

**LA PROGETTAZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI
NEL COMUNE DI CERVIA: NUOVA COSTRUZIONE E
INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN BASE ALLE
PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE
(PUG)**

**Analisi delle possibilità di insediamento residenziale nei
tessuti del PUG**

I tessuti

Il PUG suddivide il territorio urbano in tessuti:

- Centri Storici
- Tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale
- Tessuti a prevalente funzione turistica
- Tessuti specializzati
- Polo Funzionale

Il PUG suddivide il territorio rurale in:

- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Ambito delle Saline

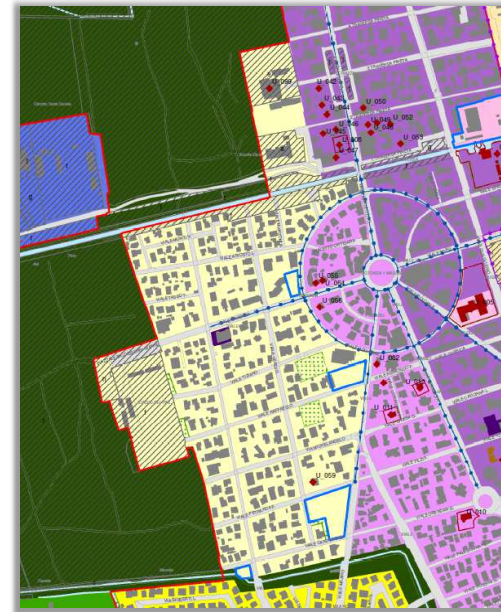
I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

Si dividono in:

- Tessuti residenziali a bassa densità
- Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali
- Tessuti residenziali a media densità
- Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali
- Tessuti residenziali ad alta densità
- Tessuti residenziali pianificati
- Tessuti residenziali di rigenerazione urbana

I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali a bassa densità:
Solo a Milano Marittima
- Tessuti residenziali a bassa densità dei nuclei rurali:
Piccoli borghi del forese



I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali a media densità:
zone residenziali del capoluogo e del forese



- Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali:
Tantlon, S. Andrea



I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- Tessuti residenziali ad alta densità: zona centrale di Cervia, Pinarella, Tagliata, Savio



- Tessuti residenziali di rigenerazione urbana: parti meno recenti di Malva Nord, Savio e Castiglione



I tessuti a prevalente funzione abitativa e direzionale

- E' ammessa la possibilità di insediare funzioni di cui al gruppo **a** abitative
- Altezze massime diversificate per tessuto
- Restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti
- Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere < a 80 mq di SL

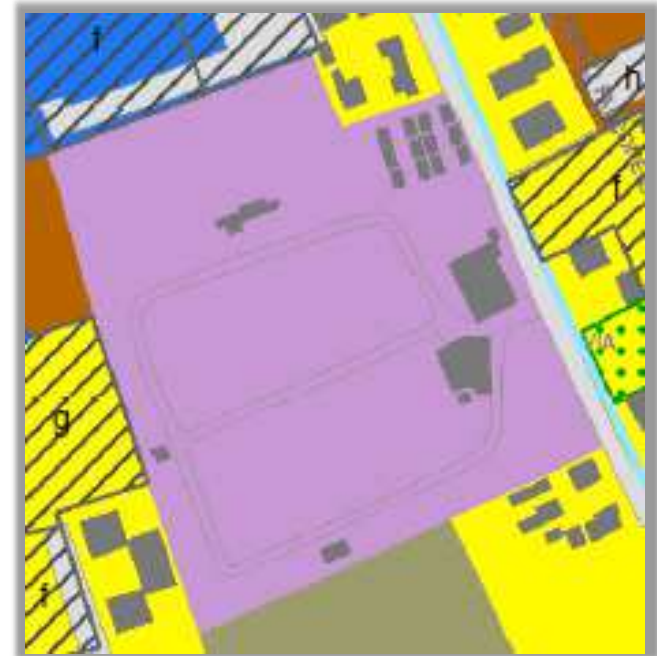
I tessuti a prevalente funzione turistica

Si dividono in:

- Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità
- Tessuti turistico-ricettivi a media densità
- Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità
- Tessuti turistico-ricettivi pianificati
- Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana

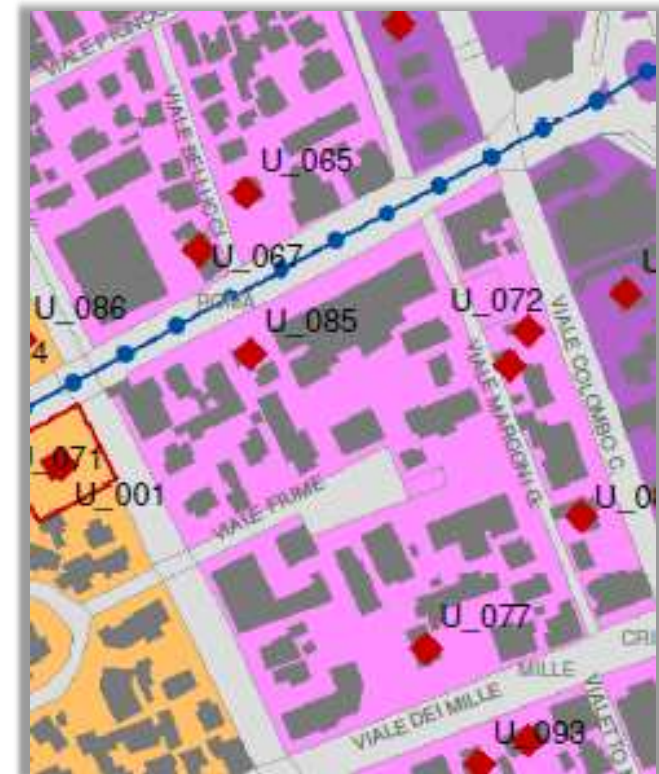
I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità:
 - comprendono le strutture ricettive all'aria aperta esistenti;
 - non è ammesso l'insediamento di funzioni di cui al gruppo **a** abitative



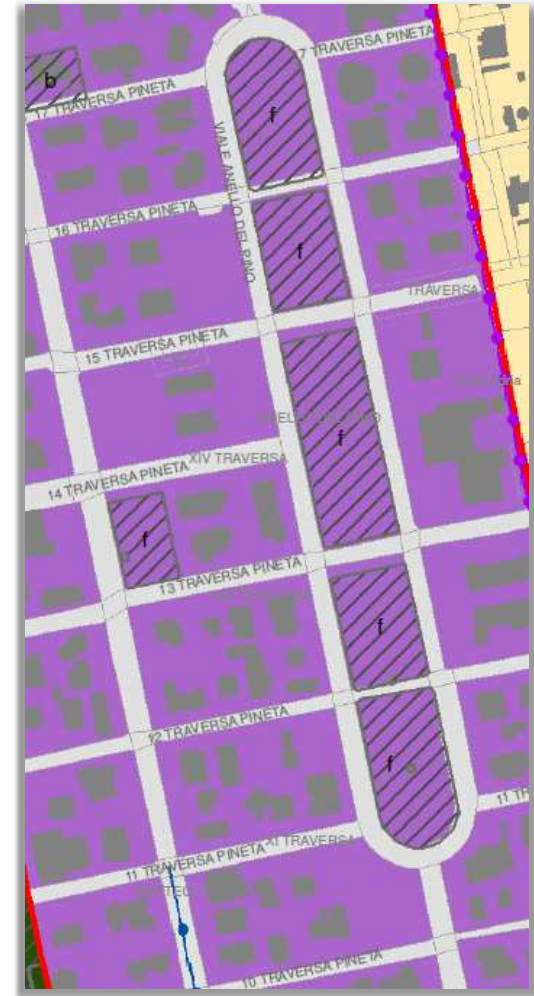
I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi a media densità:
 - “super-tessuto”, situato subito a ridosso dell’area a maggiore vocazione turistica, nel capoluogo;
 - è ammesso l’insediamento di funzioni di cui al gruppo **a** abitative
 - restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti
 - negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere < a 60 mq di SL.



I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità:
 - comprende l'area a maggiore vocazione turistica, più vicina al mare;
 - è ammesso il mantenimento delle quote esistenti di funzioni di cui al gruppo **a** abitative;
 - è ammesso l'insediamento di nuove quote di funzioni di cui al gruppo **a** abitative solo in fabbricati a prevalente funzione a1 residenziale;
 - in tal caso negli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere < a 60 mq di SL;
 - negli interventi di recupero di edifici esistenti, è ammesso il cambio d'uso da funzione **d1** (ex III e del PRG) a funzione **a1** o **a2**, ferma restando la sola verifica dei posti auto pertinentenziali;
 - restano ferme le regole per la rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive b1 esistenti



I tessuti a prevalente funzione turistica

- Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana :
 - comprende prioritariamente la Città delle Colonie;
 - è ammesso il mantenimento delle quote esistenti di funzioni di cui al gruppo **a** abitative;
 - è ammesso l'insediamento di nuove quote di funzioni di cui al gruppo **a** abitative solo in fabbricati a prevalente funzione a1 residenziale;
 - In tal caso, negli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio o negli interventi che comportano incremento di unità immobiliari, la dimensione media degli alloggi non potrà essere < a 60 mq di SL.



I Tessuti specializzati

Si dividono in:

- Tessuti specializzati di servizio;
- Tessuti produttivi;
- Tessuti produttivi pianificati.

Le abitazioni e relativi servizi sono ammesse solo se presenti o connesse all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode), garantendo i requisiti di idoneità previsti dalla normativa di settore;

I Tessuti pianificati

Sono:

- Tessuti residenziali pianificati;
 - Tessuti turistico-ricettivi pianificati;
 - Tessuti produttivi pianificati.
-
- L'insediamento di nuove quote della funzione a1 residenziale è ammesso nei Tessuti residenziali pianificati. Nelle altre due tipologie, la funzione a1 è ammessa solo se già presente o connessa all'edificio produttivo o commerciale (abitazione custode);
 - Sono ammessi gli interventi previsti dai Piani Urbanistici Attuativi approvati (quindi con indici e parametri del PRG e REC previgenti!!!!), anche per gli interventi di regolarizzazione;

Centro Storico e Territorio Rurale

- E' ammesso l'insediamento di nuove quote della funzione a1 residenziale alle condizioni e con le modalità stabilite dal PUG
- Il sistema insediativo Storico e il Territorio Rurale saranno oggetto di trattazione specifica