

# CITTA' DI CERVIA

Provincia di Ravenna

\* \* \* \*

## SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

### SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/1978 E S.M.

## VARIANTE n. 43 AL PRG RELATIVA ALLA MODIFICA DELL'ART. 22 e 38 DELLE NTA DELLA VARIANTE SPECIFICA CENTRO STORICO

Adottata con delibera di C.C. n° 63 del 26.11.2015

Approvata con delibera di C.C. n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

## ***"RELAZIONE E SCHEDA NORMATIVA"***

### **Progetto**

Ing. Daniele Capitani

Dirigente del Settore

### **Servizio Urbanistica**

Geom. Magnani Gianluca

Ing. Arfelli Annalena

Arch. Callegati Maria Laura

Geom. Taffagli Elena

Nicolini Nadia

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Natalino Giambi

IL SINDACO

Luca Coffari

IL SERGRATARIO GENERALE

Alfonso Pisacane

## RELAZIONE

La presente variante è connessa alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo, contenente previsioni che risultano in variante al P.R.G. vigente.

Il suddetto piano infatti è proposto in variante al PRG per le seguenti motivazioni:

1. L'intervento proposto non interessa l'intero sottosettore in esame, dal momento che una parte consistente dell'Ad7 è già stata oggetto di intervento diretto di restauro e risanamento conservativo di tipo B;
2. Nell'ambito dell'intervento non è prevista la realizzazione del corpo di fabbrica a pettine previsto dalla VCS lato porto canale, non precludendone tuttavia la futura realizzazione;
3. Vengono realizzate due balconi non consentiti dalla norma di cui all'art. 22 delle NTA della VCS;

Appare appropriato conseguentemente apportare una variante normativa al testo dell'art. 22 e dell'art. 38 delle NTA della VCS, al fine di adeguare le condizioni già imposte dal PRG per l'attuazione dell'intervento in considerazione del fatto che ragionevolmente al momento della redazione dello strumento generale non era possibile valutare in maniera puntuale le problematiche emerse in fase di redazione del progetto, in virtù della significativa differenza di scala di analisi, nonché del fatto che comunque l'intervento è proposto nel complessivo rispetto della ratio della norma di PRG.

Per quanto concerne l'eliminazione tra le previsioni di cui all'art. 22 del divieto alla realizzazione di balconi, fatto salvo il rispetto delle norme di cui all'art. 65 del REC, si ritiene che tale correzione sia necessaria al fine di non precludere nell'ambito degli interventi di Ripristino Edilizio Tipologico A3.2 soluzioni edilizie che pur prevedendo la realizzazione di balconi non sono in contrasto con i caratteri tipici degli edifici adiacenti consentendo nel rispetto dei vincoli monumentali e paesaggisti vigenti sul perimetro del centro storico, una ricostruzione rispettosa della compagine edilizia esistente.

Per quanto attiene l'introduzione nell'art. 38 delle NTA della VCS della possibilità di attuare anche per stralci funzionali successivi le previsioni di realizzazione delle porzioni edilizie sottoposte alle norme di cui alla Categoria di Intervento A4 (art.23), si è ritenuto opportuno ampliare i margini di flessibilità nell'attuazione dei sottosectori Ad7 Ad8 e Ad9 anche in presenza di interventi non interessati alla nuova costruzione della compagine edilizia dei pro servizi previsti verso il canale, al fine di non precludere l'avviarsi di un processo di recupero urbano delle porzioni di tessuto edilizio costituenti la spina dorsale del Borgo Marina.

Si segnala che le modifiche previste rientrano all'interno delle possibilità consentite dall'art. 15 della L.R. 47/78.

A questo scopo è stata predisposta una scheda normativa relativa alle modifiche da introdursi all'art. 22 e 38 delle NTA della VCS evidenziate in rosso.

## Nota alla lettura

Viene di seguito proposto il testo delle norme variate (stralcio): in carattere e corpo normale le parti non modificate, in *rosso* le parti integrate, in ~~rosso con barra di cancellazione~~ le parti eliminate.

### 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 ~~baleoni~~, 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. 88 del DPR 380/2001.

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. 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, con la possibilità di una sua attuazione per stralci funzionali anche successivi .

- 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