

Regione Emilia Romagna
COMUNE DI CERVIA
PROVINCIA DI RAVENNA

VARIANTE SPECIFICA
CENTRO STORICO

Sindaco: **Massimo Medri**
Segretario Generale: dott. **Carmelo Cilia**
Assessore alla Pianificazione del Territorio: geom. **Roberto Zoffoli**
Capo Settore Pianificazione Territoriale: arch. **Natalino Giambi**
Servizio Urbanistica: geom. **Gianluca Magnani**

Progettista: arch. **Lamberto Rossi**
4, via Petrarca 20123 Milano tel & fax 02 48193860 e-mail rc-progetti@mclink.it
Consulente per l'Istruttoria delle Osservazioni: arch. **Domenico Zamagna**
Collaboratori: archh. **Maddalena Dossi**, e per la 1^a Fase: **Gracco D'Agostino, Sergio Iaquina**

Marzo 1999

Adottata con D.C.C.	n. 122 del 18.12.1997
Controdedotta con D.C.C.	n. 23 del 28.04.1999
Decreto Giunta Provinciale	n. 1146 del 22.12.1999
Publicato sul B.U.R.	n. 12 del 26.01.2000
Aggiornata alla Variante n° 7	Approvata con D.C.C. n. 52 del 25.07.2002
Aggiornata alla Variante n° 13	Approvata con D.C.C. n. 13 del 25.02.2004

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Indice

Titolo I	DISPOSIZIONI GENERALI	
Art. 1	<i>Finalità della Variante Specifica per il Centro Storico</i>	4
Art. 2	<i>Area di pertinenza</i>	4
Art. 3	<i>Obiettivi Generali</i>	4
Art. 4	<i>Parametri Urbanistici</i>	5
Titolo II	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
Art. 5	<i>Livelli e Strumenti di Intervento</i>	7
Art. 6	<i>Intervento Edilizio Diretto</i>	7
Art. 7	<i>Unità Minima di Intervento</i>	7
Art. 8	<i>Intervento Urbanistico Preventivo e Progetti Unitari d'Iniziativa Pubblica</i>	8
Art. 9	<i>Settori e Sottosettori</i>	8
Titolo III	CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO	
Art. 10	<i>Introduzione alla Manutenzione</i>	9
Art. 11	<i>Manutenzione Ordinaria</i>	9
Art. 12	<i>Manutenzione Straordinaria</i>	9
Art. 13	<i>Categorie di Intervento Edilizio</i>	10
Art. 14	<i>Restauro Scientifico: A1</i>	10
Art. 15	<i>Risanamento Conservativo: A2</i>	11
Art. 16	<i>Risanamento Conservativo di Tipo A: A2.1</i>	11
Art. 17	<i>Risanamento Conservativo di Tipo B: A2.2</i>	12
Art. 18	<i>Ripristino Tipologico: A2.3</i>	12
Art. 19	<i>Recupero Testimoniale con Adeguamento Tipologico-Funzionale: A2.4</i>	13
Art. 20	<i>Demolizione e Risanamento Aree Libere: A2.5</i>	13
Art. 21	<i>Ristrutturazione Edilizia: A3.1</i>	14
Art. 22	<i>Ripristino Edilizio-Tipologico: A3.2</i>	14
Art. 23	<i>Ristrutturazione Urbanistica: A4</i>	15
Titolo IV	AMBITI DI INTERVENTO URBANISTICO	
<i>Premessa</i>	<i>Analisi delle Condizioni Presenti</i>	16
Art. 24	<i>Destinazioni d'Uso</i>	16
Art. 25	<i>Settore Aa</i>	18
	25.1 Destinazioni d'Uso Consentite	18
Art. 26	<i>Sottosettori Aa1-3</i>	19
	26.1 Regole Determinazione Sagoma Edificabile Sottosettori Aa1-3	19
	26.2 Spessore dei Corpi di Fabbrica e Sistemazione degli Spazi Esterni	20
	26.3 Materiali Appropriati e Soluzioni Linguistiche	20
Art. 27	<i>Settore Ab</i>	21
	27.1 Destinazioni d'Uso Consentite	21
Art. 28	<i>Sottosettore Ab1</i>	21
Art. 29	<i>Settore Ac</i>	21
	29.1 Destinazioni d'Uso Consentite	21
Art. 30	<i>Sottosettore Ac1</i>	22
Art. 31	<i>Sottosettore Ac2</i>	22
Art. 32	<i>Sottosettore Ac3-6</i>	22
Art. 33	<i>Settore Ad</i>	22
	33.1 Destinazioni d'Uso Consentite	23
Art. 34	<i>Sottosettore Ad1-3</i>	23
Art. 35	<i>Sottosettore Ad4</i>	23
Art. 36	<i>Sottosettore Ad5</i>	25
Art. 37	<i>Sottosettore Ad6</i>	25
Art. 38	<i>Sottosettore Ad7-9</i>	25
	38.1 Sottosettore Ad10	26

Titolo V	PIANI DI DETTAGLIO	
Capo I	INTONACI E COLORIMETRIE	27
Art. 39	<i>Rifacimento Facciate/Intonaci</i>	27
	a) <i>Prescrizioni generali</i>	
	b) <i>Intonaci a calce</i>	
	c) <i>Intonaci di malta bastarda</i>	
	d) <i>Intonaci a base cementizia</i>	
	e) <i>Ripresa di decorazioni e rilevati</i>	
Art. 40	<i>Paramenti Faccia Vista</i>	28
	a) <i>In muratura</i>	
	b) <i>In pietra</i>	
Art. 41	<i>Tinteggiature</i>	28
Art. 42	<i>Colorimetrie</i>	28
	a) <i>Prescrizioni generali</i>	
	b) <i>Tavolozza cromatica</i>	
	c) <i>Tabella delle Combinazioni cromatiche consentite</i>	
Capo II	VETRINE E TENDE	30
Art. 43	<i>Norme Generali</i>	30
	a) <i>Definizione delle bucatore</i>	
	b) <i>Riqualificazione delle bucatore esistenti</i>	
Art. 44	<i>Strade e Piazze</i>	30
	a) <i>Limiti dimensionali: altezza</i>	
	b) <i>Limiti dimensionali: allineamenti</i>	
	c) <i>Limite dimensionali: larghezza</i>	
Art. 45	<i>Portici, Sottoportici e Gallerie</i>	30
	a) <i>Limiti dimensionali: altezza</i>	
	b) <i>Limiti dimensionali: allineamenti</i>	
	c) <i>Limiti dimensionali: larghezza</i>	
	d) <i>Archi e volte: limiti dimensionali generali</i>	
	e) <i>Archi e volte: lunette</i>	
	f) <i>Archi e volte: allineamenti</i>	
	g) <i>Archi e volte: prosecuzione in facciata</i>	
Art. 46	<i>Cornici</i>	31
	a) <i>Norme Generali</i>	
	b) <i>Dimensioni</i>	
	c) <i>Materiali Consentiti</i>	
Art. 47	<i>Attacchi a terra</i>	32
	a) <i>Dimensioni</i>	
	b) <i>Materiali consentiti</i>	
Art. 48	<i>Infissi</i>	33
	a) <i>Caratteristiche</i>	
	b) <i>Materiali consentiti</i>	
Art. 49	<i>Bacheche e Vetrinette Esterne</i>	33
	a) <i>Caratteristiche</i>	
	b) <i>Materiali consentiti</i>	
Art. 50	<i>Pensiline</i>	33
Art. 51	<i>Tende</i>	34
	a) <i>Norme generali</i>	
	b) <i>Dimensioni e componenti</i>	
	c) <i>Tipologie</i>	
Capo III	INSEGNE E TARGHE	35
Art. 52	<i>Definizioni Generali</i>	35
Art. 53	<i>Insegne Consentite per Settori</i>	36

Art. 54	<i>Norme Generali</i>	36
Art. 55	<i>Posizione e Dimensione</i>	37
	a) <i>Insegne a carattere indipendente (A1)</i>	
	b) <i>Insegne parallele al piano dell'edificio (B1, B2, B3)</i>	
	c) <i>Insegne a bandiera (B4)</i>	
	d) <i>Insegne interne (B5,B6)</i>	
	e) <i>Targhe</i>	
Art. 56	<i>Materiali Consentiti</i>	38
	a) <i>Insegne e iscrizioni</i>	
	b) <i>Insegne A1 e A2: abaco dei caratteri e dei materiali</i>	
Art. 57	<i>Norme Particolari e Deroghe</i>	40
Art. 58	<i>Affissioni e Insegne Pubblicitarie</i>	41
Capo IV	CARATTERI DEGLI EDIFICI	42
Art. 59	<i>Norme Generali</i>	42
Art. 60	<i>Sistemi di Bucature delle Facciate</i>	42
Art. 61	<i>Apparati Decorativi</i>	43
Art. 62	<i>Sistemi di Coronamento e Copertura</i>	43
Art. 63	<i>Elementi di Dettaglio Esterni</i>	43
	a) <i>Zoccolature</i>	
	b) <i>Infissi e inferriate</i>	
	c) <i>Lucernari</i>	
	d) <i>Impianti Tecnologici</i>	
	e) <i>Elementi di Arredo Urbano</i>	
Art. 64	<i>Elementi di Dettaglio Interni</i>	44
	a) <i>Norme generali</i>	
	b) <i>Corpi scala</i>	
	c) <i>Corti interne</i>	
	d) <i>Solai e travi in legno</i>	
Art. 65	<i>Norme di Dettaglio Specifiche per le Case dei Salinari</i>	45
	a) <i>Cantine</i>	
	b) <i>Sottotetti</i>	
	c) <i>Bagni</i>	
	d) <i>Cucine</i>	
	e) <i>Abbaini e Lucernari</i>	
	f) <i>Nuove bucatore</i>	
	g) <i>Pluviali</i>	
Art. 66	<i>Norme di Dettaglio per il Borgo Saffi</i>	46
	a) <i>Sottotetti</i>	
	b) <i>Bagni</i>	
	c) <i>Cucina</i>	
	d) <i>Abbaini e Lucernari</i>	
	e) <i>Nuove Bucature</i>	
	f) <i>Pluviali</i>	
Art. 67	<i>Norme di Dettaglio per i Giardini Prospicienti la Via Circonvallazione</i>	47
Titolo VI	MODALITÀ OPERATIVE	
Art. 68	<i>Opere Soggette ad Autorizzazione e Concessione Edilizia</i>	48
Art. 69	<i>Interventi Soggetti a Tutela</i>	48
Art. 70	<i>Modalità di Presentazione delle Istanze</i>	48
Art. 71	<i>Sanzioni</i>	49
Art. 72	<i>Deroghe</i>	49
Art. 73	<i>Norme Transitorie</i>	49

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità della Variante Specifica

Il presente Piano-Quadro si configura come *Variante Specifica per il Centro Storico* (d'ora in avanti **VCS**) al Piano Regolatore Generale vigente di Cervia; contiene un insieme di norme, programmi e proposte volti alla salvaguardia e alla riqualificazione delle caratteristiche ambientali e architettoniche dell'impianto urbano e del tessuto edilizio del centro storico.

Obiettivo della **VCS** è definire e disciplinare un insieme organico e sistematico di interventi volto al recupero dei valori collettivi propri della cultura e dell'immagine della città storica.

Costituiscono parte integrante della **VCS**., oltre alle presenti Norme, i seguenti elaborati:

a)	Relazione Tecnica	
c)	Tavole	
1	Lineamenti Direttori e Programmatici di Piano	1 : 2.000
2	Categorie d'Intervento Edilizio, Attrezzature e Servizi d'Uso Collettivo	1 : 1.000
3	Perimetrazione Settori, Sottosettori, Piani in Corso d'Attuazione	1 : 1.000
4	<i>Sottosettori Ad4-9</i> : Proposta di intervento	1 : 1.000
5-9	<i>Sottosettori Ab1-5</i> : Caratteri degli Edifici/Rilievi e Prescrizioni	1 : 20

In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a diversa scala, valgono le indicazioni dei disegni a scala di maggior dettaglio.

Sono da considerarsi cogenti ai fini del Piano, le tavole n. **2,3 5-9**. La tavola di indirizzo programmatico n.**1** e i progetti contenuti nella tavola **4**, interessanti alcuni Sottosettori, hanno essenzialmente un valore di primo riferimento per l'elaborazione dei relativi Piani attuativi.

Costituisce parte integrante della presente **VCS** la *Tavolozza Cromatica* prescritta nel *Piano delle Colorimetrie* (**titolo V, capo I**) esistente e depositata presso i competenti uffici.

Art. 2 Area di Pertinenza

L'area di pertinenza disciplinata dalla **VCS** coincide con la *Zona A/Centro Storico* così come perimetrata dalla Variante Generale e come riportato alle tav. **2 e 3**.

La disciplina particolareggiata per la *Zona Omogenea A* si attua nel rispetto delle presenti norme e delle specifiche disposizioni di cui agli artt. **35 e 36** della L.R. n. **47/1978** e successive modificazioni e integrazioni.

Nell'ambito della zona omogenea A i criteri che regolano il reperimento degli standard urbanistici fanno riferimento agli artt. **36 e 46** della L.R. n.**47/1978** e successive modificazioni nonché alla circolare regionale n. **2635** del **12.2.1990** in materia di modifica delle destinazioni d'uso, oltre a eventuali prescrizioni più cautelative di cui alle norme generali di P.R.G..

Art. 3 Obiettivi Generali

Gli obiettivi generali della **VCS** sono:

1. Preservazione e ripristino delle qualità urbane dell'insediamento storico e in particolare:
 - Riconoscibilità e risarcimento del Quadrilatero di fondazione settecentesco.
 - Salvaguardia dei caratteri urbanistici peculiari dei borghi esterni.
 - Sviluppo e riqualificazione del Porto-Canale.
2. Preservazione e ripristino delle qualità edilizie del tessuto storico attraverso un insieme di interventi di recupero urbano atti a riqualificare il centro storico come bene collettivo.

3. Risanamento delle condizioni "abitative" ovvero del complesso delle funzioni vitali caratteristiche di un centro storico e delle loro interrelazioni e in particolare:
 - Mantenimento dei residenti attuali con interventi atti a salvaguardare le classi meno abbienti.
 - Immissione di nuovi residenti stabili "motivati" ovvero che intendano insediare nel Centro Storico attività commerciali o artigianali compatibili con la qualità dell'ambiente
 - Adeguamento dei servizi pubblici e sociali relativi
4. Sviluppo e riqualificazione delle attività artigianali e commerciali compatibili con le qualità dell'ambiente (non inquinanti, non rumorose, non congestionanti) e in particolare:
 - Mantenimento e riqualificazione delle attività artigianali e commerciali esistenti
 - Individuazione di aree privilegiate di sviluppo artigianale e commerciale con insediamenti residenziali collegati
 - Formazione e/o riqualificazione di maestranze e artigiani specializzati nel recupero.

Art. 4

Parametri Urbanistici

a) Su = Superficie utile:

È la somma delle superfici lorde di pavimento (*Slp*) di tutti i piani calcolata così come previsto dall'art. 5.11.4 della Variante Generale, a esclusione di quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

b) H = Altezza degli Edifici:

L'altezza degli edifici si misura a partire dalla più bassa tra la quota del colmo stradale e la quota media del lotto, fino alla quota dell'intersezione dell'intradosso del soffitto e del filo interno della muratura perimetrale, oppure alla quota media dell'inclinata del tetto quando coincide con il soffitto dei locali computabili nel volume.

c) V = Volume

È la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano).

d) Lg. = Linea di gronda

Per linea di gronda si intende il filo inferiore dell'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del cornicione di facciata oppure il filo superiore della grondaia.

e) N = Numero dei Piani:

È il numero massimo di piani fuori terra, di altezza interna massima di **3 m.**, realizzabile negli interventi sottoposti alle categorie **A3.2** e **A.4**, indicati in cartografia. Oltre tale numero di piani la sagoma dell'edificio può essere incrementata esclusivamente di sottotetto non agibile e di altezza inferiore a **1,50 m.** A esclusione di quanto espressamente specificato negli articoli successivi delle presenti norme.

f) Sottotetti

La presente norma determina le condizioni e i limiti di recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrate in vigore della L.R. n° 11 del 06/04/98, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- 1) l'altezza utile media di mt. 2.40 per i locali adibiti ad abitazione e di mt.2.20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt. 1.80 per la superficie utile relativa.
- 2) Il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16; salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono avvenire anche mediante abbassamento del solaio di calpestio senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Sono considerati esistenti i sottotetti che, per Hl e/o accessibilità, costituiscono s.l.p. come definita all'art. 5.11.4. delle N.T.A.

Le indicazioni relative ai parametri urbanistici, espressamente dettagliate nei successivi articoli prevalgono sul dettato generale sopracitato.

Per quanto non espressamente indicato e per quanto compatibile valgono i parametri contenuti nelle Norme di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. di Cervia e del R.E.C. vigente.

TITOLO II **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Art. 5 **Livelli e Strumenti di Intervento**

La presente VCS prevede due possibili livelli di attuazione: il primo, puntuale, di carattere essenzialmente edilizio, volto alla manutenzione, conservazione e rinnovo delle qualità fisiche e materiche di parti o elementi anche minimi del tessuto edilizio; il secondo, di carattere urbanistico, volto alla trasformazione e riqualificazione di parti complesse del centro storico.

Il primo livello, quello edilizio, interessa l'intera area individuata dalla VCS e attribuisce a ogni singolo manufatto una categoria di intervento specifico (tav.2).

Il secondo livello, quello urbanistico, individua e perimetra degli ambiti omogenei del Centro Storico indicati come *Settori* e all'interno di questi Settori, degli ambiti specifici di intervento detti *Sotto settori* (tav.3).

La perimetrazione per *Settori*, copre tutta l'area di pertinenza della VCS e ad essa fa riferimento una normativa generale in materia di destinazioni d'uso.

I *Sotto settori* individuano ambiti specifici che necessitano di uno strumento attuativo di esecuzione di carattere preventivo.

Sono strumenti di programmazione ai fini attuativi della presente variante i P.P.A. di cui all'art.13 della L. 10/1977. Fino all'approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) non possono essere resi operanti i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e i Piani di Recupero.

Al di fuori del P.P.A. sono consentiti:

- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Gli interventi edilizi individuati dalle categorie A1, A2, A3.1.
- Gli interventi di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune a tutela della pubblica incolumità
- Gli allacciamenti ai pubblici servizi di edifici esistenti
- La realizzazione di volumi tecnici indispensabili alla funzionalità degli impianti.
- L'adeguamento e il completamento di edifici pubblici.
- Gli interventi di cui all'art. 9 Lettere b), d), g) della L. N. 28 gennaio 1977, n. 10.
- I progetti pubblici inerenti la viabilità e l'arredo urbano (aree pedonali, piste ciclabili,).

Art. 6 **Intervento Edilizio Diretto**

L'intervento edilizio diretto è volto a salvaguardare, ripristinare o rinnovare le qualità ambientali, fisiche, materiche e d'uso del tessuto edilizio.

Si attua per intervento diretto sull'unità minima di intervento o sulla singola unità immobiliare.

Il grado e la specificità dell'intervento sono regolati dalle categorie di intervento edilizio e dalle norme per la manutenzione ordinaria e straordinaria, entrambe soggette alle indicazioni particolari dei *Piani di Dettaglio*, come appresso definito.

Art. 7 **Unità Minima d'Intervento**

L'unità minima di intervento è la singola unità edilizia, costituente un'unica unità figurativa e funzionale (tipologica) e comprendente edificio e area scoperta di pertinenza.

Entro il perimetro dell'unità minima di intervento possono coesistere una o più categorie di intervento di cui agli articoli del successivo **Titolo III**.

Sono ammessi interventi sulle singole unità immobiliari solo relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria e nel rispetto delle norme specifiche dei *Piani di Dettaglio* di cui al **Titolo V** delle presenti norme e delle procedure di cui agli articoli **68-73**.

Art. 8

Intervento Urbanistico Preventivo e Progetti Unitari d'Iniziativa Pubblica

L'intervento urbanistico preventivo è volto a riqualificare il tessuto edilizio esistente e ammette possibilità di trasformazione di parti di tale tessuto entro i limiti prefissati dalle presenti norme.

Sono strumenti di attuazione di carattere preventivo i *Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata*, i *Piani di Recupero*, i *Piani di Edilizia Economica e Popolare* e i *Piani per gli Insediamenti Produttivi*; tali strumenti attuano la presente disciplina particolareggiata e seguono le procedure di cui alla L.R. n.47/1978 e successive modifiche e integrazioni.

E' data facoltà ai soggetti attuatori di scegliere di concerto con l'amministrazione Comunale, lo strumento attuativo più appropriato, anche in relazione ai tipi di interventi previsti ed alle diverse ed effettive possibilità di finanziamento pubblico.

Tali strumenti richiedono il parere del competente *Servizio Provinciale Difesa del Suolo*.

La tavola **3** individua specifici *Sottosettori* per i quali l'adozione dello strumento preventivo è comunque prescritta; tali strumenti potranno prevedere l'attuazione attraverso uno o più comparti d'intervento; in tal caso non sono ammessi interventi diretti sulle singole unità a eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del Restauro e Risanamento Conservativo (categorie **A1** e **A2**).

Progetti Unitari di Iniziativa Pubblica possono essere redatti per coordinare interventi complessi relativi alla sistemazione di edifici pubblici e/o privati e aree di pertinenza, aree pubbliche, percorsi e aree libere in genere; e alla definizione di specifici piani di settore in attuazione dei *Piani di Dettaglio* di cui al **Titolo V** delle presenti norme.

Tali *Progetti Unitari* possono interessare più unità minime di intervento (unità edilizie complesse, interi isolati o aree libere in genere) e sono sottoposti all'approvazione della Giunta Comunale.

Art. 9

Settori e Sottosettori

Il *Settore* è una parte del centro storico (*Zona A*) individuabile come un ambito urbanistico dalle caratteristiche omogenee per posizione, evoluzione storico-tipologica, per caratteri fisico-funzionali.

La **VCS Cervia** individua quattro Settori:

Aa: *Isolati interni al Quadrilatero di Fondazione*

Ab: *Case dei Salinari*

Ac: *Borghi*

Ad: *Villaggio dei Pescatori*

Le indicazioni e le norme specifiche elaborate per ogni *Settore* e *Sottosettore* costituiscono elemento vincolante nell'elaborazione dei successivi strumenti attuativi. I progetti individuati nella tavola **4**, interessanti alcuni di questi *Sottosettori* hanno essenzialmente un valore di primo riferimento per l'elaborazione della proposta definitiva.

TITOLO III **CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

Art. 10 **Introduzione alla Manutenzione**

Questa sezione della VCS definisce e disciplina gli interventi di preservazione, ripristino e riqualificazione delle qualità ambientali ed edilizie del tessuto storico.

Promuove il rinascere di una cultura della manutenzione urbana intesa come l'insieme sistematico delle opere volte a rendere efficiente l'organismo edilizio in se stesso e nei suoi rapporti con l'intorno, nel rispetto dei valori morfologici, tipologici e decorativi concepiti nella loro evoluzione storica.

Tale programma si attua attraverso il recupero e il rinnovamento delle tecniche costruttive originali e favorendo la formazione di maestranze edili specializzate.

Art. 11 **Manutenzione Ordinaria (MO)**

Manutenzione ordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere limitato, episodico e occasionale.

Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione parziale delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In particolare, sono interventi MO quelli di riparazione e sostituzione di:

- a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione.
- b) opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.

Gli interventi di *Manutenzione Ordinaria* sono regolati dalle norme specifiche dei *Piani di Dettaglio*:

- *Piano degli Intonaci e delle Colorimetrie*
- *Piano delle Vetrine - Tende*
- *Piano delle Insegne*
- *Piano dei Caratteri degli Edifici*

Art. 12 **Manutenzione Straordinaria (MS)**

Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere esteso, sistematico e programmato.

Sono quindi interventi di manutenzione straordinaria MS quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione ed integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonché di impianti tecnologici e di servizi igienici, a condizione che:

- non alterino la consistenza e la configurazione della SU e del VU dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono;
- non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono.

In particolare, sono interventi MS quelli che riguardano:

a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.

b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

Gli interventi di cui sopra, di *Manutenzione Straordinaria*, così come i successivi interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e di Ristrutturazione Edilizia, sono sottoposti e regolati dai seguenti *Piani di Dettaglio*:

- *Piano degli Intonaci e delle Colorimetrie*
- *Piano delle Vetrine - Tende*
- *Piano delle Insegne*
- *Piano dei Caratteri degli Edifici*

Le opere interne ed esterne che interessano parti strutturali possono essere eseguite solo previa autorizzazione ai sensi della legislazione sismica.

Art. 13 **Categorie di Intervento Edilizio**

Ogni unità edilizia, comprendente edifici e aree scoperte di pertinenza, situata all'interno della *Zona Omogenea A* come da perimetro individuato nelle planimetrie di cui all'art. 2, viene identificata attraverso la classificazione tipologica e attraverso differenti e conseguenti categorie di intervento edilizio.

Per tutte le categorie di intervento di cui ai successivi articoli da **14** a **21**, nel caso di interventi sulle parti strutturali, va osservato quanto prescritto al precedente art. **12**.

Per quanto concerne le unità edilizie comprese all'interno della *Zona Omogenea A*, individuate dalle categorie d'intervento **A1**, **A2** e anche in presenza di cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, non è richiesto il soddisfacimento di alcuno standard urbanistico né della quota di parcheggi privati, ad esclusione del recupero del sottotetto ai fini abitativi e per il quale ai sensi della L.R. 11/98 tale intervento è classificato come ristrutturazione edilizia. L'intervento pertanto è soggetto a concessione e comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo del costo di costruzione.

In luogo alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione (nel rispetto dell'attuazione del Piano di Servizi) delle stesse, così come disposto dalla L.R. sopracitata.

L'intervento è assentito anche in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali (posto auto minimo mq 12.50), previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, così come disposto dalla L.R. sopracitata, relativamente all'incremento della S.U. del sottotetto, ed unicamente per le unità abitative autonome.

Per quanto concerne le unità edilizie comprese all'interno della *Zona Omogenea A*, individuate dalle categorie d'intervento **A3.2** e **A4**, sottoposte a strumento urbanistico preventivo, in caso di intervento e indipendentemente dal gruppo funzionale, ai sensi della vigente normativa regionale, deve essere garantita la dotazione minima di autorimesse private ai sensi dell'art. 18 della Legge 6 agosto n.765 (1 mq ogni 10 mc di V) e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico pari a mq. 3 ogni 30 mq di SU all'atto della concessione.

Gli spazi per parcheggi pertinenziali possono essere ricavati anche al piano interrato degli edifici.

Per favorire la razionalizzazione della circolazione, in presenza di autorimesse interrato, è ammesso l'accesso tramite rampa o sollevatore meccanico posizionati anche nei cortili adiacenti all'area di intervento. In questo caso, deve essere salvaguardata una quota esistente non inferiore al 50% dell'area cortilizia.

Le *Categorie di Intervento Edilizio* individuate, sono così definite:

Art. 14 **Restauro Scientifico: A1**

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano per un particolare pregio architettonico o artistico.

Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso coerente.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - restauro e ripristino di fronti esterni o interni
 - restauro e ripristino degli ambienti interni
 - ricostruzione filologica di parti crollate o demolite
 - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originario
 - conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi (corti, chiostri, giardini,...)
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica di posizione o quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti esterne e interne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto con ripristino del manto di copertura originario
- c) l'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfetazioni)
- d) L'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A1** sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro scientifico e quelli di manutenzione ordinaria, entrambi subordinati a null'ostia della *Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici*.

Art. 15 **Risanamento Conservativo: A2**

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante e caratteristica dell'insediamento urbano.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a rendere efficiente l'organismo edilizio in se stesso e nei suoi rapporti con l'intorno, nel rispetto dei valori morfologici, tipologici e decorativi concepiti nella loro evoluzione storica.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi incongrui all'organismo edilizio (*superfetazioni*).

Non sono ammessi balconi, pensiline e volumi aggettanti, se non facenti parte storica dell'apparato decorativo originario.

Laddove ricorrono le caratteristiche prestazionali riportate nelle presenti norme e nel REC, per i locali esistenti, è consentito il recupero del sottotetto, ad esclusione di quanto previsto all'art. 66 delle presenti norme.

L'intervento di risanamento conservativo si attua attraverso sottocategorie.

Art. 16 **Risanamento Conservativo di Tipo A: A2.1**

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo recupero completo.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originari, mediante:
 - restauro e ripristino di fronti esterni e interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non alterino l'unitarietà del prospetto e salvaguardino gli elementi di valore stilistico
 - restauro e ripristino degli ambienti interni di documentata importanza
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica di posizione, materiali o quote dei seguenti elementi strutturali principali:
 - murature portanti esterne e interne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto con ripristino del manto di copertura originario
- c) l'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (*superfetazioni*)
- d) L'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A2.1** sono consentiti esclusivamente gli interventi di risanamento conservativo e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 17 **Risanamento Conservativo di Tipo B: A2.2**

Riguarda le unità di edilizia minore, in buono, mediocre, cattivo stato di conservazione che abbiano valore ambientale quale testimonianza dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia minore della città.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici e ambientali originari, mediante:
 - restauro e ripristino dei fronti esterni e interni; sui fronti esterni sono ammesse nuove aperture solo quando finalizzate al recupero di ritmi compositivi esistenti e solo per sequenze di più unità edilizie contigue, tipologicamente simili; sui fronti interni sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto.
 - ripristino degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda.
- b) Il consolidamento e il rinnovamento strutturale di parti dell'edificio
- c) L'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (*superfetazioni*)
- d) L'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A2.2** sono consentiti esclusivamente gli interventi di risanamento conservativo e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 18 **Ripristino Tipologico: A2.3**

Riguarda le unità edilizie fatiscenti, parzialmente o totalmente demolite e quelle che hanno subito modifiche improprie, che non rientrino nella categoria **A1** e di cui è possibile reperire adeguata documentazione iconografica o fotografica inerente la struttura tipologica, le soluzioni tecnico-costruttive e l'apparato decorativo.

L'intervento di ripristino tipologico è finalizzato al risarcimento di sequenze edilizie complesse, caratterizzate dalla ripetizione di tipologie-base ancora riconoscibili e fondamentali nell'impianto urbano complessivo.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante:
 - restauro filologico dei fronti esterni con valorizzazione dei ritmi compositivi esistenti nelle unità contigue tipologicamente simili.

- ripristino di collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi-scala, portici
 - ripristino e mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti delle aree scoperte di pertinenza dell'unità edilizia ove non profondamente trasformate.
 - ripristino degli elementi costitutivi il tipo edilizio quali partiture, finestre, ubicazione degli elementi principali e caratteristici dell'apparato decorativo.
- b) Il consolidamento e il rinnovamento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio
- c) L'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (*superfetazioni*)
- d) L'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A2.3** sono consentiti esclusivamente gli interventi di ripristino tipologico e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ripristino tipologico che riguardano unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, si considerano interventi strutturali volti a trasformare l'edificio mediante un *insieme sistematico di opere* e pertanto comportano l'obbligo di adeguamento antisismico.

Nel caso in cui il ripristino tipologico comporti la ricostruzione integrale, anche se filologica, di edifici totalmente demoliti, occorre assicurare il rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e tipologiche relative alle nuove costruzioni, salvo la possibilità di ricorrere alla deroga di cui all'Art.12 della L.64/1974 per "salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici". La deroga può essere richiesta solo per quanto previsto dalla presente disciplina particolareggiata o da piani urbanistici attuativi.

Art. 19

Recupero Testimoniale con Adeguamento Tipologico-Funzionale: A2.4

Riguarda le unità edilizie di pregio ambientale con originaria destinazione non residenziale quali: elementi di archeologia industriale, edifici di servizio e analoghi.

L'intervento di recupero testimoniale è finalizzato alla conservazione del carattere dell'edificio pur consentendone l'adeguamento tipologico-funzionale ai fini di un uso contemporaneo compatibile.

Il tipo di intervento consente:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici e ambientali originari, mediante:
- ripristino dei principali elementi costitutivi l'organismo edilizio quali partiture, finestre, ubicazione degli elementi principali e caratteristici dell'apparato costruttivo e decorativo. Per tali elementi sono consentite parziali modifiche e integrazioni purché non alterino l'unitarietà dei prospetti e salvaguardino gli elementi di valore stilistico
 - l'inserimento, all'interno di un progetto unitario e calibrato in cui gli elementi aggiunti siano riconoscibili e, se possibile, strutturalmente autonomi; di trapani e soppalchi con un incremento max della SU originaria del **50%**
- b) Il consolidamento e il rinnovamento strutturale di parti dell'edificio
- c) L'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (*superfetazioni*)
- d) L'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A2.4** sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero testimoniale e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 20

Demolizione e Risanamento Aree Libere: A2.5

Riguarda le unità edilizie e le aree libere di pertinenza e autonome ove siano stati realizzati fabbricati e superfetazioni incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

L'intervento di demolizione, senza ricostruzione, è diretto al risanamento funzionale e morfologico delle unità edilizie, dei cortili storici e delle sequenze urbane dominanti .

Vanno intese come "*superfetazioni*":

- Corpi di fabbrica di qualsiasi dimensione, aggiunti a unità edilizie di interesse storico-ambientale (individuate dalle categorie **A1**, **A2**) senza autorizzazione o, comunque, privi di valore architettonico quali: tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati ad uso autorimessa.
- Capannoni a uso artigianale, industriale o commerciale, nonché depositi o magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

Nel caso in cui tali elementi incongrui siano stati realizzati nelle aree scoperte di pertinenza dell'unità edilizia, la loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale degli spazi d'uso collettivo o a verde, pubblico o privato.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonico-ambientali mediante:
- demolizione dei corpi edili incongrui ed esecuzione di opere esterne di risarcimento del tessuto edilizio.

Art. 21

Ristrutturazione Edilizia: A3.1

Riguarda le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale in quanto realizzate in epoche recenti senza alcuna qualità architettonica intrinseca.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è volto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono generare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi l'edificio, la eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento delle altezze preesistenti, nel rispetto della sagoma esistente e del volume determinato dalla stessa sagoma.

Laddove ricorrano le caratteristiche prestazionali riportate nelle presenti norme, per i locali esistenti abitativi e nel REC, è consentito il recupero del sottotetto.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti ambientali dell'intorno, mediante:
- Ridisegno dei fronti esterni e interni volto alla salvaguardia dell'unitarietà stilistica e materica di prospetti e della configurazione dei corpi edilizi e delle sequenze spazio-percettive quali: linee di gronda esistenti e dominanti, partiture di facciata esistenti e dominanti, ritmo e materiali di dettaglio.
 - Riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi
- b) Inserimento di nuovi elementi e impianti

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A3.1** sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 22

Ripristino Edilizio-Tipologico: A3.2

Riguarda unità edilizie incongrue con il tessuto del Centro Storico o gli spazi già edificati parzialmente o completamente demoliti e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia.

Il tipo di intervento, sottoposto a strumento attuativo preventivo, quando individuato nelle tavole di Piano, consente:

a) la ricostruzione con nuovo intervento, nel rispetto dei parametri di cui al successivo art.26 per i Sottosettori **Aa1-2-3** e art. 31 per il Sottosettore **Ac2**, e nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, dei numeri di piani, prevalenti nell'isolato o del *numero di piani N* prescritto nella cartografia di piano, oltre l'eventuale interrato o seminterrato, prevedendo la cessione o monetizzazione (nel rispetto dell'attuazione del Piano di Servizi) di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. **3** ogni **30** mq. di SU.

Nel caso di ricostruzione o nuova costruzione bisognerà attenersi ai parametri volumetrici indicati nelle tavole di piano e precisamente: coprendo integralmente l'area indicata, rispettando l'obbligatorietà dell'allineamento su strada e l'adeguamento ai caratteri tipici degli edifici adiacenti dello stesso numero di piani.

Non sono ammessi balconi, pensiline e volumi aggettanti.

Nel caso di ricostruzione vanno rispettate tutte le prescrizioni planovolumetriche e tipologiche relative alle nuove costruzioni in zona sismica, salvo che, per il rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico preventivo, non occorra richiedere la deroga ai sensi dell'art. 12 della Legge 64/1974.

Per le unità minime di intervento assoggettate a tale categoria, in assenza di strumento urbanistico preventivo esteso all'intero Sottosettore in cui sono inserite, è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, e il cambio di destinazione d'uso tra i Gf ammessi dalle presenti norme.

Art. 23

Ristrutturazione Urbanistica: A4

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a integrare l'esistente tessuto urbanistico mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per le unità minime assoggettate a tale categoria, l'intervento è sottoposto alla redazione dello strumento urbanistico preventivo esteso al perimetro dell'intero Sottosettore in cui sono inserite. In assenza di tale strumento preventivo sono ammesse solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e ambientali, mediante:
- la demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, nel seguente modo:
 - Per i Sottosettori **Ac3-4-5-6** e **Ad7-8-9**, coprendo integralmente l'area edificabile indicata, rispettando gli allineamenti e il *numero di piani N* indicato in cartografia e le eventuali prescrizioni specifiche di Sottosettore.
 - Per il Sottosettore **Ad4**, realizzando una densità fondiaria non superiore al **50%** della *densità fondiaria media* delle aree centrali calcolata in 4,68 mc/mq, pertanto realizzando una densità fondiaria massima di **2,34** mc/mq.
 - il rispetto dell'Art.18 della L. 765/1967 (**1** mq ogni **10** mc di VU), e, la cessione gratuita o monetizzazione (nel rispetto dell'attuazione del Piano di Servizi) di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq **3** ogni **30** mq di superficie utile all'atto della concessione, come previsto dall'art. 13 delle presenti norme.

TITOLO IV AMBITI DI INTERVENTO URBANISTICO

Premessa Analisi della Condizione Presente

Il centro storico di Cervia non possiede grandissime qualità architettoniche a livello di singolo edificio mentre ha un impianto urbano di grande interesse storico-ambientale.

Fondata e realizzata nello spazio di sedici anni, tra il 1697 e il 1714, dalla Camera Apostolica dello Stato Pontificio, la Nuova Cervia è una vera e propria "città fabbrica", un caso urbanistico molto raro arrivato sino a noi quasi integro nella sua configurazione di insieme.

La Nuova Cervia, localizzata nei pressi del Canale di adduzione alle saline, nel luogo ove erano stati appena ultimati due vastissimi Magazzini del Sale, esprimeva - in questa posizione ma anche nella forma rigida dell'insediamento - una concezione di città fabbrica strettamente legata alla razionalizzazione del ciclo produttivo del sale.

Il progetto realizzato -un impianto rettangolare a sezione aurea, bastionato ai quattro vertici- si compone di un recinto esterno di case a schiera rigorosamente uguali destinate ai salinari, il proletariato urbano di allora; di quattro isolati interni, tagliati trasversalmente dal corso principale, luoghi di residenza delle classi superiori; di un sistema centrale Piazza-Piazzetta-Porta a Mare, sede dei poteri civile e religioso e delle principali attrezzature commerciali.

All'esterno del Quadrilatero di Fondazione si consolidano tre Borghi esterni: il Borgo Marina di fondazione antichissima, in posizione autonoma sul Porto-Canale e i due Borghi satelliti del centro storico, che svolgono nel tempo una funzione di filtro alla città.

La struttura di fondazione della città di Cervia risponde ancora a una precisa gerarchia d'uso degli spazi pubblici e privati.

La VCS si propone di rinnovare il significato delle varie parti del Centro Storico all'interno di un programma organico di interventi che tenda a ridare struttura al Quadrilatero di fondazione, riproponendolo come elemento centrale e rappresentativo del sistema insediativo cervese.

Il Piano si propone anche di disciplinare e arginare alcune pericolose tendenze affiorate negli ultimi anni che minacciano di stravolgere completamente il significato di alcune parti della città storica.

Primo pericolo è l'assottigliarsi delle attività tradizionali - artigianato e residenza - e la loro conseguente sostituzione con attività direzionali e terziarie funzionanti solo poche ore al giorno, che rischiano di portare gli isolati interni a una specializzazione completa, e quindi a uno snaturamento della propria funzione.

La sostituzione della residenza con il terziario a carattere direzionale o di servizio, va impedita soprattutto laddove la residenza è elemento caratterizzante il tessuto.

Ad esempio, appare molto pericolosa la trasformazione di alcune case dei salinari in uffici o studi professionali, mentre l'insediamento di terziario nei quattro isolati interni non è necessariamente sbagliato ma va valutato caso per caso.

Anche per gli isolati interni infatti esiste una soglia oltre cui l'ulteriore insediamento di queste attività porta alla progressiva necrosi del tessuto sociale.

Altro fenomeno pericolosissimo è quello di insediamento di attività commerciali passanti tra esterno e interno del Quadrilatero al piano terra delle case dei salinari, soprattutto laddove più forte è il loro valore di limite della città storica: la continua permeabilità del recinto di fondazione sarebbe la fine del senso intimo di questo quadrilatero bastionato.

Art. 24 Destinazioni d'Uso

Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni per gruppi funzionali (art. 6) della vigente Variante Generale.

Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della presente VCS se risultanti da licenza, concessione, autorizzazione o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E.C., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso si danno due casi:

1. Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui in precedenza, o rispetto alla classificazione catastale, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di **30** mq. o più del **30%** della superficie utile di ciascuna unità immobiliare;
2. Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono sottoposti a:

- concessione edilizia, se trattasi di interventi di tipo **1**; per i quali la concessione sarà gratuita nei casi previsti dalla legge, e ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;
- autorizzazione edilizia, se trattasi di interventi di tipo **2**, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando trattasi di immobili con vincolo di tutela.

Le destinazioni d'uso sono raccolte in raggruppamenti di categorie conformi all'art.6 delle NTA della Variante Generale, e modificate come appresso specificato:

Gf III (attività terziarie):

- a) attività paracommerciali come agenzie bancarie e simili, farmacie, agenzie di viaggio, etc., erogatrici di servizi collettivi in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio tradizionale, con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4, non superiore a 300 mq, per punto vendita o simile; attività artigianali di servizio con lo stesso limite di slp, non trasmettenti rumori o comunque pericolosi; attività di commercio al dettaglio "tradizionale", con superficie di vendita S.V., (come definita nel precedente art. 5.11.9), non superiore a 250 mq. per punto di vendita o simile, e comunque con slp non superiore a 400 mq.;
- b) servizi di magazzino, purché non comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili in contesti residenziali con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4., non superiore a 300 m²;
- c) attività commerciali con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4, fino a 500 mq., e comunque con S.V., come definita nel precedente art. 5.11.9, non superiore a 250 mq.; magazzini con slp, come definita nel precedente art. 5.11.4, fino a 500 mq.;
- d) attività di commercio all'ingrosso con saltuaria e occasionale vendita al minuto; attività richiedenti tipi edilizi e infrastrutture assimilabili come discoteche e simili
- e) uffici, attività professionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive, etc
- f) servizi per l'ospitalità (come alberghi e simili);
- g) servizi per l'ospitalità (come ristoranti, trattorie e bar);
- i) servizi per il tempo libero (come teatri, cinematografi e simili);
- l) servizi per la cura del corpo (come impianti per cure termali; laboratori, ambulatori e spazi di soggiorno e relativi servizi da destinare agli utenti)
- m) sale d'uso collettivo attrezzate per manifestazioni culturali (concerti, conferenze, congressi e simili).

Gf IV (residenza)

Abitazioni, servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, palestre, asili nido, consultori, dispensari, cappelle, autorimesse private aperte all'uso pubblico e simili) purché non superino il 25% di slp, come definita nel precedente art. 5.11.4., dell'unità edilizia; artigianato di servizio con slp non superiore a 100 m²; purché non comporti attività inquinanti, trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori e vibrazioni molesti e richiedenti depositi e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi; attività professionali non occupanti più del 30% della unità immobiliare destinata all'abitazione del loro titolare e, comunque, con slp non superiore a **30** m².

Gf V (servizi per l'infanzia e istruzione obbligatoria)

Asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori: raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera S.

Gf VI (attrezzature d'interesse comune)

- a) servizi pubblici di interesse comune, ivi compresi gli uffici da destinare a enti pubblici e d'interesse pubblico e ai mercati comunali;
- b) abitazioni destinate a studenti, anziani o persone assistite da servizi pubblici ivi compresi i soggiorni militari, le case per le ferie e di vacanza gestite da associazioni senza fini di lucro;
- c) servizi parrocchiali (come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali);
- d) altri servizi per i culti in genere e servizi di istruzione, assistenza e tempo libero gestiti da religiosi o privati;

e) musei dedicati alla tradizione locale;
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera A
Le attrezzature erogatrici dei servizi, di cui nel Gf VIc, sono gravate del solo vincolo di destinazione d'uso esteso al loro lotto di pertinenza all'entrata in vigore delle presenti Norme: quest'ultimo viene pertanto conteggiato ai fini del calcolo degli standards urbanistici, ma non è preordinato all'espropriazione del suolo per cause di pubblica utilità.

Gf VII (parcheggi pubblici o di uso pubblico e approdi per la nautica da pesca e da diporto)

- a) parcheggi pubblici per autovetture, parcheggi di uso pubblico per almeno il 60% dei posti-auto disponibili;
- b) approdi per la nautica da pesca e da diporto, impianti al servizio della navigazione:
raggruppati negli elaborati grafici Variante generale sotto la lettera P;

Gf VIII (istruzione superiore)

Servizi pubblici per l'istruzione superiore (come scuole medie, superiori ed eventualmente per il proseguimento dell'obbligo scolastico oltre il quattordicesimo anno d'età, ivi compresi gli annessi rurali per l'esercizio delle attività di ricerca sul campo):
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera I.

Gf IX (attrezzature per la sanità)

Servizi pubblici per la salute (come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili):
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera H.

Gf X (verde pubblico o di uso collettivo)

- a) parco pubblico o di uso collettivo;
- b) parco come sopra attrezzato con impianti sportivi all'aperto per una superficie non superiore al 10%, della quale non più di 1/10 coperto da costruzioni di servizio monopiano:
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera V;
- c) preparco ai sensi del successivo art. 41..

Gf XI (attrezzature del verde pubblico o di uso collettivi)

- a) impianti per spettacoli sportivi, scoperti o coperti e relative infrastrutture,
- b) impianti per la pratica sportiva, scoperti o coperti;
- c) spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei:
raggruppati negli elaborati grafici della Variante generale sotto la lettera R

Gf XIII (attrezzature di proprietà privata d'uso collettivo consentite su Ai come definita nel precedente art. 5.4.2.)

- a) parcheggi e autosili al servizio di alberghi e attività commerciali o d'uso collettivo;
- b) impianti scoperti per la pratica sportiva;
- c) giardini attrezzati con impianti all'aperto e chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali.

Gf XIV (attrezzature didattiche, museali e ricreative) del "territorio antico" come definito nell'articolo 38 delle NTA/PRG

- a) spazi didattici, museali ed espositivi per la valorizzazione delle risorse del paesaggio e della Salina riscontrabili negli elaborati grafici della Variante generale e attraverso gli artt. 39 e seguenti delle NTA/PRG;
- b) impianti ricreativi e sportivi ricorrenti all'uso delle risorse di cui nel precedente art. 6.1.14.a).

Le destinazioni d'uso, che all'entrata in vigore delle presenti Norme risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute "*a esaurimento*" e, quindi, sono vietati ampliamenti e interventi mentre sono consentite: la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, se prevista dalla categoria di intervento, senza incremento di *Su* o *V*.

Art. 25 **Settore Aa**

Il Settore **Aa** individua il cuore del Quadrilatero di Fondazione di Cervia.

È composto dall'asse dei Corsi, dalla *P.zza Garibaldi*, dalla *Piazzetta Pisacane* e dai quattro isolati interni. Comprende i luoghi e le funzioni più rappresentative della città ed è, da sempre, la sede del potere civile e religioso.

È tradizionalmente anche il luogo di residenza delle classi più abbienti.

La proposta della **VCS** per il settore ha l'obiettivo di mantenere questa condizione di insediamento misto.

25.1 *Destinazioni d'Uso Consentite*

La realizzazione degli interventi all'interno del Settore **Aa** è volta alla reintroduzione di attività artigianali e commerciali qualificate e diversificate, e alla immissione di nuova residenzialità.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso con intervento diretto ai piani superiori, in funzioni direzionali o funzioni assicurative o funzioni finanziarie (Gf **III a** ed **e**) solo se previsto all'interno di un progetto unitario di ogni singolo isolato o per comparti attuativi o *Sottosettori* anche individuati successivamente alla approvazione della VCS; da approvarsi in Consiglio Comunale e con le percentuali appresso specificate.

È vietato l'ulteriore insediamento di agenzie o sportelli bancari al piano terra in *P.zza Garibaldi*, *P.zza Pisacane* e su *corso Mazzini*.

La destinazione d'uso consentita per i piani terra e i piani seminterrati, oltre alla residenza e con le limitazioni summenzionate, è:

- attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti bar, spazi espositivi pubblici e privati, sale da riunione, artigianato di servizio e artigianato in genere, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose o comunque ritenute incompatibili con il carattere essenzialmente residenziale del Centro Storico. (Gf **III a**, **c**, **d**, **e**, **f**, **g**, **i**, **l**, **m**, **IV**, **V**, **VI**, **VII a**, **IX**, **X a**, **XIV a**). La superficie destinata al Gf IV è da individuarsi nelle porzioni dei Settori Aa prospicienti Via XX Settembre;
- ai piani superiori sono consentiti interventi a carattere misto di residenza (Gf **IV**) e terziario-amministrativo (Gf **III a**, **i** ed **e**). In questo caso la residenza deve coprire almeno il **40%** della SU. Il **40%** delle superfici utili, prescritta come quantità minima di funzione abitativa richiesta, si riferisce al totale delle superfici utili dei piani superiori ovvero escluso il piano-terra e l'eventuale interrato.

Tale quantità minima di residenza (Gf **IV**) va garantita anche in comparti attuativi individuati successivamente all'approvazione della **VCS/P.R.G.**.

Art. 26 **Sottosettori Aa1-3**

I quattro isolati interni del *Quadrilatero di Fondazione* hanno avuto nel tempo uno sviluppo disomogeneo: mentre il fronte sui Corsi e il lato sulle Piazze veniva realizzato secondo un piano unitario ancora leggibile, i due lati posteriori verso le *Case dei Salinari* hanno subito una edificazione casuale priva di qualità diventando una specie di retro del centro storico. La struttura originale, solo parzialmente realizzata, prevedeva un doppio corpo con cortile interno verso le *Case dei Salinari* ed è ancora individuabile nel Sottosettore **Aa2**.

Questa condizione di non finito a scala urbana richiede un intervento coordinato che riqualifichi queste parti dimensionalmente cospicue del Centro Storico.

L'obiettivo da perseguire nella progettazione esecutiva dei Sottosettori, sottoposti a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata o - laddove vengano individuate o acquisite proprietà pubbliche - di Iniziativa Pubblica, è quello di realizzare una trasformazione coordinata di questa parte del Centro Storico che riprenda ed evidenzi la struttura e le geometrie del *Quadrilatero di Fondazione*, divenendo elemento di riordino e riqualificazione dei fronti sulla *via XX Settembre* e contemporaneamente porti a un uso e a una riqualificazione a carattere pubblico o semipubblico degli spazi interni degli isolati.

26.1

Regole per la Determinazione della Sagoma Edificabile nei Sottosettori Aa1-2-3

Nei Sottosettori **Aa1-2-3** è consentito un aumento della volumetria esistente regolato da un sistema di vincoli per altezza massima, arretramenti e spessori dei corpi derivato dalle altezze degli elementi decorativi dominanti delle prospicienti *Case dei Salinari* (marcapiano, altezza di gronda, colmo). In questo caso è consentita la realizzazione di tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato e/o interrato. Qualora la sagoma determinata sulla base di questi vincoli determini un sottotetto, questo dovrà essere accessibile esclusivamente tramite botola, scala retrattile o simile, e pertanto, non va conteggiato nelle SU e nel VU.

Per quanto riguarda il Sottosettore **Aa1**, (da considerarsi *in itinere*" secondo quanto prescritto dal successivo art. **73**) l'intervento consentito è subordinato alla demolizione dell'incongruo volume del cinema e alla ricostruzione secondo gli indici appresso specificati.

La demolizione del cinema non dà diritto alla ricostruzione di una sagoma analoga a quella esistente.

Nel Sottosettore **Aa1** è obbligatoria la realizzazione di una sala attrezzata per conferenze da **200/250** posti.

L'altezza reale (da misurarsi al sottogronda) dei nuovi corpi di fabbrica da erigersi su via *XX Settembre* va calcolata rispettando i seguenti limiti e parametri (*riferimento alla figura 1*):

- Altezza pari alla **linea di gronda** delle *Case dei Salinari*.
- Nell'angolo fra il lato lungo e il lato corto dell'isolato, in corrispondenza del bastione delle *Case dei Salinari*, va realizzato un elemento terminale più alto con funzione di segnale-cerniera visiva delle fughe prospettive del Quadrilatero di Fondazione. Questo elemento terminale d'angolo deve contenere gli eventuali ingressi pubblici di accesso alla parte interna dell'isolato, i collegamenti verticali. L'altezza di questo elemento è pari alla **linea di colmo** delle *Case dei Salinari*.
- La larghezza in pianta sul filo stradale, nei due sensi della via *XX Settembre*, di questo elemento d'angolo non può superare i **10 m**.

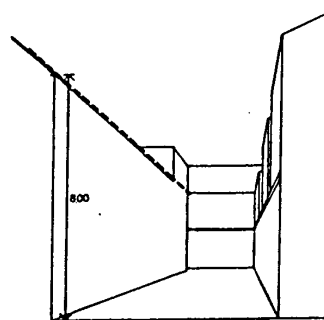


figura 1

26.2

Spessore dei Corpi di Fabbrica e Sistemazione degli Spazi Esterni

I corpi di fabbrica edificabili sono a corpo singolo per il Sottosettore **Aa1** e **3** e a corpo doppio per il Sottosettore **Aa2**.

Per il Sottosettore **Aa1**, lo spessore del corpo di fabbrica calcolato dal filo stradale sarà di m. **17** rispetto al lato lungo di via *XX Settembre* e di m. **8** rispetto al lato corto.

L'allineamento stradale è obbligato.

Lo spessore del corpo doppio del Sottosettore **Aa2** sarà di m. **8** (corpo esterno verso via *XX Settembre*) dal filo stradale e m. **9** per il corpo interno con un distacco tra i due corpi di circa m. **9**. (Così come individuato nella tav. 2)

Il corpo di fabbrica più interno sarà di due piani fuori terra (H max la **linea di gronda** delle *Case dei Salinari*).

Sono consentiti elementi di collegamento coperti in corrispondenza degli ingressi verso i corsi.

L'organizzazione planovolumetrica complessiva del Sottosettore **Aa1** deve essere tale da permettere un uso pubblico e semi-pubblico qualificato degli spazi aperti interni all'isolato, ricorrendosi alle gallerie pubbliche esistenti e agli ingressi principali dei corsi.

L'organizzazione degli accessi pubblici a questi spazi aperti deve contemplare anche un ingresso fisicamente e formalmente privilegiato attraverso l'elemento d'angolo a torre.

Questo ingresso deve ricollegarsi ai passaggi pedonali interni ai bastioni delle *Case dei Salinari* e quindi ai parcheggi esterni al Centro Storico.

26.3

Materiali Appropriati e Soluzioni Linguistiche

Il carattere complessivo dell'intervento - pur nella sua dichiarata modernità - deve tendere a integrarsi con i caratteri ambientali, figurativi e materici dell'intorno. Sono esclusi quindi materiali e sistemi linguistici violentemente dissonanti.

Particolare cura andrà posta nella progettazione e nella scelta dell'arredo, delle pavimentazioni e delle finiture delle vetrine che dovranno adeguarsi ai Piani di Settore Specifici.

Altrettanta cura andrà posta nella definizione del disegno finale dei giardini interni, che dovranno essere concepiti come un "*continuum*" di passeggiate pubbliche.

Le essenze pregiate esistenti vanno tutte mantenute e salvaguardate.

Art.27 **Settore Ab**

Il Settore **Ab** individua l'intero sistema delle *Case dei Salinari* di Cervia composto dalla cerchia originaria (1698-1714), che forma il quadrilatero esterno bastionato della città di fondazione e dal *Borgo Saffi*, di realizzazione ottocentesca.

Questo Settore è regolato da due Piani di Recupero in corso d'attuazione - *Case dei Salinari/Quadrilatero* e *Case dei Salinari/Borgo Saffi* - che lo articolano in n. **6** Sottosettori: **Ab1-6**, e dalle Norme di Dettaglio di cui al successivo Capo IV.

All'interno del Settore **Ab**, il recupero può attuarsi per intervento puntuale a carattere edilizio regolato dai due Piani di Recupero vigenti e dalle categorie di intervento edilizio sottoposte alle norme contenute nei *Piani di Dettaglio dei Caratteri degli Edifici*.

27.1 *Destinazioni d'Uso Consentite*

La cerchia esterna delle *Case dei Salinari* e il *Borgo Saffi* vanno salvaguardati come luoghi a carattere prevalentemente residenziale. Quindi:

- È vietato l'insediamento di nuove attività commerciali, artigianali o terziario-amministrative (Gf. III, a/b/c/d/g/h/i/l/m dell'art. 6.1.3 delle NTA della Variante Generale) "passanti" o "non passanti" al piano terra con esclusione di quanto espressamente prescritto nei Sottosettori **Ab1**, **Ab3**, **Ab4** e **Ab5** dal PdR *Case Salinari/Quadrilatero*.
- Ai piani superiori non è consentito, il cambio di destinazione d'uso degli immobili destinati a residenza (Gf. IV, art. 6.1.4 delle NTA della Variante Generale), alla data di adozione delle presenti norme, con esclusione di quanto espressamente prescritto nei Sottosettori **Ab1**, **Ab3**, **Ab4** e **Ab5** dal PdR *Case Salinari/Quadrilatero*

Art. 28 **Sottosettore Ab1**

L'intervento previsto per il Sottosettore *Ab1* tende al risarcimento della continuità della schiera delle *Case dei Salinari*, con la eventuale ricostruzione filologica dei due fronti della demolita *Porta Ravenna* sulla base della Restituzione allegata al relativo *Studio di Fattibilità*.

La progettazione esecutiva dell'intervento dovrà attenersi alle indicazioni specifiche e alle problematiche metodologiche di cui al Sottosettore **Ab1** del PdR *Case dei Salinari/Quadrilatero* e al successivo *Studio di Fattibilità* specifico.

Art. 29 **Settore Ac**

Il Settore **Ac** individua i borghi esterni al *Quadrilatero di Fondazione* e il limitrofo tratto del *Porto Canale* sino al *Ponte Paratoie*.

Il settore è caratterizzato dalla presenza del grande Comparto dei *Magazzini del Sale*. All'interno del Settore **Ac**, il recupero può essere attuato per intervento diretto a carattere edilizio o per interventi interessanti più unità, previa approvazione dello strumento urbanistico di attuazione (P.P. o P.d.R.) di iniziativa pubblica o privata.

All'interno del Settore **Ac**, sono stati individuati n.6 Sottosettori **Ac1-6** sottoposti alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

29.1 *Destinazioni d'Uso Consentite*

Il carattere misto di questo settore consente destinazioni d'uso residenziali (Gf. **IV**) e miste (Gf **III a, b, c, d, e, f, g, i, l, m, V, VI, VIIa, b, Xa, XIIb, d, XIII, XIV**), con le seguenti limitazioni:

- È vietato il cambio di destinazione d'uso dei piani superiori delle unità destinate a funzioni residenziali (Gf. **IV**) classificate nelle categorie **A1, A2.1 e A2.2**.

Art. 30 **Sottosettore Ac.1**

Il Sottosettore **Ac1**, individua l'area e l'edificio del terzo *Magazzino del Sale* detto della *Osteriaccia*. Lo strumento urbanistico prescritto dovrà attenersi agli obiettivi e alle indicazioni contenute nello specifico *Studio di Fattibilità* approvato.

In particolare, per quanto concerne gli obiettivi, questi sono:

- Recuperare il magazzino piccolo come edificio di pregio ambientale, sottoposto alle norme di cui alla Categoria di Intervento **A2.4** (art.19), specie per il suo ruolo urbano, ricollegandosi alla funzione storica di "*Osteriaccia*" rivolta alla accoglienza dei forestieri come osteria tipica legata ai prodotti cervesi (il pesce e il sale) (Gf. **IIIg**)
- Ripristino della fruibilità dell'area attraverso il ridisegno della riva e il suo uso a carattere pubblico con valorizzazione del tratto del *Porto Canale* dal ponte *Di Vittorio* come vettore verde" (pista ciclabile, navigazione leggera, trekking, cross) tra centro storico e *Saline*
- Rivitalizzazione di un'area tradizionalmente marginale del centro storico

Per quanto concerne le indicazioni specifiche, lo strumento attuativo dovrà:

- analizzare i caratteri stilistici e costruttivi dell'edificio attuale dell'*Osteriaccia* per ricostruire la storia edilizia della profonda trasformazione subita nel 1870 e ricercare i segni della struttura originaria porticata

Art. 31 **Sottosettore Ac.2**

Il Sottosettore **Ac2**, si propone il recupero dell'edificio esistente e la riqualificazione dell'area di pertinenza con ridisegno del fronte verso il *Porto Canale*.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione sull'area totale attualmente edificata per un'altezza di **2** piani, sottoposta alle norme di cui alla Categoria di Intervento **A3.2** (art.22). E' obbligo di piano, la riqualificazione e l'attrezzatura del passaggio di uso pubblico pedonale tra lungo-canale e circonvallazione

Art. 32 **Sottosettore Ac.3-6**

I Sottosettori **Ac3-4-5-6**, mirano alla attivazione di un processo di ridisegno urbano dei fronti degli edifici che affacciano sul *Porto Canale*.

Il Piano attuativo consente due tipi di intervento correlati e coordinati:

- la realizzazione, sottoposta alle norme di cui alla Categoria di Intervento **A4** (art.23), di un corpo di fabbrica di **2** piani fuori terra (P. Terra e 1°) di spessore pari a **8** m (il campo di edificabilità è individuato sulle tavole) verso il porto canale, che ingloba edifici esistenti, a fronte della demolizione contestuale di alcuni corpi edilizi di recente edificazione.
- il recupero degli altri edifici esistenti conformemente alle rispettive categorie di intervento

Art. 33 **Settore Ad**

Il Settore **Ad** interessa l'asta del *Porto Canale* dal *Ponte Paratoie* sino all'inizio del Porto turistico. Il Settore è caratterizzato dalla presenza dell'antico *Villaggio dei Pescatori* e dall'area

di pianta triangolare affacciata sul canale, tradizionalmente legata all'attività della pesca, e che ingloba un piccolo borgo lineare.

Le finalità generali dell'intervento sono:

- ricomposizione dell'unitarietà di immagine del porto canale
- salvaguardia del carattere misto-residenziale e produttivo - dell'area tradizionalmente legata alla pesca e alla nautica
- coordinamento degli interventi a carattere pubblico e privato riguardanti le infrastrutture, le urbanizzazioni primarie e secondarie e le attività produttive e di servizio tipiche della zona.

All'interno del Settore **Ad**, il recupero può essere attuato per intervento diretto a carattere edilizio o per interventi interessanti più unità, previa approvazione dello strumento urbanistico di attuazione (P.P. o P.d.R.) di iniziativa pubblica o privata.

All'interno del Settore **Ad**, sono stati individuati n.**10** Sottosettori **Ad1-10** sottoposti alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

33.1

Destinazioni d'Uso Consentite

Il carattere specialistico di questo settore urbano consente destinazioni d'uso residenziali (Gf. **IV**) e miste (Gf **III a, b, d, e, f, g, VI, VIIa, b, Xa, XIIb, XIII, XIV**), con le seguenti limitazioni:

- È vietato il cambio di destinazione d'uso dei piani superiori delle unità destinate a funzioni residenziali (Gf. **IV**) classificate nelle categorie **A1, A2.1 e A2.2**.
- Nei sottosettori **Ad4-5-6-7-8-9**, le attività di cui ai Gf. **III, a, b** devono essere connesse alla nautica, alla pesca, al mare e al turismo specializzato.

Art. 34

Sottosettore Ad1-3

La perimetrazione dei Sottosettori **Ad1-2-3** è volta alla riqualificazione della prima parte del *Villaggio dei Pescatori*, con particolare attenzione per il fronte verso la piazza *Andrea Costa* e la riorganizzazione delle aree cortilizie interne.

I Sottosettori **Ad1-2-3**, mirano alla attivazione di un processo di ridisegno urbano del tessuto edilizio che connette il lungo-canale alla piazza *A. Costa*.

Il Piano attuativo consente due tipi di intervento correlati e coordinati:

- la realizzazione, sottoposta alle norme di cui alla Categoria di Intervento **A4** (art.23), di un corpo di fabbrica di **2** piani fuori terra (P. Terra e 1°) di spessore variabile a pettine, verso la piazza *A. Costa* (il campo di edificabilità è individuato sulle tavole), che ingloba edifici esistenti, a fronte della demolizione contestuale di alcuni corpi edilizi di recente edificazione.
- Il recupero degli altri edifici esistenti conformemente alle rispettive categorie di intervento

Nel Sottosettore **Ad2**, è richiesta la realizzazione di una passaggio di uso pubblico - in sottoportico (larghezza di almeno **2,5** m) in corrispondenza degli edifici - tra via *N.Sauro* e piazza *A. Costa*, in prosecuzione di quello esistente.

Art. 35

Sottosettore Ad4

Il Sottosettore **Ad4** *Darsena dei Pescatori*, interessa esclusivamente proprietà comunali. Comprende la riva del porto canale da viale *Volturno* a viale *Cristoforo Colombo*, il mercato del pesce, la cooperativa dei Pescatori, la piazza esistente, l'antica lanterna, le attrezzature di servizio e tecnologiche connesse alla marineria.

Lo strumento urbanistico prescritto dovrà attenersi agli obiettivi e alle indicazioni contenute nello specifico Studio di Fattibilità *Borgo Marina* (tav. 4).

In particolare, per quanto concerne gli obiettivi urbanistici, questi sono:

- Restituire a questa zona un funzionamento lineare e organico facendone il condensatore di tutto il settore orientale dell'organismo urbano di *Cervia*, sviluppandone, in modo particolare, le grandi potenzialità di cerniera tra i due lati del Canale e, quindi, tra *Cervia* e *Milano Marittima* e tra Est ed Ovest ovvero tra il *Lungomare* e il centro storico di *Cervia*.
- Rafforzare l'apparato produttivo, commerciale e artigianale legato alla marineria, alla pesca e alla coltivazione dei molluschi con caratterizzazione della riva orientale del canale dal ponte *Paratoie* sino al mare come luogo specialistico legato alla marineria cervese
- Rivalutare il patrimonio edilizio pubblico
- Realizzare un effettivo centro di interesse nella piazza realizzata sul sito dell'antico squero
- Ripristinare la fruibilità dell'area attraverso il ridisegno della riva e il suo uso a carattere pubblico rivitalizzando un'area tradizionalmente marginale del centro storico
- Riorganizzare gli spazi di lavoro e le attrezzature di servizio e tecnologiche dei pescatori e degli operatori economici connessi alla pesca e alla coltivazione dei molluschi, in modo da compenetrare le esigenze funzionali con quelle del tempo libero e della valorizzazione ambientale dell'area

L'intervento previsto per quest'area è quello della *Ristrutturazione Urbanistica* ovvero un processo coordinato di sostituzione degli edifici esistenti e di edificazione di nuovi corpi sulla base dei parametri di piano.

Il tipo di intervento consente la demolizione e ricostruzione, con una densità fondiaria non superiore al **50%** della *Densità Fondiaria Media* della *Zona A/Centro Storico* (4,68 mc/mq) pari a **2,34** mc/mq..

Il Piano di Recupero del Sottosettore **Ad4 Darsena dei Pescatori** dovrà prevedere:

- Un rilievo esatto dell'area e degli edifici e delle attrezzature tecnologiche insediate (fuori e sotto terra), attualmente mancante.
- Individuazione di una o più proposte alternative di intervento da sottoporre ai cittadini, se possibile, corredate da una video-ricostruzione tridimensionale animata che permetta di simulare una passeggiata lungo il canale
- Progettazione di questo tratto della riva del canale sia ai fini della prevenzione idraulica (fenomeni di subsidenza,...) sia per realizzare un molo di partenza del traghetto verso *Milano Marittima*
- L'individuazione delle soluzioni sia per i parcheggi pubblici che per quelli pertinenziali
- Il planovolumetrico calcolato sulla base della Densità Fondiaria Massima ammissibile
- Un sistema edilizio unitario che restituisca omogeneità all'intera area e permetta la riorganizzazione degli spazi di lavoro e delle attrezzature di servizio e tecnologiche dei pescatori e degli operatori economici connessi alla pesca e alla coltivazione dei molluschi, in modo da compenetrare le esigenze funzionali con quelle del tempo libero e della valorizzazione ambientale dell'area
- Un coordinamento con i piani attuativi confinanti al fine di regolare l'eventuale acquisizione/cessione di aree in confine.

Il Piano di Sottosettore dovrà anche verificare la fattibilità reale delle seguenti proposte contenute nello Studio di Fattibilità:

- Sopraelevazione del piano di calpestio dell'intera area di **50/60** cm. con esclusione del bordo del canale e della parte finale del *Borghetto Est* su via *Nazario Sauro*, in forma di passeggiata continua est-ovest lungo il porto-canale
- Realizzazione di una piazza centrale aperta e porticata verso il canale e protetta verso la via *Nazario Sauro* (un filtro che separa completamente il traffico veicolare dalla nuova passeggiata verso il canale) attraverso la realizzazione di un insieme coordinato di interventi di nuova edificazione a carattere di *Edilizia Residenziale Pubblica* per categorie speciali (giovani, singles, anziani,...)

- Spostamento del traghetto *Milano Marittima-Cervia* in corrispondenza della piazza (in asse con la Lanterna) con realizzazione di due piccole banchine di invito sui due lati con funzione anche di rompi onda e attraversamento pedonale per i viali *Dante* e *2 Giugno*
- Conseguente riutilizzazione dell'attuale sito del traghetto per il carico-scarico barca-autotreno dei prodotti della coltivazione delle cozze con realizzazione di una pesa pubblica nella strada di accesso (eventualmente allargata verso la *Darsena Ormeggiatori*).

Art. 36 **Sottosettore Ad5**

Il Sottosettore **Ad5** interessa il piccolo complesso residenziale che sorge tra la *Cooperativa Pescatori* e l'area dell'ex-squero.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione sull'area totale attualmente edificata per un'altezza di **2** piani, sottoposta alle norme di cui alla Categoria di Intervento **A3.2** (art.22).

Lo strumento attuativo dovrà:

- Definire il livello di intervento di ristrutturazione dell'edificio coordinandolo con il piano relativo al Sottosettore **Ad4**.
- Valutare l'entità e le forme di un eventuale contributo pubblico che incentivi i privati proprietari
- Redigere lo schema di convenzione relativo

Art. 37 **Sottosettore Ad6**

Il Sottosettore **Ad6** interessa l'elemento di testata del piccolo borghetto residenziale che sorge tra l'area dell'ex-squero e il viale *Cristoforo Colombo* al margine orientale del centro storico.

Il Sottosettore **Ad6** mira alla attivazione di un processo di ridisegno urbano del tessuto edilizio con sostituzione degli edifici esistenti e realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica e a un rafforzamento dell'apparato commerciale e artigianale legato alla marineria e al turismo.

Lo strumento urbanistico prescritto, che dovrà attenersi agli obiettivi e alle indicazioni contenute nello specifico Studio di Fattibilità *Borgo Marina* approvato (tav. **4**), consente:

- la demolizione e la ricostruzione sull'area edificabile individuata sulle tavole di piano per un'altezza di **3** piani (Piano Terra + 2 piani fuori terra) sottoposta alle norme di cui alla Categoria di Intervento **A3.2** (art.22).

Il Piano dovrà anche:

- Coordinare l'intervento - sia urbanistico che edilizio - con il piano relativo al Sottosettore **Ad4**.
- Prevedere la realizzazione di un parcheggio privato in silos meccanizzato di almeno n. **20** posti di cui almeno metà riservati, in forma di diritto di prelazione, ai residenti nei Sottosettori **Ad7-8-9**, e/o alle attività ricettive affaccianti su via N. Sauro.
- Prevedere la realizzazione di un fronte porticato di uso pubblico a piano terra, sull'intero lato occidentale, di **5** m di larghezza e altezza interna minima di **3** m, coordinato con il Piano del Sottosettore **Ad4**.
- Prevedere la cessione in forma convenzionata, al Comune, dell'area in confine individuata nelle tavole di piano a scomputo degli oneri relativi agli standards urbanistici
- Redigere lo schema di convenzione relativo.

Art. 38 **Sottosettore Ad7-9**

La perimetrazione dei Sottosettori **Ad7-8-9** interessa il piccolo borghetto residenziale che sorge tra l'area dell'ex-squero e il viale *Cristoforo Colombo* al margine orientale del centro storico.

I Sottosettori **Ad7-8-9**, mirano alla attivazione di un processo di ridisegno urbano del tessuto edilizio di recente edificazione e di scarsa qualità che si affaccia sul *Porto Canale* e di riqualificazione degli edifici esistenti su via *N. Sauro*.

Gli strumenti urbanistici prescritti dovranno attenersi agli obiettivi e alle indicazioni contenute nello specifico Studio di Fattibilità *Borgo Marina* (tav. **4**) e, in particolare:

- Attivazione di un processo di ridisegno urbano del tessuto edilizio con cambio di destinazione d'uso (Gf. consentiti: **IV** e **III a, b** con le limitazioni di cui all'art. **33.1**) dei pro-servizi realizzati verso il canale
- Riqualificazione e salvaguardia delle corti interne e degli edifici esistenti su via *N. Sauro*
- Rafforzamento dell'apparato commerciale e artigianale legato alla marineria
- Rivitalizzazione del lungo-canale come passeggiata urbana

Il Piano attuativo consente una serie di interventi correlati e coordinati:

- la realizzazione, sottoposta alle norme di cui alla Categoria di Intervento **A4** (art.**23**), di un corpo di fabbrica di **1** e **2** piani fuori terra di spessore variabile a pettine, verso il canale (il campo di edificabilità e le altezze consentite sono individuati sulle tavole), che ingloba edifici esistenti, a fronte della demolizione contestuale di alcune parti.
- il recupero degli altri edifici esistenti conformemente alle rispettive categorie di intervento

Lo strumento attuativo dovrà anche:

- Valutare l'entità e le forme di un eventuale contributo pubblico che incentivi i privati proprietari
- Redigere lo schema di convenzione relativo.
- Prevedere l'acquisizione in forma convenzionata dal Comune dell'area in confine individuata nelle tavole di piano

Art. 38.1 **Sottosettore Ad10**

Il Sottosettore **Ad10** individua un'area produttiva, già inglobata in sede di Variante Generale, all'interno di una zona **Dc3** “*Area produttiva turistica destinata agli impianti di servizio alla nautica da pesca e da diporto*” e, pertanto, sottoposta alle norme specifiche di cui all'art. **27.4** della Variante Generale vigente.

TITOLO V PIANI DI DETTAGLIO

CAPO I INTONACI E COLORIMETRIE

Art. 39 Rifacimento Facciate/Intonaci

a) *Prescrizioni generali*

Premesso che un intonaco, specie se originale, rappresenta la "*patina*" storica dell'edificio, e quindi va mantenuto e ripristinato per parti a meno che il suo degrado non risulti irreversibile, nel caso in cui si debba reintonacare completamente, è d'obbligo l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali a calce.

Gli intonaci di malta bastarda o cementizi sono ammessi solo nel caso in cui venga adottato un sistema di deumidificazione con porogeni tipo "*wall drying*" o nel caso di ripristino di meno del **30%** di facciate già trattate con intonaci di questo tipo.

b) *Intonaci a calce*

1. Conservazione, ripristino per parti dell'intonaco e pulitura o ripristino della tinteggiatura a calce:
 - a) Le riprese devono essere messe in opera con tecniche e materiali analoghi agli originali.
 - b) È consentito l'impiego di resine acriliche in emulsione al **10%** per evitare il distacco. La pittura va eseguita a latte di calce e pigmenti naturali miscelati al **25%** con Vinavil, previo trattamento del supporto (imprimitura) qualche ora prima con velo di latte di calce o Vinavil (**1** parte su **5** di acqua). L'applicazione in **2** o **3** mani della tinta molto diluita, deve avvenire con pennello di setole animali.
 - c) Possono essere utilizzati o leganti tradizionali (caseina, colla) o resine acriliche dosate al **15%**.
2. Rifacimento completo a calce con tinteggiatura a "velatura" (una prima mano di *imprimitura* chiara - latte di calce e bianchi naturali - e due strati di tinta più scura):
 - a) Il rifacimento completo dell'intonaco deve essere a base di grassello di calce (**1** parte), sabbia (**2** parti), quota di calce idraulica e la ridipintura può essere o "a fresco" o come visto in precedenza. La nuova malta di rinzaffo deve essere energicamente scagliata con cazzuola. Nell'applicazione (per uno spessore di non più di **15** mm) sarà bene evitare l'uso delle poste e dei fratazzi larghi o dell'americana seguendo l'andamento del paramento sottostante.

È SCONSIGLIATO l'uso di malte di calce aerea su rinzaffo di malta cementizia per incapacità dei due materiali di costituire un supporto solido.

c) *Intonaci a base di malta bastarda:*

Il rifacimento completo dell'intonaco avviene con l'ausilio di malta di calce aerea idraulica e cemento. Tali intonaci possono essere tinteggiati a base di calce come precedentemente descritto o con tinte a base di silicati .

d) *Intonaci a base cementizia:*

L'intonaco a base cementizia utilizzabile solo nei casi indicati nelle prescrizioni generali deve essere tinteggiato con ossidi di ferro o a base di silicati. Il tipo di coloritura consigliato è la pigmentazione in pasta dell'intonachino. L'impasto è a base di cemento grigio e/o bianco a seconda delle tonalità da ottenere; **2** parti e mezzo di inerti costituiti da sabbia e polvere di marmo, i pigmenti sono costituiti da ossidi di ferro in ragione di 1-2 kg. a q.le di cemento (a seconda della intensità del colore da ottenere).

Esistono sul mercato prodotti già pronti di intonachino pigmentato a base di calce, i quali messi in opera su supporto a base di cemento, non hanno finora dato problemi.

e) *Ripresa di decorazioni e rilevati*

Per le decorazioni e i rilevati, le tecniche e i materiali prescritti sono gli stessi di quanto visto in precedenza. Nel caso di ripresa parziale di fasce, aggetti, riquadrature, cornicioni, cornici,

può essere utilizzato il conglomerato cementizio normale o armato, a seconda della sporgenza e degli spessori; oppure si può ricorrere a prodotti a base di speciali resine epossidiche a presa rapida per ripristino strutturale.

Art. 40 Paramenti a Faccia Vista

a) In muratura

Per il recupero del paramento in muratura faccia vista è prescritto (oltre alla deumidificazione e al consolidamento dei conci degradati):

- Laddove non vadano rimosse intonacature sovrastanti, i mattoni vanno ripuliti con spazzola di saggina e acqua con detergenti, evitando l'uso di acidi.
- Per l'eliminazione degli intonaci va usata l'idropulitura o l'uso di getti d'acqua a pressione moderata e la microsabbatura solo su punti precisi per l'eliminazione delle incrostazioni più resistenti.
- Il risarcimento delle fughe, previa scarnificazione ulteriore della malta degradata, va fatto con malta di calce chiara (grassello e polvere di marmo) o più scura (pozzolana e coccio-pesto).
- La malta va inserita nei giunti a cazzuola e lisciata a raso con un piccolo fratazzo e con la pezza.
- La stilatura dei giunti va eseguita in maniera da ottenere un passaggio morbido tra fughe e conci. Ciò si ottiene ripassando con pezza umida i giunti e spazzolando 1-2 giorni dopo per ripulire dalle sbavature dell'intonaco.

b) In pietra

La pulitura superficiale dalla crosta legata all'inquinamento e alla salsedine, va effettuata come precedentemente visto per i paramenti in muratura.

- Per l'eventuale consolidamento sono da preferire i prodotti siliconici e a base di resine acriliche da applicare a pennello.
- Per fratture più larghe si possono realizzare stuccature a base di resine epossidiche e con resine acriliche, o in maniera più tradizionale con impasto di calce e polvere di marmo.
- Per eventuali parti mancanti si deve procedere con tassellature con materiale analogo a quello originale.

Art. 41 Tinteggiature

Nella scelta dei colori delle tinteggiature bisogna attenersi alle indicazioni riportate nella Tabella per settori e alle prescrizioni colorimetriche generali.

Sono espressamente vietati tutti i sistemi di tinteggiatura a legante acrilico, plastico o a base di quarzo.

Art. 42 Colorimetrie

a) Prescrizioni generali

Ogni nuova facciata che verrà realizzata e ogni rifacimento di tinteggiature di facciate esistenti dovrà attenersi alle prescrizioni della Tabella per Settori.

Non sono ammesse divisioni colorimetriche di facciate che hanno un'unitarietà formale e tipologica anche se queste definiscono diverse proprietà.

b) Tavolozza cromatica

Presso l'Assessorato alla Pianificazione del Territorio è depositata una tavolozza cromatica dei colori consentiti per il Centro Storico di Cervia.

La tavolozza è composta da n. **25** colori individuati da numeri dall'**1** al **25**.

A questi numeri fa riferimento la successiva tabella per settori.

c) Tabella delle combinazioni cromatiche consentite

La seguente Tabella mette in relazione le varie gamme cromatiche consentite per le varie componenti di facciata in rapporto alla loro localizzazione all'interno dei vari Settori e Sottosettori del Centro Storico.

I numeri fanno riferimento alla Tavolozza cromatica depositata.

<i>Settori</i>	<i>Sottozona</i>	<i>Fondi</i>	<i>Rilievi</i>	<i>Serramenti e- sterni</i>	<i>Infissi int.</i>	<i>Infissi vetri- ne</i>	<i>Tende</i>
Aa	-	a scel- ta 4 - 17	1	18-23	25	19-21	25
Ab 1-5*	<i>interno Quad.</i>	6	2	22	25	19-21	25
Ab 1-5*	<i>esterno Quad</i>	9	3	22	25	19-21	25
Ab 6**	<i>Borgo Saffi</i>	9	-	23	25	-	-
Ac	<i>altri Borghi</i>	14-17	1-3	18,22,23	25	19-21	libe- ro
Ad	<i>Borgo Marina</i>	a scel- ta 4 - 17	-	18,22,23	25	libero	libe- ro

* Per quanto concerne le *Case dei Salinari* del *Quadrilatero*, la presente indicazione ha essenzialmente un valore di primo riferimento; il colore da realizzarsi, sia per quanto concerne i fondi che i rilevati, andrà ricavato mediante indagine stratigrafica - di iniziativa pubblica - volta ad accertare la natura chimico-fisica e il colore dei trattamenti originari da realizzarsi secondo le modalità previste dalla Soprintendenza competente

** Per quanto concerne le *Case dei Salinari* del *Borgo Saffi*, la presente indicazione ha essenzialmente un valore di primo riferimento; il colore da realizzarsi, sia per quanto concerne i fondi che i rilevati, andrà uniformato a quello già realizzato nelle prime tre unità d'intervento (lato Cesenatico) da realizzarsi secondo le modalità previste dalla Soprintendenza competente

CAPO II VETRINE E TENDE

Art. 43 Norme Generali

Fermo restando che l'apertura di nuove bucatore è consentita soltanto per quanto espressamente indicato all'interno delle categorie di intervento edilizio e dei piani di Sottosettore, il presente piano tende alla riqualificazione del sistema delle vetrine e delle tende del Centro Storico.

a) *Definizione di Bucatura*

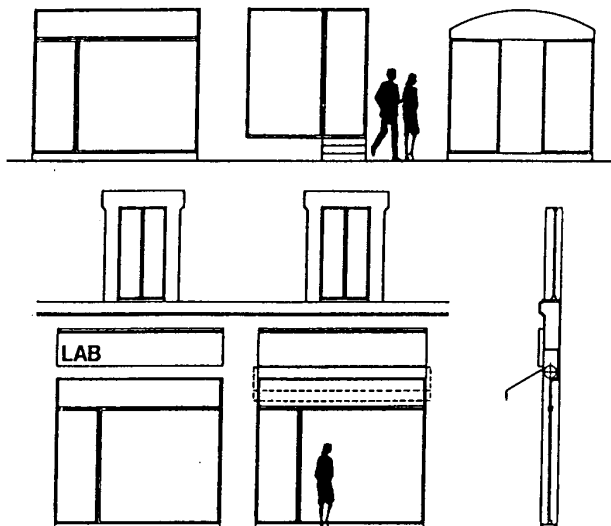
Ogni elemento di cornice del foro-vetrina è da considerarsi parte integrante della bucatore.

Il limite superiore di riferimento è il bordo più alto della cornice o la chiave dell'arco.

b) *Riqualificazione delle Bucature*

Per quanto concerne il ridisegno delle bucatore esistenti di dimensioni superiori a quelle massime consentite è opportuno **utilizzare l'insegna e la tenda per riprendere gli allineamenti delle bucatore adiacenti.**

In questi casi la linea di appoggio della tenda deve essere al di sotto dell'insegna.



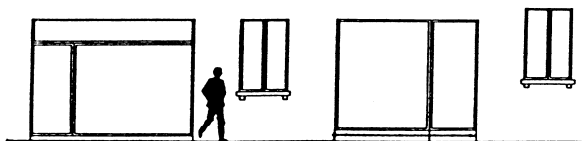
Art. 44 Strade e Piazze (Nuove aperture e ristrutturazioni)

a) *Limiti dimensionali: altezza*

L'altezza da terra del foro-vetrina sarà compresa fra un min. di **2,50** e un max. di **2,80** m.

b) *Limiti dimensionali: allineamenti*

Il limite superiore del foro-vetrina deve essere allineato con il bordo superiore delle finestre esistenti o - nel caso non esistano - delle porte. In presenza di finestre a differente altezza si farà riferimento alle più basse. I limiti di altezza dei fori-vetrina di un edificio in condizione di doppio affaccio, devono essere allineati su entrambi i prospetti in riferimento all'affaccio principale.



c) *Limiti dimensionali: larghezza*

La larghezza delle bucatore non può essere superiore ai **4/3** dell'altezza totale.

Art. 45 Portici, Sottoportici, Gallerie (nuove aperture e ristrutturazioni)

a) *Limiti dimensionali: altezza*

L'altezza da terra del foro-vetrina dovrà essere compresa tra un minimo di m. **2,30** e un massimo di m. **2,80**.

b) Limiti dimensionali: allineamenti

Il limite superiore del foro-vetrina dovrà essere allineato al bordo superiore delle porte o delle finestre esistenti. In presenza di porte o finestre di diversa altezza si farà riferimento a quelle più basse.

Se nelle immediate vicinanze esistono fori vetrina conformi alle presenti norme, è obbligatorio allinearsi ad essi.

Nel caso di gallerie o sottoportici direttamente collegati con strade o piazze, le altezze dei fori-vetrina interni dovranno fare riferimento alle altezze dei fori-vetrine esterni conformi ai limiti dimensionali.



c) Limiti dimensionali: larghezza

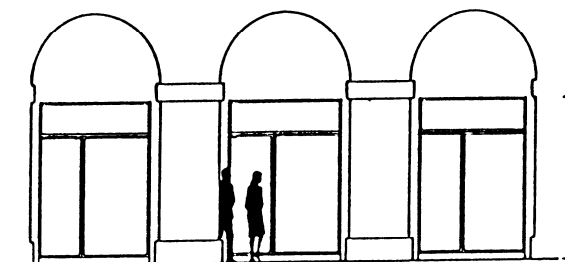
La larghezza delle bucatore non può essere superiore ai **4/3** dell'altezza totale.

Nel caso di affacci su portici e sottoportici che abbiano caratteristiche architettoniche (archi, volte, crociere o altro) e tali da vincolare prevalentemente la dimensione della vetrina, il rapporto dimensionale di cui sopra non è valido.

d) Archi e volte: limiti dimensionali generali

Le vetrine aperte su spazi porticati con archi a volte a crociera devono obbligatoriamente rientrare all'interno della luce dell'arco o della volta. In particolare:

- devono avere la larghezza inferiore di almeno **30 cm** rispetto alla luce dell'arco (*limiti laterali*)
- il limite superiore della vetrina deve essere più basso di **15 cm** della linea di imposta dell'arco (*limite superiore*).

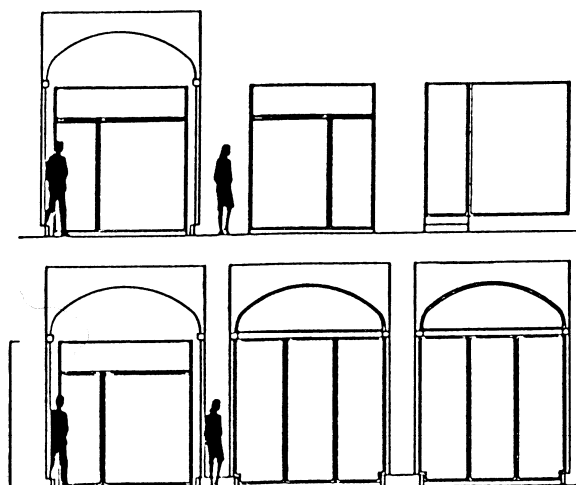


e) Archi e volte: lunette

Nello spazio sovrastante le vetrine, nelle lunette, non possono essere aperte nuove bucatore.

f) Archi e volte: allineamenti

Nei casi in cui il portico sia l'elemento dominante di un prospetto, nella parte non interessata dal portico si dovrà tenere conto degli allineamenti con il portico compatibilmente con quanto stabilito in materia di limiti dimensionali.



g) Archi e volte: prosecuzione in facciata

Quando il disegno delle arcate del portico prosegue sul prospetto attiguo, i fori-vetrina in facciata possono occupare in larghezza l'intera luce.

Art. 46 Cornici

a) Norme generali

La realizzazione di cornici sia per bucatore nuove che esistenti è generalmente sconsigliata.

Sono ammesse solo nel caso che siano elemento di riordino della facciata. In tal caso devono avere caratteristiche e dimensioni riconducibili alle tipologie esistenti documentate.

Le cornici possono essere realizzate solo su fori-vetrina direttamente prospicienti vie e piazze.

Sono esclusi: portici, sottoportici e gallerie.

Le cornici devono essere saldamente fissate alla struttura muraria, e non devono costituire motivo di disturbo o di pericolo per i passanti.



b) Dimensioni

Le cornici possono sporgere di max **3** cm.

La larghezza max consentita è di **30** cm.

c) Materiali consentiti

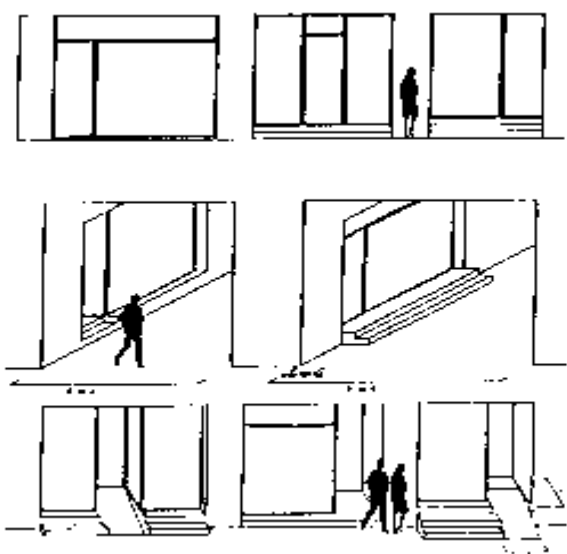
Intonaco (nella scelta del colore si deve fare riferimento al *Piano delle Colorimetrie*).

**Art. 47
Attacchi a Terra**

a) Dimensioni

Gli attacchi a terra devono essere contenuti all'interno della larghezza del foro-vetrina e devono attenersi, oltre alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettone, alle seguenti prescrizioni:

- La quota minima delle soglie è fissata in cm **2,5** da terra. Se il solaio del negozio è a una altezza maggiore, è consentito realizzare uno o più gradini (alzata max **16** cm).
- Se il negozio si affaccia su una via o una piazza i gradini occorrenti non possono sporgere per più di **60** cm dal filo della facciata.
- Se il negozio si affaccia su un sottoportico, portico o galleria, i gradini occorrenti possono sporgere per un max di **60** cm solo se lo spazio coperto antistante ha una larghezza maggiore di **4** m. Se la larghezza dello spazio è inferiore, i gradini non possono sporgere, ma vanno ricavati all'interno del negozio (per la profondità della vetrina).
- Nel caso in cui al negozio occorran più di **3** alzate per l'accesso e questo risulti arretrato rispetto al filo esterno della vetrina, e si voglia creare un pianerottolo di sosta antistante la porta, la porta stessa può essere arretrata a una profondità facoltativa, purché l'infisso della vetrina risulti compreso all'interno dello spessore del muro perimetrale. Il pianerottolo deve essere pavimentato all'esterno.



b) *Materiali consentiti*

Pietre naturali:

- Trachite "*grigio classico*" dei Colli Euganei
- Albarese "*grigio classico*" delle Cave del Bidente
- Pietra d'Istria o Biancone
- Pietra Serena

Pietre artificiali:

- Cemento o Cemento bianco con inerti a granulometria fine.

Art. 48
Infissi

a) *Caratteristiche*

Gli infissi delle vetrine devono essere montati all'interno dello spessore del muro del foro-vetrina.

b) *Materiali consentiti*

Legno:

- essenze scure al naturale o essenze chiare verniciate secondo il *Piano delle Colorimetrie*.

Metallo:

- ferro/acciaio verniciato con vernice ferro-micacea colore antracite o similruggine, o alluminio brunito o elettrocolorato secondo *Piano delle Colorimetrie*.

SONO ESCLUSE TUTTE LE FORME DI ANODIZZAZIONE E DI SATINATURA.

Le limitazioni nei materiali sopra indicati non sono strettamente vincolanti: possono essere sottoposte ad autorizzazione anche soluzioni miste con impiego di materiali più economici, a condizione che il risultato e l'inserimento architettonico siano coerenti con lo spirito delle norme. Il tipo di materiale e il tipo di trattamento devono essere chiaramente indicati sulla richiesta da presentare all'ufficio competente.

Art. 49
Bacheche e Vetrinette Esterne.

a) *Caratteristiche generali*

Le vetrinette esterne e le bacheche sono generalmente sconsigliate.

Laddove siano assolutamente necessarie al funzionamento dell'esercizio commerciale, devono adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- devono essere interamente appoggiate al muro
- devono avere un unico trattamento di finitura senza modanature né altri ricorsi architettonici
- non devono interessare i contorni in pietra dei fori-vetrina, né altre parti di valore architettonico e artistico.

b) *Materiali consentiti*

- Ferro/acciaio verniciato con vernice ferro-micacea colore antracite o similruggine, o alluminio brunito o elettrocolorato secondo *Piano delle Colorimetrie* (sono escluse tutte le forme di anodizzazione e di satinatura).
- Vetro

Art. 50
Pensiline

È vietato realizzare pensiline fisse aggettanti sulla strada, in qualsiasi materia e forma. Quelle esistenti vanno rimosse laddove si proceda a una ristrutturazione completa dell'esercizio commerciale.

Sono ammesse solo scossaline a protezione di insegne e tende aggettanti per max **25 cm**.

Art. 51 Tende

a) Norme generali

Le tende, per posizione e forma, non devono recare ostacolo alla viabilità né coprire la segnaletica stradale o toponomastica. Nei portici le tende non devono occludere le testate né ostacolare il traffico; i materiali e i colori devono attenersi al *Piano delle Colorimetrie*.

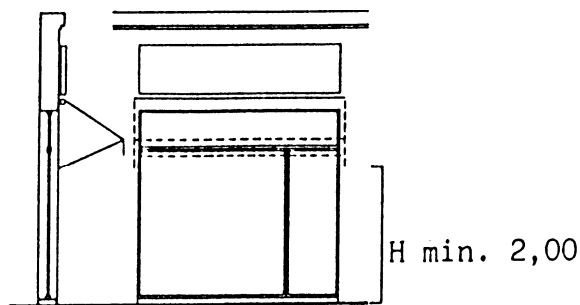
I teli possono riportare esclusivamente la ragione sociale dell'esercizio mentre non sono consentite altre forme pubblicitarie.

La tenda deve concorrere al ridisegno complessivo del prospetto e, pertanto, deve essere posizionata in modo da riprendere gli allineamenti dei fori-vetrina adiacenti.

b) Dimensioni e componenti generali

In generale, la linea di appoggio superiore della tenda deve essere compresa tra filo superiore del foro vetrina e bordo inferiore dell'insegna e comunque deve attenersi alle seguenti indicazioni:

- il telo e/o la frangia non devono essere a meno di **2 m.** da terra.
- lo sbraccio della tenda deve essere contenuto in un massimo di m. **1,5**.
- nessun elemento della tenda deve essere fissato a cornici in materiale lapideo o simili.
- la tenda non può essere sostenuta da montanti verticali.
- l'esterno dei teli non può essere in materiale plastico.



c) Tipologie

Le tende a "bauletto" possono essere installate purché:

- sul medesimo prospetto non siano installati altri tipi di tende

e/o

- non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione.











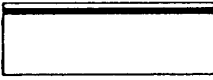

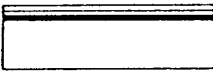



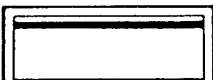

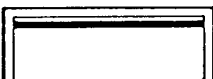









CAPO III INSEGNE E TARGHE

Art. 52 Definizioni Generali

Per regolamentare l'uso delle insegne all'interno del Centro Storico di Cervia, viene adottato il seguente Abaco che definisce la tipologia, la posizione rispetto al muro e il tipo di illuminazione di ciascuna insegna.

La sigla attribuita a ciascuna di queste caratteristiche, verrà utilizzata come riferimento nella seguente normativa specifica articolata per Settori nel Centro Storico.

ABACO DELLE INSEGNE per TIPO - POSIZIONE - LUMINOSITÀ

TIPO			A1 <i>Caratteri indipendenti</i>
			A2 <i>Caratteri su supporto</i>
			A3 <i>Pannello</i>
			A4 <i>Vetrofanie</i>
POSIZIONE			B1 <i>Parallele in aderenza</i>
			B2 <i>Parallele a distanza</i>
			B3 <i>Inclinate</i>
			B4 <i>Normali _a bandiera"</i>
			B5 <i>Interne in spessore di muro</i>
			B6 <i>Interne</i>
LUMINOSITÀ			C1 <i>Esterna (indipendente)</i>
			C2 <i>Interna</i>
			C3 <i>Interna riflessa (verso il muro)</i>
			C4 <i>Propria</i>

Art. 53 Insegne Consentite per Settori

La tabella seguente regola i tipi di insegne consentiti per Settore.

I Settori sono quelli individuati all'art. 9 e contraddistinti dalla sigla **Aa, Ab, Ac e Ad.**

<i>Luminosità</i>	<i>Settore</i>	<i>Tipo</i>					
		B1	B2	B3	B4	B5	B6
<i>Esterna C1</i>	Aa	Si	Si	No	Si**	Si	-
	Ab	Si	Si	No	Si**	Si	-
	Ac	Si	Si	No	Si**	Si	-
	Ad	Si	Si	Si	Si**	Si	-
<i>Interna C2</i>	Aa	No	No	No	No	Si*	Si*
	Ab	tipo A1	tipo A1	No	No	Si*	Si*
	Ac	Si	Si	No	No	Si	Si
	Ad	Si	Si	Si	No	Si	Si
<i>Riflessa C3</i>	Aa	-	tipi A1-2	No	-	-	-
	Ab	-	tipi A1-2	No	-	-	-
	Ac	-	Si	Si	-	-	-
	Ad	-	Si	Si	-	-	-
<i>Propria C4</i>	Aa	No	No	No	No	Si	Si
	Ab	No	No	No	No	Si	Si
	Ac	Si	Si	Si	No	Si	Si
	Ad	Si	Si	Si	No	Si	Si
<i>Assente C5</i>	Aa	Si	Si	Si	Si**	Si	Si
	Ab	Si	Si	Si	Si**	Si	Si
	Ac	Si	Si	Si	Si**	Si	Si
	Ad	Si	Si	Si	Si**	Si	Si

* Solo se realizzate come parte integrante dell'infisso

** Solo se realizzate con materiali e forme tradizionali

Art. 54 Norme Generali

Le targhe, le insegne, le iscrizioni e ogni altro elemento pubblicitario, devono essere fissate ai locali a cui fanno riferimento e possono anche riportare marche o prodotti commerciali.

Se questi sono ubicati al piano superiore - primo compreso - le suddette forme pubblicitarie devono essere installate sul portone di ingresso o accanto, sotto forma di targa quadrata o rettangolare, in metallo (acciaio, alluminio, ottone,...) o vetro serigrafato di dimensioni massime di **50 cm** di base per **50 cm** di altezza.

Ai piani superiori non sono ammesse vetrofanie.

Le insegne non devono recare disturbo per posizione, colori e intensità luminosa alla viabilità.

Nei Settori **Aa e Ab**, la fonte luminosa non può essere intermittente, scorrevole o simile.

Nessuna forma di insegna è consentita su:

- testate e arcate esterne dei portici
- elementi in pietra viva
- elementi decorativi di interesse artistico

In tutto il Centro Storico non sono consentite:

- pubblicità generiche (esposte in luogo diverso da quello della sede dell'esercizio)
- insegne dipinte sui paramenti di facciata

- pubblicità dipinte sulla sede stradale o sul marciapiede

Art. 55 Posizione e Dimensioni

a) Insegne a carattere indipendente

Nel caso in cui l'insegna venga localizzata su:

- trabeazioni lignee
- trabeazioni lapidee
- portali
- paramenti lapidei
- pannelli di rivestimento

è obbligatorio usare il tipo a caratteri indipendenti **A1**.

b) Insegne parallele al piano dell'edificio (**B1, B2, B3**)

Il limite superiore dell'insegna deve essere **15** cm. al di sotto di :

- bordo inferiore del primo corso di finestre
- eventuale marcapiano marcadavanzale



Il limite inferiore deve essere allineato con il bordo superiore del foro-vetrina più prossimo e più alto.

Il limite laterale è il filo laterale caratterizzante la vetrina.

Il rapporto consigliato tra altezza e larghezza è **1:4**.

Quando la bucatura del foro-vetrina già esistente supera i limiti dimensionali di altezza previsti dalle presenti norme, l'insegna deve essere posizionata all'interno del foro e deve concorrere al ridimensionamento delle bucatre in modo da adeguarle alle norme specifiche.

Nei portici, nelle lunette soprastanti le vetrine, non possono essere applicate insegne generiche mentre è consentita l'applicazione dell'insegna propria del negozio.

Quando l'esercizio commerciale è composto da più vetrine o ingressi, è consentito che l'insegna copra più bucatre purché sia del tipo A1 "scatolare pieno" (vedi classificazione successiva) con luce interna di tipo riflesso.

Sono da considerarsi insegne parallele **B2** anche quelle a pianta triangolare o trapezoidale se lo spessore complessivo non supera i **25** cm. (oggetto verso la strada).

Per spessori superiori si deve fare riferimento alla normativa per **B4** (insegna a bandiera).

c) Insegne a bandiera (**B4**)

Le insegne, le iscrizioni e le altre forme pubblicitarie a bandiera non sono ammesse in *Corso Mazzini* e in *Piazza Garibaldi* se non per gli enti di pubblica utilità.

Nelle altre zone del Centro Storico sono ammesse:

- per esercizi pubblici e di interesse pubblico ubicati in vie trasversali alla viabilità principale.

Le insegne a bandiera non devono recare ostacolo alla viabilità e devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- non possono essere luminose tranne che per le deroghe appresso specificate (art.57)
- non possono essere installate nei portici
- lo spessore massimo dell'insegna escluso le parti decorative secondarie (da contenere al massimo) è di **10** cm. per quelle luminose e di **5** cm. per quelle non luminose.
- l'altezza minima da terra è il limite superiore della vetrina.
- il limite superiore delle insegne "a bandiera" verticali è dato dal:
 - bordo inferiore del primo corso di finestre del piano superiore
 - eventuale marcapiano, marcadavanzale o altro elemento decorativo
- Non possono superare in sbalzo un terzo del marciapiede, e comunque avere una larghezza compresa tra **50** e **150** cm.
- Devono distare dagli angoli degli edifici di una misura pari ad almeno due volte lo sbalzo.

d) Insegne interne (B5, B6)

Le insegne interne sono ammesse specie se integrate con l'infisso della vetrina (soluzione a pannello di tipo **A3/B5/C2**).

All'interno dei fori-finestra e dei sopraluce dei portoni è ammesso esclusivamente l'uso di vetrofanie la cui superficie di inviluppo non superi un decimo del foro.

Anche per il foro-vetrina l'uso di vetrofanie è limitato a un decimo dell'intera superficie. In presenza di inferriate, le insegne vanno all'interno.

Le insegne poste all'interno dei fori non devono superare il filo degli infissi. Le insegne luminose devono rientrare di almeno **10** cm. dal filo esterno del muro.

e) Targhe

E' consentita l'installazione di targhe quadrate o rettangolari (50x50 max) in metallo o vetro serigrafato non luminose, a lato delle vetrine in sostituzione dell'insegna.

Art. 56 Materiali Consentiti

a) Insegne e iscrizioni

Nelle Zone **Aa, Ab e Ad**, i materiali consentiti per insegne, iscrizioni e targhe, sono:

Legno:

- i pannelli di fondo non devono essere ottenuti per assemblaggio (doghe, listoni,...) e non possono sovrapporsi a elementi preesistenti in legno.

Ottone

Rame

Bronzo

Ferro, acciaio, alluminio: escluso ogni forma di anodizzazione.

Vetro:

- solo in lastre formanti caratteri monocromatici.

Materiali plastici:

- come sostitutivi del vetro, solo per insegne tipo **A3/B5/C2** (come parte integrante dell'infisso).

Pietra

Pittura

- purché non fosforescente

Altri materiali tradizionali.

Sono esplicitamente esclusi:

- Materiali plastici: salvo quanto detto.
- Alluminio anodizzato
- Mosaico



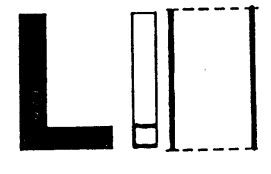
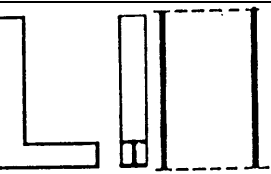
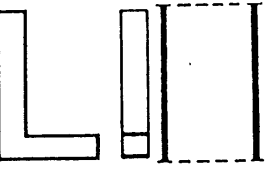
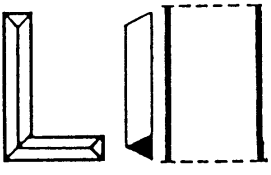
Nelle Zone **Ac**, i materiali consentiti per insegne e iscrizioni, sono:

Tutti compatibilmente con un corretto inserimento architettonico

b) Insegne A1 e A2: abaco dei caratteri e dei materiali

Le indicazioni che seguono hanno essenzialmente un carattere esemplificativo e propositivo: tendono a prefigurare un rapporto ottimale tra il tipo, il materiale e le dimensioni di ogni singola insegna.

Abaco dei tipi di caratteri e dei materiali più frequenti:

	<i>Tipo</i>	<i>Materiali</i>	<i>Spessore in cm</i>
	Tondo	Ferro, Bronzo, Ottone, Rame, Vetro, Acciaio Satinato	3
	Piatto	Ferro, Bronzo, Ottone, Rame, Vetro, Acciaio Satinato	2
	Scatolare pieno: può contenere una fonte luminosa di tipo riflesso	Ferro, Bronzo, Ottone, Rame, Acciaio Satinato	5
	Scatolare misto: può contenere una fonte luminosa di tipo indiretto	Ferro, Bronzo, Ottone, Rame, Vetro, Acciaio Satinato, Materiali plastici, Opalino	5
	Scatolare vuoto	Ferro, Bronzo, Ottone, Rame, Vetro, Acciaio Satinato	5
	Sezioni diverse	Bronzo, Ottone	3

Indicazioni sugli abbinamenti più frequenti e corretti tra il pannello di fondo e i caratteri o i simboli:

<i>Pannello di fondo</i>		<i>Caratteri e/o simboli</i>	
<i>Materiale</i>	<i>Tipo</i>	<i>Materiale</i>	<i>Tecnica</i>
Lamiera dipinta	applicati	Bronzo	
		Ferro	
		Rame	
		Acciaio satinato	
		Legno	
		Ottone	
	diretti		Pittura
			Incisione
Lastra: Bronzo, Rame, Acciaio satinato	applicati	stesso materiale	
	diretti		Incisione Traforo
Pietra	applicati	Bronzo	
	diretti		Incisione
Legno naturale	applicati	Bronzo	
		Ferro	
		Rame	
		Acciaio satinato	
		Vetro	
		Ottone	
	diretti		Pirografia
			Incisione
Legno dipinto	applicati	come sopra	
	diretti		Pittura Incisione
Vetro	applicati	Bronzo	
		Ferro	
		Rame	
	diretti		Stampa
			Incisione

Art. 57 **Norme Particolari e Deroghe**

In deroga a quanto prescritto valgono le seguenti eccezioni:

Alberghi e pensioni possono installare:

- *Insegne a bandiera*, conformi alle norme specifiche presso l'ingresso.
- *Insegne direzionali*. In presenza di più esercizi deve essere adottata una soluzione che ne preveda il raggruppamento in apposita struttura informativa.

Bar, ristoranti e trattorie possono installare:

- un segnale con le eventuali specifiche dell'attività alle condizioni e con i materiali prescritti per le insegne a bandiera, oppure:
- una insegna a bandiera a fonte luminosa interna, alle condizioni e con i materiali prescritti.
- una locandina porta-menù alle condizioni e con i materiali prescritti per le bacheche.

Carabinieri, Polizia, Ospedali, Farmacie, enti di pubblica utilità possono installare:

- in aderenza ai locali, insegne anche luminose o a bandiera secondo codice nazionale unificato.
- Targhe direzionali con materiali e modalità costruttive unificate per l'intero territorio comunale.

Art. 58
Affissioni e Insegne Pubblicitarie

Le insegne pubblicitarie e le affissioni a muro sono consentite solo negli spazi appositi realizzati mediante tabelloni a muro o elementi autoportanti di informazione.

Le affissioni sono espressamente vietate sui quattro bastioni del *Quadrilatero di Fondazione* e sulle *Case dei Salinari*, sia verso la *Circonvallazione* che verso via *XX Settembre*.

CAPO IV CARATTERI DEGLI EDIFICI

Art. 59 Norme Generali

Per quanto riguarda la salvaguardia dei caratteri degli edifici del Centro Storico di Cervia, è obbligatorio, in caso di intervento:

- realizzare tinteggiature, intonaci, paramenti murari, eventuali modanature come prescritto nella sezione specifica e in osservanza delle indicazioni del *Piano delle Colorimetrie*.
- rimuovere dalle facciate dei materiali, delle finiture e degli elementi aggiunti in epoca recente soprattutto se in aggetto, che contribuiscono ad alterare la configurazione formale e architettonica degli edifici e la loro corretta percezione in sequenza.

In aggiunta a quanto prescritto dall'art. 28 del R.E.C., per le sole categorie d'intervento **A1** e **A2**, sono considerati abitabili tutti i locali esistenti aventi l'altezza (H) media non inferiore a ml. **2,50**, e per i locali dei sottotetti abitabili non inferiore a quanto stabilito nel precedente Art. 4 delle presenti norme, purché dotati (se di H inferiore a m. **2,70**) di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione.

I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine in nicchia potranno essere illuminati artificialmente e dotati di ventilazione forzata.

Nel rispetto delle partiture delle facciate, i rapporti aeroilluminanti minimi per i vani abitabili e/o agibili, soggetti a modifiche dimensionali, non possono essere inferiori ad **1/10** della superficie utile per ambienti la cui altezza minima sia di m. **3,00** e per i sottotetti, ai sensi della L.R. 11/98, per i locali abitabili, il rapporto illuminante se in falda dovrà essere pari o superiore ad 1/16.

1) Sottotetti

I locali esistenti nei sottotetti, all'entrata in vigore della L.R. n°11/98, possono essere resi abitabili ai fini abitativi, qualora ricorrano le caratteristiche prestazionali riportate nelle presenti norme nonché dalla legge regionale stessa, e per quanto non espressamente indicato valgono i contenuti del R.E.C..

Gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti, possono avvenire anche mediante abbassamento dell'ultimo solaio di calpestio qualora l'intervento previsto dalle norme lo consenta.

a) Settore **Aa, Ac, Ab** e **Ad**

I sottotetti esistenti, all'entrata in vigore della L.R. 11/98, per le categorie di intervento classificate **A2.1**, **A2.2**, **A2.3** e **A3.1**, possono essere utilizzati ai fini abitativi anche come unità abitative autonome, purché l'unità immobiliare autonoma abbia una superficie utile complessiva, misurata a partire dall'altezza di ml. 1,80, superiore a mq **60.00**, salvo se diversamente prescritto nelle specifiche norme di dettaglio.

Art. 60 Sistemi di Bucatura delle Facciate

Negli edifici individuati dalle categorie di intervento **A1**, **A2.1**, **A2.2**, porte, portoni, finestre e inferriate originari vanno conservati o ripristinati secondo il carattere originale in tutte le componenti di posizione, tipologia, dimensioni e materiali.

Per il Settore **Ab**, i sistemi di bucatore delle facciate vanno salvaguardate e/o ripristinate - laddove alterate secondo configurazioni unitarie così come documentato nelle tavole di rilievo relative al *Carattere degli Edifici* (Tav. **5-9**).

Sui retri degli edifici sono consentite parziali modifiche alle bucatore, solo qualora siano motivo di riordino della facciata.

Art. 61 **Apparati Decorativi**

Le fasce marcapiano, marcadavanzale e le lesene d'angolo facenti parte dell'edilizia storica, vanno conservate e ripristinate ove degradate.

Art. 62 **Sistemi di Coronamento e Copertura**

I cornicioni esistenti originari vanno conservati e ripristinati ove degradati.

Le coperture tradizionali di Cervia - i "*copponi*" - ancora oggi presenti, vanno salvaguardate e risarcite.

Negli edifici individuati dalle categorie di intervento **A1**, **A2.1**, **A2.2** il tipo di sporto di gronda deve restare invariato sia per dimensioni che per materiali.

E' vietato l'uso di manti di copertura in tegole marsigliesi, olandesi, in cemento, in cemento-amianto, eternit.

Art. 63 **Elementi di Dettaglio Esterni**

a) Zoccolature

Nel Settore **Ab** la zoccolatura, ove realizzata in paramento di mattoni faccia vista, deve essere salvaguardata o ripristinata, altrimenti va realizzata a intonaco liscio.

Nel Settore **Aa** sono ammesse zoccolature, ove già esistenti, in pietra chiara non lucidata, tipo Biancone, Pietra d'Istria o Travertino.

Nel Settore **Ad** è vietata la realizzazione di zoccolature non presenti originariamente.

Nel ripristino dei gradini esterni, devono essere utilizzati i seguenti materiali:

- Trachite "*grigio classico*" dei *Colli Euganei*
- Alberese "*grigio classico*" delle *Cave del Bidente*
- Pietra d'Istria o Biancone
- Pietra serena

b) Infissi e inferriate

Nel caso di sostituzione o rifacimento parziale degli infissi, delle inferriate o delle componenti minori è imposto l'impiego dei materiali tradizionali.

Per gli infissi l'unico materiale consentito è il legno verniciato o trattato come da *Piano delle Colorimetrie*. È vietata qualsiasi forma di anodizzazione.

Nel Settore **Ab**, vanno salvaguardate e ripristinate le inferriate originarie, da trattarsi con vernice ferro-micacea color antracite.

Per gli edifici individuati dalle categorie di intervento **A1** e **A2**, è obbligatoria la conservazione dei sistemi di oscuramento e chiusura: scuroni per il Settore **Ab** e persiane per gli altri Settori.

Nei Settori **Ac** e **Ad** è consentita la sostituzione di persiane e scuroni utilizzando profili in struttura mista di legno e alluminio (legno in esterni) purché di disegno analogo a quelli originari.

c) Lucernari

Per gli edifici individuati nella categoria **A1**, non è consentita la realizzazione di lucernari.

Per quanto concerne il Settore **Ab**, la realizzazione di lucernari è regolata dagli art. 65 e 66.

In tutti gli altri casi, è consentita l'apertura di lucernari, di dimensioni limitate che non emergano dalla copertura esistente siano allineati, posizionati in maniera coerente con la configurazione architettonica delle facciate e a condizione che il sottotetto sia abitabile.

Al fine del rispetto dei rapporti aeroilluminanti, ai lucernari sarà computata una superficie pari a **1,5** volte la superficie reale del lucernario. La misura della proiezione orizzontale di tali

aperture non deve essere superiore a **1/25** della superficie dei sottotetti, e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. **0,80**.

d) Impianti Tecnologici

E' obbligatorio il riordino e il posizionamento coerente con la configurazione architettonica, con gli apparati decorativi e con la sequenza delle unità edilizie, delle colonne montanti degli impianti tecnologici e dei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche, con le modalità appresso specificato.

d1) gas

- Le cassette/centraline porta-contatori su strada vanno unificate per condominio e posizionate al di sopra della zoccolatura, specie se a faccia vista.
- Lo sportello anteriore, deve garantire l'aerazione del vano contatore e deve essere:
 - o intonacato e/o tinteggiato dello stesso colore della facciata
 - o realizzato in lamierino grigliato (foratura quadrata e pieno di almeno **2** cm di lato) trattato con vernice ferro-micacea colore antracite.
- La salita delle tubazioni lungo la facciata deve essere, per quanto possibile, unificata, rimuovendo quelle esistenti e deve essere relazionata al sistema di smaltimento delle acque piovane (ad esempio in cassetta semincassata aerata dietro ai pluviali).
- L'eventuale presa d'aria delle cucine va realizzata con rosetta protettiva alettata tinteggiata dello stesso colore della facciata.

d2) smaltimento delle acque piovane

- i discendenti del sistema di smaltimento delle acque piovane devono essere localizzati in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio e devono essere, come le grondaie e con esclusione dei terminali su strada, in rame.

d3) climatizzazione

- E' espressamente vietato il posizionamento sulle facciate esterne di apparecchi di climatizzazione; in caso di intervento quelli esistenti vanno rimossi.

e) Elementi di Arredo Urbano

E' consentita l'installazione di opere temporanee di arredo quali pergolati, tende, gazebi da parte di esercizi pubblici da concordarsi con gli uffici competenti previo parere della Commissione Edilizia.

Art. 64 Elementi di Dettaglio Interni

a) Norme generali

Gli ambienti interni che abbiano elementi strutturali e decorativi di documentata importanza vanno salvaguardati.

b) Corpi scala

Nel Settore **Ab** il corpo scala originario è elemento di grande pregio e va salvaguardato in tutte le componenti decorative e strutturali. Il ripristino comporta la salvaguardia o il rifacimento di tutte le componenti decorative e strutturali (volte a botte e crociera).

c) Corti interne

Nelle corti interne facenti parte integrante di complessi di edilizia storica dei Settori **Aa** e **Ab**, laddove è presente la pavimentazione in quadrelle cervesi, essa va conservata, altrimenti deve essere realizzata in cubetti di porfido colore classico (esclusi ricorsi bianchi), in ciottoli di fiume o in sestini di cotto.

Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orto o giardino, salvo quanto previsto nell'ambito di interventi di iniziativa pubblica.

Le alberature esistenti vanno tutte conservate e salvaguardate.

d) Solai e travi in legno

I solai in legno originali, ove presenti, vanno conservati.

Nei casi di risanamento conservativo e ripristino tipologico, è consentito l'uso di solai misti in ferro e legno (anche lamellare) solo nel caso di comprovata irrecuperabilità dei travi originali o nel caso di comprovata necessità tecnico-strutturale per consolidamento antisismico.

e) Scale interne

Per scale interne alle unità abitative è consentito il ricorso a scale a chiocciola, a pianta tonda o quadrata, con diametro minimo di **140** cm.

Art. 65

Norme di Dettaglio Specifiche per le Case dei Salinari

Le presenti norme di Dettaglio sostituiscono e integrano quanto previsto nel PdR *Case dei Salinari/Quadrilatero Sottosettori Ab2, Ab3, Ab4, Ab5*, per quanto concerne il livello Edilizio.

a) Cantine

È consentito l'abbassamento del piano cantina, previa impermeabilizzazione del pavimento e delle pareti, fino a un massimo di **270** cm. di altezza interna al colmo della volta.

E' ammesso il collegamento delle cantine con il piano sovrastante unicamente attraverso scala a chiocciola avente un diametro massimo di cm **120**, sottoposto al parere della Soprintendenza competente per territorio.

b) Sottotetto

È consentito l'abbassamento del solaio fino a una quota corrispondente alla linea superiore della cornice esterna della finestra del primo piano.

Il sottotetto è utilizzabile esclusivamente come spazio abitabile legato al piano sottostante e **NON** come unità abitativa autonoma.

Nel caso di diretta corrispondenza tra il sottotetto e il sottostante alloggio di pertinenza, almeno il **10%** del piano sottotetto può essere aperto e in collegamento diretto con il piano sottostante creando spazi in doppia altezza.

c) Bagni

I bagni ciechi sono ammessi solo se aerati anche forzatamente.

Il relativo cavedio porta-impianti deve essere situato sui muri di confine tra modulo e modulo dell'unità abitativa, in posizione corrispondente alla spina centrale.

d) Cucina

Le cucine in nicchia devono essere adeguatamente aerate in base alle normative vigenti.

e) Abbaini e Lucernari

Gli abbaini esistenti, anche se non originali, possono essere ripristinati o sostituiti da analoghi della stessa forma.

L'apertura dei lucernari è ammessa solo se conforme alle seguenti norme dimensionali e posizionali:

• *abbaini*: non possono essere più di **4** per ogni modulo (**2** per falda) e devono essere situati in posizione centrale rispetto alle murature portanti cieche e alla stessa altezza in sezione.

• *lucernari*: non possono essere più di **4** per ogni modulo (**2** per falda) e devono essere

posizionati in corrispondenza delle fasce delle finestre estreme del modulo, all'altezza delle linee di colmo.

Ciascuna apertura non può superare la superficie di mq. **0,8**.

f) Nuove bucatore

L'apertura di nuove bucatore di qualsiasi genere non è ammessa, ad esclusione delle porte di servizio non originali, al P.T. sul fronte prospiciente la circonvallazione.

Tali porte non possono essere più di due per unità, e devono attenersi alle prescrizioni dimensionali, di allineamenti e di materiali, di cui alla Tav. **9/B**.

E' consentita l'installazione di una ringhiera ai lati dei gradini di accesso, conforme alla tipologia proposta dall'Ufficio competente e approvata in Commissione Edilizia.

g) Pluviali

I discendenti del sistema di smaltimento delle acque piovane devono essere posizionati ai due estremi del prospetto

Art. 66

Norme di Dettaglio per il *Borgo Saffi*

Le presenti norme sostituiscono e integrano quanto previsto nel PdR *Case dei Salinari/Borgo Saffi Sottosettore Ab6*.

a) Sottotetto

Il sottotetto non è da considerarsi abitabile in nessun caso.

b) Bagni

I bagni ciechi sono ammessi solo se aerati anche forzatamente.

c) Cucine

le cucine in nicchia devono essere adeguatamente aerate in base alle normative vigenti.

d) Abbaini e lucernari

Non è ammessa l'apertura di lucernari o abbaini in copertura.

e) Nuove bucatore

L'apertura di nuove bucatore è vietata su tutti i fronti dei due corpi di fabbrica, a eccezione dei seguenti casi:

• *Fronte su strada:* nell'ambito di un progetto complessivo possono essere aperti nuovi vani finestra a piano terra.

Il progetto complessivo deve prevedere il ridisegno della intera fascia di finestre di ciascun blocco-scala al P.T.; il filo superiore delle nuove bucatore deve comunque coincidere con quello preesistente.

Sempre nell'ambito di un progetto complessivo possono essere apportate modifiche alle bucatore di pertinenza del vano scala.

• *Fronte sul retro:* l'apertura di vani di porte e finestre è subordinata a un progetto complessivo unitario. Il filo superiore delle nuove bucatore deve comunque corrispondere a quello preesistente.

f) *Pluviali*

- *Fronte su strada*: i discendenti del sistema di smaltimento delle acque piovane devono essere posizionati in corrispondenza dei quattro corpi scala e dei tre muri interni di partizione fra le pertinenze dei corpi scala.

- *Fronte sul retro*: i discendenti vanno posizionati in corrispondenza degli estremi del prospetto e uno per ogni alternanza fra i balconi esterni.

g) *Passaggio dei Volumi*

Qualora si ravvisi la necessità di aggregare ad alloggi attualmente insufficienti dei volumi appartenenti ad alloggi aventi volumi in eccedenza, è consentito il "*passaggio dei volumi*", dietro vendita o costituzione di diritto d'uso, a prezzo da determinarsi mediante stima da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 67

Norme di Dettaglio per i Giardini Prospicienti la via Circonvallazione

I giardini prospicienti la via Circonvallazione vanno ripristinati come spazi verdi in concessione a uso privato. Ne è, quindi, vietato l'uso come parcheggio privato veicolare e la realizzazione di sovrastrutture anche in precario.

Il "*parterre*" deve essere sistemato a giardino e non può essere pavimentato a meno del camminamento verso l'uscita (larghezza massima **80** cm.) dove può essere realizzato un cancello metallico (altezza max **100** cm) su disegno unificato di cui alla Tav. **7/B**, da trattarsi con vernice ferro-micacea colore antracite.

Non sono ammesse recinzioni oltre al cancello di cui in precedenza, se non di siepe (altezza max **100** cm con interposta rete metallica da inglobarsi all'interno della siepe) mentre è consentita la realizzazione di un cordolo di contenimento della terra di altezza massima pari a **30** cm rispetto al piano del marciapiede esterno frontistante.

In tali aree devono essere messe a dimora piante d'alto fusto in prevalenza a foglia caduca tipiche della zona da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale applicando i criteri che tale Ufficio utilizza per la sistemazione delle aree a verde pubblico.

Non possono essere abbattute alberi d'alto fusto esistenti senza la preventiva Autorizzazione del Sindaco.

TITOLO VI MODALITÀ OPERATIVE

Art. 68 Opere Soggette ad Autorizzazione e Concessione Edilizia

Sono soggette ad *Autorizzazione* tutte le opere ammesse dalla VCS individuate ai sensi di Legge.

Le restanti opere ammesse dalla VCS e quelle indicate dal R.E.C. vigente, sono soggette a *Concessione Edilizia*.

Art. 69 Interventi Soggetti a Tutela

Considerato che il Centro Storico di Cervia è soggetto al vincolo della L. **1497/39** (D.G.R. n. **154** del **17.1.1984**) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi, siano essi soggetti a *Concessione edilizia* che ad *Autorizzazione*, vanno distinti in:

1. Interventi che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici (interni ed esterni)
2. Interventi che modificano l'aspetto esteriore degli edifici

Gli interventi di cui al punto **2**, sono **soggetti a tutela** secondo la procedura prevista dalla L. **431/85** e successive modifiche e integrazioni.

Art. 70 Modalità di Presentazione delle Istanze

Tutte le istanze dovranno essere corredate di:

- Relazione Tecnica e storico-critica (in triplice copia se sottoposto alla procedura di cui alla L. 431/85)
- Documentazione fotografica dell'edificio a colori nel formato minimo di **9x9** (escluse polaroid) (in triplice copia se sottoposto alla procedura di cui alla L. 431/85) con planimetria di individuazione dei punti di vista
- Planimetrie, sezioni, prospetti nel rapporto minimo di **1:50** (**1:20** per eventuali particolari) in triplice copia (in quadruplica copia se sottoposto alla procedura di cui alla L. 431/85)
- Stralcio di VCS/PRG e individuazione catastale con indicazione dei mappali (in triplice copia se sottoposto alla procedura di cui alla L. 431/85)
- N.O., autorizzazioni, dichiarazioni, eventualmente richieste dalle leggi vigenti.

Per quanto concerne gli interventi edilizi individuati dalle categorie **A1**, **A2** e **A3.1** la richiesta di concessione edilizia dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

• Rilievo quotato architettonico dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto minimo di **1:50**, comprendente:

- piante di tutti i piani compresi interrati e sottotetti, pianta delle coperture, prospetti interni ed esterni e sezioni;
- pianta delle pertinenze nel rapporto minimo **1:200**.

Nelle piante andranno indicati tutti gli elementi di interesse architettonico quali volte, cassettonati, pavimentazioni originali, elementi decorativi.

In copertura dovranno essere rappresentati, oltre alle falde e alle pendenze, gli elementi emergenti quali camini e abbaini.

• Per gli interventi di restauro scientifico e di risanamento conservativo **A1** e **A2**, la relazione dovrà contenere anche un'analisi - corredata dei documenti storici reperibili - del complesso edilizio che ne evidenzia le fasi di sviluppo, che indichi le superfetazioni esterne e interne, comprese le aggiunte o trasformazioni prive di valore architettonico che ne abbiano compromesso l'integrità degli spazi e dei sistemi distributivi originali.

Si intendono come originali anche gli interventi posteriori alla presumibile data di costruzione, che abbiano avuto come scopo la sua organica e unitaria trasformazione o ampliamento. L'analisi in oggetto dovrà anche evidenziare le zone adatte all'inserimento di servizi igienici e tecnologici.

Il progetto, da redigersi alla stessa scala del rilievo, dovrà indicare chiaramente le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle da costruire nonché la sistemazione di tutte le aree esterne di pertinenza.

I progetti esecutivi che prevedono la realizzazione di vani interrati dovranno essere accompagnati da una relazione idrogeologica contenente le seguenti informazioni:

- Rilievo della salinità delle acque freatiche in un piezometro messo in opera nell'area di intervento e dei pozzi censiti nelle adiacenze
- Ricostruzione del quadro strutturale dell'acquifero freatico tramite sondaggi e prove penetrometriche statiche.
- Valutazione degli effetti del pompaggio delle acque e del volume estratto in merito alla salinità.

All'inizio dei lavori dovrà essere installato un piezometro di profondità di 3,5 mt. e diametro 5 cm per il rilievo della salinità delle acque prima, durante e dopo le operazioni di drenaggio delle acque freatiche.

In ogni caso dovrà essere allegata, come previsto dalle normative, apposita relazione geologica-geotecnica che dovrà valutare, tra l'altro, gli aspetti sismici riguardo la liquefazione dei terreni di fondazione.

Art. 71 Sanzioni

L'esecuzione di opere in difformità o in contrasto con la presente normativa comporta le sanzioni di cui alle leggi vigenti e in particolare alla L. 29 giugno 1939, n.1497 e alla L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche integrazioni.

Art. 72 Deroghe

Possono essere autorizzati interventi in deroga alle presenti norme solo ai sensi delle leggi vigenti e in particolare al disposto dell'art. 54 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Art. 73 Norme Transitorie

L'adozione in Consiglio Comunale della presente VCS comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze di concessione e autorizzazione edilizia presentate da tale data. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore l'adozione della presente VCS. rimangono valide fino alle scadenze previste dalla vigente legislazione urbanistica e comunque dagli atti amministrativi citati.

Sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata già approvati alla data di adozione delle presenti norme, purché tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedenti i **10** anni dalla data della loro approvazione; ciò vale anche per quelli approvati dal Consiglio Comunale e non ancora convenzionati, purché la stipula della convenzione stessa avvenga entro sei mesi dalla data di comunicazione al privato dell'avvenuta approvazione e comunque entro sei mesi dalla data di adozione del presente piano.

Fino alla approvazione definitiva della presente VCS per gli strumenti attuativi "in itinere", ovvero per i quali sono state avviate le procedure di presentazione o adozione ai sensi degli artt. 21, 22 e 25 della L.R.n.47/78 e successive modifiche e integrazioni, e per le relative concessioni si applicano le norme previgenti.

Ai fini dell'applicazione del Titolo IV della L. 457/78 e successive modifiche, sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero e ai

piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale, tuttora vigenti per il periodo di loro validità.

La destinazione d'uso esistente a cui fare riferimento per l'applicazione delle presenti norme è quella in atto alla data di adozione della presente Variante.

Ai fini della sanatoria delle destinazioni compatibili con le presenti norme deve essere dimostrata l'esistenza in atto alla data di adozione della Variante al Centro Storico.