



# comune di cervia

provincia di ravenna

## VARIANTE SPECIFICA

ALLA

## VARIANTE GENERALE

# AL P. R. G.



LEGGE 17. 8. 1942 n. 1150

LEGGE 7. 8. 1967 n. 765

LEGGE 22. 10. 1971 n. 865

LEGGE 28. 1. 1977 n. 10

ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n 414 del 8 / 7 / 1978

CONTRODEDOTTO CON DELIBERA CONSILIARE n 482 del 26 / 7 / 1979

DECRETO GIUNTA REG. n 476 del 19 / 2 / 80 CO.RE.CO. 2438/2161 G.U. 5/5/80

ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n 168 del 7 / 3 / 85

CONTRODEDOTTA CON DELIBERA CONSILIARE n 677 del 7 / 10 / 86

OTTOBRE 1988

progettisti : DOTT. ARCH. MAURIZIO COSTA  
DOTT. ARCH. GINO GAMBERINI

collaboratori : DOTT. ARCH. ANNA G. GULMINELLI  
DOTT. ARCH. BRUNO MAZZOTTI  
per l'ufficio comunale di piano  
DOTT. ARCH. GIORGIO SALMASO

progettista  
della variante : DOTT. ARCH. GIORGIO SALMASO

il sindaco : VITTORIO CIOCCA

l'assessore : FABRIZIO ZAVAGLI

segretario  
generale : DOTT. FLAVIO DIAMANTE

## relazione illustrativa







- 2 -

precedente P.R.G. a seconde abitazioni.

In sede attuativa la V/P.R.G. rivelò oltre alla sua efficacia, rispetto al quadro programmatico di riferimento una identica necessità di elasticità di gestione. In altri termini si verificava il fenomeno ormai noto a tutti i piani di 2^ generazione e cioè una loro rigidità di attuazione, frutto di una risoluta visione politica dei problemi di assetto del territorio.

Trascorso così il decennio, si sono naturate coralmemente varie istanze di variazione della V/P.R.G. che hanno portato alla adozione delle presenti varianti specifiche e parziali alle N.T.A. ed alla cartografia, senza voler in alcun modo ritoccare e tantomeno stravolgere i principi ispiratori che si riconfermano ancora una volta come guida nel proseguo della attuazione dello strumento urbanistico. Tutto questo chiaramente fino all'impostazione del nuovo strumento urbanistico generale di cui si sente la necessità alle porte, che avrà tempi di impostazione decisamente più organici del presente provvedimento.

==.==.==.==.==.==

Il quadro di riferimento delle modifiche introdotte in sede di adozione con le presenti varianti specifiche, che d'ora in poi per comodità si definiscono V.V/P.R.G., è rimasto quello della Variante Generale con le specificazioni introdotte nella richiesta di autorizzazione alla Regione a cui si rimanda la lettura.

In particolare, ricapitolando per sintesi, sono maturate le esigenze di provvedere a delle varianti al P.R.G. nei seguenti settori:

a). adeguamento abitativo -

1. adeguamenti residenziali permanenti ove: il Piano vietava ogni tipo di incremento; è il caso delle zone produttive costiere, correzioni e rettifiche cartografiche che implicavano leggeri incrementi di zona B3 (permanente) costiera;
2. riequilibrio del degrado edilizio di alcune zone del centro urbano incrementando l'indice volumetrico a favore di una maggiore dotazione dei servizi;
3. incrementi delle aree edificabili nel completamento dei centri del forese e da ultimo il ritocco del parametro edificatorio per la residenza contadina rapportandolo a quello più in uso nella realtà generale della regione e dei comuni contermini.

b). Settore produttivo - turistico -

Un'opera di revisione della norma di riqualificazione dell'esercizio ricettivo, a favore di un più corretto rapporto tra servizi e p.l.; riorganizzazione della normativa delle zone coloniali nel senso di recepire una di-



- 3 -

versa articolazione dell'offerta delle case di vacanza; modifica dello strumento del cosiddetto "comparto".

c). Settore produttivo non turistico -

Unificazione delle due zonizzazioni, rispettivamente quella artigianale-industriale con quella commerciale in una sola definizione mista "artigianale-commerciale" omogeneizzando gli indici edilizi; spostamento di una zona artigianale nell'ambito del forese ed infine l'adeguamento delle superfici destinate a servizio nelle piccole aziende agricole coltivatrici dirette.

d). Servizi a scala territoriale -

Individuazione di un'area scolastica integrata di studi superiori; destinazione a servizi pubblici di una colonia in disuso da tempo situata nel centro urbano; individuazione di una vasta area pubblica per gli spettacoli viaggianti.

e). Salvaguardia del patrimonio ambientale -

Consolidamento del vincolo idrogeologico e la introduzione di un regime di vincolo ambientale per il patrimonio villivo litoraneo.

==.==.==.==.==.==.==.==.==.==

In sede di adozione gli obiettivi preannunciati nella istanza di autorizzazione non sono stati tutti rispettati nel modo come sopra descritto. Alcuni di essi, sui quali la Regione aveva posto dei rilievi hanno subito degli approfondimenti, altri invece hanno subito dei correttivi. Tuttavia nel suo complesso le modifiche introdotte, salvo qualche giustificata "novità" rimangono all'interno dello spirito alla V/P.R.G.

E' più opportuno quindi soffermarsi con la presente ad illustrare le variazioni nel modo qui di seguito articolato.

1) - Adeguamento abitativo

I punti di cui all'autorizzazione regionale, 1a, 1b, 1c e 1d sono stati tutti rispettati come da indicazioni preventive.

Per quanto riguarda gli incrementi edificatori nelle zone agricole, tanto per le unità abitative quanto per i servizi, si fa osservare che il ritocco di normativa interessa prevalentemente solo la casistica della piccola pro-

./.



- 4 -

prietà coltivatrice che a Cervia è rappresentata da un ridotto numero di unità aziendali.

La norma modificata consente un incremento di 200 mc. - una tantum - per l'adeguamento abitativo. Rispetto al tetto vigente degli 800 mc., si è posta la capacità massima a 1.000 mc. e solo per la casistica delle aziende agricole che hanno un fondiario dai 3 ai 5 ha. uguale atteggiamento è stato tenuto in presenza del problema dei servizi connessi alla attività agricola.

La norma vigente ammetteva una capacità massima di 300 mq., la norma modificata consente un massimo di 400 mq., sempre nell'ambito di aziende con un fondiario di 5 ha.

Sempre nelle zone agricole si è modificato il parametro della capacità max. vigente - una tantum - degli edifici cosiddetti "sparsi" in zona anomala, tramutando l'indice da volumetrico a superficiario, non alterando la sostanza della stessa norma. La novità è rappresentata dal passaggio dai 300 mc. ai 100 mq./Su.

Come può essere evidente, scorrendo le due normative, sono state meglio articolate, anche sul piano della loro stesura, senza intaccare i parametri di base che rispettivamente per le zone agricole El permangono quelli di legge (300 mc./ha.) ed invece nelle zone agricole con presenza di edifici non colonici l'If è rimasto immutato nella fattispecie sottoforma dei 2 mc./mq.

In sede di attuazione della V/P.R.G., si era sufficientemente riscontrato che il parametro max; degli 800 mc. per unità aziendale era inefficace a risolvere la prevalenza dei problemi abitativi della piccola proprietà contadina, dando per scontato che nel caso della grande proprietà agricola è sufficiente provvedere a scorpori o frazionamenti di fondiario per realizzare più di un intervento edificatorio. Nel caso di Cervia la grande proprietà è prevalente nel territorio agricolo, intendendo come tale le aziende che superano i 5 ha. e tutte le aziende che hanno da tempo saturato i loro indici. Si trattava, con le modifiche introdotte di dare una risposta a qualche decina di casi ove la scarsa capacità fondiaria posseduta non consente loro di sviluppare un corretto ampliamento abitativo all'intero nucleo familiare.

E' inutile a tale proposito soffermarsi sul problema dei servizi che nel caso di Cervia erano particolarmente penalizzati nella norma vigente, ragione valida per proporre un leggero aumento che rapportato alle consistenti capaci-

./.



- 5 -

tà imprenditoriali della zona è più che giustificato.

## 2) - Settore Produttivo - turistico

Tra gli impegni più qualificanti delle presenti V.V/P.R.G. è la modifica dell'art.7 sulla riqualificazione alberghiera e coloniale. La norma è stata interamente riscritta introducendo le seguenti novità:

- adeguamento alla L.R. sulla classificazione alberghiera (L.R.42/81);
- adeguamento alla legge nazionale quadro sul turismo per quanto riguarda la ricettività di tipo sociale (L.217/1983);
- razionalizzazione dei parametri di incremento dei servizi, non più in rapporto alle capacità di classificazione ma alle effettive capacità ricettive espresse in p.l.accertati;
- incentivazione alla maggiore dotazione dei servizi per le strutture con capacità fondiarie medio-grandi (servizi, sotterranei di garages, piscina, ecc.....);
- introduzione di alcuni divieti molto espliciti rappresentati in norma dai parametri di utilizzo esterno dell'area e dei particolari computi dei p.l. del personale. Questo al fine di disincentivare l'incremento dei servizi verso un uso non consono alla struttura dell'azienda, fenomeno che nella normativa vigente era sfuggito nelle impostazioni originarie e che sta alla base della modifica della stessa norma.

In questa logica ha trovato posto nell'ambito sempre dell'attività turistica, la possibilità di realizzare nuova ricettività a condizioni ben precise.

Detta novità è il logico equilibrio che le V.V/P.R.G. prospettano a quella imprenditoria locale che sente la necessità di impegnarsi verso nuove forme di riqualificazione dell'offerta turistica. La stessa possibilità di demolire e ricostruire l'azienda alberghiera sottoforma diversa rispetto alla tradizionale tipologia, sebbene con indici max. di 3 mc./mq., rappresenta una radicale novità anche a livello regionale.

Analogo ragionamento è stato fatto per le attività coloniali, in considerazione anche del fatto che la L.217/83 imposta delle definizioni in materia di turismo sociale che i Comuni come il nostro non possono ignorare.

Le stesse spinte che provengono dall'utenza organizzata, sono collocate nell'indirizzo di una richiesta di ricettività non più solamente di tipo tradizionale che ormai è pressochè caduta di tono nella costa romagnola, bensì inizia ad essere forte il sintomo di una ripresa verso l'uso di una diversa impostazione tipologica della casa di vacanza, i pochi esempi funzionanti a Cervia sono una ottima dimostrazione di come può essere artico-



- 6 -

lata l'offerta delle case di vacanza per il futuro.

Il punto 2 c) relativo alle modifiche dell'art.55 dello strumento del comparto istituito dalla V/P.R.G. nella zonizzazione D1 non ha avuto seguito lasciando così immutata la norma.

In conclusione, si sottolinea il fatto che le modifiche introdotte nel settore produttivo-turistico, prevalentemente solo normative, rappresentano un passo in avanti verso una maggiore chiarificazione dei contributi alla realtà economica locale di cui la risorsa turistica rappresenta la massima connotazione.

### 3) - Settore Produttivo non turistico

In questo settore, come preannunciato, si è provveduto a compiere due significative operazioni che interessano le zonizzazioni artigianali e commerciali :

3.1. - la prima, è lo spostamento della zona artigianale sita a Castiglione in quanto nella posizione indicata dalla V/P.R.G. c'erano notevoli ostacoli che si frappongono alla sua attuazione. Si è pensato di spostare la localizzazione rispettando le quantità precedenti, in una zona limitrofa sgombra da ostacoli di qualsiasi genere.

3.2. - La seconda, nella quale la Regione ha avanzato delle considerazioni, è l'unificazione a livello normativo delle zone artigianali - industriali delle zone commerciali.

A giustificazione dell'operato, va fatta una premessa che risale alla V/P.R.G. La zonizzazione commerciale allora fu posta come logica destinazione da quella artigianale e industriale perchè come tale si intendeva un possibile sviluppo delle attività terziarie nel territorio cervese. Tuttavia sotto la spinta delle ultime importanti realizzazioni delle zone artigianali di Montaletto e di Malva Sud promosse dal Comune e dalle Associazioni di categoria si è potuto constatare che la realtà cervese è formata in prevalenza da unità di piccolo artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta. Spesso è difficile operare una demarcazione fra la parte artigianale e quella commerciale. Le definizioni operate dalla V/P.R.G. hanno dimostrato che nel tessuto economico locale difficilmente può esistere una separazione delle funzioni terziarie com'è normale avvenire in una economia di diversa scala. Ecco quindi la necessità di non operare dei distinguo ma piuttosto delle integrazioni con la connotazione delle caratteristiche di zona.

Appare anche allo stesso tempo giustificato affermare che la concorrenza degli standards urbanistici delle due zone ora unificate, non comporta problemi di compatibilità con la L.R.n.47/78, dal momento che sono stati mantenuti i parametri di tipo espansivo più favorevole all'interesse pubblico.



- 7 -

Sicuramente il prossimo strumento urbanistico generale dovrà operare in materia un più organico distinguo, difficilmente però potrà condizionare la realtà che si prospetta nell'organizzazione locale delle attività di servizio così come fino ad ora si sono manifestate.

#### 4) - Aree di servizio a scala territoriale

I rilievi in sede di autorizzazione mossi dalla Regione alle prospettate modifiche cartografiche (punti 4 b) e 4 c)) di localizzazione rispettivamente di un terminal di servizi specializzati di tipo direzionale nell'area dell'ex Colonia Dante e la individuazione di un comparto per gli spettacoli viaggianti, sono in buona parte decaduti. Infatti in sede di adozione delle V.V/P.R.G., il caso della ex Colonia Dante è stato risolto di versamente operando un riconoscimento di tipo produttivo -turistico D1 di questa centrale struttura assegnando ad essa un ruolo di polo di sviluppo terziario.

Il comparto per gli spettacoli viaggianti è stato individuato come destinazione di tipo esclusivamente pubblico e classificato come zona Fl. Cade in questo caso la raccomandazione posta dalla Regione in ordine al rispetto di una particolare normativa ad hoc. Nella fattispecie la normativa è quella di zona e sarà il Comune a disporre direttamente degli standards, per non dire che la stessa area è definibile come un servizio di tipo territoriale rapportabile appunto alla definizione degli standards.

#### 5) - Salvaguardia del patrimonio ambientale

Come preannunciato, le Varianti si sono poste l'obiettivo di porre in salvaguardia un interessante patrimonio architettonico ed ambientale peculiare della nostra zona balneare: le prime ville al mare..

Il sistema di insediamenti villivi di Cervia e Milano Marittima è uno dei più interessanti della costa adriatica; uno dei pochi esempi di pianificazione "pensata" e finalizzata, negli anni 20 - 30, ad uno sviluppo turistico intensivo a misura d'uomo e con parametri di speculazione del territorio che ancora oggi sarebbero considerati accettabili.

Sul tema specifico si rimanda alla esauriente relazione ed agli atti specifici in allegato alla presente.

#### 6) - Ulteriori modifiche introdotte con le V.V/P.R.G.

Con le V.V/P.R.G. in aggiunta a quanto sopra illustrato si sono introdotte le seguenti modifiche al quadro generale di riferimento, per molti aspetti arricchendolo, essi in particolare sono:

./.





- 8 -

- a. Incremento notevole dello standard di verde a Milano Marittima con oltre 50 ha. già di proprietà pubblica ed ora destinati a F1, con lo scopo di localizzare delle importanti attrezzature di respiro territoriale e sovracomunale (vedi il nascente campo da golf ed un sistema integrato già in costruzione di impianti per lo sport al coperto).
- b. Parallelamente, si sono riviste alcune importanti destinazioni di parcheggio, rivedendo la conformazione ed ampliandone complessivamente le capacità.  
E' il caso del Centro Sportivo di Pinarella che con l'inserimento del nuovo palazzetto dello sport si sono rese necessarie nuove e più funzionali destinazioni di aree limitrofe a parcheggio, così pure per il comparto di verde di Milano Marittima che si arricchisce di ben 20.000 mq. di parcheggio. Analoga operazione è stata fatta in vicinanza di comparti già edificati riassetando gli standards di parcheggio.
- c. Nell'ambito del sistema dei verdi urbani-costieri si è pensato giustamente di qualificare le aree a pineta comunale, è il caso di Milano Marittima, con la definizione cartografica più congeniale di parchi e giardini, senza computarne le superfici nel carico generale degli standards territoriali.
- d. Questo nuovo riequilibrio di verdi, ha offerto la possibilità di risolvere un nuovo problema legato al ruolo delle aree verdi F3, già definite nella vigente V/P.R.G. alla stregua di "verdi attrezzati turistici". Di fatto questi ampi comparti ineditati da anni rappresentano aree di attesa in quanto collocate a ridosso delle aree a sviluppo edilizio costiero e come tali computate nello strumento vigente con la qualifica di standards. Tuttavia l'incremento effettivo dei verdi pubblici F1 mediante l'introduzione del comparto di Milano Marittima ha di fatto messo in secondo piano l'importanza e soprattutto la funzione di queste aree F3 almeno per quanto veniva loro assegnato dalla stessa V/P.R.G. Una funzione che già la norma vigente nella sua contraddittorietà - fatta del resto notare in sede di approvazione della V/P.R.G. dalla Regione + non aveva ben chiarito originando contenziosi ed una generale paralisi di attuazione. Il doppio regime di fatto ammesso, al di là della definizione terminologica dell'articolo, non ha offerto quelle necessarie articolazioni sia agli operatori privati come allo stesso

# COMUNE DI CERVIA

PROVINCIA DI RAVENNA

Piazza G. Garibaldi, 1

Tel. 0544-973444

C.F./P. I.V.A. 00360080393

CITTA DI CERVIA



- 9 -

Comune per promuovere quelle iniziative ritenute essenziali nella formulazione dei principi di riequilibrio territoriali impostati con il P.R.G. vigente. Non a caso queste aree si collocano in prevalenza a Pinarella, località di non consolidato tessuto urbano, ove si registrano alcune debolezze storiche nella aggregazione e consolidamento delle diverse esperienze pianificatorie del passato. In ragione di queste incertezze si è pensato bene di modificare il regime delle aree F3, collocandole più realisticamente nel settore delle zone produttive lasciando inalterata la norma e definizione originarie di "verde attrezzato" dando atto che le attrezzature in esse realizzabili possono prevalentemente essere promosse con il fondamentale contributo ed iniziativa dei privati, senza con ciò togliere quelle prerogative istituzionali che il Comune può mettere in atto su queste aree in materia di P.I.P. o di altre attrezzature con gli strumenti attuativi pubblici.

Il ruolo di attesa di queste aree è divenuto un elemento inquietante nel quadro dell'attuazione della V/P.R.G., non c'è quindi garanzia migliore per promuovere la loro concreta attuazione se non quella adottata con le presenti V.V/P.R.G. Una siffatta modifica non opera alcun stravolgimento dell'ossatura del P.R.G., le nuove Zone D8 - questa è la loro denominazione - rimangono zone di espansione con obbligo di un'ampia scala di pianificazione preventiva (4 ha.). Sono anche più agili da gestire e svolgono allo stesso tempo il ruolo che in origine gli si voleva assegnare ossia di supporto e riqualificazione dello sviluppo edilizio costiero.

- e. Sempre a Pinarella l'occasione del congiungimento tra i due tronconi dal V.le Titano ha dato l'occasione per innescare tra la nuova viabilità ed il V.le Italia un comparto B5 perimetrato misto di Espansione/completamento che intende recuperare una vecchia situazione di conflitti tra Comune e proprietari locali. Il comparto copre in prevalenza delle preesistenze edilizie e dispone nuove capacità edificatorie molto contenute e compensate con l'obbligo di realizzare degli standards predeterminati cartograficamente.
- f. A Milano Marittima è stato invece introdotto un comparto D2 in una area precedentemente destinata a verde F3, ritenendo indispensabile promuovere un polo di sviluppo legato ad una florida attività alberghiera la quale si doterebbe in questa area di una considerevole struttura. La norma ad hoc del comparto prevede l'obbligo della realizzazione di un complesso direzionale a respiro pubblico quale sede

./.

# COMUNE DI CERVIA

PROVINCIA DI RAVENNA

Piazza G. Garibaldi, 1  
Tel. 0544-973444  
C.F./P. I.V.A. 00360090393



- 10 -

di promozione di iniziative pubbliche congressuali assegnando alla iniziativa privata un ruolo di stimolo.

In sostanza le V.V/P.R.G. così come sopra descritte hanno la presunzione, ed è questa la novità che va colta in tutta la sua essenza socio-politica, di porsi come contributo dell'Ente Locale all'economia cervese. Un contributo di iniziative che attraverso lo strumento della pianificazione urbanistica, che come nel caso della mono cultura turistica ha un ruolo fondamentale, riesca a breve agilmente a provocare quelle indispensabili dinamiche all'economia del settore che coralmemente sono molto attese in un momento storico ove le certezze di un ulteriore sviluppo sono molto più tenui dei timori provocati da quelle di un suo rallentamento ciclico.

Le presenti varianti si pongono in questa sola ottica, sono infatti esenti da strategie di tipo opportunistico che avvantaggerebbero un arco di operazioni notoriamente inesistenti da diversi anni nel litorale cervese.

La tabella allegata degli standards effettivi e programmati dovrebbero essere una valida testimonianza di questo consolidato modo di operare.

=====  
=====

=====