ambiti a prevalente funzione direzionale di servizio,
- ambiti specializzati per attività produttive
- polo funzionale

Tali ambiti sono poi stati a loro volta suddivisi dal RUE 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 ambito urbano consolidato, il RUE 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 consolidati, il RUE 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.

### **1.2.a Gli ambiti a prevalente funzione abitativa**

Gli ambiti a prevalente funzione abitativa rientrano fra gli "ambiti urbani consolidati", definiti 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 (Art. A-10, L.R. 20/2000). Gli ambiti urbani consolidati 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.

Gli ambiti a prevalente funzione abitativa, 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 ambiti 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.

Gli ambiti urbani consolidati, a prevalente funzione abitativa, 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. Sono presenti anche edifici a funzione specialistica quali le Terme di Cervia.

*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* - 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.

*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.

### **1.2.b Gli ambiti a prevalente funzione turistica**

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

Gli ambiti 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 ambito consolidato, 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.



Negli ambiti a prevalente funzione turistica il RUE 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, accorrandole 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.

Gli ambiti urbani consolidati, a prevalente funzione turistica, sono articolati nei seguenti tessuti:

*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.

*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).



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.

Negli ambiti a prevalente funzione turistica, 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 PSC e il RUE fanno 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.

Negli ambiti di rigenerazione della Città delle Colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o 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 RUE 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 direttamente, tramite permessi di costruire convenzionati.

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.

Negli ambiti a prevalente funzione turistica, nei tessuti turistico-ricettivi a bassa densità, sono localizzati 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.

### **1.2.c Gli ambiti a prevalente funzione direzionale di servizio**

Tali ambiti, inclusi fra gli ambiti urbani consolidati, comprendono tessuti urbani d'impianto recente composti da edifici specialistici adibiti ad attrezzature pubbliche, da spazi pubblici o di uso pubblico. Sono



presenti anche strutture ricettive alberghiere, centri termali e benessere, residenze turistico alberghiere, spazi congressuali ed espositivi e funzioni di servizio.

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

Entro tali ambiti gli strumenti di pianificazione perseguono: 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.

Gli ambiti urbani a prevalente funzione di servizio, sono articolati nei seguenti tessuti:

- *Tessuti specializzati di servizio*

Per tale 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 di tali parti di territorio, consentendo l'eventuale riconversione o rifunzionalizzazione di strutture ad oggi sottoutilizzate.

#### **1.2.d Gli ambiti specializzati per attività produttive**

Tali ambiti, compresi fra gli ambiti specializzati per attività produttive, 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 ambiti 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 PSC e RUE prevedono unicamente il completamento.

Entro tali ambiti il PSC 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.

Gli ambiti urbani specializzati, a prevalente funzione produttiva, sono articolati nei seguenti tessuti:

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

*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.



### 1.2.e Le aree di qualificazione urbana

All'interno degli ambiti urbani consolidati e dei relativi tessuti, sono state perimetrate aree particolari, definite dal RUE "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.

### 1.2.f Polo funzionale Arenile - Porto

Tale ambito, compreso fra gli ambiti specializzati per attività produttive, include l'arenile e il porto di Cervia, già individuati dal PTCP, ai sensi dell'art. 8.5, come polo funzionale 18 "Arenile di Cervia".

Entro tale ambito il RUE prevede 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 RUE intende avviare 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.



Nel RUE è previsto 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 sono state individuate specifiche zone di potenziamento delle attività ludico-sportive nelle quali si intende 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.

In conformità a quanto disposto dalla Legge regionale n. 25/2015, il RUE, nello specifico approfondimento che costituisce il Piano dell'Arenile, per i tessuti Arenile e Porto, individua 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 perseguire gli obiettivi già individuati dal PSC.

### **1.3 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.

#### **1.3.a 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.

### **1.3.b 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 RUE 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.

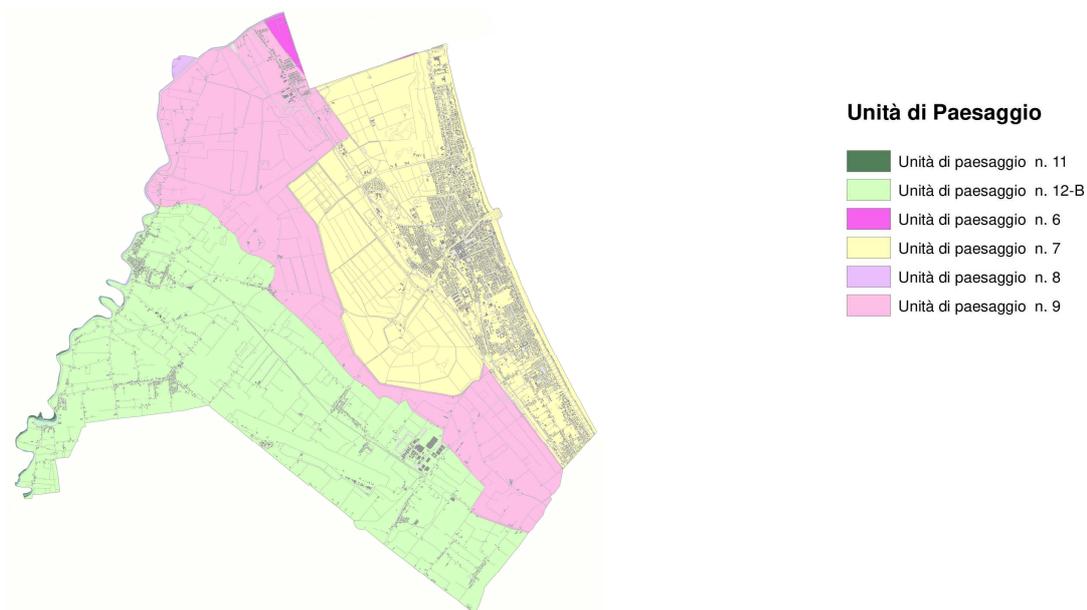
Nell'ambito del territorio rurale, oltre alle frazioni, sono stati individuati, con un tessuto ed una disciplina specifici, i piccoli nuclei rurali (Borgo Pipa, Borgo Pasini, ecc...), al fine di preservarne il carattere identitario. Le destinazioni residenziali che si configurano come situazioni isolate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

### **1.3.c Gli ambiti rurali**

La definizione degli ambiti del territorio rurale è stata effettuata a partire dalle indicazioni contenute nel PTCP, rivista sulla base delle Unità di paesaggio e della reale consistenza dei luoghi.

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".



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.

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

#### **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18 L.R. 20/2000)**

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 (A-19 L.R. 20/2000)**

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 (A-20 L.R. 20/2000)**

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 RUE delinea la disciplina funzionale di tale ambito, a partire dagli obiettivi e dagli indirizzi forniti dal PSC.

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 RUE interpreta e formula gli specifici riferimenti normativi, sulla base degli indirizzi forniti dal PSC, 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.

#### **1.3.d Altre politiche per la valorizzazione e la riqualificazione del territorio rurale**

Alla caratterizzazione del territorio in ambiti rurali, il RUE 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 RUE che effettua la ricognizione e disciplina del patrimonio edilizio sparso.



## PARTE II 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
<b>TOTALE</b>	<b>1.530.279,44</b>	<b>292.409,97</b>	<b>2.400.935,88</b>	<b>447.640,76</b>	<b>4.671.266</b>
Altre aree cedute senza opere	0	59.699,20	0	45.092,12	104.791
<b>TOTALE COMPRESIVO AREE CEDUTE SENZA OPERE</b>	<b>1.530.279,44</b>	<b>352.109,17</b>	<b>2.400.935,88</b>	<b>492.732,87</b>	<b>4.776.057,36</b>

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>	<i>710</i>	<i>2.866</i>	<i>4.574</i>	<i>4.609</i>	<i>12.759</i>
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
<b>TOTALE</b>	<b>185,6</b>	<b>33,5</b>	<b>570,7</b>	<b>57,9</b>	<b>847,7</b>
TOTALE COMPRESIVO 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
<b>TOTALE FABBISOGNO</b>	<b>249.670</b>	<b>536.050</b>	<b>694.070</b>	<b>728.360</b>	<b>2.243.650</b>

<i>Differenza fra dotazioni esistenti e fabbisogno</i>	<b>1.280.609</b>	<b>-243.640</b>	<b>1.706.866</b>	<b>-280.719</b>	<b>2.427.616</b>
<i>Rapporto Dotazioni esistenti/Fabbisogno</i>	<b>613%</b>	<b>55%</b>	<b>346%</b>	<b>61%</b>	<b>208%</b>
<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 RUE 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 III LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE

### 3.1 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 RUE 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 degli ambiti urbani consolidati (A10), 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) negli ambiti urbanizzabili e delle medio-grandi strutture di vendita (da 1.500 a 2.500 mq di Sv) è effettuata dal POC.

L'individuazione di aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 2,5 ha di ST, e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq, è ammessa solo qualora prevista nell'ambito del PTCP o di apposita variante.

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 RUE 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.