



**La LR 24/2017.  
Dalle parole ai fatti:  
il primo  
Piano Urbanistico Generale (PUG)  
del Comune di Cervia**

# Legge urbanistica previgente:

- ✓ Rispondeva ad un modello di sviluppo comunque fondato sul **consumo del suolo** e che ha comportato una significativa **dispersione insediativa**
- ✓ Era pensata per governare un processo di **espansione urbana** che si è comunque arrestato
- ✓ Prevedeva processi di pianificazione **troppo complessi** e di **lunga elaborazione**





# COSA CAMBIA CON LA NUOVA LEGGE URBANISTICA

## FINO AD OGGI

I Comuni hanno strumenti di pianificazione diversi

I Comuni pianificano in media in 10 anni

Dalla rendita fondiaria

Pianificazione a cascata con tempi lunghi e dispendio di risorse



## CON LA NUOVA LEGGE

TUTTI I COMUNI ENTRO 3 ANNI  
ADOTTANO IL PUG

UN SOLO PIANO IN 10 MESI  
poi accordi operativi

AI PROGETTI DI IMPRESA

PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA





# COSA CAMBIA CON LA NUOVA LEGGE URBANISTICA

## FINO AD OGGI

250 km<sup>2</sup> di previsioni in espansione

Consumo a saldo zero su base volontaria

23% di dispersione urbanistica



## CON LA NUOVA LEGGE

Con il PUG, **LIMITE CONSUMO DI SUOLO  
AL 3% DEL T.U. 2017**  
(70km<sup>2</sup> di previsioni d'espansione fino al 2050)

Esaurito il 3% del T.U. **SCATTA IL SALDO  
ZERO BEN PRIMA DEL 2050**

**POLITICHE DI ADDENSAMENTO AL T.U**  
per aree produttive ed espansioni





# UN'IDEA DI CITTÀ...IN TESTA!

***Un unico piano comunale (PUG) che sostituisce PSC, RUE e POC***

**CONTIENE LE NORME PER LA STRATEGIA URBANA E QUALITÀ AMBIENTALE**  
vincolanti per gli accordi operativi

**DEFINISCE LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE ORDINARIE (ex RUE)**

**INDICA I CRITERI PER L'ESPANSIONE URBANISTICA NEI LIMITI DEL 3%  
E PER LE TRASFORMAZIONI RILEVANTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO**  
(NON CONFORMA DIRITTI)

**SI ATTUA CON L'ACCORDO OPERATIVO ANCHE SU INIZIATIVA PUBBLICA**





# CONSUMO DI SUOLO: DIAMOCI UN TAGLIO!

Con la nuova legge nasce il nuovo  
**Piano Urbanistico Generale (PUG)**

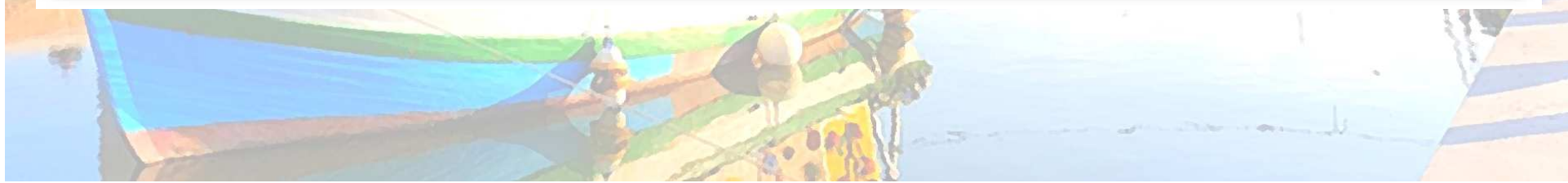


**LIMITE DEL 3% PER LE ESPANSIONI  
FUORI DAL TERRITORIO URBANIZZATO**

## FORMANO IL 3%

- NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI SOLO SE COLLEGATI A PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA O ERS

## SONO ESCLUSI DAL 3%

- OPERE PUBBLICHE E PARCHI URBANI
  - AMPLIAMENTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (LOTTI DI COMPLETAMENTO ADIACENTI O IN PROSSIMITÀ A QUELLI ESISTENTI)
  - NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE E NAZIONALE
  - FABBRICATI IN TERRITORIO RURALE PER L'IMPRESA AGRICOLA
- 

# LR 24/2017

In sintesi:

\* **Cambio di prospettiva** epocale rispetto alla legislazione previgente

\* **Nuovi strumenti** di pianificazione

\* **Obiettivi:**

- pianificazione omogenea per tutti i Comuni entro il 2020
- riduzione delle previsioni di espansione per limitare il **consumo di suolo**,
- **rigenerazione urbana**
- miglioramento della **qualità urbana ed edilizia** (con particolare riguardo all'efficientamento energetico ed alla riduzione del rischio sismico degli edifici)
- **tutela e valorizzazione** del territorio e delle sue caratteristiche ambientali, paesaggistiche, storiche e culturali
- aumento dell'**attrattività** del territorio
- velocità e **semplificazione** degli strumenti urbanistici
- **legalità**
- favorire gli **investimenti** delle imprese

# LR 24/2017

Il Piano Urbanistico Generale può consentire nuove previsioni in espansione dell'urbanizzato solamente:

- quando **non sussistano ragionevoli alternative** al riuso del territorio urbanizzato
- per insediamenti che risultino **strategici** per l'attrattività e lo sviluppo dei territori
- **escludendo espansioni a carattere residenziale**, ad eccezione:
  - dei casi in cui siano indispensabili per attivare progetti di rigenerazione del patrimonio residenziale esistente
  - degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e della sola quota di edilizia libera indispensabile per la sostenibilità economica dell'intervento

**La legge differenzia dunque nettamente la disciplina degli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato, prevedendo incentivi, rispetto a quella delle nuove urbanizzazioni.**



# LR 24/2017

La nuova legge urbanistica introduce incentivi / forme incentivanti al riuso e alla rigenerazione urbana:

## **Incentivi urbanistici**

- \* Esonero contributo straordinario
- \* Riduzione contributo di costruzione
- \* Incentivi volumetrici (per rigenerazione e per ers)
- \* Altre premialità legate alla qualità architettonica e progettuale, al rating di sostenibilità degli interventi

## **Standard differenziati**

- \* Utilizzo aree pubbliche a standard per ers e per rigenerazione
- \* Riduzione delle quantità di aree a standard da reperire
- \* Riduzione parcheggi pubblici e pertinenziali

**Deroghe al DM n.1444/1968** (distanze, altezza massima e densità)

## **Semplificazioni procedurali**

- \* Non Valsat e no CU, per accordi nel TU meramente attuativi
- \* Solo Verifica di assoggettabilità per accordi operativi nel TU
- \* È richiesta la SCIA per gli interventi di rigenerazione
- \* Superamento dissenzienti per interventi su edifici a rischio sismico (art.27,c.5,L.166/2002)

# LR 24/2017

Il PUG definisce:

\* sia la **disciplina urbanistica di dettaglio** di interventi attuabili direttamente con titolo edilizio (qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica)

\* sia **contenuti strutturali**: vincoli e tutele ambientali, storico culturali, infrastrutturali

\* sia **contenuti strategici**: la disciplina generale della rigenerazione urbana e delle nuove urbanizzazioni con eventuali criteri di massima localizzativi, l'individuazione di areali da sottoporre alle varie tipologie di interventi, ecc.

In sintesi il PUG stabilisce solo:

- La griglia dei vincoli strutturali
- La Strategia per la qualità urbana e ambientale

**Non conforma alcun diritto edificatorio: NO CARTOGRAFIA TERRITORIO URBANIZZABILE**

# Il Primo PUG

Perchè il primo PUG?

Cervia ha una risorsa unica: il **territorio**

- la città
- il paesaggio
- i beni ambientali
- i beni culturali

Tutti questi elementi significano anche...  
**ECONOMIA LOCALE**

# Il Primo PUG

Tutela e valorizzazione del territorio non erano più garantiti da un apparato normativo (PRG e REC) ormai non più al passo con i tempi perchè:

- **rigido** (per le destinazioni d'uso) ma con maglie troppo larghe (non centralità della costruzione/scarsa valorizzazione della città pubblica)
- **ridondante** (innumerevoli parametri) ma non esauriente (solo in espansione con scarsità di dotazioni territoriali, assenza di resilienza del sistema)
- **non adeguato** alle norme sovraordinate il cui recepimento non era più procrastinabile.

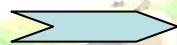
**Il mancato rispetto delle leggi comporta conseguenze!**

# Il Primo PUG

Tutela e valorizzazione del territorio non erano più garantiti da un apparato normativo (PRG e REC) che ha portato a:

- incremento rendita fondiaria
- speculazione edilizia
- arbitrarietà delle scelte
- consumo di suolo "disorganizzato"

Dall'epoca dell'**OCCASIONE**



All'epoca dell' **OPPORTUNITA'**

# Il Primo PUG

L'urgenza di procedere e di riorientarsi attraverso una nuova programmazione territoriale i cui punti cardine, disciplinati dalla nuova legge urbanistica, **Legge Regionale n. 24/2017**, sono:

- contenere **consumo di suolo**
- recupero dei suoli e degli immobili abbandonati
- rendere spazi resilienti, adattivi al **cambiamento climatico**
- **efficientare** gli edifici energeticamente e sismicamente (80%-20%)
- il bene casa come un bene primario e non di élite, anche nella parte costiera
- sostenere un modello di sviluppo che assuma le **questioni ambientali e sociali** come valori nei progetti economici
- modalità di **progettazione semplificata**

Quindi perseguire

un' **Urbanistica socialmente utile**

# Il Primo PUG

- ✓ Necessità di **strumenti flessibili e dinamici** di governo del territorio
- ✓ Applicazione di modelli analitici, valutativi, decisionali e attuativo/gestionali
- ✓ **Efficacia delle scelte** di scala territoriale



# Il Primo PUG

Analisi degli scenari

Strategie per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale

Obiettivo del Piano

Costruzione città pubblica

Valorizzazione città privata

Piano Urbanistico Generale

**PUG**



# Il Primo PUG

LR24/2017

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

## come si promuove la città pubblica?

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



Coerentemente con la legge regionale,  
**si interviene prevalentemente sull'esistente**

# Il Primo PUG

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

## come si valorizza la città privata?

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



Coerentemente con la legge regionale,  
**si incentiva la disciplina del riuso e della  
rigenerazione urbana**

# Il Primo PUG

LR24/2017

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



✓ in recepimento alla DAL 186/2018 della regione Emilia Romagna, è stata approvata la "Ridefinizione organica della disciplina dei valori di monetizzazione delle aree destinate a dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali connesse a trasformazioni urbanistico-edilizie" (DGC n. 66/2019), che ha portato alla riduzione dei valori delle monetizzazioni (**MECCANISMI INCENTIVANTI**)

✓ in recepimento alla DAL 186/2018, con delibera di C.C. n. 38 del 30.07.2019, è stata approvata la "Nuova disciplina del contributo di costruzione" con la possibilità di molteplici riduzioni del contributo di costruzione per interventi sull'esistente, in vigore dal 04.09.2019 (**INCENTIVI ECONOMICI**)

# Il Primo PUG



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

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

# Il Primo PUG

Già nel 2017 venivano approvate le strategie di qualificazione della città pubblica, individuando nella costruzione di una “Città Resiliente” la vision dell’Amministrazione, dandone idonea rappresentazione in uno spazio a 4 dimensioni costituito dai seguenti scenari:

- “Cervia Città Identitaria”;
- “Cervia Città Sicura e Ospitale”;
- “Cervia Città Verde”;
- “Cervia Città Accessibile”

La **resilienza** non si sostanzia ormai solo come capacità di adattarsi ai cambiamenti climatici e/o eventi calamitosi naturali, ma deve essere declinata nelle sfumature essenziali che connotano la vita della società contemporanea e ne deve costituire direzione per uno sviluppo sostenibile del territorio, secondo un sistema di assi ordinatori costituiti dalle tematiche sociali, economiche ed ambientali.

**CENTRALITA' URBANE RESILIENTI**

# Il Primo PUG

LR24/2017

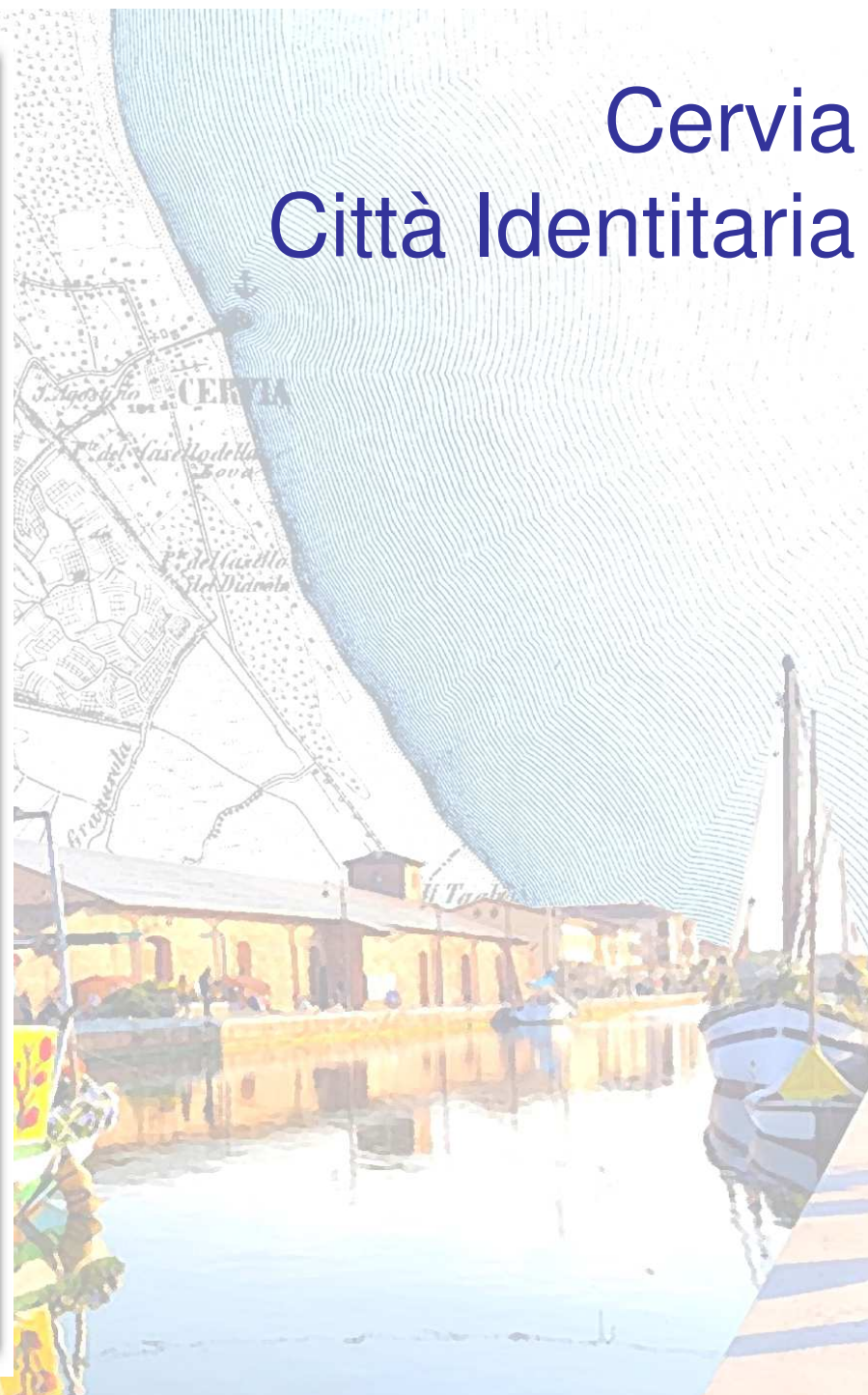
Il nuovo Piano Urbanistico Generale, partendo dal concetto di “Cervia – Città resiliente”:

- \* conferma la vocazione all’aumento ed alla qualificazione della **qualità urbana**;
- \* ribadisce tra i propri principi ispiratori la **riduzione del consumo di suolo**, anche a seguito dell’adesione dei cittadini ad un bando finalizzato alla riduzione delle aree edificabili;
- \* delinea azioni volte a favorire il **riuso dell’esistente** e la **rigenerazione urbana**;
- \* tratta diffusamente il tema del **verde** (valorizzazione della peculiarità di “Città - Giardino”, riconnessione e integrazione rete ecologica, potenziamento dotazioni ecologiche pubbliche e private, ecc...);
- \* fa propri gli esiti dei **concorsi di idee** finalizzati ad avviare processi di riqualificazione/rigenerazione di porzioni significative di città (Masterplan delle Ciclovie, di Pinarella e Tagliata, di Milano Marittima).

# Cervia

## Città Identitaria

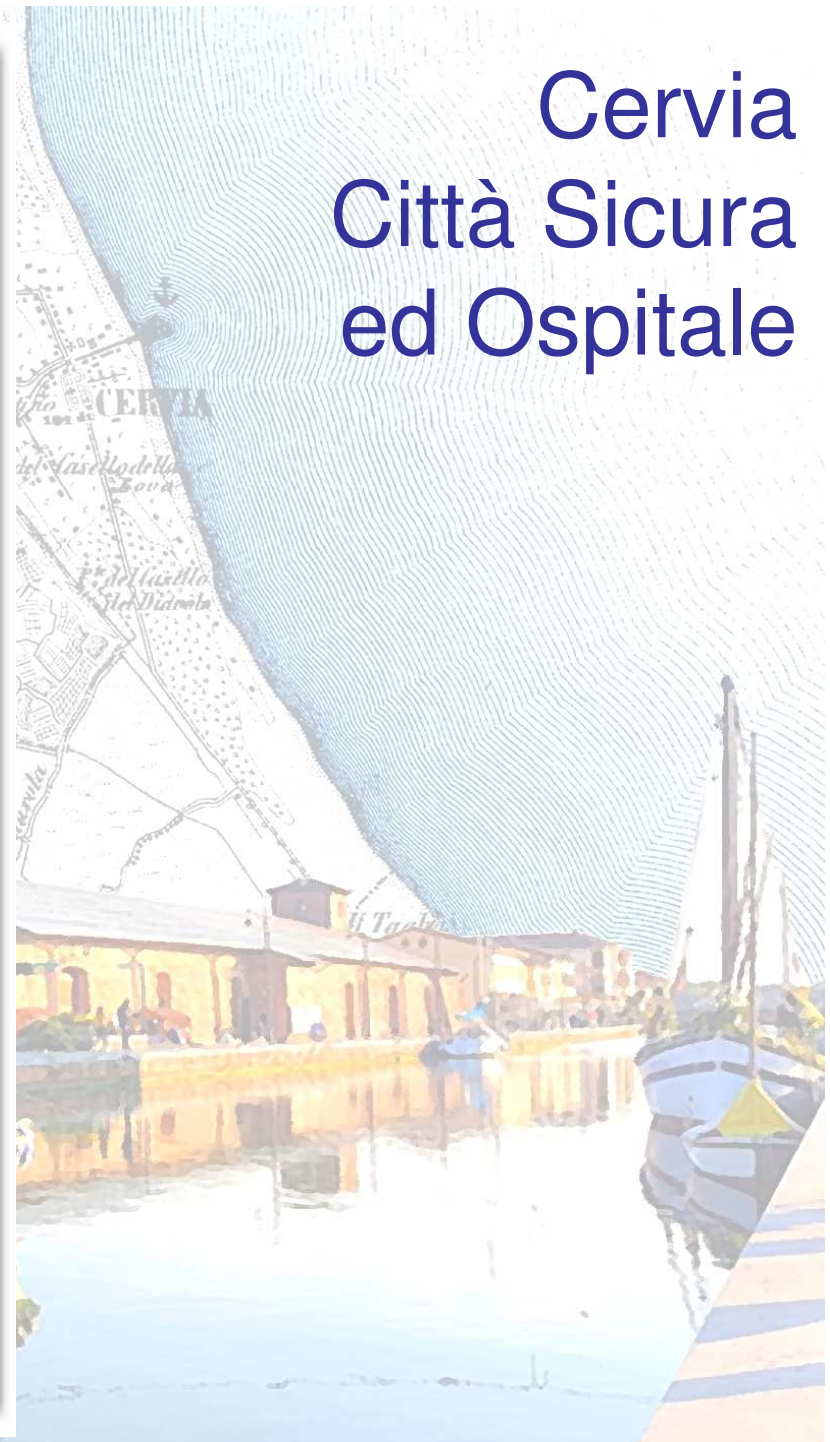
La Città Identitaria		
Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Qualificare i paesaggi urbani	recuperare e valorizzare il centro storico di Cervia	recuperare e rifunzionalizzare gli edifici del centro storico di Cervia
		demolire i corpi edilizi estranei all'organismo edilizio storico
		potenziare il centro commerciale naturale
		ripristinare su basi nuove l'originario rapporto tra il centro storico e la salina
	recuperare e valorizzare il centro storico di Castiglione	candidare la città di fondazione come patrimonio dell'umanità
Qualificare i paesaggi rurali	recuperare e valorizzare il centro storico di Castiglione	rifunzionalizzare palazzo Guazzi
	riqualificare gli edifici e le aree dismesse	restaurare e rifunzionalizzare le colonie storiche
	potenziare gli assi commerciali	riqualificare e rifunzionalizzare le colonie di Pinarella-Tagliata
		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
Promuovere una nuova qualità della città pubblica	creare nuove centralità urbane	progettare i vuoti urbani e le aree libere intercluse
	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
qualificare i prodotti congiuntamente ai luoghi di produzione	demolire gli edifici incongrui non utilizzati e convertirne parte della superficie in strutture a sostegno della fruizione turistica e dell'ospitalità	
	realizzare un migliore inserimento ambientale degli edifici	
Qualificare le dotazioni territoriali esistenti	qualificare le dotazioni territoriali esistenti	sostenere la ricerca
		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
	realizzare nuove dotazioni territoriali	potenziare i centri sportivi di Savio, Castiglione e Pisignano
		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
realizzare nuove dotazioni territoriali	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
	idraulico	promuovere interventi edilizi di adeguamento sismico e locali
		adottare misure per la riduzione del rischio
	alluvione	garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni
realizzare casse di espansione e di laminazione delle piene		
contrastare fenomeni di degrado urbano e sociale	ridurre il disagio abitativo	adottare misure per la riduzione del rischio
		realizzare interventi di difesa dall'aggressione marina
	rifunionalizzare gli immobili sottoutilizzati	realizzare edilizia residenziale pubblica
		realizzare altre forme di ERS per favorire l'accesso alla casa alle giovani coppie
	inserendo nuove funzioni	
	introducendo usi temporanei in attesa di soluzioni definitive	

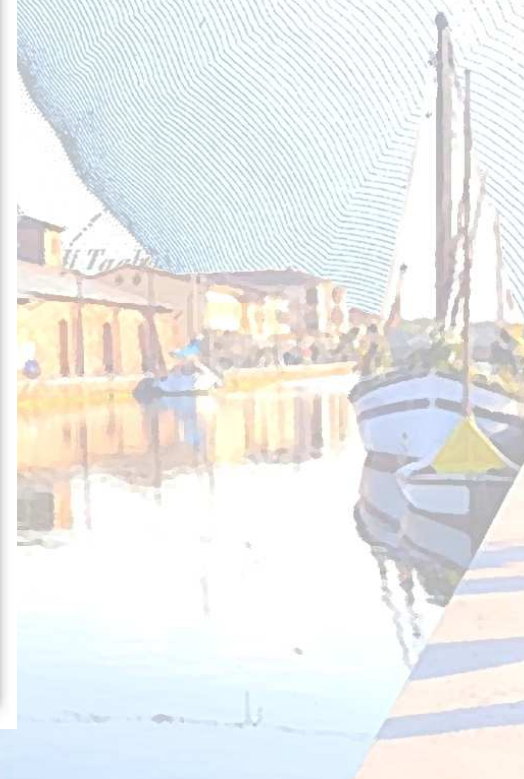
# Cervia Città Sicura ed Ospitale





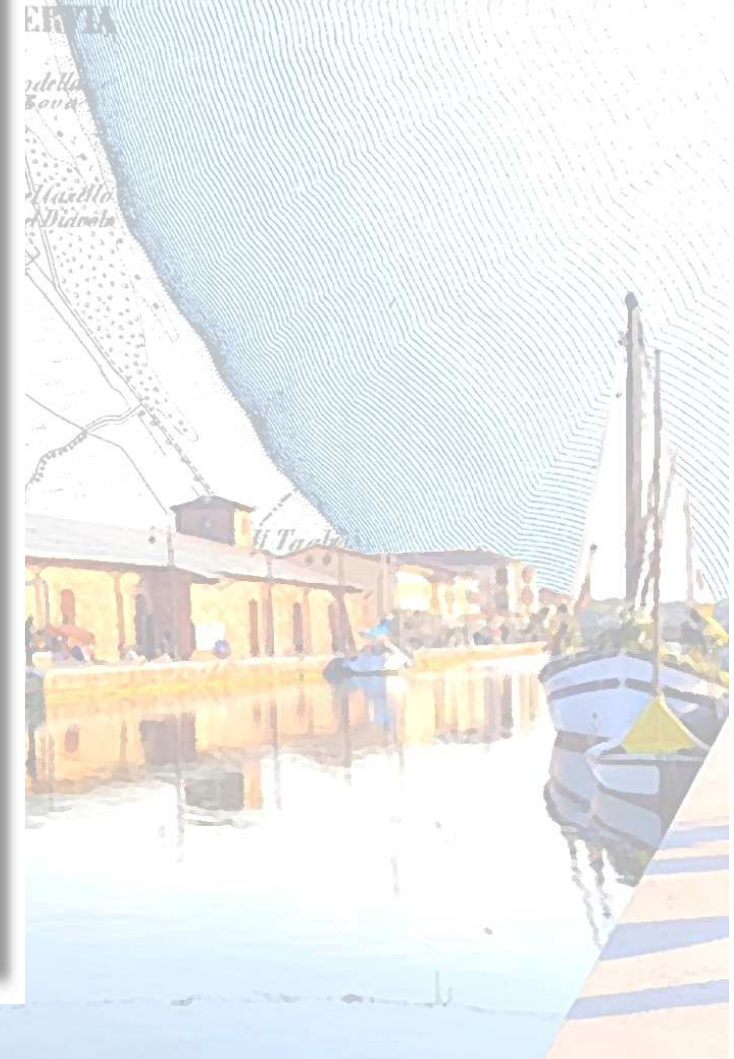
# Cervia Città Verde

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 il progetto della rete ecologica	infittire la rete ecologica	realizzare strutture a sostegno del cicloturismo
		ridurre la frammentazione e dare continuità alla rete
		affiancare alle ciclovie corridoi verdi
	qualificare e incrementare le dotazioni ecologico-ambientali	potenziare le connessioni dei nodi della rete ecologica urbana e rurale
		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 <sub>2</sub> e polveri sottili



# Cervia Città Accessibile

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 circoscrizione 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 Volturno, tra viale Plutone e viale Nettuno
		la viabilità tra via Petronio e via Tacito
	incrementare la dotazione di parcheggi pubblici	prolungare il collegamento (in fase di realizzazione) tra via Tritone e via Val Badia fino a via Lazio
realizzare parcheggi scambiatori agli accessi e connetterli all'arenile con sistemi di mobilità sostenibili realizzare parcheggi pubblici nei contesti urbani		
incrementare le reti di mobilità lenta	favorire le pedonalizzazioni sul lungomare	individuare aree dove realizzare parcheggi pertinenziali delle strutture ricettive e delle abitazioni esistenti che ne sono privi o carenti
		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)



**Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale**

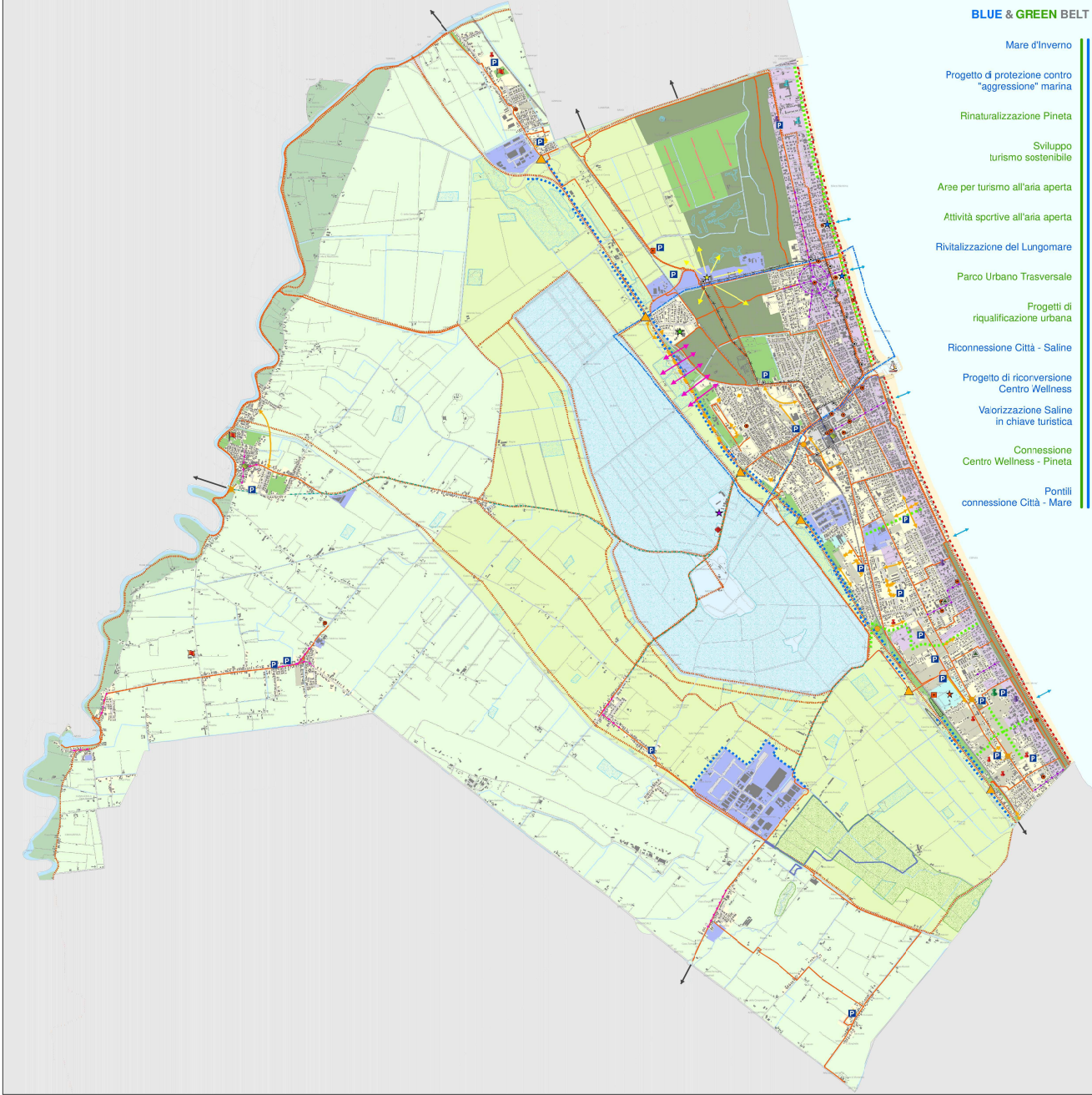
**COMUNE DI CERVIA**  
 Provincia di Ravenna  
 Settore Programmazione e Gestione del Territorio

1. Servizio: D.M. Luca Cuffari  
 2. Approvazione di Urbanistica: Arch. Massimo Ghisani  
 3. Recupero del dissesto e coordinamento: Ing. Gianni Caporali  
 4. Progettista:  
 Ing. Enrico Sabatini  
 Arch. Stefano Maglio  
 Ing. Andrea Cotti  
 Ing. Luca Fedi  
 Arch. A. Lucifora  
 Ing. Cesare Viti  
 5. Autorizzazione:  
 Maria Rosaria

Disegni: \_\_\_\_\_ Scale: \_\_\_\_\_ Elaborazioni: \_\_\_\_\_  
 Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale 1:15.000 D4

**LEGENDA**

- CERVIA - CITTA' VERDE**
- Schemature verdi
  - Comessioni verdi
  - Elementi di difesa dall'aggressione marina
  - Comessione Centro Wellness Pineta
  - Strada panoramica
  - Terme
  - Ambito da convertire (contro benessere e fruizione Bassano)
  - Valorizzazione dell'utilizzo dell'acqua madre
  - Strutture turistico ricettive all'aria aperta
  - Agricoltura urbana
  - Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico
  - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
  - Ambiti di integrazione paesaggistica (perurbano)
  - Intestazioni ecologiche ambientali
  - Strutture ecologiche ambientali da qualificare
  - Casse di espansione Progetto generale
  - Casse di espansione Primo stralcio
  - Centro di integrazione e servizio del comparto di Pineta e Tagliata
  - Linea strategica principale
- CERVIA - CITTA' IDENTITARIA**
- Elementi di ricomessione Città-Saline
  - Pontili
  - Analisi Blu - Comessione Città - Saline
  - Piazza a mare
  - Ambito portuale
  - Colonia Storica
  - Aziende Commerciali Portuali
  - Aziende Commerciali Capoluogo
  - Centro commerciale naturale all'aperto
  - Città della Colonia
  - Centro storico di Cervia e di Castiglione
  - Centro storico
  - Ampliamento Pineta
- Ambiti a area**
- Ambiti di conservazione
  - Salina
  - Polo funzionale Anelli e Porto
- CERVIA - CITTA' SICURA E OSPITALE**
- Aziende quote ERG
  - Centri Commerciali da rigenerare
  - Qualificazione e potenziamento centri sportivi
  - Centralità urbana
  - Ambito da riqualificare Ex Acquario Park
  - Tessuti urbani a prevalente funzione abitativa e direzionale
  - Tessuti urbani specializzati
  - Tessuti urbani a prevalente funzione turistica
  - Ambiti da riqualificare
- CERVIA - CITTA' ACCESSIBILE**
- Nuovi collegamenti via
  - Intersambio Via Roma Nord - SS 6
  - Sottopassi di progetto
  - Rotatorie
  - Parcheggi scambiatori di progetto
  - Principali Punti di accesso alla città
  - Qualificazione e potenziamento collegamenti conve limitati
  - Terminale trasporto rapido costiero
  - Percorso navetta elettrica di progetto
  - Terminale navetta elettrica
  - Percorsi ciclabili
  - Masterplan Cicliste



**BLUE & GREEN BELT**

- Mare d'Inverno
- Progetto di protezione contro "aggressione" marina
- Rinaturalizzazione Pineta
- Sviluppo turismo sostenibile
- Aree per turismo all'aria aperta
- Attività sportive all'aria aperta
- Rivitalizzazione del Lungomare
- Parco Urbano Trasversale
- Progetti di riqualificazione urbana
- Ricomessione Città - Saline
- Progetto di riconversione Centro Wellness
- Valorizzazione Saline in chiave turistica
- Comessione Centro Wellness - Pineta
- Pontili connessione Città - Mare

# Le Strategie

LR24/2017

In attuazione delle strategie individuate, sono state delineate le seguenti azioni:

- ✓ Tutelare gli impianti urbani storici, rifunzionalizzare e valorizzare gli edifici storici, promuovendone un riuso consapevole finalizzato a rivitalizzare tali spazi;
- ✓ Riquilibrare gli edifici e le aree dismesse;
- ✓ Introdurre e potenziare aree per turismo all'aria aperta e attività sportive;
- ✓ Realizzare un Parco Urbano Trasversale (Masterplan Pinarella e Tagliata);
- ✓ Riconvertire Centro Congressi, perseguendo la connessione con la pineta e la valorizzazione della Bassona attraverso l'implementazione della dotazione forestale (Masterplan Milano Marittima);
- ✓ Qualificare le Terme;
- ✓ Potenziare gli assi commerciali;
- ✓ Qualificare e potenziare le dotazioni territoriali;
- ✓ Ridurre il disagio abitativo;
- ✓ Promuovere il turismo sostenibile;
- ✓ Promuovere interventi di riduzione dei rischi sismico, idraulico e alluvioni;
- ✓ Realizzare il progetto di rete ecologica;

# La SQUEA

LR24/2017

Ai sensi della LR 24/2017, la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, tenendo conto delle **carenze pregresse di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici** e delle **situazioni di vulnerabilità** accertate dal **quadro conoscitivo** per gli areali urbani omogenei individuati:

- ✓ persegue l'obiettivo di rafforzare l'**attrattività e competitività** dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale.
- ✓ Individua i **fabbisogni specifici** da soddisfare nei medesimi ambiti, fornendo indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo.
- ✓ 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**.
- ✓ fissa, attraverso l'indicazione di **requisiti prestazionali** e di **condizioni di sostenibilità** da soddisfare, relativamente ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, nonché al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, di adattamento ai cambiamenti climatici.
- ✓ individua il fabbisogno complessivo di alloggi di **Edilizia Residenziale Sociale**, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale.

# La SQUEA

LR24/2017

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA) è dunque strumento innovativo, evoluzione del Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), finalizzato:

- ✓ alla definizione della qualità insediativa,
- ✓ alla progettazione degli spazi pubblici,
- ✓ all'organizzazione dei servizi,

**ovvero**  
**alla costruzione della**  
**“città pubblica”**

L'ANNUNCIO DEL VICEMINISTRO MISIANI AL CONVEGNO DI FONDAZIONE BENETTON

## «Un fondo da 50 miliardi ai Comuni per edilizia green»

Meccanismi premiali per Comuni ecosostenibili come passaggio-chiave di una legge sulla tutela del suolo non più rinviabile. A pochi giorni dal rapporto Ispra (Istituto superiore per la protezione e ricerca ambientale) che ha certificato l'allarmante cementificazione della Marca, il messaggio è stato lanciato nel convegno "Zero is more", promosso da Tes (Transizione ecologica solidale, presidente è l'ex ministro Andrea Orlando) e Fondazione Benetton.

A dare un efficace assist al tema del convegno sono state le misure annunciate dal viceministro all'Economia Antonio Misiani, intervenuto via Skype: «La prossima manovra sarà la più ambientalista della storia. Stiamo pensando a un fondo da 50 miliardi in 15 anni per lo sviluppo sostenibile. E percorreremo la strada, non so se già per la legge di bilancio, degli incentivi alle demolizioni». Il disegno di legge ha con prima firmataria la senatrice Pd Anna Rossomando: obiettivo rendere più semplici le operazioni di recupero e rigenerazione urbana. «Occorre premiare i Comuni che non utilizzano suolo e rigenerano "buchi", pensando all'efficientamento energetico», osserva Matteo Favero, presidente Globe Italia e responsabile am-

biente Pd Treviso, «servono defiscalizzazioni e un accesso privilegiato ai fondi pubblici». Maria Rosa Barazza, presidente Associazione Comuni della Marca, replica: «Bene gli incentivi. L'importante è che lo Stato metta le risorse e le misure non siano a carico dei Comuni».

Il ddl include riduzioni degli oneri di urbanizzazione, maggiorazioni invece per edificazioni su aree libere, criteri di priorità per fondi pubblici, esproprio di immobili abbandonati per favorire processi di riqualificazione. Propositi che non passano inosservati nella Marca



Restauro e riuso parole chiave del prossimo ddl. Qui l'ex tribunale

degli infiniti capannoni, con l'Ispra che ha appena collocato Treviso al secondo posto fra le province venete per cementificazione. Il tutto in una regione peraltro al vertice nazionale di una classifica tutt'altro che onorevole.

«Dovrà diventare più difficile occupare terreni agricoli e più facile demolire capannoni», riassume Marco Tamaro, direttore Fondazione Benetton, ente che da sempre si batte per la tutela del territorio e la riqualificazione ragionata degli ambienti urbani dismessi. —  
Mattia Toffoletto

# Consumo di suolo e rigenerazione urbana

- ✓ Piena coerenza del PUG con le politiche nazionali ed europee, volte a rendere più agevoli **interventi di recupero e rigenerazione urbana** (incentivi alle demolizioni; defiscalizzazione; riduzioni oneri urbanizzazione; ecc...);
- ✓ Essendo già allineati, maggiori possibilità di attrarre in tempi rapidi operatori e investimenti
- ✓ Opportunità di **crescita economica**

# Consumo del suolo

LR24/2017

In attuazione degli obiettivi indicati dalla LR24/2017, le azioni del piano perseguono:

- ✓ Riduzione della **dispersione insediativa** in zone prive dei servizi di base
- ✓ Rafforzamento dell' **armatura urbana esistente**
- ✓ Contenimento del **consumo di suolo** con particolare riferimento alle zone del forese
- ✓ **Riduzione dei costi** economici e sociali
- ✓ **Incremento delle dotazioni territoriali**, e in particolare di quelle ecologico-ambientali
- ✓ **Integrazione e ricucitura** delle strutture urbane consolidate
- ✓ **Consumo di suolo** contenuto al 2050 nel limite massimo del 3% della superficie del Territorio Urbanizzato



# Il dimensionamento

LR24/2017

Superficie territorio comunale: 8274 ha

Superficie Territorio Urbanizzato: 1275 ha

Consumo di suolo al 2050: € 3% superficie territorio urbanizzato attuale

Consumo di suolo al 2050 Cervia: 37 ha

# Il dimensionamento

LR24/2017

Consumo di suolo al 2050 Cervia: 37 ha

Ipotizzando Indice medio: 0,18 mq/mq ai soli fini della valutazione della sostenibilità ambientale del Piano

Superficie totale realizzabile: 66.740 mq (pari a circa 741 alloggi)

# Il dimensionamento

LR24/2017

Consumo di suolo al 2050 Cervia: 37 ha

Superficie permeabile Capoluogo: almeno 16 ha

Superficie potenzialmente trasformabile nel forese: 9 ha circa

Superficie permeabile forese: almeno 3 ha

Complessivamente

Superficie trasformabile: 37 ha

Superficie permeabile: 19 ha

# Il dimensionamento

- ✓ La Superficie trasformabile fino al 2050 è pari al **58%** della Superficie già prevista dal PRG.
- ✓ Le nuove modalità operative produrranno comunque un significativo incremento della **permeabilità dei suoli** oggetto di trasformazione urbanistica, portando l'effettivo consumo di suolo rispetto al PRG al 43,6%.
- ✓ Tale ultimo dato rappresenta la riduzione del consumo di suolo previsto rispetto alle previsioni del PRG.

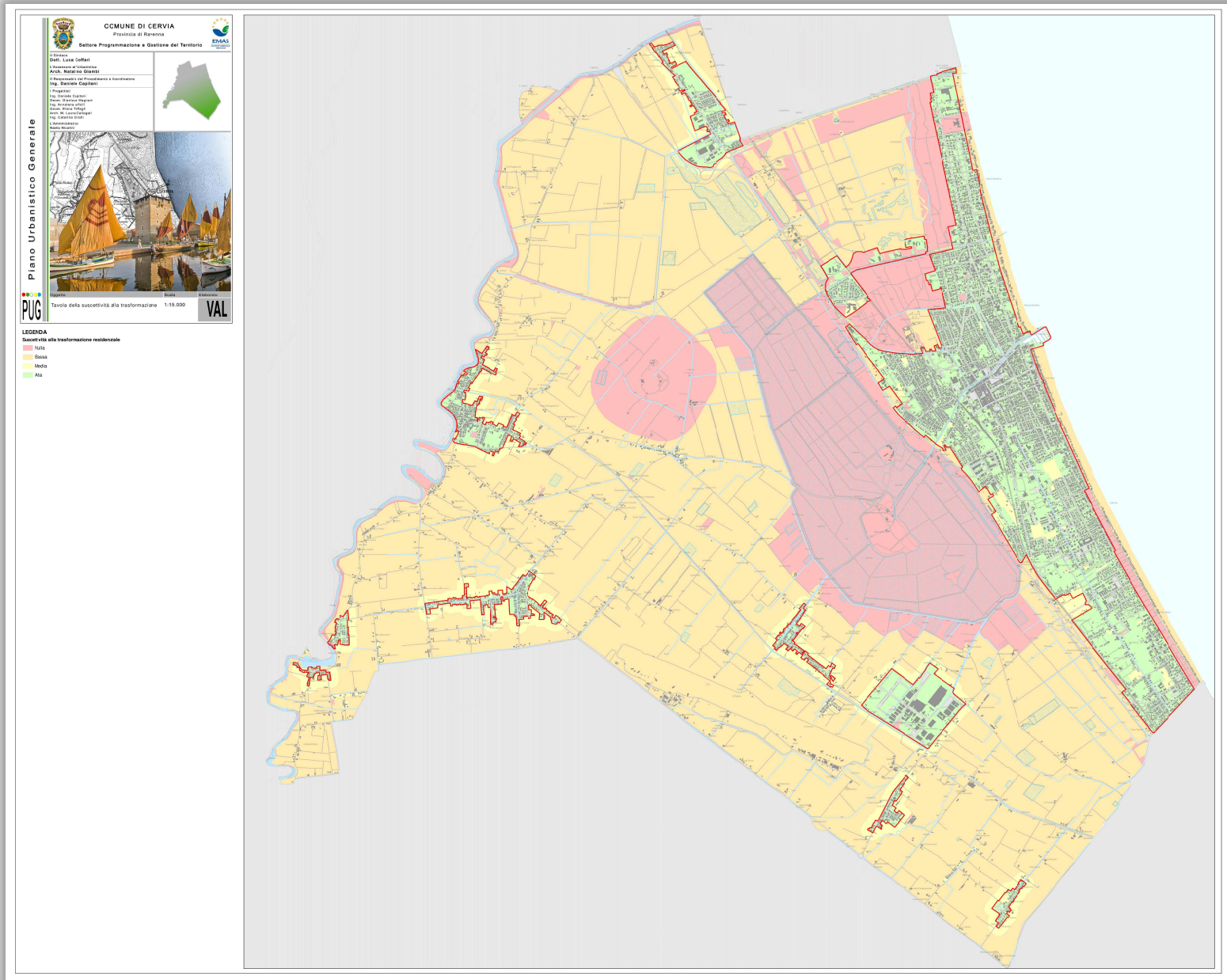
# Il dimensionamento

LR24/2017

Il 3% è spendibile nelle **aree potenzialmente vocate alla trasformazione:**

- ✓ **All'interno del TU**, al fine di:
  - completare parti di città, implementando le dotazioni territoriali;
  - integrare e qualificare la rete ecologica;
- ✓ **Fuori dal TU**, alle condizioni indicate dalla SQUEA, al fine di:
  - rafforzare l'armatura territoriale;
  - garantire i servizi e le dotazioni essenziali nelle frazioni;

# Le aree potenzialmente vocate alla trasformazione



# Il progetto di rete ecologica:



# Il progetto di rete ecologica:

- ✓ Il PUG assume l'obiettivo prioritario della tutela, conservazione, miglioramento e valorizzazione degli ecosistemi e della **biodiversità** presente nel territorio, perseguendo lo sviluppo di reti ecologiche, in coerenza con gli obiettivi dettati dalle normative sovraordinate.
- ✓ La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale definisce il progetto di reti ecologiche, a scala comunale, recependo le indicazioni delle normative sovracomunali.
- ✓ Nelle aree che costituiscono la rete ecologica, deve essere garantita la continuità degli elementi lineari e devono essere conservati gli elementi puntuali quali le alberature, i chiari, i maceri, ecc.
- ✓ Sono promossi interventi di integrazione e qualificazione della rete secondo quanto indicato nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.
- ✓ Nelle aree facenti parte della rete ecologica in ambito rurale, fatto salvo quanto indicato per specifici elementi, è ammessa la realizzazione di spazi collettivi, di attrezzature e infrastrutture finalizzate alla fruizione delle medesime.
- ✓ Nelle aree facenti parte della rete ecologica in ambito consolidato, fatto salvo quanto indicato per specifici elementi, sono ammessi:
  - la realizzazione di spazi collettivi, di attrezzature e infrastrutture finalizzate alla fruizione delle medesime;
  - interventi finalizzati alla riduzione dell'invarianza idraulica.



# Semplificazione

LR24/2017

Si richiamano alcune delle semplificazioni introdotte:

- ✓ l'**eliminazione** degli **indici** a favore di una seria politica di miglioramento della qualità urbana grazie all'introduzione dell'obbligo del reperimento delle dotazioni territoriali anche negli interventi diretti ed un'attenta valutazione delle altezze nei diversi tessuti;
- ✓ la **semplificazione operativa** delle norme relative alla tutela dal rischio idraulico e le misure di protezione passiva richieste anche dalla legge regionale;
- ✓ gli **incentivi normativi** per la riqualificazioni/rigenerazione dell'edificato residenziale esistente;
- ✓ le norme per evitare un uso improprio dei **sottotetti**;
- ✓ gli strumenti ed incentivi per riqualificare e accorpare le **strutture ricettive esistenti** e riconvertire le strutture chiuse da tempo;
- ✓ gli strumenti ed incentivi per riqualificare la **Città delle Colonie**;
- ✓ gli incentivi per il **riuso dei fabbricati** in disuso e per la **riqualificazione** di imprese ed abitazioni esistenti nel forese;

# Semplificazione

LR24/2017

Si richiamano alcune delle semplificazioni introdotte:

- ✓ la disciplina delle **dotazioni territoriali** differenziata a seconda dei tessuti e delle tipologie di intervento per agevolare interventi sull'esistente;
- ✓ la **semplificazione operativa** prevista per alcune tipologie di intervento attuabili mediante permesso di costruire convenzionato (Aree di qualificazione Urbana, Città delle Colonie, insediamento strutture di vendita fino a 1500 mq di SV), senza ulteriori valutazioni di sostenibilità, già svolte in sede di formazione di PUG;
- ✓ la **semplificazione operativa** dovuta alla predisposizione di schede di disciplina particolareggiata per gli edifici in territorio rurale e per gli edifici storici in ambito urbano esterni ai Centri storici;
- ✓ la disciplina delle **dotazioni pertinenziali**, differenziata in modo da favorire gli interventi sull'esistente;
- ✓ l'ampliamento della gamma delle **funzioni insediabili** sia nel sistema insediativo storico, sia nei tessuti urbani, sia negli interventi sull'esistente in territorio rurale;

# Il Primo PUG

Anno	Totale pratiche	Totale Entrate
2012	1085	2.476.273,69
2013	1107	1.414.709,76
2014	1038	1.499.962,86
2015	883	1.926.054,64
2016	944	1.658.168,50
2017	949	1.881.056,24
2018	898	2.359.694,77

Dall'entrata in vigore del PUG:

Pratiche presentate dal 01.01.2019 al 30.09.2019: n. 769 (pari a **85% dell'intero 2018**)

Entrate dal 01.01.2019 al 30.06.2019: € 1.263.831,52 (pari a **54% dell'intero 2018**)

I dati sono presentati in forma aggregata perché dal 2012 ad oggi le modifiche normative intervenute hanno variato la disciplina dei titoli edilizi per gli interventi diretti, snellendo le procedure.

I primi mesi di applicazione di un nuovo piano urbanistico, peraltro così differente dal previgente, sono necessariamente da considerare di studio e rodaggio.

# Il Primo PUG

**Il primato dell'interesse comune  
sull'interesse del singolo  
è il principio da assumere come  
stella polare  
dell'urbanistica**

