

CITTA' DI CERVIA

Provincia di Ravenna

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N. 39 DEL 12.05.1994
 CONTRODEDOTTA CON DELIBERA DI C.C. N. 35 DEL 13.03.1995
 DELIBERA DI C.C. N. 17 DEL 28.02.1997 DI CONTRODEDUZIONE ALLA PROVINCIA

**AGGIORNAMENTO RELAZIONE INTEGRATIVA
 A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI
 APPROVATE CON ATTO DI C.C. N. 17 DEL 28.2.97**

Progettista: Arch. Prof. SILVANO TINTORI

Con la collaborazione:
 dell'arch. RITA RAVA e di CINZIA BAZZOCCHI

Con la consulenza:
 dell'arch. NATALINO GIAMBI

Con la consulenza, per la parte paesistico-ambientale:
 dei dottori GIOVANNI NAVA e LORIS VENTURINI

Cartografia numerica: ADELPHON SpA - TORINO



IL SINDACO
 Massimo Medri

**L'ASSESSORE ALLA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**
 Elio Gasperoni

IL SEGRETARIO GENERALE
 Dr. Carmelo Cilia



PROVINCIA DI RAVENNA

Allegato *1.1/C*... alla deliberazione
 della Giunta n. *465*... del *9.05.97*

Il Dirigente del Settore
 Assetto, Tutela e Valorizzazione
 del Territorio
 (Arch. Alessandro Gatti)

AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG

Il lavoro svolto per adempiere in fase di controdeduzione alle riserve formulate dalla Provincia, nonché agli esposti pervenuti, per i quali è stato richiesto al C.C. di esprimersi in merito, ha prodotto puntualizzazioni e modifiche chiarificatrici sia cartografiche che normative, senza comunque alterare la "filosofia" della V.G. al P.R.G.

La fase di controdeduzione come disposto dall'art. 14 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, assicura quindi:

- a) l'osservanza delle prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati;
- b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale e provinciale;
- c) la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
- d) il rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- e) il rispetto degli standards urbanistici.

In riferimento a quanto sopra citato, il lavoro ha prodotto alla V.G. al P.R.G. le seguenti modifiche ed integrazioni, che si possono così sintetizzare.

RISPOSTE A PRESCRIZIONI E RACCOMANDAZIONI DELLA PROVINCIA

- 1) L'inserimento in cartografia degli svincoli stradali sulla S.S. 16, demandando comunque la scelta definitiva ad un livello superiore di pianificazione, nonché in generale il recepimento delle azioni dei P.I. sulle sedi stradali.
- 2) Il recepimento del vigente P.I. sovraordinato, relativamente ai musei e agli impianti sportivi.

In particolare il complesso Magazzini del Sale - Torre San Michele - Porto Canale rappresenta, di buon grado, una delle azioni del P.I. di maggior interesse e che rientra tra gli obiettivi a breve della Amministrazione Comunale di Cervia.

Il recente accordo di programma, datato 30/11/1996, sottoscritto dai comuni di Cervia e Cesenatico e dalle Province di Ravenna e Forlì, ha poi definito più concretamente i contorni e gli obiettivi del recupero funzionale dei Magazzini del Sale.

Nell'ambito del più ampio ed ambizioso progetto di realizzazione e valorizzazione del Parco del Delta, ai magazzini del sale, spetta un compito di primaria importanza nella riqualificazione storico ambientale della porta sud del Parco del Delta.

Nel documento sottoscritto dai quattro enti, si sottolinea che:

"Il recupero dell'ex Macello comunale come centro visite e stazione della pineta di Classe, delle saline di Cervia e del Parco del Delta, rappresenta la soluzione di un primo nodo di carattere infrastrutturale, che però pone ancor più in evidenza il ruolo centrale rappresentato dai Magazzini del sale: queste "Cattedrali laiche del lavoro", nella loro sintesi storica, possono ancora rappresentare il simbolo della città. In esse occorre saldare la vita sociale economica, la vecchia tradizione e le nuove realtà come la fondazione Cervia Ambiente e il fenomeno del turismo.

Mentre il "Magazzino torre" troverà realizzazione attraverso convegni, mostre, concerti, il "Magazzino darsena" sarà orientato alla descrizione interattiva degli ecosistemi costieri dell'alto Adriatico e attrezzato come laboratorio per le attività di educazione ambientale.

Nel laboratorio sarà realizzata una sezione permanente di educazione ambientale.

Gli altri due punti fondamentali di sistemi di visite e percorsi sono dati dal Parco Naturale di Cervia rinnovato sulla base del progetto di recente presentato in collaborazione con la Lipu per farne un parco-museo all'aperto per la didattica ambientale sull'ecosistema boschivo e dall'insieme dei percorsi attrezzati per visite naturalistiche, centri visita e musei delle Saline e delle civiltà salinare".

Dalle considerazioni sopra espresse e dal complessivo quadro di collocazione sul territorio, di attività e di esposizioni legate alla cultura ed alle tradizioni locali, discende la necessità di ulteriori precisazioni:

la normativa di P.R.G. non dichiara espressamente nelle aree contenute all'interno del perimetro del Parco del Delta, la possibilità di interventi previsti in progetti specifici.

Inoltre la funzione assegnata agli ex magazzini del sale, nelle previsioni contenute nell'Accordo di Programma sopracitato, vi esclude la collocazione del museo dei Burattini che viene così prevista ex novo in un'altra sede.

Relativamente agli impianti sportivi si è preso atto del vigente P.I., nonché della vocazione turistica più volte ribadita del territorio del Comune di Cervia nello stesso P.I..

- 3) L'inserimento in cartografia della perimetrazione di nuclei urbanizzati, nonché delle linee elettriche ad alta tensione, dei gasdotti e acquedotti con le relative fasce di rispetto.
- 4) L'inserimento del P.A.E. "Polo estrattivo di villa Ragazzena (De7)", dando così corso alle previsioni del P.I.A.E..
- 5) L'adeguamento normativo per gli impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto della L.R. 33/94, nonché l'inserimento di estratti relativi al Codice della Strada all'edificazione delle costruzioni in zona sismica.
- 6) L'inserimento cartografico e normativo delle "aree produttive ricadenti in zona di riqualificazione della costa (De6), art. 28.8.", uniformando così tale area a quanto previsto dal P.T.P.R..
- 7) L'individuazione cartografica della "struttura centuriata" con l'inserimento di una nuova tavola, nonché la norma per la salvaguardia delle maglie della centuriazione romana del territorio.

Lo studio ha permesso di individuare in una area più ampia, rispetto quella perimetrata nelle tavole del P.T.P.R., gli elementi della centuriazione romana, quali "quadre" e "quintane".

La norma relativa, quindi, è rivolta alla salvaguardia nonché alla tutela e conservazione degli elementi di perimetrazione principale (quadre), promuove il riammagliamento e la ricomposizione degli elementi interni (quintane), favorisce la modulazione e la densità delle maglie territoriali nel rispetto degli orientamenti evidenziati negli elaborati grafici della V.G. al P.R.G..

- 8) L'inserimento nelle N.T.A. dell'elenco delle strade che costituiscono la viabilità storica. L'elenco è stato compilato sulla base delle carte storiche del XVIII secolo, conservate nell'Archivio Comunale di Ravenna alle buste n. 593 e 599 e della tavola I.G.M. del 1892, scegliendovi le arterie di maggior interesse storico e documentale.

PARERI SUGLI ESPOSTI DI PRIVATI

- 9) L'accoglimento degli esposti sia cartografici che normativi in generale, ha permesso di puntualizzare e chiarire situazioni particolari. L'accoglimento dell'esposto per la salvaguardia di "Villa Savelli" di Castiglione, ha portato alla necessità, unitamente alla salvaguardia di palazzo Savelli, di valorizzare e riqualificare anche l'area circostante che comprende, oltre alla villa sopracitata, Palazzo Guazzi e l'ex Mulino. L'intervento di recupero del comparto quindi, ha lo scopo di migliorare l'ambito interessato e ricollegare urbanisticamente il complesso edilizio storico.

Quanto sopra descritto è stato visualizzato in cartografia introducendo una nuova scheda (E10) a Castiglione, nonché inserendo la "Villa Savelli" nell'elenco dei siti del "territorio antico".

QUANTIFICAZIONE RESIDENZA

- 10) Per quanto riguarda le previsioni del sistema insediativo proposto dalla V.G. al P.R.G. sia all'interno della "città balneare" che delle frazioni del territorio comunale, si fanno le seguenti precisazioni:

Gli urbanisti sono stati a lungo interessati ai dibattiti relativi alla mobilità e alla variazione del peso e della struttura della popolazione, a causa della influenza sulla programmazione pianificatoria in termini di domanda di alloggi, di attrezzature collettive nonché di suoli da destinare alle attività produttive; tutto ciò fino a quanto le relazioni fra le componenti sociali ed economiche sono rimaste all'interno di un sistema riducibile entro aree ristrette, leggibile a scala comunale.

Non è il caso di Cervia, dove la "città dei residenti" appare da tempo collocata in un contesto urbano e territoriale (la "città balneare" e l'alta "Riviera romagnola") ampio e complesso: per ora vediamo di procedere a un aggiornamento dei dati del 1991, riguardanti il primo aspetto, presi in esame nella relazione della V.G. del PRG per ritornare successivamente al quadro più vasto.

Pur rimanendo nell'ambito della "città dei residenti", la situazione, che la caratterizza, è in via di mutamento nel senso annunciato e, in parte, espresso a scala nazionale dai Censimenti del 1971 e 1981. Il divario crescente fra popolazione e stanze, occupate da quella residente, è fenomeno in atto da tempo anche a Cervia: più recenti nella nostra città quei processi di invecchiamento e di calo della componente immigratoria cui dobbiamo, invece, attribuire una trasformazione strutturale che, sebbene avviata da processi demografici, appare anche incisiva:

- sul prelievo previdenziale nella spesa pubblica con la conseguenza specifica di limitare gli investimenti nell'attrezzatura del territorio;
- sulle prestazioni, richieste ai servizi erogabili attraverso questa attrezzatura, che porta al sotto utilizzo di un certo numero di impianti disponibili;
- sulla segmentazione qualitativa della domanda di tali servizi originata, ora, dalla "complessità" spesso raggiunta dal nostro sistema sociale che va a logorare la stabilità del "disegno" prevalso nella legislazione e nei piani urbanistici ovvero fa venire meno la natura passiva della domanda sociale.

A Cervia il saldo demografico del 1995 è stato, infatti, negativo per 72 unità: alla fine dell'anno scorso i residenti ammontavano di conseguenza a 25.419 unità di cui 12.109 maschi e 13.310 femmine.

Se escludiamo il 1991 - influenzato negativamente dalle operazioni di regolarizzazione anagrafica indotte da Censimento - non può esservi dubbio sul fatto che quel saldo rappresenti un punto di svolta nel panorama Cervese del dopoguerra.

Concorrono a darle forza:

- lo scarto fra nati e morti (164 contro 180 nascite, 277 contro 265 decessi dell'anno precedente);
- il rallentamento dei movimenti migratori (il saldo è ancora positivo, ma inferiore di 59 unità rispetto al 1994).

Se attribuiamo all'invecchiamento natura irreversibile, quantomeno sul medio termine, lo facciamo:

sulla scorta di proiezioni decennali (si veda: 2008 Proiezione demografica a cura di M. Bonini pubblicata recentemente dal Servizio Studi - Statistica della C.C.I.A.A. di Ravenna);

sulla constatazione che i residenti con più di 65 anni costituiscono oramai un quinto della popolazione Cervese, mentre i giovani sotto i 14 anni vi superano di poco un decimo.

Nella loro nota annuale i Servizi demografici del Comune rilevano, infine, che, mentre aumenta il numero delle famiglie, rispecchiano ancora la tendenza all'invecchiamento e, comunque, concorrono a diversificare la richiesta di alloggi e ad aumentarne il volume unitario.

Dalle proiezioni della C.C.I.A.A., appena citate, è possibile tuttavia rilevare nella provincia di Ravenna frangenti ancora più allarmanti, tant'è che sono segnalati nel rapporto i valori inferiori alla media provinciale che contraddistinguono Cervia: essi sembrano sollecitati "da un sistema economico imperniato su di un turismo dinamico", cui viene imputata la resistenza del processo migratorio, e il "ringiovanimento" (o, meglio, il minore invecchiamento) della popolazione rispetto alle tendenze negative del Lughese, della "zona di più recente bonifica" dell'area di Alfonsine e Conselice e della provincia ravennate in generale.

Sarebbe però scorretto imperniare le ragioni dell'offerta insediativa, prodotte a Cervia dalla V.G. del P.R.G., soltanto in funzione di una "casa" da mettere a disposizione dei giovani richiamati in loco dall'economia turistica, che non si manifesta soltanto attraverso le attività del turismo ma è pure tramite quelle di un "indotto" industriale e terziario maggiormente articolato, allo scopo di frenare l'invecchiamento della popolazione.

Torna in campo il quadro urbano e territoriale, più ampio e complesso, cui s'era accennato in apertura di queste note, il nodo dei servizi e, in particolare, di quelle attrezzature che possono contribuire a riqualificare contemporaneamente la "città dei residenti" come la "città balneare".

Per meglio comprendere quindi le previsioni di espansione delle frazioni del Comune nella V.G. al P.R.G. è necessario prima fare alcune considerazioni sintetiche riguardanti la "città balneare".

Il piano nella "città balneare", conferma i completamenti precedenti e prevede con l'espansione lungo la striscia che corre parallela alla nuova strada di previsione a Pinarella e con la "Spina dei Servizi", la saturazione edificatoria del territorio ad est della statale adriatica. La "spina" è attualmente una area libera all'interno dell'abitato di Cervia, che interessa una parte del territorio parallela alla ferrovia, le cui funzioni previste sono in particolare: di filtro, verso il mare, dei flussi di traffico creati non soltanto da alberghi e "seconde case" (ovvero da utenti più sostanziali), ma anche da un pendolarismo balneare generato dai numerosi centri del retroterra Cervese, e la realizzazione dei "servizi" tramite la cessione da parte dei privati, attraverso il processo perequativo che permette alla Amministrazione Comunale di acquisire i 2/3 delle aree da destinare a standards pubblici, compensando quindi quelle discrasie che vi sono attualmente, rispetto il nostro ordinamento.

Nella V.G. del P.R.G. si insiste dunque:

- sull'opportunità di organizzare un parcheggio "accogliente" (in altre parole attrezzato non soltanto in rapporto alla sua funzione esplicita) del quale riconoscere il doppio compito funzionale e ambientale;
- sulla necessità di ampi spazi, e per il parcheggio (che a causa del suo carattere stagionale deve avere un basso costo unitario), e per le attrezzature complementari (in vista anche della incipiente razionalizzazione della rete commerciale) la cui formazione appare largamente dipendente da processo perequativo fra gli usi del suolo prospettato nella stessa Variante.

Nel terzo dell'area rimanente, gli eventuali volumi edificati sono soggetti attraverso diverse possibilità combinatorie di una flessibilità di destinazione d'uso, che permette al territorio quindi, di adattarsi in funzione delle esigenze in continua evoluzione.

Ora, se l'offerta insediativa va valutata qualitativamente dal punto di vista delle sue implicazioni progettuali, la politica dei servizi pubblici, che la Variante assegna all'Amministrazione comunale, resta condizionata dalla disponibilità di aree da attrezzare, in

quanto le joint venture fra operatore pubblico e operatore privato, obbligata dalla contrazione delle risorse del primo da destinare all'attrezzatura del territorio, "passa" attraverso un demanio comunale di aree in grado di produrre spazio da destinare alla riorganizzazione di entrambe le "città", ma anche da offrire a che voglia attrezzarlo sulla scorta di un organico progetto pubblico.

L'offerta insediativa deve essere, infine, soppesata in rapporto al proprio ruolo di decostruzione delle attività eventualmente interdittorie nei confronti del processo perequativo (e della sua capacità di rendere consistente il demanio) da parte dei proprietari immobiliari che intendessero opporsi al processo e al progetto centrali nel disegno della Variante: comprimerla (anche alla luce di una proposta maggiormente definita del progetto pubblico) significherebbe rafforzare il gioco di costoro a causa della "ingestibilità" di un impianto tradizionale di politiche pubbliche.

Altra considerazione da rilevare è riferita alle zone "industriali-artigianali" che si mantiene e non si amplia all'interno della "città dei residenti", mentre le nuove aree di espansione sono previste nelle altre due zone artigianali di Savio e Villa Inferno.

La mancanza di rilevanti realtà imprenditoriali in loco rende obbligatorio lo spostamento per lavoro verso altri poli, quali Cesena e Ravenna, nonché l'insediamento dei poli artigianali a Savio e Villa Inferno, in prossimità delle maggiori vie di collegamento quali la SS 71 bis e l'Adriatica, favorisce la richiesta di residenza in dette località.

A Savio altresì, la realizzazione della variante alla SS 16 che devierà il traffico fuori dal centro, renderà lo sviluppo urbano più omogeneo per cui più appetibile, contribuendo alla ripresa dello sviluppo urbano.

Con la Variante nelle località del forese quindi, si è innanzitutto tentata un'operazione di consolidamento dell'edificato esistente, con il riconoscimento di lotti di completamento interclusi ad aree edificate lungo le strade, preferendo quindi supporre un accorpamento delle iniziative allo scopo di ridefinirle e ridisegnarle, conservando più risolutamente il loro contesto rurale e allo stesso tempo dando una impostazione urbanistica più corretta.

I nuclei urbani delle frazioni, tendono quindi con la Variante a compattarsi, irrobustendosi e riordinandosi, attraverso l'inclusione dei lembi periferici già pertinenziali del tessuto urbanizzato, aventi comunque già caratteristiche storiche dell'impianto stesso.

Una attenta lettura delle tavole di riferimento di PRG evidenzia la corretta scelta di queste aree "naturali" di espansione, in quanto l'assetto di tali centri sono sorti lungo la viabilità storica e si sono consolidati ai bordi delle strade senza un corretto ordine urbanistico.

Tali tessuti urbani altresì, risultano immutati nell'impianto da diversi anni.

Il risultato che ne è scaturito nei decenni precedenti è l'impoverimento della rete distributiva commerciale nelle frazioni e la loro tendenza a trasformarsi da centri abitati con un minimo di autonomia, a grandi borghi o agglomerati sempre più privi di socialità, diventando sempre di più nuclei privi di una propria identità.

L'offerta insediativa, ricavabile dalle zone di espansione delineate nella V.G. al P.R.G., è dovuta oltre ad una risposta alle sollecitazioni di mercato già in essere ma soprattutto, dalla volontà di riequilibrare la distribuzione delle poche attrezzature esistenti, ricollegandole fra loro per meglio sfruttare le eventuali sinergie.

Tutto ciò ha portato ad una scelta di pianificazione che ha lo scopo di tracciare gli indirizzi futuri di crescita delle frazioni nell'ottica di un impianto urbanistico coerente e di risposta ad una richiesta che, per le valutazioni esposte, si prevede in continua evoluzione.

Vi sono buoni motivi quindi per ritenere che non soltanto questo progetto si ponga entro la Variante in termini qualitativamente valutabili, ma che il suo stesso orizzonte di possibilità operative possa reggere a una verifica rigorosa del suo impatto ambientale come dei suoi oneri di urbanizzazione.

PROPOSTE ERRORI MATERIALI RILEVATI DALL'UFFICIO

- 11) La fase di controdeduzione ha permesso all'ufficio di rilevare alcuni errori cartografici e quindi di proporre la correzione, nonché di riformulare in modo chiaro alcune norme.

TABELLE QUANTIFICAZIONE STANDARDS

- 12) Le modifiche cartografiche dovute all'accoglimento degli esposti da parte di privati, hanno introdotto alcune variazioni alle superfici delle zone omogenee comunali, per cui si ripropongono le tabelle aggiornate (di seguito allegate) degli standards a conferma dell'adeguamento ai sensi dell'art. 46 L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

DZ/r

(Prg Varie\Relazione Prg)

CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA E STANDARDS URBANISTICI

Capacità insediativa teorica

La capacità insediativa teorica è stimata sul numero delle stanze ponderato opportunamente.

Il numero delle stanze è dato da:

1. stanze rilevate nel 1991 e risultanti occupate in occasione dell'ultimo censimento generale;
2. stanze rilevate sempre nel 1991 e risultanti non occupate in occasione dello stesso censimento;
3. stanze registrate presso l'APT nel medesimo anno, per uso alberghiero;
4. stanze costruite dopo il censimento generale, in costruzione o ancora da costruire nell'ambito di piani esecutivi già approvati ai sensi del PRG previgente;
5. stanze previste nella Variante generale.

La capacità insediativa teorica, di cui nel precedente punto 5), è prodotta da 13.193 stanze cui sono da detrarre 3.276 stanze che rappresentano quelle realizzabili nella "città delle colonie" volume attuale diminuito del 20% (riduzione richiesta nel PTPR) per un totale di 9.917.

Va inoltre segnalato che non possiamo conteggiare gli "scarichi" di posti letto e di stanze (dove l'intervento ex novo può sostituire con la residenza la fruizione ricettiva a patto di ridurre la densità fondiaria) indotti dalla Variante in itinere di adempimento della legge regionale 28/90.

La ponderazione, di cui sopra, è calibrata:

- a) applicando il coefficiente 0,75 alle stanze 1) +2) +4) +5), fatto salvo un correttivo, pari al 5%, delle stanze 1) +2), tendente a spostare sulle prime le stanze non occupate ritenute potenzialmente a disposizione della popolazione residente ai fini del calcolo del successivo fabbisogno differenziato;
- b) non applicando nessun coefficiente (o applicando un coefficiente uguale a 1) alle stanze 3) ed a quelle generate dalla "città delle colonie".

Standards urbanistici

L'area, destinata o da destinare all'uso pubblico e collettivo nel quadro degli standards di quartiere, è verificata in ragione del fabbisogno differenziato come segue:

1. moltiplicando per 30 m² le stanze supposte in uso alla popolazione residente pari ai 2/3 delle stanze 1) +2), riscontrabili nel "territorio antico", integrate dal correttivo di cui nel precedente punto a);
2. moltiplicando per 23 m² tutte le stanze 4);
3. moltiplicando per 15 m² le stanze attribuite all'uso turistico, pari a 1/3 delle stanze 1) +2), depurate del correttivo di cui nel precedente punto a) e a tutte le stanze 3);
4. moltiplicando, infine, il suolo, destinato ad altri usi produttivi, per 0,20.

L'area, destinata o da destinare all'uso pubblico e collettivo nel quadro degli standards urbanistici e territoriali è calcolato come segue:

5. moltiplicando la capacità insediativa teorica, totale e ponderata, per 17,50 m².

I risultati

Per verificare lo standard complessivo si è sommato il carico insediativo dei residenti ed il 50% di quello turistico (poiché lo standard residente è di 30 m² mentre per il turista è di 15 m²) e risulta:

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|--------|
| 1) Cervia capoluogo (41,5 m ² per abitante) | | | |
| - standard | 560.794 | | |
| - carico insediativo residente | | 10.133 | |
| - carico insediativo turistico (6.760/2) | | 3.380 | |
| | | | <hr/> |
| | | | 13.513 |
| 2) Milano Marittima (85,2 m ² per abitante) | | | |
| - standard | 1.809.625 | | |
| - carico insediativo residente | | 12.193 | |
| - carico insediativo turistico (18.091/2) | | 9.046 | |
| | | | <hr/> |
| | | | 21.239 |
| 3) Pinarella - Tagliata (32,8 m ² per abitante) | | | |
| - standard | 455.541 | | |
| - carico insediativo residente | | 7.664 | |
| - carico insediativo turistico (11.056/2) | | 6.222 | |
| | | | <hr/> |
| | | | 13.886 |
| 4) Forese compreso il fabbisogno generato dalle case sparse (34 m ² per abitante) | | | |
| - standard | 327.967 | | |
| - carico insediativo residente | | | 9.642 |
| | | | <hr/> |
| | | | 58.285 |
| 5) GENERALE (54,1 m ² per abitante) | | | |
| - TOTALE STANDARDS | 3.153.927 | | |
| - TOTALE CARICO INSEDIATIVO RESIDENTE COMPRESO FORESE | | 39.637 | |
| - TOTALE CARICO INSEDIATIVO TURISTICO (37.295/2) | | 18.648 | |
| | | | <hr/> |
| | | | 58.285 |

Lo standard di quartiere complessivo risulta elevato (intorno ai 54 m² per abitante residente e 25 m² per turista) e appare sempre al di sopra della soglia di legge di 30 m² per abitante e 15 m² per turista in tutti i settori del territorio comunale e ciò nonostante scenda rispetto al PRG previgente (61 m² per abitante residente).

Lo standard urbano e territoriale, raggiunge i 38 m² per abitante, cala rispetto a quello del PRG previgente (53 m² per abitante), ma rimane nettamente al di sopra di quello di legge (17,5 m² per abitante).

Per concludere

A oggi il patrimonio di superficie utile per il conteggio degli standards urbanistici, di proprietà dell'Amministrazione comunale e di altre Amministrazioni pubbliche è circa 806.714 m²; al fine di raggiungere i 15 e 30 m² per abitante occorrono 1.748.345 m². E' quindi necessario per l'Amministrazione comunale (detratte le parti del patrimonio stesso da destinare diversamente in località Bassona) acquisizioni pari a circa 915.764 m².

CERVIA

| STANZE ESISTENTI | STANZE PREVISTE | TOTALE STANZE RESIDENZA | TOTALE STANZE TURISTICHE | CARICO INSEDIATIVO | FABBISOGNO | VARIANTE |
|----------------------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| RESIDENZIALI | | | | | | |
| Stanze occupate | | | | | | |
| C1 (243 x 2/3) | | | | | | |
| vuote (14.771 x 5% = = occ. + vuote x 5%) | | | | | | |
| | 11.106 | | | | | |
| B1 | 127 | | | | | |
| B2 B3 | 260 | | | | | |
| H | 2.236 | | | | | |
| Q | 791 | | | | | |
| | 3.027 x 2/3 = 2.018 | 2.405 | 13.511 | 10.133 | x 30 = 303.990 | |
| TURISTICHE | | | | | | |
| alberghi | | | | | | |
| C1 (243 x 1/3) | | | | | | |
| vuote (4.566 - 739) | | | | | | |
| | 6.980 | | | | | |
| H + Q (3.027 x 1/3) | 1.009 | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | 6.760 | x 15 = 101.400 | |
| | | | | | 405.390 | |
| STANDARDS | | | | | | |
| G | 192.003 | | | | | |
| H (447.109 x 2/3 - 10%) | 268.266 | | | | | |
| Q (153.266 x 2/3 - 10%) | 94.936 | | | | | |
| C1 (243 x 23) | 5.589 | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | 560.794 |

MILANO MARIITTIMA

| | STANZE ESISTENTI | STANZE PREVISTE | TOTALE STANZE RESIDENZA | TOTALE STANZE TURISTICHE | CARICO INSEDIATIVO | FABBISOGNO | VARIANTE |
|----------------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| RESIDENZIALI | | | | | | | |
| Stanze occupate | 13.318 | | | | | | |
| C1 (238 x 2/3) | 158 | | | | | | |
| vuote (26.912 x 5% = = occ. + vuote x 5%) | 1.340 | | | | | | |
| C2 | 737 | | | | | | |
| H | 912 | | | | | | |
| Q | 504 | | | | | | |
| | <u>2.153 x 2/3</u> | | | | | | |
| | | 1.435 | | | | | |
| TURISTICHE | | | | | | | |
| alberghi | 7.919 | | 16.257 | | x 0,75 = | 12.193 | x 30 = 365.790 |
| C1 (238 x 1/3) | 79 | | | | 7.919 | | |
| vuote (13.594 - 1.346) | 12.248 | | | | x 0,75 = 59 | | |
| | | | | | x 0,75 = 9.186 | | |
| C2+H+Q (2.153 x 1/3) | 718 | 20.246 | | | x 0,75 = | | |
| Del (80% dell'esist.) | 388 | | | | 539 | | |
| | | | | | 388 | | |
| | | <u>1.106</u> | | 21.352 | <u>18.091</u> | <u>x 15 = 271.365</u> | <u>637.155</u> |
| STANDARDIS | | | | | | | |
| G (1.286.304 - 526.000) | 760.304 | | | | | | |
| H (182.329 x 2/3 - 10%) | 109.398 | | | | | | |
| Q (100.725 x 2/3 - 10%) | 60.435 | | | | | | |
| C1 (238 x 23) | 5.474 | | | | | | |
| C2 (737 x 30) | 22.110 | | | | | | |
| De8 (58.703 x 1/5) | 11.741 | | | | | | |
| Del (30.327 x 1/4) | 7.582 | | | | | | |
| De2 (Bassona 2.775.270 x 30%) | 832.581 | | | | | | |
| | | | | | | | <u>1.809.625</u> |

PINARELLA TAGLIATA

| STANZE ESISTENTI | STANZE PREVISTE | TOTALE STANZE RESIDENZA | TOTALE STANZE TURISTICHE | CARICO INSEDIATIVO | FABBISOGNO | VARIANTE |
|----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------|----------|
| RESIDENZIALI | | | | | | |
| Stanze occupate | 7.230 | | | | | |
| C1 (194 x 2/3) | 130 | | | | | |
| vuote (16.096 x 5% = = occ. + vuote x 5%) | 805 | | | | | |
| De2 (1.009 x 2/3) | 672 | | | | | |
| | 8.837 | | | | | |
| B1 | 43 | | | | | |
| C2 | 662 | | | | | |
| H | 1.347 | | | | | |
| | 2.009 x 2/3 = 1.339 | 1.382 | | | | |
| | | | 10.219 | | | |
| TURISTICHE | | | | | | |
| alberghi | 2.741 | | | | | |
| C1 (194 x 1/3) | 65 | | | | | |
| vuote (8.866 - 805) | 8.061 | | | | | |
| De2 (1.009 x 1/3) | 336 | | | | | |
| | 11.203 | | | | | |
| C2 + H (2.009 x 1/3) | 670 | | | | | |
| De1 (80% dell'esist.) | 2.853 | | | | | |
| | 3.523 | | | | | |
| | | | | | 416.580 | |
| | | | 14.726 | | | |
| | | | | 7.664 | | |
| | | | | x 0,75 = | x 30 = | |
| | | | | 2.741 | 229.920 | |
| | | | | x 0,75 = | | |
| | | | | 49 | | |
| | | | | x 0,75 = | | |
| | | | | 6.046 | | |
| | | | | x 0,75 = | | |
| | | | | 252 | | |
| | | | | x 0,75 = | | |
| | | | | 503 | | |
| | | | | 2.853 | | |
| | | | | 12.444 | | |
| | | | | x 15 = | 186.660 | |
| | | | | | 416.580 | |
| STANDARDS | | | | | | |
| G | 116.925 | | | | | |
| H (269.002 x 2/3 - 10%) | 161.401 | | | | | |
| C1 (194 x 2/3) | 4.462 | | | | | |
| C2 (662 x 30) | 19.860 | | | | | |
| De2 (1.009 x 2/3) | 23.207 | | | | | |
| De6 (389.724 x 1/5) | 77.945 | | | | | |
| De1 (206.962 x 1/4) | 51.741 | | | | | |
| | 455.541 | | | | | |

FORESE

| STANZE ESISTENTI | STANZE PREVISTE | TOTALE STANZE RESIDENZA | TOTALE STANZE TURISTICHE | CARICO INSEDIATIVO | FABBISOGNO | VARIANTE |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------|----------------|
| RESIDENZIALI | | | | | | |
| Stanze occupate | 9.804 | | | | | |
| vuote | 719 | | | | | |
| | <u>10.523</u> | | | | | |
| B1 645 | | | | | | |
| C2 (P) 1.115 | | | | | | |
| H 508 | | | | | | |
| Q 65 | | | | | | |
| | 2.333 | | | | | |
| | | 12.865 | | 9.642 | x 30 = | 289.260 |
| | | | | | x 0,75 = | |
| STANDARDS | | | | | | |
| G 215.443 | | | | | | |
| H (101.558 x 2/3 - 10%) 60.935 | | | | | | |
| Q (13.034 x 2/3) 8.689 | | | | | | |
| C2 (P) (1.115 x 30) 33.450 | | | | | | |
| De6 (47.249 x 1/5) 9.450 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | 327.967 |

RIEPILOGO

| STANZE | RESIDENZA ESISTENTI | RESIDENZA PREVISTE | TURISTICHE ESISTENTI | TURISTICHE PREVISTE | TOTALE ESISTENTI | TOTALE PREVISTE |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Cervia | 11.106 | 2.405 | 6.980 | 1.009 | 18.086 | 3.414 |
| Milano Marittima | 14.822 | 1.435 | 20.246 | 1.106 | 35.068 | 2.541 |
| Pinarella - Tagliata | 8.837 | 1.382 | 11.203 | 3.523 | 20.240 | 4.905 |
| Forese | 10.523 | 2.333 | | | 10.523 | 2.333 |
| | 45.228 | 7.555 | 38.429 | 5.638 | 83.717 | 13.193 |

| CARICO INSEDIATIVO | RESIDENZA | TURISTICO | TOTALE |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Cervia | 10.133 | 6.760 | 16.893 |
| Milano Marittima | 12.193 | 18.091 | 30.284 |
| Pinarella - Tagliata | 7.664 | 12.444 | 20.108 |
| Forese | 9.642 | 9.642 | 9.642 |
| | 39.632 | 37.295 | 76.927 |

| STANDARDS | FABBISOGNO RESIDENZA | FABBISOGNO TURISTICO | FABBISOGNO TOTALE | VARIANTE |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Cervia | 303.990 | 101.400 | 405.390 | 560.794 |
| Milano Marittima | 365.790 | 271.365 | 637.115 | 1.809.625 |
| Pinarella - Tagliata | 229.920 | 186.660 | 416.580 | 455.541 |
| Forese | 289.260 | 289.260 | 289.260 | 327.967 |
| | 1.188.960 | 559.425 | 1.748.345 | 3.153.927 |