

COMUNE DI CERVIA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot. 790/PT

Cervia, lì 09.09.2004

CIRCOLARE DIRIGENZIALE N. 3/2004

In seguito alla presentazione di progetti riguardanti gli edifici e i relativi lotti di pertinenza tutelati dalla Variante specifica n.° 9, "villini di vacanza", sono emerse alcune problematiche che si ritiene opportuno chiarire, al fine di procedere alla corretta applicazione della norma in base ai principi che la hanno ispirata.

Leggendo la **Relazione**, che è parte integrante della Variante con le norme tecniche di attuazione e le schede planimetriche, si evince che si è proceduto ad un'attenta analisi dell'esistente effettuando una ricerca storica per documentare come i villini sono nati, la loro destinazione originaria, il rapporto che hanno instaurato con l'intorno urbano.

Si è redatta una scheda per ognuno dei 60 villini soggetti a specifica normativa di salvaguardia, riportante la storia dell'edificio e l'abaco tipologico relativamente all'organismo edilizio, ai materiali, alle strutture e al linguaggio architettonico.

Sono stati individuati 5 tipi edilizi, relativi all'originale "cellula" costituente l'edificio (monocellulare, bicellulare e pluricellulare) con riferimento anche alla collocazione del vano scala e della veranda esterna; è specificato che il riuso dei manufatti non deve modificare né la collocazione del sistema di distribuzione verticale, né la destinazione del sistema distributivo orizzontale delle verande.

Al fine della conservazione della tipicità dei manufatti tutelati, si è prevista la possibilità del trasferimento in altra zona del volume che il lotto esprime.

Le **Norme tecniche di attuazione** individuano:

- 1) le categorie di intervento ammesse: A2, A4, A5, A6, A7;
- 2) le prescrizioni generali per l'utilizzo dei materiali, delle strutture e per l'applicazione del linguaggio edilizio;
- 3) le ulteriori specifiche prescrizioni da osservare nei singoli interventi;
- 4) gli edifici minori presenti all'interno dei lotti di proprietà;
- 5) la salvaguardia dei lotti scoperti;
- 6) il trasferimento di volume;
- 7) le condizioni particolari.

1) categorie di intervento ammesse.

Per ogni villino sono previste una o più categorie di intervento; si individuano le seguenti possibilità:

- a) villino vincolato da intervento di restauro e risanamento conservativo A2 più intervento di nuova costruzione A4;
- b) villino vincolato da intervento di restauro e risanamento conservativo A2 più intervento di integrazione e modificazione dell'impianto e del tessuto edilizio A5;
- c) villino vincolato da intervento di sostituzione dell'organismo edilizio con riconferma dell'impianto urbanistico A6;
- d) villino vincolato da intervento di salvaguardia dell'impianto urbanistico con sostituzione dell'organismo edilizio A7;

a) L'intervento di restauro e risanamento conservativo A2 può essere di tipo a) o di tipo b), a seconda che si sia ritenuto più o meno valido lo stato di conservazione e la possibilità di recupero. In entrambi i casi l'obiettivo è quello di conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Si ritiene che, attraverso le opere edilizie consentite dallo specifico intervento (A2a o A2b), si possa procedere a cambio di destinazione d'uso, ovviamente facendo riferimento a quelle previste dalla zona omogenea di appartenenza.

Si ritiene altresì che sia ammessa la modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nel rispetto di quanto tutelato dalla norma relativamente all'impianto distributivo del tipo originario.

Di conseguenza nel medesimo intervento sarà possibile prevedere la contemporanea modifica del numero delle unità immobiliari e il cambio di destinazione d'uso, purché la tipologia dell'intervento edilizio rimanga di restauro e risanamento conservativo e non ricada nella ristrutturazione edilizia.

Essendo l'intervento di restauro e risanamento conservativo volto a salvaguardare gli elementi caratteristici degli edifici vincolati, in particolare gli elementi strutturali elencati nel restauro di tipo A2a per i quali è espressamente esclusa la modifica della posizione, e non esclude la possibilità di introdurre nuove strutture interne "leggere" come soppalchi o seconde scale che favoriscono il recupero funzionale dell'immobile, si potrà assentire l'introduzione di tali elementi "leggeri" per raggiungere lo scopo di permettere il riutilizzo dell'edificio senza modificare l'impianto distributivo originario.

Nel caso di restauro e risanamento conservativo di tipo A2b, per il quale è previsto oltre al consolidamento anche il nuovo intervento strutturale, si ritiene che sui fronti, i quali se non affaccianti su spazi pubblici ammettono nuove aperture, non siano consentite modifiche come l'introduzione di un balcone o di una scala che comporterebbero un'alterazione all'unitarietà del prospetto.

Relativamente alla realizzazione di piani interrati, nuovi o in ampliamento di esistenti, si potranno realizzare solo se collegati internamente al villino e senza realizzazione di nuove scale esterne.

L'intervento di nuova costruzione A4 prevede la possibilità di realizzare una nuova costruzione solo in corpo di fabbrica separato da quello del villino, mantenendo la destinazione d'uso prevalente del villino; avendo tutti i villini come destinazione d'uso originaria quella residenziale, si ritiene che legando la destinazione del nuovo corpo a quella prevalente del villino si intendesse far riferimento alla situazione del villino pre o post intervento, cioè:

- intervento di nuova costruzione A4 senza intervenire sul villino ► destinazione del nuovo corpo di fabbrica residenziale;
- intervento di nuova costruzione A4 con intervento sul villino A2 ► destinazione del nuovo corpo di fabbrica quella prevalente del villino post intervento.

Si chiarisce inoltre che il nuovo corpo può essere realizzato all'interno dell'area di pertinenza perimetrata.

Questa volumetria, "una tantum", può essere trasferita.

b) Per l'intervento di restauro e risanamento conservativo A2 vedi punto a).

L'intervento di integrazione e modificazione dell'impianto e del tessuto edilizio A5 interessa solo gli organismi presenti lungo l'asse commerciale di Viale Matteotti e Viale

Gramsci, cioè i villini n. 4-6-7-8-10-11-12-20; esso prevede la possibilità di raggiungere, all'interno dell'area perimetrata, l'indice previsto per la categoria A5.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste per la zona omogenea di appartenenza, con l'eccezione del villino n.° 20 per il quale sono consentite solo la IIIa e la IIIg.

Essendo consentita in alternativa la categoria d'intervento A4, si ritiene che qualora si scegliesse questa opzione anche per il villino n.°20 si potrebbe realizzare nel corpo staccato la destinazione d'uso prevalente del villino, quindi eventualmente (se tali fossero le destinazioni prevalenti del villino al momento dell'intervento A4) anche la IIIe e la IV come previsto dalle destinazioni d'uso di zona B3.

Nella realizzazione dell'intervento A5 non è specificato che deve avvenire in corpo staccato, come è per l'intervento A4; inoltre la definizione stessa dell'intervento A5 parla di "integrazione e modificazione del tessuto edilizio".

Considerando che i villini che possono attuare l'intervento A5 sono tutelati dal restauro e risanamento conservativo A2, si arriva alla conclusione che sarà possibile realizzare la nuova volumetria consentita dal raggiungimento dell'indice If sul lotto anche "ampliando" i villini stessi, ma solo attraverso strutture passanti (portici) che permettano di lasciare inalterata la percezione della struttura edilizia originaria, senza interventi di ancoraggio strutturale.

Si è rilevato infine che l'intervento A5 prevede R_c e $R_o \max = 40\%$ della S_f ; tali indici, superiori a quelli della zona omogenea di appartenenza, trovano una loro giustificazione nella volontà di concedere una maggiore superficie coperta (e di sottosuolo) per limitare lo sviluppo in elevazione e realizzare quindi, sui viali Matteotti e Gramsci, degli edifici di altezza ridotta. Pertanto, tali indici trovano applicazione solo all'interno dell'area perimetrata e di conseguenza qualora il lotto di proprietà sul quale insiste il villino si presentasse più vasto rispetto all'area perimetrata, eventualmente costituito da ulteriori mappali, per questi ultimi si applicano gli indici di riferimento della zona omogenea di appartenenza.

c) L'intervento di sostituzione dell'organismo edilizio con riconferma dell'impianto urbanistico A6 è relativo al solo villino n. 9; essendo la zona omogenea di appartenenza Dc1, si sono previsti $R_c \max$ e $R_o \max$ più elevati ma un'altezza max minore, nella stessa ottica sopra richiamata. Rispetto agli interventi consentiti nel Dc1 si è anche ridotta la possibilità di realizzare la destinazione residenziale incrementata di 150 mc, limitandola alla sola ricostruzione di quella del villino originario.

d) L'intervento di salvaguardia dell'impianto urbanistico con sostituzione dell'organismo edilizio A7 interessa villini ricadenti in zona omogenee diverse; in questo caso si è previsto il solo $R_c \max$ uguale (Dc1) o maggiore (B2 e B3) di quelli relativi alle zone omogenee ma sempre un'altezza max minore nella stessa ottica sopra richiamata. Sono però consentiti tutti gli interventi (oltre agli indici) previsti dalla zona di appartenenza.

EDIFICI MINORI PRESENTI ALL'INTERNO DEL LOTTO DI PROPRIETA'.

La previsione di cui all'art. 24.4.5 relativa agli edifici minori presenti all'interno del lotto di proprietà, da intendersi come area perimetrata, prevede anche la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento: se si attua tale intervento si ritiene possa essere realizzato in un unico edificio effettuando, là dove consentito, anche l'intervento A4. La destinazione d'uso potrà essere quella originaria o quella che si può realizzare con intervento A4, qualora accorpato.

TRASFERIMENTO DI VOLUME

Relativamente all'art. 24.4.7., si specifica che la dimostrazione che l'intervento di nuova costruzione si sarebbe potuto realizzare anche all'interno del lotto proprio del Villino, intendendo come tale l'area perimetrata, è da prodursi solo nel caso di trasferimento di volume in zona "C", mentre per la realizzazione del volume sviluppato dall'indice di PRG e non utilizzato all'interno dell'area perimetrata si procede come da normativa di PRG per trasferimenti di volume su lotto confinante.

**Il Dirigente Settore Pianificazione Territoriale
Arch. N. Giambi**