

Regione Emilia Romagna  
**Comune di Cervia**  
Provincia di Ravenna

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

Servizio di Pianificazione del Suolo  
Ris. Idrico e Ris. Forestali  
— RAVENNA —

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
INTERVENTI SUL TERRITORIO  
(Ing. Renzo Ragazzini)

Prot. n. 1614 del 30 MAR 1994

Parere ai sensi dell' art. 13  
della Legge 2/2/1974n° 64

L'Istruttore

**Dr. FABIO FOSCHI**

(Geologo)

Il Responsabile del Servizio

Ing. Marcello Martinetti



Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica  
**Case dei Salinari/QUADRILATERO**

*Sindaco: Massimo Medri*

*Assessore all'Urbanistica: dott. Elio Gasperoni*

*Capo Settore Urbanistica: arch. Natalino Giambi*

*Progettista: arch. Lamberto Rossi*

*Collaboratore: arch. Anna Bovoli*

**Marzo 1993**

Adottato con D.C.C. n. 66 del

Controdedotto con D.C.C. n. del 29.6.93

Decreto Giunta Regionale n. del CCARER n. / del G.U.

IL CAPO SETTORE  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. N. Giambi



**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

## Indice

### **Titolo I Disposizioni Generali**

- Art.1 Finalità del Piano di Recupero
- Art.2 Area di Pertinenza
- Art.3 Elaborati di Piano
- Art.4 Indici Edilizi ed Urbanistici

### **Titolo II Sottosettori, Unità Edilizie e Aree Interessate dal Piano**

- Art.5 Classificazione dei Sottosettori, delle Unità Edilizie e delle Aree
- Art.6 Unità Minima di Intervento Sismico (UMIS)
- Art.7 A1: Unità Soggette a Restauro Scientifico
- Art.8 Sottosettore Ab1  
A2.3: Unità Soggette a Ripristino tipologico
- Art.9 Sottosettore Ab2  
A2.2: Unità Soggette a Restauro e Risanamento Conservativo tipo B
- Art.10 Sottosettori Ab3 e Ab4  
A2.3: Unità Soggette a Ripristino tipologico
- Art.11 Sottosettore Ab4  
A2.2: Unità Soggette a Restauro e Risanamento Conservativo tipo B
- Art.12 Sottosettore Ab5.  
A2.2: Unità Soggette a Restauro e Risanamento Conservativo tipo B
- Art.13 Aree ad Uso Verde Privato e Verde d'Uso Condominiale
- Art.14 Comparti Prioritari d'Intervento

### **Titolo III Modalità Operative**

- Art.15 Opere soggette ad Asseverazione, Autorizzazione, Concessione
- Art.16 Modalità di Presentazione delle Istanze: l'Asseverazione per Opere Interne
- Art.17 Autorizzazione per Opere di Manutenzione Straordinaria
- Art.18 Asseverazione per Interventi di Manutenzione Straordinaria Conformi al Piano
- Art.19 Concessione Edilizia
- Art.20 Sanzioni
- Art.21 Deroghe
- Art.22 Norme Transitorie
- Art.23 Disposizioni Finali



**Titolo I**  
**Disposizioni Generali**  
**Art.1**  
**Finalità del Piano di Recupero**

Il presente Piano di Recupero si configura come strumento attuativo di iniziativa pubblica della *Variante Centro Storico (VCS)* al *Piano Regolatore Generale* vigente di Cervia.

Traduce in strumento operativo le proposte elaborate dal *Laboratorio di Recupero* che ha operato a Cervia dal Maggio 1985 al Giugno 1986, e quelle contenute nello *Studio di Fattibilità* (D.C.C. n.102 del 20.2.90) approvato dalla Regione E-R con D.G.R. n.4512 del 25.9.90 (controllata dalla CCARER il 31.10.90 prot.n. 7069/5144-5).

**Art.2**  
**Area di Pertinenza**

Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica/*Case dei Salinari-Quadrilatero*, espresso attraverso le presenti Norme e gli elaborati grafici di cui all'art.3, investe una parte della *Zona A* del Comune di Cervia prospiciente la via XX Settembre, denominata *Case dei Salinari* e caratterizzata da una sequenza di case a schiera che forma il recinto esterno bastionato del *Quadrilatero* di fondazione (1697-1714) della città storica.

Al fine di garantire un'organicità di intervento il Piano ingloba anche l'antica *Pescheria* in *Piazzetta Pisacane* di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

L'area interessata dal *Piano di Recupero* riguarda la parte di città perimetrata come *Zona Omogenea A*, Settore *Ab*, Sottosettori *Ab1*, *Ab2*, *Ab3*, *Ab4*, *Ab5* della *Variante Centro Storico* del PRG Vigente.

Le particelle catastali soggette al Piano sono tutte quelle comprese nel perimetro summenzionato, di cui individuabili al Foglio 34/A del NCEU: 38, 60, 63-66, 68, 70, 73, 74, 76-80, 83, 119-121, 125, 129, 130, 132-134, 138-142, 144, 146-148, 154-158, 190, 191, 196, 197, 203-205, 208-211, 213, 215-220, 222, 223, 225, 226, 230, 232, 235, 237, 241, 434, 499, 585, 740, 1290, (*Pescheria*) 137.

Le *Case dei Salinari*, su indicazione dello *Studio di Fattibilità* del Piano, sono stato inserite - come *Programma Integrato di Intervento* - nel *Programma di Edilizia Residenziale*, Bienni 88-89 e 90-91, della Regione Emilia Romagna (D.C.R.n.3102 del 14.3.90).

**Art.3**  
**Elaborati del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

- a)  
*Relazione Tecnica* contenente la descrizione delle caratteristiche generali dell'intervento di piano nonché gli obiettivi ispiratori e i riferimenti legislativi; contenente anche la *Relazione di Spesa* per la sistemazione dell'Area

b)  
**Norme Urbanistiche ed Edilizie d'Attuazione**

c)  
**Schema di Accordo di Programma** aggiornato

d)  
**Relazione Geologica**

e)  
**Tavole:**  
**Stato di Fatto**

- 1 Inquadramento Territoriale, Stralci Variante Centro Storico, Estratti Catastali  
1:5000\2000\1000
- 2 Analisi Tipologica Case dei Salinari, Rilievo Pescheria, Restituzione Porta Ravenna  
1:200\100
- 3 Rilievo Campione, Elementi di Debolezza Strutturale Sismica, Indicazioni sui Materiali  
1:200\500
- 4 Piante Individuazione Proprietà, Perimetro di Piano  
1:500
- 5 Piante Individuazione Destinazione d'Uso Commerciali  
1:500
- 6 Reti Tecnologiche, Pavimentazioni, Cortili, Aree di Pertinenza  
1:500

**Progetto**

- 7 Sottosettori, Comparti Prioritari d'Intervento  
1.500
- 8 Indicazioni Normative e Tipologiche, Unità Minime d'Intervento Sismico (UMIS)  
1:500/200
- 9 Proposte di Recupero per Pescheria e Bastioni  
1:200
- 10 Proposte di Recupero: Tagli di alloggio  
1:200
- 11 Reti Tecnologiche, Sistemazioni Esterne  
1:500

Sono da considerarsi probanti ai fini del Piano, le tavole n. 7 e 8.  
In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a diversa scala, valgono le indicazioni dei disegni a scala inferiore.

**Art.4**  
**Indici Edilizi e Urbanistici**

Al fine di perseguire una univocità interpretativa, gli indici di Piano sono così definiti:

a) **Area Totale (A.tt.) :**

Misura topometrica della intera superficie della porzione di territorio interessata dall'intervento: in caso di mancanza di rilievo diretto, limitatamente alla fase istruttoria della richiesta, può fare fede la misura catastale della quale l'A.C. può richiedere certificazione ufficiale aggiornata



b) *Area Fondiaria (A.F.):*

Misura netta di Superficie di un appezzamento a unica destinazione di zona, da cui sono detratte le aree per le opere di urbanizzazione di competenza diretta: ad essa si applica l'*Indice Fondiario (I.F)*: Normalmente coincide con la porzione di area genericamente definita *lotto*.

c) *Opere di Urbanizzazione e Standards di Piano:*

Da intendersi secondo i dettami dell'art.31 della L.R. 47/1978 e succ. modif. in materia, che distingue in opere di urbanizzazione *primaria, secondaria, generale*. Le opere di urbanizzazione mancanti sono di norma realizzate dai concessionari (titolari dell'intervento).

Per quanto concerne la realizzazione degli standards di Parcheggio e di Verde Pubblici corrispondenti all'entità dell'intervento, data l'impossibilità di reperire aree adeguate all'interno del sottosettore, ne è consentita la monetizzazione secondo le quote pubbliche vigenti al momento.

d) *Superficie Coperta (S.cop.):*

Proiezione orizzontale sul terreno di tutti i corpi principali e accessori di una costruzione, comprese le parti a sbalzo, i porticati, le tettoie, le verande e le parti interrato: sono esclusi i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline se hanno sporgenze non superiori a 140 cm.

e) *Altezza dei Fabbricati (H):*

Misura calcolata a partire dalla più bassa tra la quota del colmo stradale e la quota media del lotto, fino alla quota di 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 godibili

f) *Volume (V):*

Cubatura del solido geometrico delimitato dalle superfici esterne del fabbricato, dal pavimento dei vani più bassi e dall'intradosso del soffitto (media se inclinato)

g) *Superficie Utile Abitabile (S.u.):*

Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi

h) *Superficie Netta Non Residenziale di Servizi e Accessori (S.n.r.):*

Superficie che interessa:

- Cantine, soffitte, locali motore acensore, cabine idriche, lavatoi, CT,...
- autorimesse singole o collettive
- androni di ingresso e porticati liberi (non di uso pubblico), logge e balconi

i) *Superficie Complessiva (S.c.):*

Somma della S.u. e del 60% della S.n.r.

l) *Superficie Praticabile Totale (S.p.t.):*

Somma della S.u. e della S.n.r. per edifici a uso abitativo; somma della superficie netta di tutti i vani praticabili negli altri casi

m) *Abitante Teorico:*

Numero ottenuto moltiplicando la Capacità Insediativa Teorica valutata in stanze (25 mq) per l'indice di affollamento (0,75 abitanti per stanza)

## n) *Recupero Primario*

Il Recupero Primario è costituito dall'insieme delle opere necessarie ad assicurare la funzionalità e la sicurezza anche sismica delle parti comuni dell'edificio: interessa quindi complessivamente il consolidamento statico e il risanamento igienico delle strutture portanti orizzontali e verticali comprese fondazioni, scale e coperture; le parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti; la finitura delle dotazioni comuni.

In particolare tali opere sono:

- . *demolizioni*: comprendono solo quelle strutturali o relative a parti comuni;
- . *fondazioni e sottofondazioni*
- . *strutture interne*: solo quelle poste a confine fra alloggio e parti comuni e fra i locali di uso comune
- . *scale comuni*
- . *coperture*
- . *impermeabilizzazioni e coibenze*: con eccezione di interventi interni agli alloggi di controsoffittatura, coibentazione di pavimenti o di divisori, rinforzi della coibentazione delle pareti perimetrali realizzati con le finiture del paramento interno;
- . *intonaci esterni*
- . *intonaci interni delle parti comuni*
- . *opere da stuccatore*
- . *verniciatura, tinteggiatura esterna e delle parti interne comuni*
- . *rivestimenti interni ed esterni delle parti comuni*
- . *serramenti interni*: solo quelli di comunicazione tra parti comuni e parti di alloggio o di accessori all'alloggio (portoncino di ingresso agli alloggi, porte cantine, ...)
- . *opere in ferro*
- . *sistemazioni esterne*
- . *pavimenti esterni e interni di parti comuni*
- . *commissioni con edifici adiacenti*
- . *allacciamenti elettrico, idrico, telefonico, fognario, gas*: compreso contributi enti erogatori impianto termico
- . *impianti centralizzati*: opere di allacciamento e finitura della centrale termica
- . *impianti singoli*: opere di allacciamento e di predisposizione del locale
- . *impianto idrico sanitario e fognario*: allacciamento, predisposizione locale contatore, canalizzazioni comuni, eventuale autoclave e relativo locale, allacciamento alla fogna pubblica e/o altre opere di smaltimento, canalizzazione verticale comune con la sola esclusione della rete di piano relativa ai singoli alloggi.

## o) *Recupero Secondario*

Per *Recupero Secondario* si intende il recupero della totale agibilità e funzionalità del singolo alloggio



## **Titolo II** **Sottosettori, Unità Edilizie e Aree Interessate dal Piano**

### **Art.5** **Classificazione dei Sottosettori, delle Unità Edilizie e delle Aree**

I Sottosettori compresi nel Piano sono state così classificati dalla Vigente Variante C.S.:  
**Ab1, Ab2, Ab3, Ab4, Ab5.**

Le Unità Edilizie comprese nel Piano sono state così classificate:

- A1:** Unità soggette a Restauro Scientifico
- A2.2:** Unità soggette a Risanamento Conservativo tipo "B"
- A2.3:** Unità soggette a Ripristino Tipologico

Le Aree comprese nel Piano sono state così classificate:

- 1:** Aree ad uso Verde Privato e Verde d'Uso Condominiale

### **Art.6** **Unità Minima di Intervento Sismico (UMIS)**

L'unità minima di intervento sismico (UMIS) è l'insieme di una o più unità catastali, costituenti, un'unica unità tipologica e strutturale, comprendente edificio e area scoperta di pertinenza.

Entro il perimetro delle UMIS, individuate e numerate alla tav. 8, possono coesistere una o più categorie di intervento.

Il progetto unitario preventivo di miglioramento o adeguamento sismico è richiesto solo nel caso di intervento contemporaneo sull'intera UMIS.

Nel caso di intervento parziale su singole unità immobiliari all'interno delle UMIS, è richiesto il progetto di miglioramento sismico delle singole unità immobiliari allegando la documentazione che garantisca la congruenza degli interventi nella stessa UMIS. (Stralcio PdR e riferimenti a eventuali altri interventi precedenti di miglioramento sismico realizzati nella stessa UMIS)

In assenza di progetto di miglioramento sismico sono consentiti esclusivamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria che non modifichino la statica dell'immobile.

### **Art.7** **A1: Unità Soggette a Restauro Scientifico (VCS/art.14)**

Riguarda la vecchia *Pescheria*, elemento di pregio ambientale della *Piazzetta Pisacane* di proprietà comunale.

L'intervento ne prevede il restauro con riutilizzazione come Attrezzatura d'uso Pubblico a carattere culturale (sala pubblica per incontri, manifestazioni).

**Art.8**  
**Sottosettore Ab1 (VCS/art.27)**  
**A2.3: Unità Soggette a Ripristino tipologico (VCS/art.18)**

Riguarda le unità edilizie ove sorgevano le due porte di ingresso al Quadrilatero di fondazione. Prevede la ricostruzione filologica dei due fronti della demolita *Porta Ravenna* sulla base della Restituzione elaborata dal *Laboratorio di Recupero* (tav. 2).

Per quanto concerne la *Porta Cesenatico* la ricostruzione non appare più proponibile e quindi le indicazioni di intervento interessano esclusivamente le unità fronteggianti rispetto al varco attuale che va mantenuto nella sua configurazione come accesso primario ai fini delle esigenze della protezione civile.

Per quanto concerne l'intervento sulla *Porta Ravenna*, il Piano prevede:

a)

*A Livello Edilizio:*

la ricostruzione con restauro filologico dei fronti esterni e della copertura della porta

il risarcimento della sequenza edilizia originaria (edifici che fiancheggiano la porta)

la realizzazione del voltone e degli spazi interni secondo le quote dei solai originali

Gli esercizi commerciali di cui al successivo punto b) devono essere rivolti essenzialmente verso l'interno della porta. Non sono ammesse aperture, insegne o altro sulle due facciate ricostruite della Porta.

Inoltre, visto il ruolo strategico, anche ai fini della protezione civile, che l'edificio verrà ad assumere (primaria via di fuga del Centro Storico) e vista la destinazione d'uso comportante affollamento, è necessario assicurare all'edificio un coefficiente di protezione sismica pari a: 1.4, da osservare anche nel caso di richiesta di deroga ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74.

b)

*A Livello di Destinazioni d'Uso:*

. *Piano terra e primo*

Commercio al dettaglio, ristoranti, bar, spazi espositivi pubblici e privati, sale da riunione, artigianato di servizio

. *Piani primo e secondo:*

Residenza e/o Commercio e/o Terziario/Amministrativo/Finanziario

c)

*A Livello di Standards Urbanistici:*

per la quota/parte *residenziale* per *abitante teorico*, anche per aumenti parziali di Su:

. 3 mq di parcheggio pubblico


per la quota/parte *terziaria*:

. *Parcheggi Pubblici:*

.. 3 mq ogni 30 mq di Su

.. quota di cui all'Art.18 L. 765/1967 e succ. modifiche e integrazioni





Data l'impossibilità di reperire aree adeguate all'interno del sottosettore e considerato che l'obiettivo del Piano è la pedonalizzazione del Quadrilatero, è consentita la monetizzazione degli standards urbanistici secondo le quote pubbliche vigenti al momento.

## Art.9

### Sottosettore Ab2

#### A2.2: Unità Soggette a Restauro e Risanamento Conservativo tipo B

Riguarda le unità edilizie già a destinazione d'uso residenziale di pregio ambientale, disposte in sequenza sulla via XX Settembre e denominate *Case dei Salinari*.

Il Piano è volto al recupero sistematico e coordinato delle Case dei Salinari per moduli completi, in modo da garantire la massima economia di intervento per quanto concerne l'adeguamento impiantistico, il miglioramento del comportamento sismico e la razionale utilizzazione dell'intero volume disponibile al fine di migliorare le condizioni abitative degli alloggi.

Il *modulo-base* è quello storico, caratterizzato da un blocco scala centrale e da quattro grandi locali per piano su due piani con cantine voltate e ampio sottotetto.

Il *modulo-base* si presenta in due versioni tipiche:

•  
*a corpo semplice* così come descritta (lato corto del Quadrilatero verso Ravenna)

•  
*a corte* con secondo corpo più basso retrostante come separazione tra modulo e modulo (sugli altri tre lati del Quadrilatero).

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 dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il costo di tali volumi graverà sulle somme afferenti all'alloggio a cui vengono aggregati.

È consentito l'aumento delle unità abitative.

Il Piano dispone:

a)

A *Livello Edilizio*, sottoposto alle disposizioni degli artt.28 e 61 della VCS adottata:

#### *Cantine*

È consentito l'abbassamento del piano cantina, previa impermeabilizzazione del pavimento e delle pareti, fino a un massimo di 50 cm..

#### *Sottotetto*

È consentito l'abbassamento del solaio fino ad 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.

Almeno il 10% del piano sottotetto deve essere aperto e in collegamento diretto con il piano sottostante creando spazi in doppia altezza.

### *Bagni*

I bagni ciechi sono ammessi solo se aereati.

Il relativo cavedio porta-impianti deve essere situato in prossimità dei muri di confine tra modulo e modulo dell'unità abitativa, in posizione corrispondente alla spina centrale così come individuato alla tav. 8.

### *Cucina*

Le cucine in nicchia devono avere l'aerazione artificiale collegata al cavedio di cui sopra.

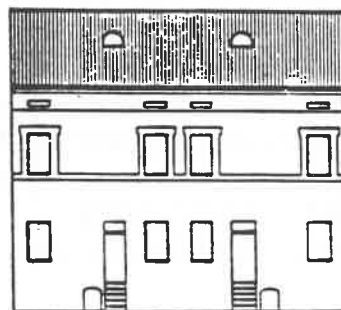
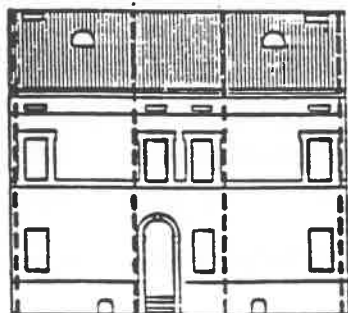
### *Abbaini e Lucernari*

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

L'apertura dei lucernari è ammessa solo se finalizzata a illuminare i bagni dei sottotetti resi abitabili e solo se conformi alle norme dimensionali e posizionali seguenti:

- 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 situati in corrispondenza delle fasce delle finestre estreme del modulo, all'altezza delle linee di colmo. Ciascuna apertura in proiezione orizzontale non può superare la superficie di mq. 0,8.



### *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 circoscrizione.

Tali porte non possono essere più di due per unità, debbono essere simmetriche per foro, dimensione e devono essere centrate rispetto alla posizione delle due finestre.

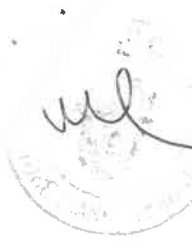
### *Pluviali*

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

### *Corti Interne:*

Le superfetazioni edilizie, quali tettoie, depositi, servizi igienici, baracche, autorimesse che occupano parte delle corti possono essere demolite e comunque non vanno legate strutturalmente al corpo principale.

Nel caso di demolizione totale le corti vanno recuperate come spazi di uso collettivo.

 Nel caso in cui la corte è stata occupata per più del 60% (*sessanta*) della superficie da volumi formanti parte organica con l'insieme, può essere definitivamente coperta legandola strutturalmente all'edificio principale.

In tal caso, la corte va ripristinata al primo piano realizzando un tetto giardino.

b)

A Livello di destinazioni d'uso, sottoposto alle disposizioni dell'art.28 della VCS

Nel sottosettore **Ab2** non sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso delle Unità attualmente destinate a residenza.

c)

A Livello di Standards Urbanistici:

per la quota/parte *residenziale per abitante teorico*, anche per aumenti parziali di Su:

. 3 mq di parcheggio pubblico

Data l'impossibilità di reperire aree adeguate all'interno del sottosettore e considerato che l'obiettivo del Piano è la pedonalizzazione del Quadrilatero, è consentita la monetizzazione degli standards urbanistici secondo le quote pubbliche vigenti al momento.

#### Art.10

#### Sottosezioni Ab3 e Ab4

#### A2.3: Unità Soggette a Ripristino tipologico (VCS/art.18)

Laddove i caratteri e la tipologia originali sono ancora individuabili, gli interventi di recupero devono attenersi ai criteri generali propri del Sottosettore **Ab2** (art.9).

Per quanto riguarda i Sottosezioni **Ab3** e **Ab4**, sottoposti alle disposizioni degli artt.29 e 61 della VCS adottata, è consentito l'insediamento di attività a carattere, commerciale e/o artigianale di servizio e/o terziario-amministrativo (per **Ab3** solo al piano terra), purchè:

• L'intervento comporti un risanamento complessivo di tutta l'unità conforme alle norme specifiche.

• Le attività terziario-amministrative si aprano essenzialmente verso la via XX Settembre senza nuove aperture, insegne, o altri elementi di richiamo o di ingresso sulle facciate verso la via Circonvallazione.

• I giardini prospicienti via Circonvallazione vengano ripristinati come spazi verdi a uso privato.

Per quanto riguarda il Sottosettore **Ab4**, gli interventi di recupero devono tendere alla omogeneizzazione e alla riqualificazione degli esercizi commerciali esistenti, insediatesi nel sistema *Porta a Mare-Avancorpi di ingresso*.

A Livello di Standards Urbanistici, il Piano dispone:

per la quota/parte *residenziale per abitante teorico*, anche per aumenti parziali di Su:

. 3 mq di parcheggio pubblico

per la quota/parte *terziaria*:

. *Parcheggi Pubblici*:

.. 3 mq ogni 30 mq di Su

.. quota di cui all'Art.18 L. 765/1967 e succ. modifiche e integrazioni

Data l'impossibilità di reperire aree adeguate all'interno del sottosettore e considerato che l'obiettivo del Piano è la pedonalizzazione del Quadrilatero, è consentita la monetizzazione degli standards urbanistici secondo le quote pubbliche vigenti al momento.

#### **Art.11**

##### **Sottosettore Ab4**

##### **A2.2: Unità Soggette a Restauro e Risanamento Conservativo tipo B**

Per queste unità valgono le disposizioni previste per il sottosettore **Ab2** ad eccezione dei piani terra dove è consentito l'insediamento commerciale e/o artigianale di servizio.

A *Livello di Standards Urbanistici*, il Piano dispone:

per la quota/parte *residenziale per abitante teorico*, anche per aumenti parziali di Su:

. 3 mq di parcheggio pubblico

per la quota/parte *terziaria*:

. *Parcheggi Pubblici*:

.. 3 mq ogni 30 mq di Su

.. quota di cui all'Art.18 L. 765/1967 e succ. modifiche e integrazioni

Data l'impossibilità di reperire aree adeguate all'interno del sottosettore e considerato che l'obiettivo del Piano è la pedonalizzazione del Quadrilatero, è consentita la monetizzazione degli standards urbanistici secondo le quote pubbliche vigenti al momento.

#### **Art.12**

##### **Sottosettore Ab5**

##### **A2.2: Unità Soggette a Restauro e Risanamento Conservativo tipo B**

L'intervento nel Sottosettore **Ab5** ha l'obiettivo di riaprire a un uso pubblico qualificato i caratteristici passaggi nei bastioni, favorendo l'insediamento al piano terra di esercizi commerciali o artigianali di servizi aperti esclusivamente verso l'interno lungo il percorso pedonale allargabile a m. 2-2,5.

Le operazioni di allargamento dei percorsi pedonali privati ad uso pubblico attraversanti i bastioni e di apertura di vani funzionali ai servizi commerciali debbono avvenire tramite progettazione riferita all'intera unità edilizia, al fine di verificare che non vengano diminuite le prestazioni sismiche del fabbricato d'angolo, il che comporterebbe un ulteriore aggravamento delle condizioni di percorribilità in situazione di emergenza.

All'interno di un progetto unitario è consentito il rifacimento completo del vano scala e la creazione di un lucernario finalizzato all'illuminazione del suddetto vano.

Non sono ammesse aperture, insegne o altro sulle facciate esterne dei Bastioni sia verso via XX Settembre che verso via Circonvallazione.



Il Piano dispone:

a)

A *Livello Edilizio*, sottoposto alle disposizioni degli artt.28 e 61 della VCS adottata: valgono le prescrizioni del Sottosettore Ab2 ad eccezione di quanto detto in precedenza

b)

A *Livello di destinazioni d'uso*, sottoposto alle disposizioni dell'art.28 della VCS: Nel Sottosettore Ab5 non sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso delle Unità attualmente destinate a residenza.

c)

A *Livello di Standards Urbanistici*:

per la quota/parte *residenziale* per *abitante teorico*, anche per aumenti parziali di Su:  
. 3 mq di parcheggio pubblico

per la quota/parte *terziaria*:

. *Parcheggi Pubblici*:

.. 3 mq ogni 30 mq di Su

.. quota di cui all'Art.18 L. 765/1967 e succ. modifiche e integrazioni

Data l'impossibilità di reperire aree adeguate all'interno del sottosettore e considerato che l'obiettivo del Piano è la pedonalizzazione del Quadrilatero, è consentita la monetizzazione degli standards urbanistici secondo le quote pubbliche vigenti al momento.

### Art.13

#### Aree a Uso Verde Privato e Verde d'Uso Condominiale

Riguarda i giardini prospicienti la via Circonvallazione che vanno ripristinati come spazi verdi 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.).

Non sono ammesse recinzioni, se non di 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.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre un Piano specifico di riorganizzazione di queste aree cortilizie prospicienti la via Circonvallazione.

Nel caso di messa a dimora di piante d'alto fusto a foglia caduca tipiche della zona queste andranno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale applicando i criteri che tale Ufficio utilizza per la sistemazione delle aree a verde pubblico.

Non possono essere abbattute alberature esistenti censite senza la preventiva Autorizzazione del Sindaco.

ES

**Art.14**  
**Comparti Prioritari d'Intervento**

Il Piano di Recupero *Case dei Salinari/ Quadrilatero* prevede diversi Comparti di Intervento che hanno differenti priorità.

I Comparti Prioritari d'Intervento individuati sono:

- Priorità 1:** *Lato Ravenna*  
(v. XX Settembre 9-15 e corrisp. n. v. Circonvallazione)
- Priorità 2:** *Bastione Nord-Est*  
(via XX Settembre 17 e corrisp. n. via Circonvallazione)
- Priorità 3:** *Bastione Nord-Ovest*  
(via XX Settembre 189,191 e e corrisp. n. via Circonvallazione)
- Priorità 4:** *Lato Ovest*  
(v.XX Settembre 181-187 e corrisp. n. via Circonvallazione)
- Priorità 5:** *Lato Est*  
(v.XX Settembre 69-81 e corrisp. n. via Circonvallazione)
- Priorità 6:** *Lato Ovest (Teatro)*  
(via XX Settembre 129-135 e corrispondenti numeri via Circonvallazione)  
*Bastione Sud-Est*  
(via XX Settembre 89,91, viale dei Mille 23,25  
e corrisp. n. via Circonvallazione)  
*Lato Ravenna*  
(v. XX Settembre 193-201 e corrisp. n. v. Circonvallazione)

Le graduatorie di assegnazione dei contributi di Edilizia Agevolata Individuale attivabili nell'ambito del *Piano di Recupero/Programma Integrato Case dei Salinari* terranno conto di tali priorità.

Inoltre, considerato che il fine del Programma è quello di far partire interventi coordinati che interessino intere *Unità Minime d'Intervento Sismico*, sarà altresì titolo preferenziale per l'assegnazione dei contributi di Edilizia Agevolata Individuale la compresenza di più possibili soggetti attuatori per ogni UMIS.

Gli interventi che godono di tali contributi dovranno interessare - per almeno il 60% (*sessanta*) del costo globale d'intervento (CGR) - le opere di Recupero Primario, così come definite all'art. 4.

L'articolazione dei Comparti Prioritari potrà essere modificata in corso d'intervento.



**Titolo III**  
**Modalità Operative**

**Art. 15**  
**Opere soggette ad Asseverazione, Autorizzazione, Concessione**

Sono soggette ad Asseverazione tutte le opere ammesse dalla VCS/P.R.G., individuate dall'art. 26 della L.N. 28 febbraio 1985, n. 47 (opere interne) oltre alle opere di manutenzione straordinaria conformi a quanto prescritto dalle presenti norme.

Sono soggette ad *Autorizzazione* tutte le opere ammesse dalla VCS/P.R.G. individuate ai sensi dell'art. 9 della L.N. 28 gennaio 1977, n.10 e art. 48 della L.N. 5 agosto 1978, n. 457.

Le restanti opere ammesse dalla VCS/P.R.G. e quelle indicate dal R.E.C. vigente, sono soggette a concessione edilizia.

**Art. 16**  
**Modalità di Presentazione delle Istanze: l'Asseverazione per Opere Interne**

Ai sensi dell'art. 26 della L.N. 28 febbraio 1985, n. 47 per le opere interne di manutenzione straordinaria, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. La relazione dovrà espressamente asseverare che le opere:

- non comportano modifiche alla sagoma delle costruzioni
- non comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile
- rispettano le caratteristiche costruttive originarie

**Art. 17**  
**Autorizzazione per Opere di Manutenzione Straordinaria.**

Per le opere di manutenzione straordinaria, la richiesta di Autorizzazione al Sindaco redatta su apposito stampato in bollo, dovrà contenere:

- descrizione delle opere da eseguire
- fotografie dell'edificio nel formato minimo di 9x9 a colori
- eventuali grafici esplicativi

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino l'abbandono dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni (*novanta*). In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

#### **Art. 18**

#### **Asseverazione per Interventi di Manutenzione Straordinaria Conformi al Piano**

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione straordinaria si conformino completamente alle prescrizioni delle presenti norme, l'Autorizzazione del Sindaco è sostituita da una semplice *Asseverazione* redatta da un professionista abilitato alla progettazione che contenga quanto precedentemente indicato per le opere interne integrata da:

- descrizione delle opere da eseguire individuate secondo gli articoli e le tabelle specifiche contenute nelle presenti norme
- fotografie a colori dell'edificio nel formato minimo di 9x9
- eventuali grafici esplicativi


#### **Art. 19**

#### **Concessione Edilizia**

Per quanto concerne gli interventi edilizi individuati dalle categorie **A1** e **A2** 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 1:100, comprendente:  
piante di tutti i piani compresi interrati, sottotetti e coperture; pianta delle pertinenze con indicazione delle alberature distinte per essenze; prospetti interni ed esterni e sezioni 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.  
Andrà anche eseguito rilievo dello sporto di gronda nel rapporto minimo di 1:20.
- Documentazione fotografica a colori dell'immobile nel suo insieme, dei dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni, nel formato minimo di 9x9.
- Planimetria dell'isolato dello stato di fatto nel rapporto di 1:500 con indicazione dei mappali catastali e individuazione toponomastica.
- Per gli interventi di restauro scientifico e di risanamento conservativo, la realizzazione 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.

#### **Art.20 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. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art.21 Deroghe**

Possono essere autorizzati interventi in deroga alle presenti norme solo ai sensi delle Leggi vigenti in materia e in particolare dell'art.54 della L.R.47/1978 per deroghe relative ad impianti ed edifici pubblici.

#### **Art.22 Norme Transitorie**

L'entrata in vigore del presente Piano e delle presenti Norme comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini di tempo previsti dalla Concessione; tali tempi non sono prorogabili.

Gli edifici, gli interventi di dettaglio e le destinazioni d'uso esistenti in contrasto con le presenti Norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva ma potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi a quanto prescritto nel presente Piano.

#### **Art.23 Disposizioni Finali**

Le modalità e i tempi di attuazione del Piano di Recupero, configurandosi come un *Programma Integrato d'Intervento*, sono regolati da apposito *Accordo di Programma* di cui si allega uno Schema da stipularsi tra il Comune e le proprietà interessate.



COMUNE DI CERVIA

Copia conforme all'originale

Cervia, li 21 FEB. 1994



IL FUNZIONARIO DELEGATO  
*Mauro Cresti*