

CITTA' DI CERVIA

Provincia di Ravenna

* * * *

**SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA-SUE –
SUAP E SVILUPPO ECONOMICO**

SERVIZIO URBANISTICA

**VARIANTE n. 38 AL PRG
RELATIVA ALLA MODIFICA DELL'ART. 37 DELLE NTA DELLA
VARIANTE SPECIFICA CENTRO STORICO
APPROVAZIONE**

Adottata con delibera di C.C. n° 23 del 14.05.2015

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
Arch. Calderoni Fabio
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. I parcheggi pertinenziali privati sono reperiti non tramite silos meccanizzato come prescritto dall'art. 37 delle N.T.A. della VCS, ma con autorimessa interrata dislocata su un unico livello, a cui si accede per mezzo di un montauto;
2. Vengono reperiti solo 11 posti auto pertinenziali, anziché i 20 previsti in origine, metà dei quali erano da riservare, in forma di diritto di prelazione, ai residenti nei Sottosettori Ad7-8-9, e/o alle attività ricettive affaccianti su via N. Sauro;
3. Non viene attuato il fronte porticato di uso pubblico a piano terra, sull'intero lato occidentale, di 5 m di larghezza e altezza minima di 3 m, previsto dall'art. 37 delle N.T.A. della VCS, a fronte della realizzazione di logge e terrazzi ai piani primo e secondo, decurtando una volumetria comunque significativamente maggiore ai piani superiori rispetto alla sagoma prevista dal PRG;
4. La sagoma del solo interrato eccede dagli allineamenti indicati dalle Tavv. 2 e 4 della VCS per l'edificio lato piazza Aliprandi e lato via N. Sauro, al fine di consentirne l'areazione naturale. Tali eccedenze rimangono comunque all'interno del perimetro della proprietà e dell'unità minima di intervento.

Appare appropriato conseguentemente apportare una variante normativa al testo dell'art. 37 delle NTA della Variante Specifica al Centro Storico, 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 il parcheggio privato, l'obbligo di realizzare un silos meccanizzato, non costituisce elemento urbanisticamente rilevante rispetto alla realizzazione di un parcheggio accessibile con montauto e con corsia di manovra interna. Una delle principali ragioni della differente scelta riguarda la necessità di adottare una soluzione maggiormente compatibile alla destinazione d'uso prevalentemente residenziale e alla dimensione dell'intervento, anche dal punto di vista ambientale, viste peraltro le notevoli problematiche di carattere acustico che la realizzazione di un silos meccanizzato avrebbe comportato.

Per quanto attiene la riduzione dei posti auto richiesti, si evidenzia che i 20 posti auto richiesti in origine avrebbero necessariamente richiesto la predisposizione di due livelli interrati. Data la delicata localizzazione dell'area di intervento a ridosso del faro e del porto canale, viste peraltro le proposte di intervento relative ai sottosettori limitrofi nell'ambito delle quali vengono comunque garantite autonomamente le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali, si è ritenuto opportuno ridurre la dotazione di parcheggi privati, limitandola alla quantità necessaria a soddisfare il fabbisogno del fabbricato di progetto, perseguendo quindi la sostenibilità dell'operazione e la salvaguardia delle condizioni ambientali dell'intorno.

Per quanto attiene la mancata realizzazione del porticato e la concomitante riduzione della volumetria ai piani superiori tramite la realizzazione di logge e terrazzi, si evidenzia come tale scelta derivi principalmente da un confronto con la Soprintendenza, nell'ambito del quale sia emersa l'opportunità di definire un intervento caratterizzato dalla presenza di una migliore articolazione dei volumi che potesse armonizzarsi maggiormente con il contesto del centro storico e con le vicine presenze del porto canale e del faro. In seguito, vista la differente natura ed utilizzo delle logge e dei terrazzi ai piani superiori rispetto al portico di uso pubblico, si è ritenuto opportuno definire dei rapporti minimi fra le volumetrie da decurtare nelle due ipotesi, in modo da garantire

una sorta di equità ed equivalenza delle due alternative, nonché l'effettivo rispetto della ratio della norma di PRG.

Inoltre con la presente variante è stata introdotta la possibilità di eccedere per la sagoma del solo interrato dagli allineamenti previsti nelle Tavv. 2 e 4 della VCS, al fine di consentire l'areazione naturale: tale aspetto si ritiene ininfluenza per gli aspetti urbanistico-edilizi e patrimoniali, dato atto che comunque l'intervento si colloca all'interno del centro storico e tali soluzioni sono largamente presenti in questo contesto, senza che ciò comporti problematiche di sorta, purché gli incrementi di ingombro rimangano all'interno del perimetro di proprietà e dell'unità minima di intervento.

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. 37 delle NTA della VCS.

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. 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 superamento degli allineamenti indicati dalle Tavv. 2 e 4 della VCS relativamente alla sagoma del solo interrato, al fine di consentirne l'areazione naturale. Tali eccedenze devono comunque rimanere all'interno del perimetro della proprietà e dell'unità minima di intervento.~~

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. ~~10~~ ~~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**. ~~In alternativa, tenuto conto della singolarità del luogo, vista la necessità di preservare l'immagine del faro, prediligere tipologie che prevedano volume in diminuzione ai piani superiori, ammettendo logge e terrazzi, purchè non aggettanti.~~
- 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.