

# COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

\* \* \* \*

## SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP E SVILUPPO ECONOMICO

### SERVIZIO URBANISTICA

---

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

---

### VARIANTE AL P.R.G. N° 35 RELATIVA AD UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN CENTRO STORICO DI CERVIA SOTTOSETTORE Aa1

Adottata con delibera di C.C. n° 32 del 07.04.2014  
Approvata con delibera di C.C. n° \_\_ del \_\_\_\_\_

---

## ***"RELAZIONE E MODIFICHE NORMATIVE"*** ***APPROVAZIONE***

---

#### **Progetto**

Ing. Capitani Daniele  
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  
Giambi Natalino

IL SINDACO  
Coffari Luca

IL SERGRATARIO GENERALE  
Pisacane Alfonso

## RELAZIONE

La presente variante al PRG, così come richiesto dalla Provincia di Ravenna nel proprio parere, persegue l'adeguamento del PRG alla proposta di Piano Urbanistico Attuativo in variante al PRG presentato dai soggetti attuatori ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 e s.m.

I contenuti riguardano una diversa sistemazione e diversi spessori dei nuovi corpi fabbrica da realizzare a seguito della demolizione dell'edificio incongruo dell'ex Cinema Europa, ferma restando la categoria di intervento originaria (Ripristino Edilizio Tipologico A3.2).

Viene eliminato l'obbligo di realizzare una torre d'angolo, di 10,00 ml. d'altezza, nonché di 10,00 ml. x 10,00 ml. di superficie, in modo da riportare l'isolato ad una organica linearità dei fronti, in conformità all'insediamento storico delle Case dei Salinari, viene infatti mantenuto il vincolo imposto dal PRG relativo all'altezza di gronda degli edifici prospicienti (ml. 8,00). Inoltre vengono eliminate le prescrizioni relative all'organizzazione degli accessi pubblici e dei collegamenti pedonali, che secondo la norma attuale dovrebbero essere previsti in tale corpo d'angolo.

Alla luce di queste modifiche alla norma, in relazione al progetto di Piano Urbanistico Attuativo si sottolinea che la sagoma dei fabbricati del sottosettore Aa1, pur mantenendo inalterate le superfici previste dal P.R.G., si sviluppa in un corpo centrale più stretto (ml. 12,00) di due piani, con due ali verso il vicolo San Francesco, profonde 7 ml, che delimitano una piazzetta interna di uso pubblico di circa 200 mq. Per il corpo laterale, sottoposto alla categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia A3.1", escluso dal Sottosettore Aa1, viene confermata la sagoma esistente con la realizzazione della rampa carrabile che consente l'accesso all'interrato dell'intero comparto di intervento: al piano terra e al piano primo di tale fabbricato sono previsti locali residenziali in parte connessi alle unità immobiliare degli edifici attigui del Sottosettore Aa1. Riguardo allo sviluppo verticale dovendo confermare l'altezza determinata dalle prospicienti Case dei Salinari, e prevedendo il solaio del piano terra a livello strada per consentire l'eventuale inserimento di attività commerciali, sono scaturiti alcuni locali a doppia altezza.

Viene altresì eliminato l'obbligo di realizzare una "sala conferenze" al piano terra per almeno 250 posti, tenuto conto che tale ipotesi non risulta oggi più coerente rispetto alle esigenze della città vista la realizzazione del centro congressi per gli eventi più significativi in ordine di capienza e della sala riunioni della palazzina di Piazza XXV Aprile per le iniziative legate all'ambito di quartiere. Una nuova sala conferenze risulterebbe un investimento non necessario e comunque improduttivo che vincolerebbe la riqualificazione complessiva dell'ambito del ex Cinema Europa, elemento incongruo e avulso da contesto nel quale si trova con riferimento in particolare alla città di fondazione.

L'uso del nuovo edificio è pertanto complessivamente uniformato alle destinazioni consentite nel più ampio Settore di cui fa parte, compresa quindi la residenza, sempre ammessa dalle N.T.A. del PRG nel Centro Storico e comunque congruente rispetto al contesto delle Case dei Salinari del Quadrilatero.

Ciò non comporta un incremento di fabbisogno di standards in quanto la sala conferenze si configura sostanzialmente come un'attività terziaria e quindi con un fabbisogno di standard sostanzialmente equivalente a quello richiesto dalla residenza.

La presente variante si configura pertanto come una variante ai sensi del 4° comma, lett. c dell'art. 15 della L.R.47/1978 e s.m..

Vengono di seguito riportate le modifiche introdotte all'art. 26 delle N.T.A. del "Centro Storico".

Nota di lettura alla successiva scheda di "Modifiche Normative"

Le parti stralciate sono evidenziate in **barrate**

Le parti aggiunte o modificate sono evidenziate in **rosso**

# MODIFICHE NORMATIVE

omissis

## 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 prospettiche 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*.~~

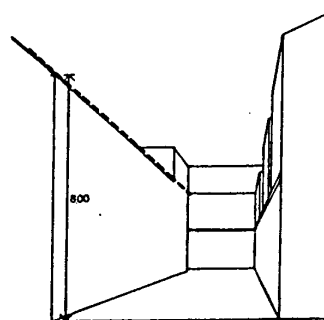


figura 1

- ~~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.~~

## 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. **12 17** rispetto al lato lungo di via XX Settembre e di m. **7 8** rispetto al lato corto.

~~Può essere realizzato un corpo, perpendicolare a quello principale di Via XX Settembre, fino al Vicolo Sant'Antonio, di m. 7 di spessore e delimitante uno spazio aperto interno di almeno m. 14 x 14.~~

~~Può essere realizzato un ulteriore piano, ai lati del corpo principale del lato lungo di via XX Settembre, per una superficie massima di mq. 235.~~

~~E' inoltre possibile l'accorpamento, in fase di attuazione del comparto, del contiguo edificio sul lato sud, ferma restando la sua categoria di intervento (A3.1).~~

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, ricollegandosi 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.

omissis