



COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

Settore Urbanistica Edilizia Privata Suap e Sviluppo Economico



Il Sindaco:

dott. Luca Coffari

Assessore ai 50+ luoghi da rigenerare:

dott.ssa Rossella Fabbri

Responsabile Unico del Procedimento:

Ing. Daniele Capitani

Dirigente 50+ luoghi da rigenerare

Responsabile dell'unità di progetto:

Ing. Luigi Cipriani

Progettisti:

Arch. Luca Moschini

Arch. Stefano Bottari

Arch. Fabio Calderoni

Ing. Annalena Arfelli

Geom. Gianluca Magnani

Geom. Elena Taffagli

Collaboratrice:

Nadia Nicolini



Progetto:

Rifunzionalizzazione del Magazzino del Sale Darsena - Progetto Preliminare

Elaborato:

Scala:

Data:

Tavola:

Elaborato PP-A:

Relazione Tecnica Illustrativa e Studio di
Prefattibilità Ambientale

Aprile 2016

PP-A

unità di progetto 50+ luoghi da rigenerare

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA

Premessa Storica

I Magazzini del Sale, sono da considerarsi uno dei migliori esempi di archeologia industriale presenti nel territorio cervese. Si tratta di due edifici, Magazzino Torre e Magazzino Darsena, posizionati nel centro storico di Cervia, uno a sud e l'altro a nord del canale di scolo delle saline.

Il Magazzino Torre, posto di fronte alla Torre S. Michele è uno degli edifici più antichi della città in quanto la sua costruzione è iniziata nel 1689 e terminata nel 1691, cioè prima della fondazione di Cervia Nuova, con lo scopo di stoccare grandi quantità di sale. Sempre con lo stesso scopo, nel 1712, venne costruito il Magazzino Darsena.

Già a quell'epoca la città era conosciuta per il sale, suo bene più prezioso, per la cui conservazione e protezione da eventuali furti si era decisa la costruzione di un enorme magazzino vicino al mare.

Monumentali e massicci i magazzini sono stati costruiti con le forme di una basilica romanica e suddivisi in tre navate.

L'intervento Degli Anni '80

Nel 1982 il Comune di Cervia, allo scopo di avviare una politica di recupero del comparto Magazzini del Sale, affidò un incarico all'arch. Giancarlo De Carlo per la predisposizione di un progetto generale denominato "Progetto Cervia".

Con tale progetto si delinearono le linee orientative per la progettazione ed organizzazione del comparto sulla base delle quali si avviaron i primi lavori di recupero di una parte dei manufatti interessati riguardanti il consolidamento delle strutture fondali, lavori facenti parte il primo stralcio del recupero del Magazzino Darsena.

Successivamente, in sintonia con le indicazioni del progetto generale, nel 1984 il Comune incaricò l'arch. De Carlo per la progettazione architettonica esecutiva e la direzione dei lavori di recupero architettonico-funzionale del Magazzino del Sale Darsena.

Il progetto, in linea con le indicazioni fornite dal piano generale che prevedeva l'estensione del canale, e quindi la sua capacità di accogliere imbarcazioni da diporto, prolungandolo da un lato nella Piazza Andrea Costa dall'altro nello specchio d'acqua (darsena) sul quale si affaccia il Magazzino Darsena, prevedeva per il Magazzino Darsena la destinazione ad attività espositive e merceologiche connesse con la nautica.

Il progetto predisposto da De Carlo non si riferì solo al Magazzino ma anche all'area che lo circondava, in particolare allo specchio d'acqua che lo affianca sul lato occidentale che venne risanato e dotato di banchine. L'aspetto più interessante della trasformazione del comparto previsto dal progetto fu individuato nel fatto che un'altra darsena più piccola venne prevista sul lato orientale dell'edificio e che le due darsene erano messe in comunicazione tra loro attraverso una terza darsena interna all'edificio stesso.

L'involucro esterno non venne alterato in quanto elemento architettonico significativo e correlato a segni altrettanto significativi quali il Magazzino Torre, la Torre stessa, il centro storico tra loro connessi in un contesto unico che non poteva (e non può) essere variato.

La struttura interna dell'edificio in muratura di mirabile esecuzione, generava uno spazio vigoroso e dotato di forte carattere. Il volume scandito da una sequenza di potenti arcate non risultava frammentabile ma al contrario doveva essere percepito attraverso una molteplicità di possibili vedute che rendessero ancora più evidente la sua integrità complessiva.

Le aggiunte rese necessarie da nuove destinazioni dello spazio interno furono realizzate con l'intento di non confondere, né in termini figurativi, né in termini di tecnologie e materiali usati la predominanza e l'energia delle strutture murarie preesistenti.

Lo Stato Di Fatto

Nell'idea del progettista l'edificio doveva ospitare al suo interno, sia al piano terreno sia ai livelli superiori, mostre, esposizioni merceologiche, piccoli convegni, riunioni ecc... In realtà all'inizio degli anni '90, quando i lavori strutturali erano completati e l'edificio era "al grezzo", per decisioni

politiche i lavori furono interrotti, venne collaudata la parte già realizzata e successivamente non venne mai completato.

Delle sei campate in cui è diviso il volume principale la seconda e la terza a partire da Nord furono scavate per ottenere il bacino d'acqua che doveva collegare le due darsene (una delle quali, quella posta sul lato orientale dell'edificio, non è mai stata realizzata). La vasca è stata riempita d'acqua per ottemperare ad una prescrizione strutturale che impone, al fine di contrastare la spinta idrostatica della falda, di mantenere sempre un minimo livello d'acqua presente nella vasca.

Tra il piano terreno e la galleria che corre lungo la lanterna, sono distribuiti altri due piani ritagliati, interrotti e connessi tra loro, in modo da lasciare sempre aperte ampie visuali e rendere sempre possibile la percezione del volume complessivo. Il collegamento verticale fra i diversi piani è realizzato da tre scale in cemento armato la cui posizione, del tutto isolata dalle pareti, permette di distinguerle inequivocabilmente dall'involucro murario.

Le strutture verticali e orizzontali dei vari livelli intermedi sono in ferro, materiale scelto con l'intento di ridurre l'ingombro visivo ed essendo staccate dalle pareti, risultano chiaramente leggibili come aggiunta posteriore.

I collegamenti secondari tra i nuovi livelli orizzontali e tra questi e la galleria sono realizzati attraverso scale in ferro dotate di notevole trasparenza e quindi non interferenti con il volume principale.

Nella torretta centrale dell'avancorpo della testata sud è inserito un ascensore che consente l'accesso agevole ai vari livelli anche alle persone con ridotte capacità motorie. Questo ascensore potrebbe essere utilizzato anche dalla riva del canale senza dovere entrare nell'edificio e realizza un collegamento con un ipotetica passerella che collega l'edificio con l'altro lato del canale, fungendo anche da eventuale via di fuga in caso di incendio.

Per quanto riguarda gli impianti tecnici non furono mai realizzati, erano previsti in maniera non particolarmente ingombrante né di grande entità: per la darsena interna era previsto un sistema di ricircolo delle acque provenienti dalla adiacente darsena; la climatizzazione e la ventilazione del grande volume interno dovevano essere realizzate con un sistema di aria immessa attraverso frequenti bocchette di piccola dimensione inserite nello zoccolo di muratura ed estratta in alto per circolazione naturale a livello della lanterna.

L'impianto elettrico venne realizzato tramite canalizzazioni inserite sotto il pavimento galleggiante e affogate nelle gettate dei solai ai livelli superiori e tramite torrette con la funzione di prese di corrente.

Attualmente l'edificio versa in stato di completo abbandono.

L'ipotesi Pentagramma E Molino Spadoni

A partire dalla seconda metà della prima decade degli anni 2000, l'Amministrazione ha inteso ragionare rispetto ad una ipotesi di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 molto ambizioso. Questo contemperava, al fianco di iniziative private molto significative, un compendio di opere per la città pubblica di grande rilevanza: tra queste ultime figurava il Magazzino del Sale Darsena. L'ipotesi, elaborata dalla Soc. Pentagramma Romagna nell'ambito del progetto "Cervia d'amare" si prevede una parziale ricostruzione delle strutture interne e il mantenimento dell'invaso d'acqua attualmente presente. La proposta valorizza l'edificio storico, ripristinando sostanzialmente la configurazione iniziale pur mantenendo, in minima parte, alcuni elementi dell'intervento di De Carlo, per creare un richiamo evocativo ad una visione volumetrica interna, secondo gli intenti del progettista. Le attività previste con questa ipotesi sono di carattere ristorativo, polifunzionale e SPA ludica. Si prevede la riqualificazione dell'invaso d'acqua trasformandolo in grande area balneare ludica. Lo spazio risultante, riportato allo stato originale, sarà in grado di ospitare una grande area ristorazione e una zona polifunzionale adeguata ad eventi di varia natura quali esposizioni temporanee, convegni, ecc.

Il fabbricato doveva poi essere "customizzato" da parte di un altro soggetto privato, la ditta Molino Spadoni, selezionato attraverso procedura di concessione di lavori e gestione di cui agli artt. 83 – 143 del d.Lgs. 163/06 e s.m.i. Il progetto prevedeva il riuso della vasca d'acqua pensata e realizzata sulla scorta del progetto De Carlo come zona wellness introducendo la ristorazione e uno spazio espositivo a completamento della mixité funzionale che si voleva costituire.

A seguito di Delibera di Giunta Comunale n. 234 del 25/11/2015, l'Amministrazione ha optato, al fine di poter aderire alla call del Bando POR-FESR 14/20 di imminente emissione, per la revoca dell'aggiudicazione: in questo modo si è valutato opportuno realizzare interamente con risorse

pubbliche l'opera da affidare poi mediante bando di sola gestione a soggetto privato di comprovata esperienza nel settore. La scelta di certo non agevole è stata dettata dalla convinzione che, non avendo la Soc. Pentagonagramma Romagna manifestato alcuna volontà di proseguire con l'iter amministrativo dell'Accordo di cui sopra, rimaneva bloccato anche il lavoro di customizzazione del soggetto privato che doveva completare i lavori e gestire i locali. Non è un caso, probabilmente, che non siano state evase da parte della Soc. di sopra più volte richiamata le richieste di integrazione formulate dalla Conferenza dei Servizi nelle sedute che si sono succedute. Si correva così il rischio che, per lungo tempo, lo stabile rimanesse nello stato in cui versa ormai da tempo e al contempo perdere l'opportunità di partecipare al bando pubblico per l'assegnazione dei contributi POR-FESR 14/20 nella certezza che l'intervento non poteva essere pensato, per la parte ex Pentagonagramma Romagna, completamente in carico all'amministrazione comunale.

Rispetto alle destinazioni, è chiaro che, anche a seguito di percorsi partecipativi realizzati di recente dall'amministrazione rispetto al riuso del CRAL Saline, le funzioni che mantengono un appeal rispetto all'imprenditorialità locale rimangono sostanzialmente le medesime di cui al progetto denominato "Molino Spadoni". D'altronde già il quadro conoscitivo del redigendo PSC, laddove ripercorre una disamina rispetto al tessuto "turistico ricettivo" riporta: *"l'uscita dalla crisi aprirà probabilmente un fronte importante di dimensione nazionale ed europea di domanda di vacanza ad elevata qualità/costi contenuti. Si può ipotizzare che, depurata da eccessi quantitativi e orientata alla sostenibilità, (a tutela del proprio e altrui futuro), la domanda si focalizzi nei prossimi anni sul "benessere": il paradigma dei nuovi consumi attenti al territorio e in cerca di motivazioni profonde, non transitorie. Pregio ambientale, qualificazione del territorio, dotazione infrastrutturale adeguata, specializzazione dei prodotti, qualificazione e specializzazione dell'ampia gamma dei servizi esistenti, caratterizzazione delle strutture di accoglienza e dei locali di ritrovo, diversificazione dell'offerta e maggiore/migliore integrazione delle attività nel contesto delle polarità di servizio delle attrattive presenti nel territorio paiono le prospettive su cui lavorare per favorire sviluppo e innovazione"*. Siamo, ad ogni modo, la terra della wellness valley: il tema della salute connessa all'attività motoria e ad un'alimentazione di qualità simbioticamente legati rappresentano la nostra identità turistica del futuro facendo leva sulle enormi risorse ambientali di cui questo territorio dispone..

L'ipotesi Progettuale

L'ipotesi di progetto prevede la revisione e il completamento dell'intervento degli anni '80 mai completato al fine di destinare l'edificio all'uso pubblico. La valorizzazione del presente edificio storico, così come la futura riqualificazione della darsena, porterà un indubbio beneficio all'immagine di Cervia e nuovo impulso all'economia turistica, rendendo la città più bella, più accogliente e culturalmente più apprezzabile.

L'intervento consisterà nel risanamento delle parti ammalorate e adeguamento normativo dell'edificio e nel completamento e riorganizzazione degli spazi.

Verrà ripristinato l'originario piano di posa mediante la ricostruzione di un piano di calpestio alla quota di quelli esistenti.

Per quanto riguarda il risanamento delle parti ammalorate, allo stato attuale risultano da rivedere tutte le parti metalliche in quanto arrugginite e in parte corrose dal guano di volatili che per anni hanno avuto libero accesso alla struttura.

La copertura risulta essere di eternit, materiale da smaltire e sostituire con un nuovo manto le cui caratteristiche saranno da concordare con la soprintendenza.

Risultano da sostituire e/o integrare gli infissi e i serramenti di tutto l'edificio.

Dovranno essere realizzati gli impianti termici per il riscaldamento e il raffrescamento estivo dei locali, si ritiene che una valida alternativa a quanto previsto dal primo progetto possa essere un impianto a pavimento.

L'impianto elettrico, realizzato solo in parte e molto deteriorato dal tempo e a causa di alcuni allagamenti dell'edificio, risulta essere non più adeguato secondo le nuove disposizioni normative e secondo e in funzione delle future destinazioni d'uso.

L'ipotesi progettuale intende ottenere un involucro adeguato all'uso pubblico, consentendo all'amministrazione di recepire progetti innovativi e sostenibili che, con adeguate risorse finanziarie, possano favorire la riqualificazione, l'uso e la valorizzazione di uno degli edifici più importanti e strategici del territorio cervese.

Rispetto alle destinazioni d'uso, il PRG vigente prevede la possibilità di insediare il GfXIV (attrezzature didattiche, museali e ricreative del "territorio antico"), come definito dall'articolo 38; è intenzione dell'Amministrazione insediare anche altri usi che ricadono all'interno dei GfIIIa-e-g-i-l. ragione per la quale il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo nulla osta da parte del consiglio comunale ai sensi del combinato disposto art. 14 D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e art. 14 L.R. 15/2013 prima della sua approvazione a livello definitivo ed esecutivo.

Disponibilità Delle Aree

L'area di intervento comprende l'edificio denominato Magazzino del Sale Darsena e risulta di proprietà comunale quindi immediatamente disponibile.

Catastralmente risulta individuata al NCU al foglio 26 mappale 117

Normativa Di Riferimento

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137

Legge 5 Novembre 1971, n. 1086

Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

Legge 2 Febbraio 1974, n. 64

Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Legge Regione Emilia Romagna del 30 Luglio 2013, n.15

Disciplina generale dell'edilizia.

Decreto Min. 14 Gennaio 2008

Norme tecniche per le costruzioni.

D.Lgs. 29 Dicembre 2006, N.311

Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 192/05, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

Delibera di Giunta Regionale n. 937 del 20 luglio 2015

STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

L'edificio ricade in parola risulta sottoposto al seguente regime normativo di carattere urbanistico-edilizio:

1. PRG Centro storico (Allegato 1 e Allegato 2):

- ✓ alla Tavola 2 per l'immobile in parola viene individuata quale categoria d'intervento quella denominata "Recupero testimoniale" ai sensi dell'art. 12 delle NTA;
- ✓ alla Tavola 3 per l'immobile in parola viene individuato con la lettera M, riporta come destinazione d'uso insediabile "Attrezzature didattiche museali e ricreative" Gf XIV;

Alla luce di quanto sopra riportato appare subito evidente la necessità di procedere ai sensi del combinato disposto art. 14 DPR 380/01 art. 20 L.R. 15/2013 al fine di poter prevedere in deroga le destinazioni d'uso ricomprese all'art. 6 del PRG vigente ricadenti ai gruppi funzionali: GfIIIa-e-g-i-l.

2. PTCP Ravenna:

- ✓ Tavola 2-18 "Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico culturali" di cui all'art. 3.22 delle Norme del medesimo piano. Allo scopo occorre ricordare che il PRG vigente fu approvato in conformità al PTPR con una declinazione delle categorie d'intervento "scalata" in funzione del "valore" delle emergenze. Il Recupero Testimoniale a tutti gli effetti ricade nell'alveo della categoria del Restauro e Risanamento Conservativo intervento ammesso dallo stesso 3.22. (Allegato 3)
- ✓ Tavola 3-18 "Carta della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee" artt. 5.3, 5.7, 5.11. Nel rispetto delle prescrizioni e direttive contenuti negli stessi articoli nulla osta all'intervento proposto consistendo lo stesso in interventi in consolidamento delle

fondazioni e più in generale di rafforzamento delle strutture portanti dell'edificio unitamente a opere superficiali di finitura ed impiantistiche. E' prevista altresì una sistemazione esterna con finitura a stabilizzato. (Allegato 4)

✓ Tavola 6 "Progetto reti ecologiche in provincia di Ravenna" non evidenzia interferenze con l'area in oggetto d'intervento (Allegato 5)

3. Parco del Delta del Po: l'area è normata dall'art. 26 co. 12 delle NTA del Piano e dalla Tavola P8/15 che la individua come area P.P.STO. Tali aree sono così normate: "Le sottozone PP.STO comprendono il centro storico di Cervia e l'area archeologica di Classe; in tali sottozone sono applicate le disposizioni dettate dal vigente PTCP della Provincia di Ravenna. In tali ambiti, che costituiscono siti ideali per lo sviluppo di attività di fruizione collegate al Parco, è interesse del Parco stesso indirizzare e valorizzare le attività turistiche, didattiche, divulgative in essere, collegandole in maniera progressivamente maggiore alle attività e all'immagine dell'area protetta. (Allegato 6)
4. Piano Stralcio: l'area non risulta oggetto di tutela. (Allegato 7)
5. Vincolo Monumentale di cui alla declaratoria del 05/05/1982 ai sensi dell'art. 822 del Codice Civile; (Allegato 8)
6. Vincolo Paesaggistico di cui alla D.G.R. 154/1984 (Allegato 9)

In conclusione i miglioramenti legati al Restauro e Risanamento Conservativo, al recupero strutturale dell'edificio di interesse storico, i limitati impatti di tipo geologico, idrogeologico e ambientale che l'opera comporta, essendo l'intervento finalizzato al recupero dell'edificio esistente restituendo l'opera in un contesto ambientale di alta valenza storico-culturale e turistica, l'impatto ambientale, anche in fase di cantierizzazione può considerarsi irrilevante.

Alla luce dei punti 5 e 6 di cui sopra, la realizzazione dell'intervento sarà coordinata in accordo con la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ravenna per la scelta delle tecniche migliori di ripristino della facciata e degli elementi che verranno ritenuti meritevoli di particolare tutela.

Inquadramento geologico e geotecnico

Le indagini geologiche e geotecniche eseguite in zone adiacenti all'area di intervento consentono di affermare che non esistono vincoli alla realizzazione delle opere previste.

Inquadramento idraulico

In epoca storica l'altezza dei terreni era tale, rispetto al livello medio del mare, che non erano previste particolari opere di difesa idraulica, se non le paratoie per regolare gli afflussi dal mare alle saline attraverso il canale immissario e lo scarico delle acque attraverso il porto canale.

Il progressivo abbassamento dei terreni ha comportato, come conseguenza, la necessità di intervenire con una serie di opere per difendere i terreni circostanti dalle alte maree in relazione agli abbassamenti dei terreni.

Il fenomeno della subsidenza nel centro storico è in fase di attenuazione soprattutto in conseguenza della chiusura dei pozzi della zona, che ha avuto come conseguenza un parziale recupero della piezometrica delle falde sottostanti.

L'elaborazione statistica degli eventi di marea registrati dal vicino mareografo di Porto Corsini, porta a concludere che la quota di 0.80 m s.l.m.m. assicura la pressoché costante apertura delle paratoie e che la quota di banchina dà buone garanzie.

Inquadramento sismico

Il Comune di Cervia ricade tra le località classificate come sismiche ed è caratterizzato da un valore dell'accelerazione massima orizzontale su sito di riferimento pari a:

- $a_g = 0,174 \text{ g}$

Dal punto di vista della sicurezza nei confronti dell'evento sismico è necessario valutare il grado di potenziale liquefazione per le unità stratigrafiche incoerenti eventualmente individuate.

SINTESI E CONCLUSIONI

Con riferimento alla fattibilità tecnica dell'intervento, le considerazioni sviluppate nel presente documento, consentono di affermare che previo l'ottenimento dei necessari pareri ed autorizzazioni da parte dei vari enti preposti in materia, non esistono vincoli tali da impedirne alla sua realizzazione.