



COMUNE DI CERVIA

COMUNE DI CERVIA

IL PUG DI CERVIA

UN PERCORSO DI FORMAZIONE SPECIFICA SUI CONTENUTI DEL PIANO

**IL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)
DEL COMUNE DI CERVIA: LA CONSULTAZIONE SUL SITO E
IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

Il Comune di Cervia, in collaborazione con gli Ordini ed i Collegi professionali operanti sul territorio, ha avviato un percorso di formazione, articolato in più giornate, per sviluppare e approfondire le tematiche di maggiore interesse, così come emerse dal confronto con i professionisti.

Quarta giornata - 23 gennaio 2020 ore 14,30 - 18,30

presso la sala conferenze piano terra della Palazzina in Piazza XXV Aprile 11, Cervia

14,15 – 14,30		Registrazione partecipanti
14,30 – 14,45	Dott. Enrico Mazzolani Assessore a Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici, Manutenzioni	Saluti e introduzione
14,45 – 16,15	Ing. Luca Farabegoli Ing. Rocco D'Elia - Dedagroup	La consultazione del PUG sul sito del Comune di Cervia
16,15 – 16,30	pausa caffè	
16,30 – 18,00	Ing. Capitani Daniele Dirigente Settore Programmazione e Gestione del Territorio Ing. Ghedini Cristina Responsabile Servizio Edilizia Privata - SUE	Il sistema insediativo storico del PUG: la metodologia utilizzata in fase di redazione dello strumento di pianificazione Dall'analisi alla norma: le disposizioni relative al sistema insediativo storico Interventi sul patrimonio edilizio in sistema insediativo storico: le peculiarità della progettazione in relazione alle politiche del riuso
18,00 – 18,30		Discussione e dibattito

Organizzatore: Comune di Cervia

Co-organizzatori: Ordine degli Ingegneri di Ravenna



Ordine degli Architetti di Ravenna



Collegio dei Geometri di Ravenna



Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Ravenna



L'iniziativa è in fase di verifica per l'accreditamento per il riconoscimento di crediti formativi professionali.

IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO NEL PUG

La metodologia utilizzata

Il Sistema Insediativo Storico nel PUG

Negli incontri precedenti, si è evidenziato:



Il Sistema Insediativo Storico nel PUG

Le **strategie** di qualificazione della città pubblica, individuano nella costruzione di una “Città Resiliente” la vision dell’Amministrazione, dandone idonea rappresentazione in uno spazio a 4 dimensioni costituito dai seguenti scenari:

- “Cervia Città Identitaria”;
- “Cervia Città Sicura e Ospitale”;
- “Cervia Città Verde”;
- “Cervia Città Accessibile”

La **resilienza** non si sostanzia ormai solo come capacità di adattarsi ai cambiamenti climatici e/o eventi calamitosi naturali, ma deve essere declinata nelle sfumature essenziali che connotano la vita della società contemporanea e ne deve costituire direzione per uno sviluppo sostenibile del territorio, secondo un sistema di assi ordinatori costituiti dalle tematiche sociali, economiche ed ambientali.

Il Sistema Insediativo Storico

Per il Sistema Insediativo Storico, la **Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale** delinea nell’ambito della **Città Identitaria** le seguenti azioni:

La Città Identitaria			
Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni	
Qualificare i paesaggi urbani	recuperare e valorizzare il centro storico di Cervia	recuperare e rifunzionalizzare gli edifici del centro storico di Cervia demolire i corpi edilizi estranei all'organismo edilizio storico potenziare il centro commerciale naturale ripristinare su basi nuove l'originario rapporto tra il centro storico e la salina candidare la città di fondazione come patrimonio dell'umanità	
	recuperare e valorizzare il centro storico di Castiglione	rifunzionalizzare palazzo Guazzi	
	riqualificare gli edifici e le aree dismesse	restaurare e rifunzionalizzare le colonie storiche riqualificare e rifunzionalizzare le colonie di Pinarella-Tagliata	
	potenziare gli assi commerciali	introdurre premialità per favorire l'incremento delle attività commerciali di Zona Rotonda I maggio, Viale Roma, Viale Tritone - Via Emilia, Via Mezzanotte, Viale Sicilia, Viale Ravenna, Viale Forlì	
Qualificare i paesaggi rurali	creare nuove centralità urbane	progettare i vuoti urbani e le aree libere intercluse	
	recuperare le corti rurali storiche	introdurre una maggiore flessibilità negli usi favorirne il recupero a fini turistici ripristinare le terme storiche all'interno delle saline	
	favorire l'integrazione tra il turismo balneare e quello rurale	favorire l'agriturismo demolire gli edifici incongrui non utilizzati e convertirne parte della superficie in strutture a sostegno della fruizione turistica e dell'ospitalità	
Promuovere una nuova qualità della città pubblica	qualificare i prodotti congiuntamente ai luoghi di produzione	realizzare un migliore inserimento ambientale degli edifici sostenere la ricerca	
	qualificare le dotazioni territoriali esistenti	riqualificare gli spazi pubblici anche con interventi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici qualificare i parchi urbani qualificare la pineta garantire i servizi minimi alle frazioni potenziare i centri sportivi di Savio, Castiglione e Pisignano	
	realizzare nuove dotazioni territoriali	ammodernare l'arenile creando le strutture per una sua utilizzazione anche in inverno	
			relizzare le piazze a mare in prossimità dell'ex-Mantovana e Piazzale Torino realizzare pontili a mare attrezzati riqualificare la fascia retrostante i bagni incrementare la dotazione di parcheggi anche attrezzando i vuoti urbani

Il Sistema Insediativo Storico nel PUG

Per la **Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale,**

il Sistema Insediativo Storico costituisce una

invariante non negoziabile!!!

Il Sistema Insediativo Storico

Il sistema insediativo storico è articolato in:

- ✓ Centri Storici (Cervia e Castiglione)
- ✓ Edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici
- ✓ Edifici storici in territorio rurale



Il Sistema insediativo storico

Il Sistema Insediativo Storico è trattato nei seguenti documenti di PUG:

- Indagine storico operativa:
 - IS Relazione con i seguenti allegati relativi ai centri storici:
 - IS.1 Consistenza edilizia
 - IS.2 Stato di conservazione
 - IS.3 Usi prevalenti
- Centri storici di Cervia, Borgo Marina e Castiglione di Cervia:
 - CS.1a e CS.1b Interventi edilizi ammessi
 - CS.2a e CS.2b Tessuti e tipi edilizi
 - CS.3 a/b/c Schede di analisi e disciplina particolareggiata
- Edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici:
 - EU a/b Schede di analisi e disciplina particolareggiata
- Edifici nel territorio rurale:
 - ER a/b/c/d/e Schede di analisi e disciplina particolareggiata
 - APT Abaco del processo tipologico degli edifici di recente costruzione presenti nel territorio rurale

Il Sistema insediativo storico

Perché svolgere un'indagine storica?

- ✓ Necessità di definire una specifica disciplina di **tutela e valorizzazione**;
- ✓ Conoscere il processo di **formazione e trasformazione** dell'organismo urbano e dei singoli organismi edilizi nelle diverse fasi storiche;
- ✓ Attraverso l'indagine dei caratteri formativi e delle trasformazioni del Sistema Insediativo Storico, si giunge al riconoscimento della propria **identità**;
- ✓ Necessità di conoscere il significato delle tecnologie edilizie e delle esigenze dell'abitare che storicamente hanno caratterizzato il territorio per perseguirne una **conservazione consapevole**

Il Sistema insediativo storico

Perché svolgere un'indagine operativa?

L'indagine storica, concepita come riconoscimento dei processi formativi dei sistemi insediativi, diventa strumento operativo per:

- ✓ **Tutelare** il Sistema Insediativo Storico mediante il riconoscimento degli elementi da conservare, da ripristinare e di quelli che invece possono essere modificati in quanto privi di valore storico-testimoniale;
- ✓ Attraverso la **conoscenza** dei sistemi insediativi tipici di un'area culturale, interpretare il riuso degli organismi storici nel rispetto dei valori che l'indagine ha riconosciuti come **identitari** per la Comunità

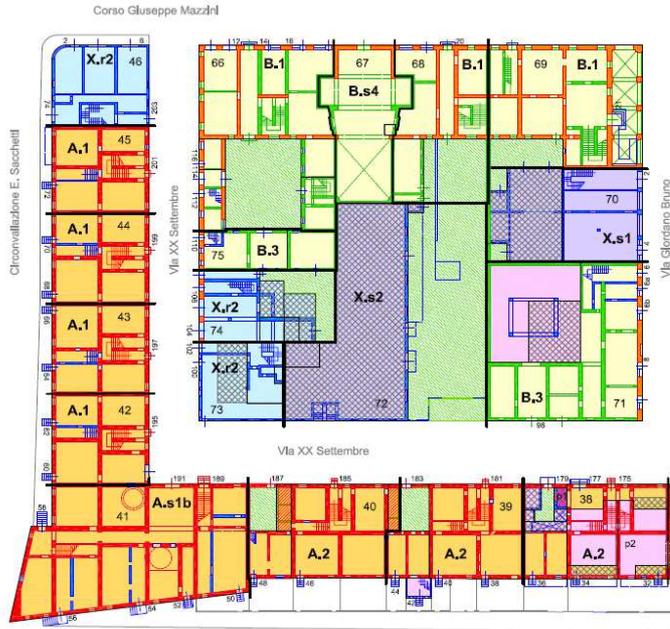
Il Sistema insediativo storico

Il valore del Centro Storico di Cervia è da tempo riconosciuto grazie a numerose ricerche effettuate nel tempo e ad un'amplissima bibliografia

Per la stesura del PUG, si è svolta un'indagine finalizzata al riconoscimento delle diverse fasi di formazione dell'organismo urbano e delle parti che lo compongono (Tipi e Organismi Edilizi) e si è giunti quindi all'individuazione:

- ✓ delle **permanenze** dell'impianto originario nell'impianto attuale;
- ✓ delle successive **modifiche storicamente consolidate**;
- ✓ delle recenti **modifiche compatibili o estranee** all'impianto originario

Il Sistema insediativo storico



E' stata elaborata una Tavola di analisi nella quale sono illustrate le **permanenze** dei sistemi strutturali storici nell'impianto attuale, i **diversi tessuti** (sulla base delle fasi di formazione dell'organismo urbano) ed i relativi **tipi edilizi**.

"CERVIA NUOVA" - PERMANENZA DEI SISTEMI STRUTTURALI STORICI NELL'IMPIANTO ATTUALE



Sistemi strutturali cellulari e scale dell'impianto attuale coincidenti con quelle riportate nella "Pianta dell'Illynois" del 5 novembre 1711



Sistemi strutturali cellulari e scale dell'impianto attuale riconducibili alle successive fasi di completamento dell'impianto storico urbano (catastri 1835 e 1928)



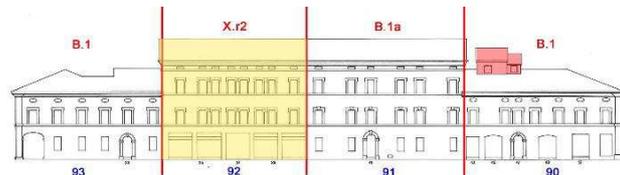
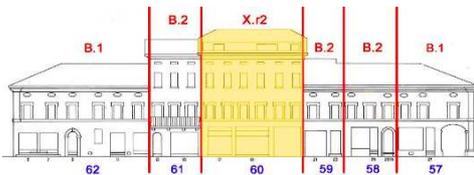
Strutture murarie attuali coincidenti con le strutture di fondazione riportate nella "Pianta dell'Illynois" del 5 novembre 1711



Sistemi strutturali verticali e scale d'impianto recente (sostituzione dell'edilizia storica e/o nuova costruzione su aree libere)

Il Sistema insediativo storico

Sono stati individuati i diversi organismi tipici ed è stato ricostruito l'assetto originario dell'impianto edilizio che è risultato di **straordinaria coerenza progettuale** nonostante l'edificazione si sia protratta per oltre 100 anni (lato nord di Corso Mazzini 1711-1835)

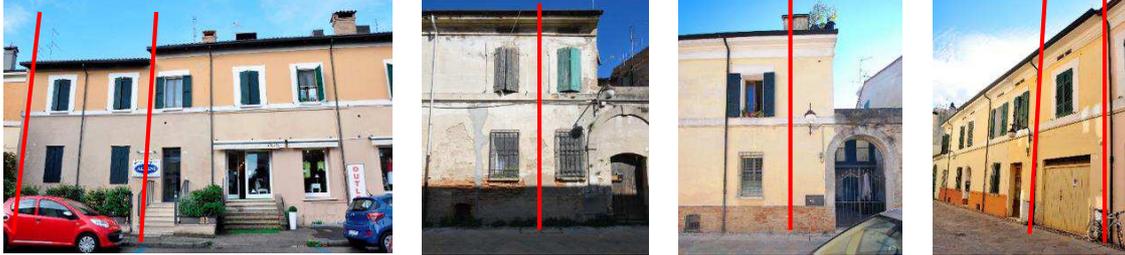


Corso Mazzini (1911 circa) lato nord e sud in una cartolina del fondo iconografico G. Luciani, le fronti risultavano ancora integre ed unitarie

Il Sistema insediativo storico

CORPI EDILIZI AGGIUNTI STORICAMENTE CONSOLIDATI ED ORMAI INTEGRATI NELL'ORGANISMO EDILIZIO ORIGINARIO

sono presenti nell'impianto storico della città di fondazione alcuni edifici che presentano **incrementi organici**, riscontrabili nei catasti del 1835 o del 1928, che risultano ormai integrati nell'organismo originario.



CORPI EDILIZI AGGIUNTI PRIVI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

sono corpi edilizi aggiunti, **non storici**, che trovano riscontro nella planimetria in scala 1/200 elaborata nel 1975 dal Comune di Cervia



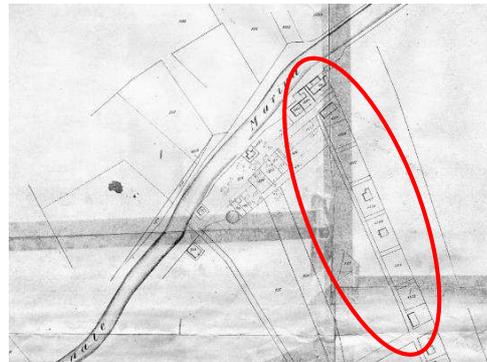
Il Sistema insediativo storico

EDIFICI STORICI IN AMBITO URBANO ESTERNI AI CENTRI STORICI

Tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento la Città di Cervia si espande oltre il limite del Centro Storico, verso il litorale, su un impianto viario essenzialmente ortogonale che parte dalla Città di fondazione (Porta di Marina) e trova conferma nell'assetto idrografico minore (Scoli e fossi perpendicolari al mare)



Catasto del **1913**, viale ai Bagni (ora viale Roma) in uscita dalla "Porta di Marina" della Città di Fondazione



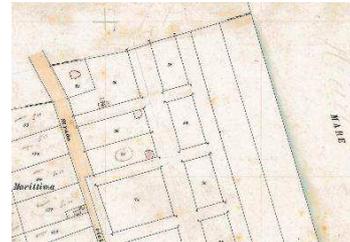
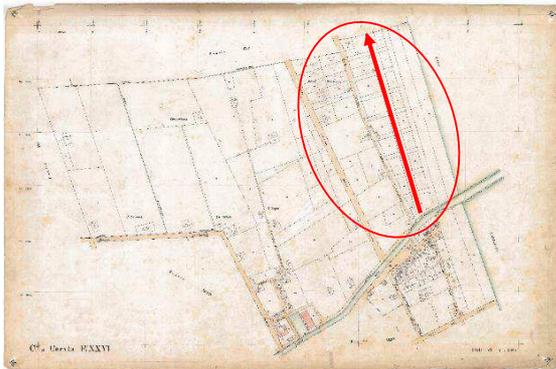
Catasto del **1913** il frazionamento si attesta lungo la prima fascia litoranea (viale Litoraneo ora viale Marco Polo)

Il Sistema insediativo storico

Successivamente ai primi interventi per il turismo di Cervia prende corpo il progetto **“CITTÀ GIARDINO”** di Milano Marittima che riguardava un’ampia fascia di pineta con il relativo litorale a Nord del Porto Canale



PRG di Cervia – Quartiere Milano Marittima. G. Palanti 1911 (fondo iconografico G. Luciani)



Catasto d’impianto 1928-1930 stralci

Sull’impianto progettato dell’isolato avvenivano i frazionamenti dei lotti sulla base delle richieste

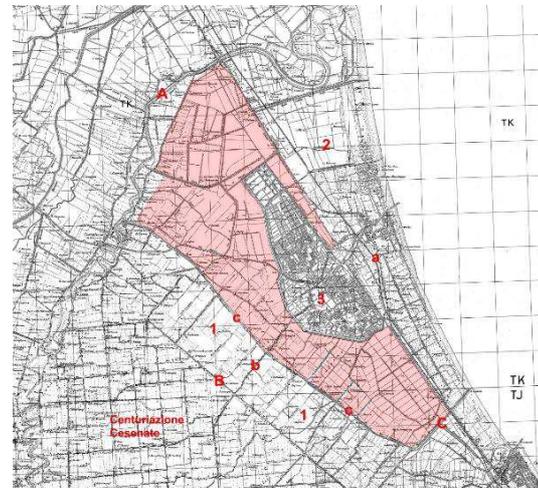
Il Sistema insediativo storico

EDIFICI STORICI IN TERRITORIO RURALE

Si tratta di case coloniche, ville rurali ed edifici specialistici di varia natura



Il territorio del Comune di Cervia nel **1851**. Carta topografica dello Stato Pontificio (Imperial Regio Istituto Geografico Militare - Austria) – Cartografia storica RER.



Il territorio del Comune di Cervia nel **1948**. Istituto Geografico Militare – rilievo del 1892 aggiornamento del 1948 – Elaborazione grafica.

Il Sistema insediativo storico



Casa colonica dell'agro centuriato



Casa rurale dei territori di bonifica



Casa colonica dell'agro centuriato



Casa delle Aie
Paolo Monti 1973 fondazione BEIC

Alcune tipologie di EDIFICI STORICI IN TERRITORIO RURALE

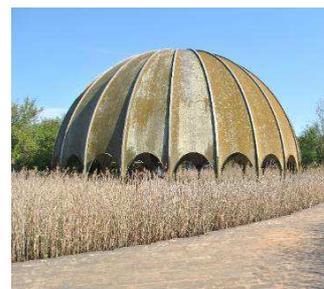
Il Sistema insediativo storico



Casello Vallone con idrovora



Essiccatoio tabacchi della Raspona



Woodpecker (Filippo
Monti)

Alcune tipologie di EDIFICI STORICI IN TERRITORIO RURALE

COMUNE DI CERVIA
PIANO URBANISTICO GENERALE
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI CENTRI STORICI
 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24. Disposizione regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

SCHEDA DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE ALL'EDIFICIO DEL CENTRO STORICO

Numero: CERVIA U.M.I./M.M.S. edificio: 005

Indirizzo: Via C. Colombo
 Nr. civico: 27-28 Scheda n.:




Catasto Posticco




R.E.C. CERVIA Foglio: 34 Particelle: 121 Catasto d'impianto



Foto 22



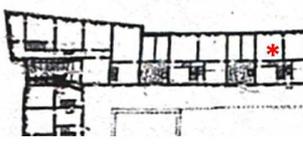
Foto 23



Foto 24



Foto 25



Piano della Nuova Città di Cervia 1711. Fondo G. Filardi - Banca Usherway - Particolare. Tratto da "I castelli di Cervia", Autori vari, Comune di Cervia, Rimini 1959



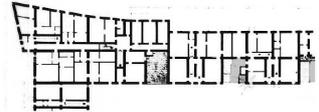
Fondo fotografico G. Luciani, Cervia - 1910

Per tutti gli edifici presenti nei centri storici e per ogni edificio di valore storico testimoniale nel territorio urbanizzato e rurale sono state redatte schede ove sono state riportate le analisi effettuate e la specifica disciplina di intervento

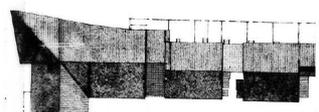
ASSEMBLAGGIO CATASTALE 1976



PIANO TERRA

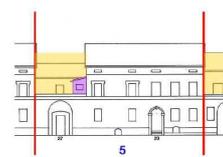


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PROSPETTI



5

Supplementazioni parziali o complete del cortile

Supplementazioni e ampliamenti fuori sagoma

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

Classificazione tipologica
 Testato: Tratto di tipo 4

Note: Testato edificio relativo all'ingrandimento urbanistico progettato di Cervia Nuova la cui realizzazione risale al 1751 e al 1771. Complesso di Quadrilatero ed alcuni edifici storici a funzione specialistica investitamente esistenti e inseriti alla nuova Città

Corpo principale 1
Tipi edifici:
 Edificio di base
 Tipo edifici A.2

Note: Casa del Salsani con cortile riprodotto al secondo progetto della nuova Città (1771)

Descrizione e stato di conservazione del fabbricato
 Stato di conservazione : Edificio in parte con strutture originarie e parti integrate

Per edifici ricorri:
 Note:

Uso attuale
 Piano terra : Residenza e relativi servizi
 Prevalenza dell'impiego: Residenza
 Note:

Corpo secondario a
Tipi edifici:
 Edificio di base
 Corpo edificio aggiunto prima di valore storico e testimoniale.

Note: Intestamento parzialmente del cortile

Descrizione e stato di conservazione del fabbricato
 Stato di conservazione : Completamente recente

Per edifici ricorri:
 Note:

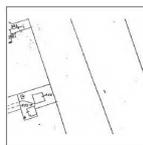
Uso attuale
 Piano terra : Residenza e relativi servizi
 Prevalenza dell'impiego: Residenza
 Note:

COMUNE DI CERVIA
PIANO URBANISTICO GENERALE
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI CENTRI STORICI, ARCHITETTONICI, CULTURALI E TESTIMONIALI E DEI CENTRI STORICI RURALI IN TERRITORIO URBANO
 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24. Disposizione regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

SCHEDA DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE

Denominazione: Villa Dotti Oppi
 Indirizzo: Cervia
 Via: Via C. Colombo
 Nr. civico: 67 Scheda n. 67

U.M.I./M.M.S. edificio: U_078

Catasto d'impianto




R.E.C. CERVIA Foglio: 34 Particelle: 107 Catasto d'impianto approvato



Foto 1



Foto 2



Foto 1978



Foto 1979



Foto 3



Foto 4



Foto 1978



Foto 1979



Foto 1978



Foto 1979



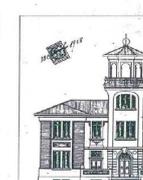
Foto 1932 Fondo Luciani - Cervia



Foto 1932 Fondo Luciani - Cervia

Foto: Archivio Storico Comunale di Cervia
 Rubriche: Donati Giuseppe, Oppi Rosa
 Presentazione: 30.08.1932
 Variazioni: 13.11.1935
 Note: 1

Collezione prot. n. 1879/33 del 2.11.1935
 Localizzazione: Viale Colombo
 Superelevazione: 13.11.1935
 Note: 1935/1936/1937

INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO

Vincoli

D.L. 42/2004

Note:

Altri vincoli

Note:

Corpo principale 1
Interventi edilizi
 2. Restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso
 come da Norme del Piano

Prescrizioni particolari per il recupero

1. Indagine conoscitiva preliminare per la ricerca di eventuali elementi di facciata da reinserire per la ridefinizione della stessa.
2. Conservazione degli elementi plastici che compongono la facciata (monete, cornici, manufatti ecc.).
3. Conservazione di tutti gli elementi che costituiscono verande, balconi e aggetti.
4. Conservazione degli infissi e dei sistemi di occultamento organici.
5. Ripristino cromatico del paramento murario.
6. Diversificazione cromatica e di finitura degli elementi plastici della facciata.
7. Conservazione e/o ripristino degli elementi strutturali e decorativi che definiscono la recinzione e gli accessi del lotto.

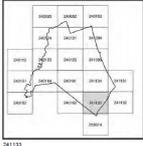
COMUNE DI CERVIA
PIANO URBANISTICO GENERALE
 Cambiamento degli usi in ambito rurale
 Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24. Disposta esplicita sulla base di fuori del territorio

SCHEDE DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE DEGLI EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE

Denominazione: Casa in via Vidomina 1
Segno: Casa Barattoli
Indirizzo: La Garafona

Scheda n.: R_248






241133



Foto 1



Foto 2

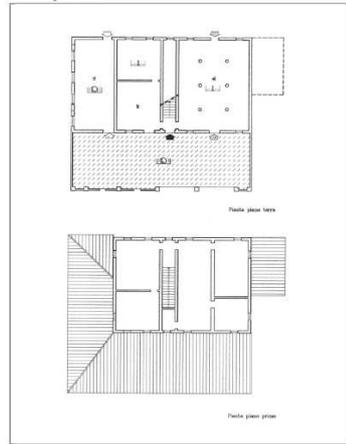


Foto 3

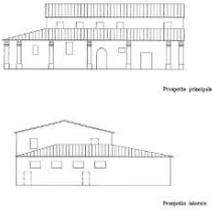


Foto 4

Letture dell'organismo edilizio



Letture dell'organismo edilizio



LEGENDA

1. Ingresso	2. Ingresso	3. Ingresso	4. Ingresso	5. Ingresso	6. Ingresso	7. Ingresso	8. Ingresso	9. Ingresso	10. Ingresso
11. Ingresso	12. Ingresso	13. Ingresso	14. Ingresso	15. Ingresso	16. Ingresso	17. Ingresso	18. Ingresso	19. Ingresso	20. Ingresso

INDICAZIONI DELL'ASSISTITO TIPOLOGICO

Indirizzo in sistema scala	Indirizzo in scala
Accesso servizio	Indirizzo di scala con struttura lignea
Accesso stabile	Indirizzo di scala in balneo concesso
Accesso distributore verticale	Indirizzo di scala in edificio
Elemento distributore orizzontale	Opera del paramento murario
Stabilimento in scala (scandalo)	

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA, DESCRIZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE

Codice bene: R_049 Edificio
 Codice edificio: R_049.01 Manufatto

Classificazione tipologica
 Tipo bene: bene individuato
 Tipologia: Edificio di base (residenziale)
 Specifiche: Casa rurale
 Tipo di planura e collina
 Tipo di area piano

Tipi: Dca - 1811 (si veda Reazione)

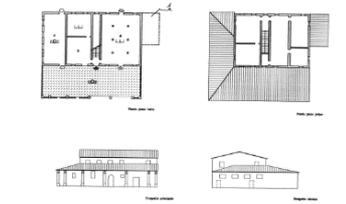
Strutture edilizie

Numero piani fuori terra: 2
 Strutture verticali: continue e portiformi Altre:
 Strutture orizzontali e coperture: lavoranti per dimensione Altre:

Note:

Descrizione

Stato di conservazione: Con finiture interne ed esterne degradate
 Funzione originaria: Funzione abitativa
 Uso attuale: Funzione abitativa
 Specifiche uso:
 Altro:
 Elementi e/o particolari del paesaggio:
 Note:



ULTERIORI PRESCRIZIONI

- Indagine conoscitiva preliminare per la ricerca di eventuali elementi da reinserire negli organismi edili.
- 1 ■ Demolizione di eventuali corpi aggiunti e sistemi incongrui con il sistema originario
- 2 □ Demolizione di elementi di copertura soprastanti gli ingressi
- 3 ■ Sostituzione dei sistemi di oscuramento costituiti da avvolgibili
- 4 □ Ridificazione cromatica del paramento murario
- 5 □ Diversificazione cromatica ed di finitura degli elementi architettonici
- 6 □ Ridimensionamento delle aperture fuori scala
- 7 □ Ripristino del sistema del portico previa demolizione degli intasamenti o lamponamenti incongrui
- 9 □ Conservazione e ripristino dei corpi secondari originali
- 10 ■ Conservazione degli elementi tradizionali presenti (pozzo, forno, lavatoio, ecc.)

IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO NEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

**L'apparato normativo
relativo al sistema insediativo storico del PUG**

Parte VII delle norme di PUG – Sistema Insediativo Storico

- **Indagine storico operativa** volta alla conoscenza del sistema insediativo storico e all'individuazione delle Unità Tipologiche Storiche
- Articolazione del sistema insediativo storico in: Centri Storici; edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici; edifici storici nel territorio rurale
- Obiettivi degli interventi di recupero: **garantire l'integrità, la riconoscibilità e la conservazione delle Unità Tipologiche Storiche individuate**
- Individuazione delle tipologie di **funzioni ammesse**
- **Disciplina differenziata** sulla base dell'Unità Tipologica

Semplificazione della disciplina e **liberalizzazione**
delle funzioni ammesse,
compatibilmente con il sistema delle tutele

Tessuti e Tipi

Sulla base delle diverse fasi di formazione dell'organismo urbano sono stati classificati i seguenti tessuti tipici caratterizzati da tipi edilizi portanti e relative varianti (Tavole CS.2a e CS.2b):

- **TESSUTO A**

Tessuto edilizio relativo all'impianto urbano progettato di Cervia Nuova la cui realizzazione risale al 1701 (primo stato d'avanzamento lavori) e al 1711 (secondo stato d'avanzamento lavori).

Comprende la cortina edilizia esterna (Quadrilatero) con le Case dei Salinari e i Baluardi ai quattro angoli. Sono inoltre compresi alcuni edifici storici a funzione specialistica immediatamente esterni e sincronici alla nuova Città.

Tessuti e Tipi

Il **TESSUTO A** comprende i seguenti tipi edilizi:

- Tipo edilizio **A.1**: Casa dei Salinari risalente al primo progetto (1701) della nuova Città.
- Tipo edilizio **A.2**: Casa dei Salinari con cortile risalente al secondo progetto della nuova Città (1711).
- Tipo edilizio **A.3**: Varianti sincroniche della Casa per Salinari
- Tipo edilizio **A.4**: Casa dei Salinari di cui al tipo A.2 ma privata di alcuni sistemi cellulari originari a seguito di modifiche
- Tipo edilizio **A.5**: Casa derivata da modifiche e/o parziali sostituzioni dell'impianto originario della Casa dei Salinari
- Tipi edilizi **A.s** – Edilizia specialistica

Tessuti e Tipi: Tessuto A

TESSUTI E TIPI EDILIZI

TESSUTO A - Tessuto edilizio relativo all'impianto urbano progettato di "Cervia Nuova" la cui realizzazione risale al 1701 (primo progetto) e al 1711 (secondo progetto). Comprende la cortina edilizia esterna (Quadrilatero) con le Case dei Salinari e i Baluardi ai quattro angoli. Sono inoltre compresi alcuni edifici a funzione specialistica (immediatamente esterni) e sincronici alla nuova Città

- | | |
|--|---|
| <p>A.1 Casa dei Salinari risalente al primo progetto della nuova Città</p> <p>A.2 Casa dei Salinari con cortile risalente al secondo progetto della nuova Città</p> <p>A.3 Varianti alle Case dei Salinari comprendenti:
- Variante dimensionale denominata "mezza casa"
- Variante di posizione in corrispondenza della Porta a Mare</p> <p>EDILIZIA SPECIALISTICA</p> <p>A.s1a Baluardo nord - est. In origine caserma con stalla, abitazioni per militari e carcere</p> <p>A.s1b Baluardo nord - ovest. In origine forno della Comunità con granai, stanze per i fornai e pozzo all'ingresso</p> <p>A.s1c Baluardo sud - est. In origine Ospedale, forno e stanza per il "Teatro delle commedie"</p> <p>A.s1d Baluardo sud - ovest. Parte rimanente a seguito dell'inserimento del Teatro. In origine Macello o Beccaria con abitazioni</p> <p>A.s2 Porta di Marina (1711)</p> <p>A.s3 Torre di San Michele (1689 - 1691)</p> | <p>A.4 Casa dei Salinari di cui al tipo A.2 ma priva di alcuni sistemi cellulari originali a seguito di modifiche dell'adiacente tessuto edilizio (inserimento di edifici specialistici o sostituzioni edilizie)</p> <p>A.5 Casa derivata da modifiche e/o parziali sostituzioni dell'Impianto originario della Casa dei Salinari</p> <p>Corpo edilizio aggiunto storicamente consolidato ed ormai integrato nell'organismo edilizio originario</p> <p>A.s4 Magazzini del sale (1702 - 1712)</p> <p>A.s5 Magazzino dove si conservavano i materiali da costruzione della nuova Città, poi magazzino dei sale di riserva (inizi sec. XVIII)</p> <p>A.s6 In origine "Casa ad uso di Osteria fuori dalla città" poi deposito</p> <p>A.s7 Teatro (seconda metà del sec. XIX) inserito nel Baluardo sud - ovest</p> <p>A.s8 Chiesa di S. Antonio da Padova con campanile (1704 - 1741 e successivi interventi sec. XIX)</p> <p>A.s9 Convento Francescano dei Minori Osservanti ora edilizia residenziale pubblica</p> |
|--|---|



Tessuti e Tipi

Sulla base delle diverse fasi di formazione dell'organismo urbano sono stati classificati i seguenti tessuti tipici caratterizzati da tipi edilizi portanti e relative varianti (Tavole CS.2a e CS.2b):

- **TESSUTO B**

Tessuto edilizio relativo all'impianto urbano progettato di Cervia Nuova comprendente gli isolati interni al Quadrilatero con cortina edilizia principale sulla via Maestra (ora corso Mazzini) composta da palazzi nobiliari a prospetto unitario, dalla piazza con i principali edifici civili e religiosi e dai successivi completamenti dell'impianto storico.

Tessuti e Tipi

Il TESSUTO B comprende i seguenti tipi edilizi:

- Tipo edilizio **B.1**: Palazzo con impianto riconducibile al progetto del 1711
- Tipo edilizio **B.2**: Casa a schiera derivata da frazionamento del tipo B.1
- Tipo edilizio **B.3**: Casa pluricellulare derivata da riutilizzo di corpi secondari del tipo B.1 e/o intasamento di aree libere pertinenziali
- Tipi edilizi **B.s** – Edilizia specialistica

Tessuti e Tipi: Tessuto B



Tessuti e Tipi

Sulla base delle diverse fasi di formazione dell'organismo urbano sono stati classificati i seguenti tessuti tipici caratterizzati da tipi edilizi portanti e relative varianti (Tavole CS.2a e CS.2b):

- **TESSUTO C**

Incremento urbano, su progetto del 1787, esterno alla Città di fondazione. Comprende unicamente i due edifici in linea per Salinari posti lungo la strada per Cesenatico. E' l'ultimo intervento urbano pianificato della Nuova Cervia.

Tessuti e Tipi

Il **TESSUTO C** comprende i seguenti tipi edilizi:

- Tipo edilizio **C.1**: Casa in linea per Salinari con corpi secondari

Tessuti e Tipi: Tessuto C



Tessuti e Tipi

Sulla base delle diverse fasi di formazione dell'organismo urbano sono stati classificati i seguenti tessuti tipici caratterizzati da tipi edilizi portanti e relative varianti (Tavole CS.2a e CS.2b):

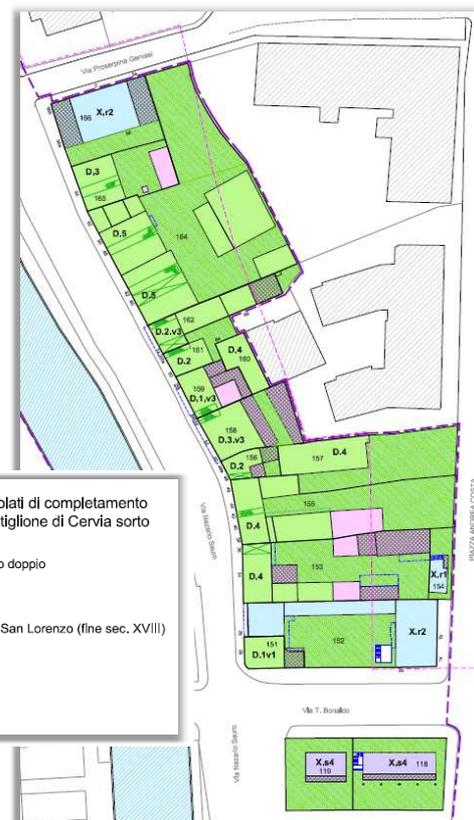
- **TESSUTO D**
Tessuto edilizio a sviluppo lineare lungo il porto canale (Borgo Marina) ed isolati di completamento immediatamente esterni alla Città di fondazione. E' inoltre compreso il nucleo storico di Castiglione di Cervia sorto nei pressi di Palazzo Guazzi.

Tessuti e Tipi

Il TESSUTO D comprende i seguenti tipi edilizi:

- Tipo edilizio **D.1**: Casa con fronte bicellulare a corpo semplice
- Tipo edilizio **D.2**: Casa a schiera (fronte monocellulare e corpo doppio)
- Tipo edilizio **D.3**: Casa con fronte bicellulare a corpo doppio
- Tipo edilizio **D.4**: Casa con fronte pluricellulare a corpo semplice
- Tipo edilizio **D.5**: Casa con fronte pluricellulare a corpo doppio
- Tipo edilizio **D.6**: Casa in linea
- Tipo edilizio **D.7**: Villino primi '900
- Tipo edilizio **D.8**: Villa Guazzi con annesso oratorio di San Lorenzo
- Tipi edilizi **D.s** – Edilizia specialistica

Tessuti e Tipi: Tessuto D



TESSUTO D - Tessuto edilizio a sviluppo lineare lungo il porto canale (Borgo Marina) ed isolati di completamento immediatamente esterni alla Città di fondazione. E' inoltre compreso il nucleo storico di Castiglione di Cervia sorto nei pressi di Palazzo Guazzi

- D.1** Casa con fronte bicellulare a corpo semplice
- D.2** Casa a schiera
- D.3** Casa con fronte bicellulare a corpo doppio
- D.4** Casa con fronte pluricellulare a corpo semplice

VARIANTI

- v1** Variante di localizzazione (casa d'angolo, casa isolata)
- v2** Intervento di plurifamiliarizzazione
- v3** Recente riconfigurazione del sistema delle aperture e/o della distribuzione

- D.5** Casa con fronte pluricellulare a corpo doppio
 - D.6** Casa in linea
 - D.7** Villino primi '900
 - D.8** Villa Guazzi con annesso oratorio di San Lorenzo (fine sec. XVIII)
- EDILIZIA SPECIALISTICA
- D.S1** Torretta darsena
 - D.S2** Faro

Tessuti e Tipi

Ai precedenti tessuti e tipi si aggiungono inoltre:

- Tipi **X.r** - Edilizia residenziale di recente impianto derivata da sostituzione di edilizia storica e/o intasamento di aree libere
- Tipi **X.s** - Edilizia specialistica di recente impianto derivata da sostituzione di edilizia storica e/o intasamento di aree libere
- Corpi edilizi aggiunti storicamente consolidati ed ormai integrati nell'organismo edilizio originario
- Corpi edilizi aggiunti privi di valore storico testimoniale
- Elementi e corpi edilizi estranei all'organismo edilizio

Tessuti e Tipi:

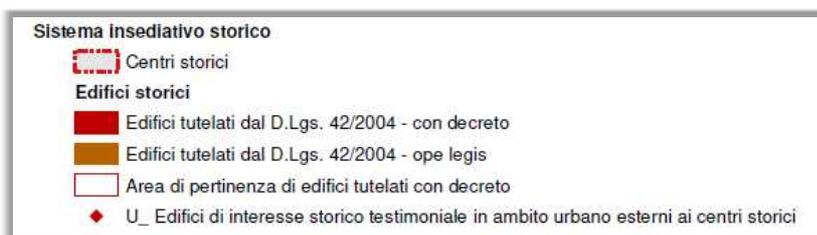
Tipi X.r - X.s - Corpi edilizi aggiunti privi di valore storico testimoniale - elementi e corpi edilizi estranei all'organismo edilizio



Edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici

- Tipo edilizio **Villino novecentesco**:
Sono stati così classificati n. 60 edifici circa prevalentemente monofamiliari su lotto singolo con caratteri architettonici diversi così riassumibili:
 - Ville e villini primi novecento in stile “neo medioevale” o “neo rinascimentale”;
 - Ville e villini primi novecento con elementi in stile “floreale” o “secessione”;
 - Ville e villini anni '30 “razionalisti” e “post razionalisti”.
- Tipo edilizio **Casa rurale e Villa rurale**:
Sono presenti alcuni edifici originari del territorio rurale che a seguito dell'edificazione circostante sono stati inglobati nel territorio urbanizzato.
- Tipi edilizi **Specialistici**:
Sono presenti edifici e manufatti di tipo specialistico per i quali è stata operata una classificazione puntuale, riconducibili a tipologie non residenziali nei tessuti urbanizzati, preesistenti o nate con le nuove urbanizzazioni

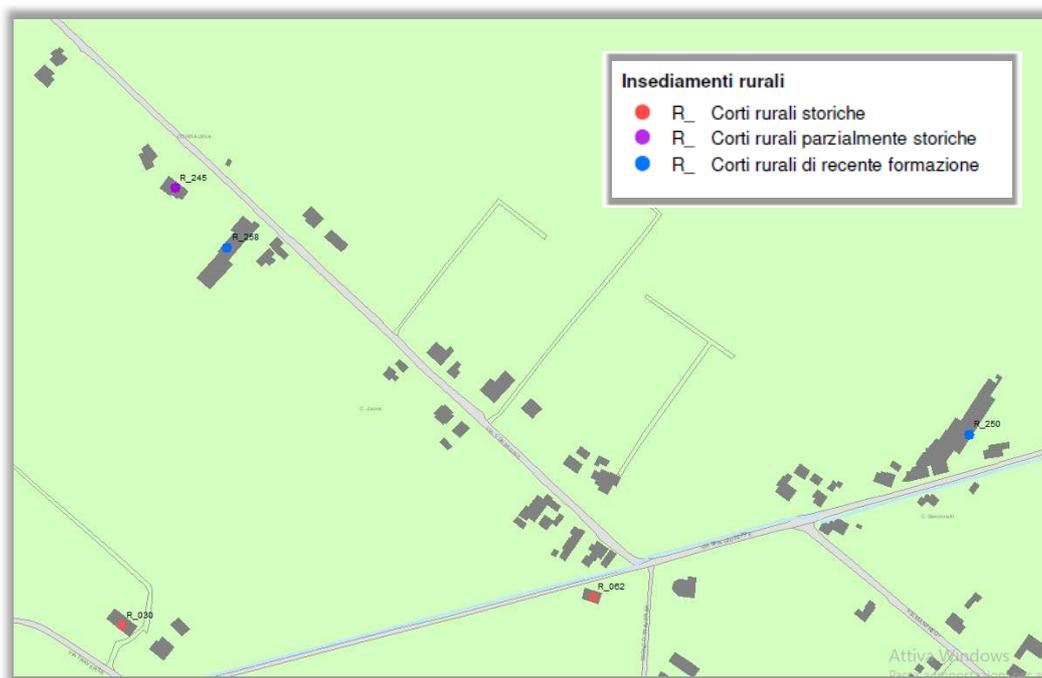
Edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici



Edifici storici in territorio rurale

- Tipo edilizio **Casa rurale:**
Nell'abaco del processo tipologico sono riportati i diversi tipi casa rurale analizzati sulla base delle aggregazioni dei sistemi cellulari e dei meccanismi di distribuzione verticale
- Tipo edilizio **Casa padronale e Villa Rurale:**
Sono presenti alcuni edifici che presentano caratteri residenziali particolari ed impianti progettati.
- Tipo edilizio **Casello:**
Postazione di sorveglianza delle vie di accesso alle saline
- Tipi edilizi **Specialistici:**
Sono presenti alcuni edifici specialistici per i quali è stata operata una classificazione puntuale, riconducibili a tipologie non residenziali nel territorio rurale

Edifici storici in territorio rurale



Interventi ammessi

Per ogni Unità Tipologica Storica
è individuata la categoria di intervento
ammessa

Interventi ammessi

	PERIMETRO CENTRO STORICO		AREA LIBERA DI PERTINENZA DELL'UNITA' TIPOLOGICA
	PERIMETRO VINCOLO AMBIENTALE D.lgs 42/2004 Titolo III		COPERTURA PIANA, TETTOIA
	UNITA' TIPOLOGICA		BALCONE, CORPO AGGETTANTE
	RESTAURO SCIENTIFICO		RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA		RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e gli Interventi previsti dalle norme del piano per i corpi agglunti privi di valore storico e testimoniale
	RECUPERO E RISAN. DELLE AREE LIBERE ESTERNE AL QUADRILATERO		DEMOLIZIONE del corpo edilizio estraneo all'organismo edilizio (p11 riferito al solo piano primo)
	PUA APPROVATO		



Disposizioni relative agli interventi edilizi (art. 7.5)

Il progetto dell'intervento edilizio deve prendere in esame **l'intera Unità Tipologica** al fine di preservarne i caratteri storico insediativi originari; sono consentiti **interventi parziali** purché:

- a. **non contrastino** con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata relativa all'intera Unità tipologica;
- b. **non pregiudichino successivi interventi globali**, ma ne costituiscano l'organica anticipazione.

Disposizioni relative agli interventi edilizi (art. 7.5)

L'intervento edilizio deve prevedere:

- a. **l'eliminazione dei corpi estranei all'organismo edilizio** e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico o ambientale.
- b. l'attuazione delle eventuali prescrizioni particolari specificate negli elaborati CS.3, EU e ER (schede di analisi e disciplina particolareggiata).

Sono fatti salvi gli interventi **Manutenzione ordinaria e straordinaria** che non riguardino parti strutturali dell'edificio.

Nel caso di interventi parziali, gli obblighi di cui alle precedenti lettere a) e b) devono essere attuati su tutte le parti che il richiedente ha in proprietà comprese nell'Unità Tipologica.

Le disposizioni contenute nelle Schede di analisi e disciplina particolareggiata (elaborati CS.3, EU e ER) sono da considerarsi **prevalenti** in quanto **prescrizioni specifiche** delle norme.

Funzioni ammesse (art. 7.6)

- La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire **nel rispetto dell'integrità delle Unità Tipologiche storiche**
- Nei **centri storici** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a1 abitazioni, bed and breakfast;
a2 residenze stagionali, affittacamere;
b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;
b2 spazi congressuali ed espositivi;
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, case per ferie, ecc.);
b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, ecc.;
c2 artigianato di servizio solo se compatibile con la residenza;
d1 studi professionali;
d2 funzioni direzionali, finanziarie (solo se esistenti alla data di adozione del presente Piano), assicurative;
d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private;
e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
e2 medie strutture di vendita solo nei tipi Xr (edifici residenziali di recente costruzione);
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

Funzioni ammesse (art. 7.6)

Negli **edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

per gli edifici classificati come "Villino novecentesco" e "Casa rurale":

a1 abitazioni, bed and breakfast;
a2 residenze stagionali, affittacamere;
a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, ecc.);
d1 studi professionali;
d3 funzioni di servizio: sedi di attività culturali pubbliche e private.
e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

Funzioni ammesse (art. 7.6)

Negli **edifici storici del territorio rurale** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

per gli edifici classificati come "Casa rurale" e "Casa padronale":

a1 abitazioni, bed and breakfast;

a2 residenze stagionali, affittacamere;

a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;

b1 alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;

b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ostelli, ecc.);

b5 strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.;

b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;

c2 artigianato di servizio alla persona e per la produzione di beni di natura artistica o tipica;

d3 funzioni di servizio: sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive pubbliche e private;

e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato di prodotti tipici;

e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

f1 abitazioni agricole;

f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici;

Le particolari destinazioni d'uso specificate nelle Schede di Analisi e disciplina particolareggiata prevalgono sulle disposizioni generali dell'art. 7.6, commi 2, 3 e 4.

Nei **corpi estranei all'organismo edilizio** non sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso.

Funzioni ammesse (art. 7.6)

E' necessario verificare l'eventuale presenza di **Assi Commerciali**, come individuati nelle Tavole di Assetto del PUG (Tavole A1):
in tal caso si applicano le disposizioni dell'art. 8.3.5.

Disposizioni relative agli interventi edilizi per i tessuti A, B e C (Cervia Nuova) (art. 7.7.1)

- L'intervento edilizio di restauro e/o recupero funzionale dovrà perseguire l'integrità ed il ripristino della conformazione originaria dei **sistemi cellulari**. (Sistema cellulare = spazio delimitato da strutture murarie portanti originarie e dai relativi solai)
- Le **scale** originali dovranno essere conservate intervenendo, ove sia necessario, con opere integrative funzionali all'irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando la posizione, il numero delle rampe e il verso di salita. L'eventuale nuova scala, in aggiunta a quella originale, dovrà essere in materiale di tipo "leggero" (per esempio in ferro o legno) e, ove possibile, con rampe ad andamento rettilineo;
- Le **strutture verticali portanti** originarie devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali simili a quelli originari

Disposizioni relative agli interventi edilizi per i tessuti A, B e C (Cervia Nuova) (art. 7.7.1)

- Le **strutture orizzontali e di copertura** con elementi lignei vanno recuperate sostituendo gli elementi deteriorati o estranei; sono ammessi interventi di consolidamento e rinforzo localizzati. Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate si potrà procedere con il ripristino completo.
- La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati dovranno essere simili a quelli originari e coerenti con la processualità storica che li ha determinati (per esempio: solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa, elementi strutturali in legno a vista, ecc.).
- Le volte, con particolare riferimento a quelle del solaio del piano terra e quelle degli androni e vani scala, dovranno essere conservate e consolidate con metodologie appropriate;
- Modifiche della posizione dell'estradosso dei solai, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde sono ammesse unicamente per attuare il ripristino delle condizioni originarie. Nelle coperture l'inserimento delle coibentazioni dovrà essere effettuato all'intradosso del solaio di copertura.
- Nei tipi specialistici A.s4, A.s5 e A.s6 (magazzini del sale e simili) possono essere ammessi soppalchi con strutture di tipo "leggero" (non in muratura), l'intervento non dovrà compromettere l'integrità spaziale dei grandi vani;

Disposizioni relative agli interventi edilizi per i tessuti A, B e C (Cervia Nuova) (art. 7.7.1)

- Disciplina del **sistema delle aperture** in coerenza con quello tipico dell'edilizia storica per posizione, scansione e dimensioni delle aperture
- Le **banchine delle finestre e gli scalini esterni** dovranno essere in pietra chiara tipo "pietra d'Istria", di norma a disegno semplice nei tipi A o con modanature nei tipi B.1 e B.2 (palazzi);
- gli **infissi esterni** (porte, portoni, finestre e scuri o persiane) devono essere in legno verniciato coerenti per forma e sezione con il particolare edificio storico su cui si interviene
Nei tipi A e B non sono ammessi scuri e persiane nelle finestre del piano terra prospettanti la pubblica via, dovranno essere dotate di inferriate realizzate sul modello di quelle storiche esistenti nel Quadrilatero.
Sono comunque vietati ogni tipo d'infisso in alluminio anodizzato, PVC o altro materiale plastico, le imitazioni delle vetrate "inglesi" ed i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili.
Solo le **vetrine** potranno essere, oltre che in legno, anche in metallo preferibilmente trattate con verniciatura ferromicaea color "antracite" o simili.
- Non è ammessa l'eliminazione dei portoni esterni o la loro sostituzione con cancelli in ferro (arretramento dell'ingresso).
- Non è consentita la realizzazione di nuovi **lucernai** nella falda di copertura (finestre in falda).

Disposizioni relative agli interventi edilizi per i tessuti A, B e C (Cervia Nuova) (art. 7.7.1)

- Non è consentita la formazione di nuovi **locali interrati o seminterrati** nell'area di sedime degli edifici e delle relative pertinenze. Nei locali interrati o seminterrati esistenti sono ammessi sbancamenti di 0,40 m per alloggiare eventuali impermeabilizzazioni o opere di consolidamento fondale
- Il **manto di copertura** dovrà essere in coppi di laterizio con coppi di recupero nel manto superiore, fatti salvi gli edifici specialistici per i quali possono essere ammessi, sulla base di un'analisi storica e strutturale, altri tipi di manto. Non sono ammesse tegole e/o elementi in "finto coppo antico". Non sono ammessi i terminali dei **camini** in cemento a vista, dovranno essere realizzati in muratura sulla base del tipo tradizionale cervese;
- i **canali di gronda** ed i **pluviali** devono essere realizzati in lamiera di rame a sezione circolare, così anche le eventuali **griglie di areazione** sulle facciate. I terminali dei **pluviali** dovranno essere in ghisa verniciata color "antracite";
- Per i tipi edilizi A, l'Amministrazione Comunale può prevedere particolari incentivi atti a favorire l'eliminazione dei corpi estranei e di quelli aggiunti privi di valore storico testimoniale

Disposizioni relative agli interventi edilizi per i tessuti D (Borgo Marina, Castiglione, ecc...) (art. 7.7.1)

- Nei corpi edilizi soggetti a Restauro e risanamento conservativo è vietata la sostituzione di **strutture verticali continue** (muri portanti interni ed esterni) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro); sono ammesse integrazioni e sostituzioni di murature deteriorate, ma con murature portanti in laterizio;
- sono ammesse modifiche delle quote dell'estradosso dei **solai** e/o l'introduzione di nuovi solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti, senza però modificare le altezze del colmo, la linea di gronda e le linee di pendenza delle falde fatto salvo l'inserimento delle necessarie coibentazioni;
- sono consentite nuove **aperture** sulle fronti purché il sistema delle aperture dell'intera Unità Tipologica risulti coerente per posizione, scansione e dimensioni delle aperture con quello tipico dell'edilizia storica. Nel caso di apertura di nuovi vani vetrina queste dovranno essere proporzionate alle dimensioni della facciata;
- sono ammesse rettifiche dei **sistemi distributivi verticali** (scale) per l'adeguamento alle disposizioni relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- sono consentiti **lucernai** nella falda di copertura (finestre in falda) di dimensioni tali da dare luogo ad un rapporto di illuminazione pari o inferiore ad 1/16.

Disposizioni relative agli interventi edilizi per i tipi X.r e X.s - Edilizia di impianto recente (art. 7.7.1)

- Negli interventi di Ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione l'**altezza massima** dell'edificio non potrà superare l'altezza massima degli edifici storici circostanti;
- Negli interventi atti a qualificare il patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 10 della LR 24/2017 è ammessa la **demolizione e ricostruzione**, senza aumento del volume complessivo preesistente, con modifiche della sagoma e rimanendo all'interno dell'area di sedime. L'altezza massima non potrà superare l'altezza dell'edificio preesistente;
- Nell'edilizia aggregata le eventuali ricostruzioni delle fronti principali dovranno essere effettuate conservando gli **allineamenti** preesistenti.

Disposizioni relative agli interventi edilizi per i Corpi edilizi aggiunti privi di valore storico testimoniale (art. 7.7.1)

Al fine di migliorare la contestualizzazione del corpo edilizio nel tessuto storico e/o il rapporto spazio costruito/area libera e nel caso di qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 10 della LR 24/2017 è ammessa la **demolizione e ricostruzione** all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti e con eventuale modifica della sagoma alle seguenti condizioni:

1. l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi storici dell'Unità Tipologica su cui si interviene e di quelle adiacenti, in particolare non dovrà comportare alterazioni o modifiche di aperture significative, di elementi storici delle fronti e di sistemi di distribuzione orizzontale (androni, portici, logge) e verticali (scale);
2. stessa volumetria preesistente;
3. la nuova costruzione a confine è ammessa solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
4. l'altezza massima del corpo edilizio non potrà superare l'altezza massima degli edifici storici circostanti;

E' consentita la demolizione senza ricostruzione del corpo edilizio.

Disposizioni relative alle aree libere immediatamente esterne al Quadrilatero (art. 7.7.1)

Si tratta dei cosiddetti "cortiletti", aree per la maggior parte di proprietà comunale.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto unitario di riqualificazione delle aree di proprietà pubblica.

Nelle aree di proprietà privata sono ammesse unicamente opere di manutenzione ordinaria fatti salvi interventi coerenti al progetto unitario definito dal Comune.

Disposizioni per gli edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici (art. 7.7.2)

Disposizioni per i tipi riconducibili al **Villino novecentesco**:

- a. le **strutture verticali, orizzontali e di copertura** originali devono essere conservate e, se necessario, ripristinate sostituendo gli elementi deteriorati od estranei con nuovi materiali della stessa natura . Sono consentiti interventi integrativi necessari per l'irrigidimento delle strutture orizzontali e di copertura nel rispetto e mantenimento degli elementi originari
- b. i **paramenti murari** devono essere conservati o ripristinati sulla base dei particolari caratteri che contraddistinguono i diversi organismi edilizi con particolare riferimento a:
 - fascia basamentale;
 - parete con tutti gli elementi che la caratterizzano (aperture, cornici, marcapiani, marcadavanzali, rivestimenti ed apparati decorativi);
 - il sistema di connessione tra parete verticale e struttura di copertura costituito dalla trabeazione con tutti gli elementi che la compongono (architrave, fregio e cornici) siano essi plastici o decorativi. Qualsiasi intervento di consolidamento strutturale non deve compromettere o modificare la trabeazione.

Disposizioni per gli edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici (art. 7.7.2)

Disposizioni per i tipi riconducibili al **Villino novecentesco**:

- c. deve essere riservata particolare attenzione negli interventi di ridefinizione cromatica degli **apparati decorativi**, per i quali è indispensabile un'indagine conoscitiva preliminare
- d. per le **pavimentazioni interne** devono essere privilegiati i materiali desunti dalla tradizione costruttiva dell'epoca
- e. per gli eventuali **corpi secondari** presenti nell'area di pertinenza, qualora non siano connessi all'impianto storico dell'edificio principale ovvero non presentino elementi e/o strutture storiche, è ammesso l'intervento di Ristrutturazione edilizia.

Disposizioni per gli edifici storici in territorio rurale (art. 7.7.3)

Disposizioni per **tutti gli edifici storici** in territorio rurale (compresi i tipi riconducibili alla **Casa rurale** e **Villa rurale**):

- a. l'intervento di restauro e/o recupero funzionale dovrà operare conservandone l'integrità dei **sistemi cellulari** e tendere, quanto possibile, al ripristino della conformazione originaria qualora risulti alterata;
- b. le **scale** originali dovranno essere conservate intervenendo, se necessario, con opere integrative funzionali all'irrigidimento delle strutture; qualora tali sistemi distributivi risultino completamente degradati è ammesso il ripristino strutturale completo, mantenendone le caratteristiche. L'eventuale nuova scala, in aggiunta a quella originale, dovrà essere in materiale di tipo "leggero"
- c. le **strutture verticali portanti** originarie devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali simili a quelli originari;

Disposizioni per gli edifici storici in territorio rurale (art. 7.7.3)

Disposizioni per **tutti gli edifici storici** in territorio rurale (compresi i tipi riconducibili alla **Casa rurale** e **Villa rurale**):

- d. le **strutture orizzontali e di copertura** vanno recuperati sostituendo gli elementi deteriorati o estranei; solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate si potrà procedere con il ripristino completo con elementi della medesima natura
Modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde sono ammesse unicamente per attuare il ripristino delle condizioni originarie e per l'inserimento delle necessarie coibentazioni;
Nei tipi specialistici possono essere ammessi soppalchi con strutture di tipo "leggero"
- e. il **sistema delle aperture**, intendendosi la composizione delle fronti con porte e finestre relative all'impianto originario non potrà essere modificata nelle dimensioni e posizione se non per ripristinare la composizione originaria;
- f. i **canali di gronda** ed i **pluviali** devono essere realizzati in lamiera di rame a sezione circolare;
- g. E' consentita la realizzazione di **lucernai** nella falda di copertura purché coerenti con il sistema delle aperture originarie presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura.

Disposizioni per gli edifici storici in territorio rurale (art. 7.7.3)

- Negli edifici storici eventuali **corpi edilizi aggregati e non coerenti** con i caratteri storici tipologici sono soggetti a demolizione ed eventuale ricostruzione, nella corte rurale, a parità di ST e con un massimo di 100 mq, in un unico corpo edilizio con destinazione a servizi (autorimessa, deposito, cantina) nel rispetto delle prescrizioni fornite
- Per le **case rurali prive di fabbricati di servizio** alla residenza è prevista la possibilità di realizzare, nella corte rurale, un fabbricato di servizio di ST massima 60 mq con le caratteristiche e le limitazioni indicate. E' fatto salvo quanto consentito per gli interventi a servizio della produzione agricola.

Disposizioni per tutti gli edifici storici (art. 7.7.4)

Sono fornite prescrizioni in merito a:

- finitura del paramento murario (materiali, NO “**cappotto**” sulle fronti principali e secondarie)
- tonalità cromatiche delle tinteggiature e degli infissi esterni (campioni depositati c/o Edilizia privata)
- sistemi di oscuramenti (NO **tapparelle**)
- elementi architettonici delle fronti
- manto di copertura
- NO **balconi**, pensiline aggettanti e terrazzi in falda di qualsiasi tipo;
- reti impiantistiche
- cassette relative ai vani contatori
- canne fumarie o di estrazione aria
- aree libere di pertinenza
- NO **impianti fotovoltaici o solari termici**

Inoltre per **tutti gli edifici presenti** nei Centri storici (**anche recenti**) sono fornite prescrizioni in merito a:

- antenne radiotelevisive ed impianti satellitari
- apparecchi per il riscaldamento e/o condizionamento

Disposizioni per gli edifici storici (art. 7.8)

- Negli edifici storici il rapporto illuminante deve avere requisiti non peggiorativi rispetto all'esistente; sono fatti salvi i casi di ripristino del sistema delle aperture originarie e dell'integrità spaziale dei sistemi strutturali cellulari originari.
- Per gli edifici destinati per almeno il 25% della superficie utile a residenza è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, secondo quanto disposto dalla LR 11/1998 con le limitazioni di cui alla parte VII delle Norme di PUG.

Dotazioni Territoriali

Ai sensi dell'art. 11.9 e della Delibera di G.C. n. 66 del 02 aprile 2019, è **sempre ammessa** la monetizzazione delle Dotazioni Territoriali, qualora dovute

Dotazioni Pertinenziali

Ai sensi dell'art. 11.6, i posti auto pertinenziali (Pr1) **non sono richiesti** per i seguenti interventi edilizi diretti effettuati in Centro Storico:

- Aumento delle superfici degli edifici > 40 mq di ST, relativamente alla sola parte in incremento;
- Aumento delle unità immobiliari;
- Cambio d'uso.

Devono invece essere reperiti, eventualmente anche in altro immobile, in caso di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione

II REC

Ad integrazione delle norme di PUG, per il Sistema Insediativo Storico, trovano applicazione le disposizioni del REC in merito a:

- ✓ Caratteristiche unità abitative (art.48);
- ✓ Scale e ascensori (art. 50)
- ✓ Requisiti igienico sanitari dei servizi e dei locali (art. 62)
- ✓ Aerazione, illuminazione e riscaldamento dei locali (art. 63)
- ✓ Piano del Colore (art. 99)
- ✓ Insegne e Targhe (art. 105)
- ✓ Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi in territorio rurale (art. 117)
- ✓ Allegato A - Disciplina per la riduzione dell'inquinamento luminoso

Da non dimenticare:

- ✓ Gli interventi devono essere finalizzati a garantire l'integrità, la riconoscibilità e la conservazione delle Unità Tipologiche Storiche individuate, nonché al mantenimento del **carattere del manufatto edilizio**
- ✓ E' fondamentale che gli elaborati costitutivi del progetto (grafici e relazioni) riportino le indicazioni di **materiali e colorimetrie**

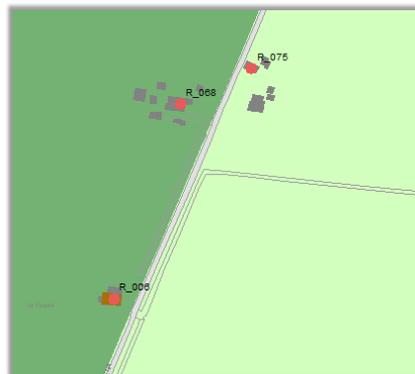
IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO NEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

**Analisi delle possibilità di intervento nel sistema
insediativo storico del PUG**

Il Sistema Insediativo Storico

Il sistema insediativo storico è articolato in:

- ✓ Centri Storici (Cervia e Castiglione)
- ✓ Edifici storici in ambito urbano esterni ai centri storici
- ✓ Edifici storici in territorio rurale



Per intervenire in Centro Storico:

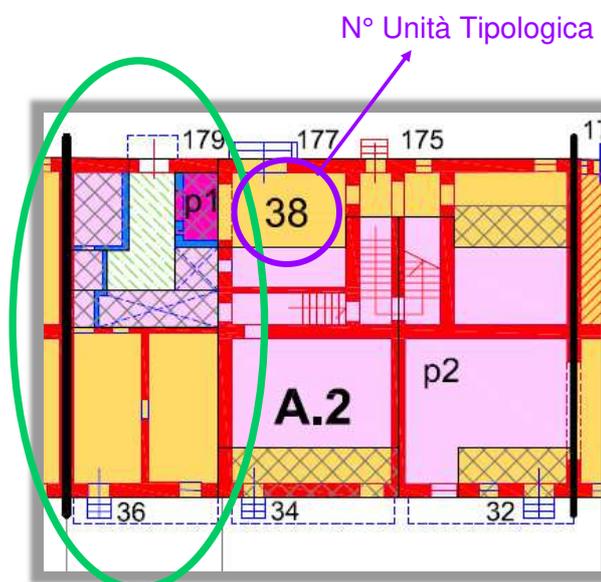
1. Verificare nella Tavola CS2 a quale Tessuto e Tipo appartiene l'unità immobiliare oggetto di intervento;
2. Verificare alla parte VII delle norme di PUG la disciplina generale prevista per il tessuto e tipo di riferimento;
3. Verificare nella Tavola CS1 gli interventi edilizi ammessi per l'unità immobiliare oggetto di intervento;
4. Verificare il numero dell'unità tipologica a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di intervento;
5. Verificare negli elaborati CS3 - Schede di analisi e disciplina particolareggiata la sussistenza di vincoli o prescrizioni particolari per l'attuazione dell'intervento sull'unità tipologica;

Per intervenire in Centro Storico:

Si ipotizza di dover intervenire su un'unità immobiliare situata in Centro Storico (evidenziata in verde).

Dalla Tavola CS2, si evince:

- il numero dell'unità tipologica in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di intervento (n. 38);
- L'unità immobiliare di interesse è:
 - parte in tessuto A;
 - parte corpo edilizio aggiunto privo di valore storico testimoniale;
 - parte corpo edilizio estraneo all'organismo edilizio storico
- E' presente: una parte di area libera di pertinenza e una parte con copertura piana/tettoia
- Sono presenti corpi aggettanti/balconi



Per intervenire in Centro Storico:

Dalla Tavola CS1, si evincono gli interventi edilizi ammessi.

Se nella Tavola CS1, gli interventi edilizi ammessi per l'unità immobiliare oggetto di intervento riportano l'indicazione p1, p2, ecc... ciò significa che l'intervento prescritto si applica solo al piano 1, piano 2, ecc...

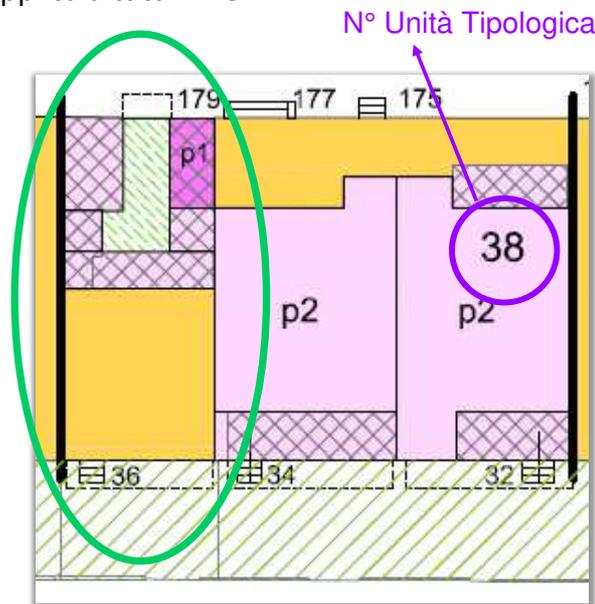
In assenza di indicazioni, l'intervento si applica a tutti i livelli.

nella parte evidenziata in verde dell'Unità tipologica n. 38, (leggendo dall'alto verso il basso):

nella parte campita in rosa è ammessa la ristrutturazione edilizia;

la demolizione si applica solo nella porzione campita di fucsia al piano 1 (al piano sottostante si applica la ristrutturazione);

la parte color ocra è soggetta a restauro e risanamento conservativo a tutti i livelli



Per intervenire in Centro Storico:

Dalla Verifica della scheda relativa all'Unità Tipologica n. 38 si evincono eventuali prescrizioni particolari da osservare per l'intervento edilizio



Per intervenire in Centro Storico:



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11

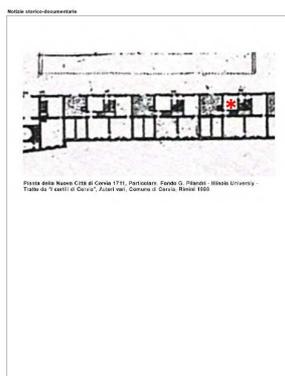


Foto 12

CERVIA

CERVIA

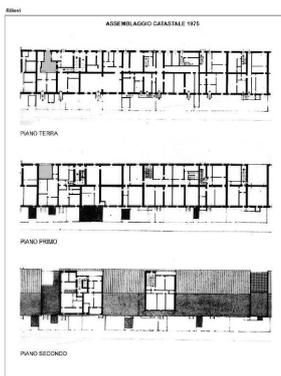
03



CERVIA

CERVIA

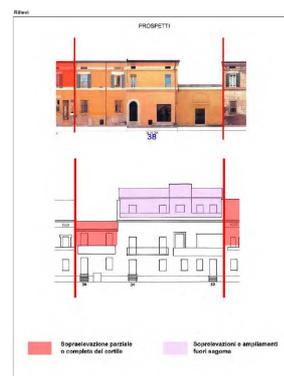
04



CERVIA

CERVIA

05



CERVIA

CERVIA

06

Per intervenire in Centro Storico:

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

Classificazione tipologica

Tessuto **Tessuto di tipo A**

Note: Tessuto edilizio relativo all'impianto urbano progettato di Cervia Nuova la cui realizzazione risale al 1701 e al 1711. Comprende il Quadrilatero ed alcuni edifici storici a funzione specialistica immediatamente esterni e sincronici alla nuova Città.

Corpo principale 1

Tipi edilizi

Edilizia di base

Tipo edilizio A.2

Note: Casa dei Salinari con cortile risalente al secondo progetto della nuova Città (1711)

Descrizione e stato di conservazione del fabbricato

Stato di conservazione : Edificio parzialmente o completamente risanato

Per edifici recenti :

Note:

Uso attuale

Piano terra : Residenza e relativi servizi; Pubblico esercizio e studio professionale

Prevalente dell'organismo :

Note: al piano terra: ristorante, studio web design

Corpo secondario a

Tipi edilizi

Edilizia di base

Corpi edilizi estranei all'organismo edilizio storico

Note: Intasamento parziale del cortile (al piano primo)

Descrizione e stato di conservazione del fabbricato

Stato di conservazione :

Per edifici recenti : Complessivamente mediocre

Note:

Uso attuale

Piano terra : Residenza e relativi servizi; studio professionale

Prevalente dell'organismo : Residenza

Note: al piano terra: studio web design

Corpo secondario b

Tipi edilizi

Edilizia di base

Corpi edilizi aggiunti privi di valore storico e testimoniale

Note: Sopraelevazioni parziali delle cellule che affacciano su via XX Settembre e sulla Circonvallazione Sacchetti e intasamento cortile

Descrizione e stato di conservazione del fabbricato

Stato di conservazione :

Per edifici recenti : In buone condizioni

Note:

Uso attuale

Piano terra : -

Prevalente dell'organismo : Residenza

Note:

Per intervenire in Centro Storico:

INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO

Vincoli

D.L.gs. 42/2004

Note: Dlgs 42/2004 Parte II Beni Culturali (Decreto del Direttore regionale n. 2541 del 28.07.2011) - Dlgs 42/2004 Parte III Beni Paesaggistici

Altri vincoli

Note:

Corpo principale 1

Interventi edilizi

2. Restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso

come da Norme del Piano

Corpo secondario a

Interventi edilizi

4. Demolizione

Destinazioni d'uso

.

Corpo secondario b

Interventi edilizi

6. Ristrutturazione edilizia

Destinazioni d'uso

come da Norme del Piano

Prescrizioni particolari per il recupero

Tinteggiare gli sportelli delle cassette contatori (foto 1) del medesimo colore della facciata. Per le ulteriori prescrizioni si veda la pagina successiva

Per intervenire in Centro Storico:

Prescrizioni particolari per il recupero



Corpo estraneo all'organismo edilizio da demolire (parte che fuoriesce dal muro di cinta del cortile)

Rimuovere la pensilina quale elemento incongruo ai caratteri del centro storico



Rimuovere la chiusura ad infisso del balcone

Demolire i terrazzi aggettanti sul fronte 3, in alternativa, migliorarne l'inserimento nel contesto storico, (per esemp. ridurre le dimensioni del terrazzo, ridefinire la soletta e la balaustra con elementi coerenti ai caratteri del centro storico.). Tale intervento dovrà essere attuato nel momento in cui si interverrà sulla facciata.

Per intervenire in Centro Storico:

Qualora, dalle Schede CS, emerga che l'unità immobiliare oggetto di intervento è inserita in un'Unità Tipologica per la quale è segnalato un vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 **tutela ope legis** (ad es. per presenza di proprietà di Istituto Religioso nell'Unità Tipologica), è opportuno procedere alla **verifica dell'interesse culturale** ai sensi dell'art. 12 e segg. del D.Lgs. 42/2004, volta ad accertare o meno la reale sussistenza del vincolo.

Per intervenire in Edifici storici in ambito urbano esterni al Centro Storico:

In caso di intervento su tipi riconducibili ai Villini novecenteschi **non** soggetti a vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, riconosciuti di interesse storico testimoniale e disciplinati da specifica Scheda EU:

- Si applicano le disposizioni dell'art. 7.7.2 comma 1;
- Si applica la disciplina specifica prevista dalla Scheda EU;
- Nelle schede ove è previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo, **non sono ammessi** interventi di nuova costruzione o ampliamento, nemmeno nell'area di pertinenza, salvo dove diversamente specificato;
- Per gli eventuali corpi secondari presenti nell'area di pertinenza, qualora non connessi all'impianto storico dell'edificio principale ovvero non presentino elementi e/o strutture storiche, è **ammesso** l'intervento di Ristrutturazione edilizia;
- Nelle schede ove è previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo, la collocazione di ascensori deve essere prevista preferibilmente all'interno dell'edificio; ove ciò non fosse possibile, potranno essere valutate soluzioni alternative, nel rispetto del principio di tutela e conservazione dell'immobile;

Per intervenire in Edifici storici in ambito urbano esterni al Centro Storico (Scheda EU):



COMUNE DI CERVIA

PIANO URBANISTICO GENERALE

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE ESTERNI AI CENTRI STORICI MA IN TERRITORIO URBANO

L.R. 21 Dicembre 2017, n.24: Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio



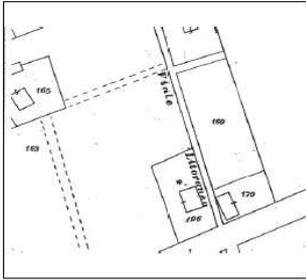
SCHEDE DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE

Denominazione: Villa Tognoli
 Isolato: Cervia
 Via: Viale Colombo
 Nr. civico: 20

U.M.I./Unità edilizia: **U_064**

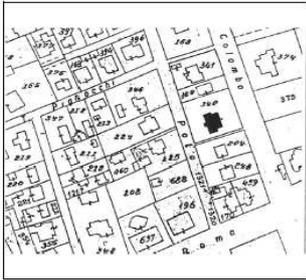
Scheda n. 54







N.C.E.U. Cervia
Foglio: 26 Particella: 340



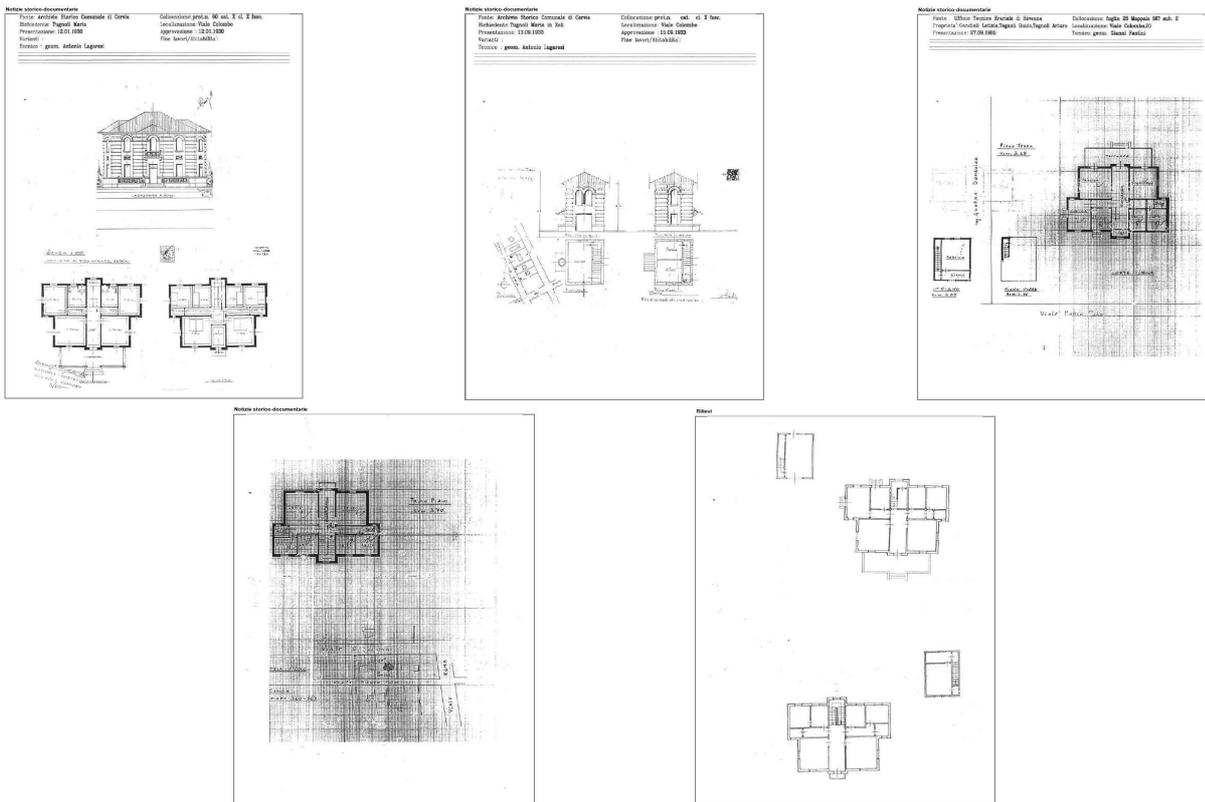
Catasto d'impianto aggiornato

CERVIA
Villa Tognoli
U_064

Per intervenire in Edifici storici in ambito urbano esterni al Centro Storico (Scheda EU):



Per intervenire in Edifici storici in ambito urbano esterni al Centro Storico (Scheda EU):



Per intervenire in Edifici storici in ambito urbano esterni al Centro Storico (Scheda EU):

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

Classificazione tipologica
 Tessuto: Derivato da "impianto pianificato"
 Note:

Corpo principale 1
 Tipi edilizi
 Edilizia di base
Villino novecentesco

INTERVENTI EDILIZI E PRESCRIZIONI PER IL RECUPERO

Vincoli
 D.L. 42/2004
 Note:
 Altri vincoli
 Note:

Corpo principale 1
Interventi edilizi
1. Restauro scientifico

Destinazioni d'uso
come da Norme del Piano

Prescrizioni particolari per il recupero

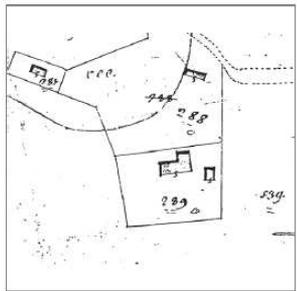
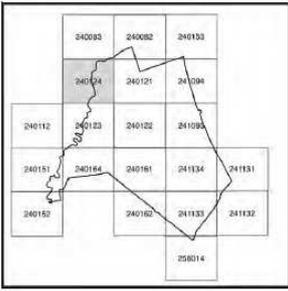
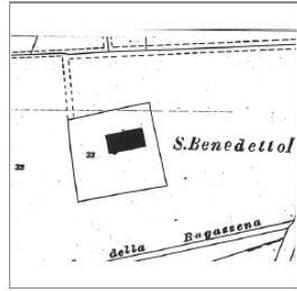
1. Indagine conoscitiva preliminare per la ricerca di eventuali elementi di facciata da reinserire per la ridefinizione della stessa;
3. Conservazione degli elementi plastici che compongono la facciata (mostre, cornici, marcapiani ecc.);
4. Conservazione di tutti gli elementi che costituiscono verande, balconi e aggett;
5. Conservazione degli infissi e dei sistemi di oscuramento originali;
6. Ridefinizione cromatica del paramento murario;
7. Diversificazione cromatica e di finitura degli elementi plastici della facciata;
8. Conservazione e/o ripristino degli elementi strutturali e decorativi che definiscono la recinzione e gli accessi del lotto.

Per intervenire in Edifici storici in territorio rurale:

In caso di intervento su tipi riconducibili agli edifici storici in territorio rurale **non** soggetti a vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, riconosciuti di interesse storico testimoniale e disciplinati da specifica Scheda ER:

- Si applicano le disposizioni dell'art. 7.7.3;
- Si applica la disciplina specifica prevista dalla Scheda ER;
- In analogia a quanto previsto per gli edifici recenti a prevalente funzione abitativa in territorio rurale, negli edifici storici in territorio rurale, qualora sia ammessa la funzione abitativa, sono consentiti frazionamenti che diano luogo ad un **massimo di 2 unità abitative**.

Per intervenire in Edifici storici in territorio rurale:

	COMUNE DI CERVIA	
PIANO URBANISTICO GENERALE Censimento degli edifici in ambito rurale <small>Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24: Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio</small>		
SCHEDE DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE DEGLI EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE		
Denominazione:	Casa in via Ragazzena 143	Scheda n.: R_021
Toponimo:	S. Benedetto I	
Toponimo antico:	S. Benedetto I	
		Catasto Pontificio
		Catasto Impianto

Per intervenire in Edifici storici in territorio rurale (Scheda ER):



Foto 1



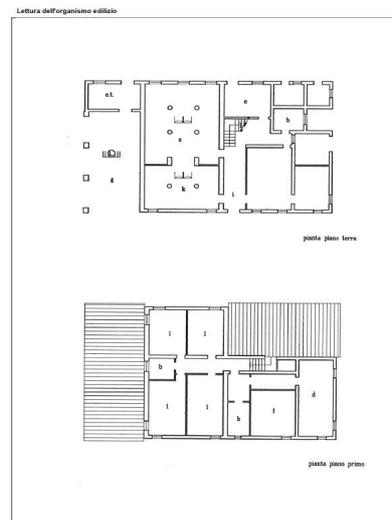
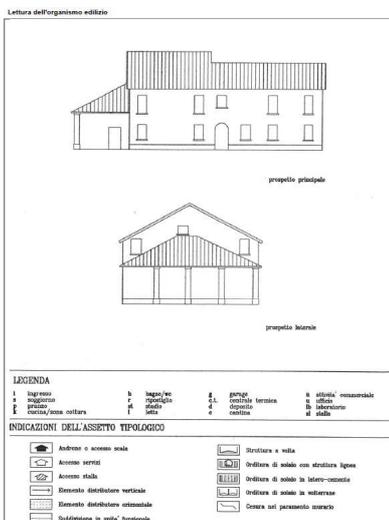
Foto 2



Foto 3



Foto 4



Per intervenire in Edifici storici in territorio rurale (Scheda ER):

LOCALIZZAZIONE, VINCOLI, ACCESSIBILITA', UTENZE E NOTIZIE STORICHE

Viabilità urbana
Via: _____ Numero: _____

Viabilità extraurbana
Nome strada: Via Ragazzana Numero: 143

Riferimenti geografici
Sistema di riferimento: UTM32Z Quota (slm): 0
Coordinata Est : 761.262,00
Coordinata Nord : 4.908.692,00

Riferimenti cartografici
Carta Tecnica Regionale
Foglio: 240124 Scala 1: 2000 Anno: 2015
Catasto Terreni
Foglio: 5 Mappale: 171

Vincoli legislativi
Legge: _____
Articolo: _____ Data notifica: _____

Accessibilità della struttura insediativa
Accessibilità: diretta
Specifiche relative all'accessibilità: strada asfaltata Condizioni stradali: mediocri

Notizie storiche
Documenti: _____

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA, DESCRIZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE

Codice bene: R_021
Codice edificio: R_021/01

Classificazione tipologica
Tipo bene : Bene individuato
Tipologia : Edilizia di base (residenziale)
Specifiche : **Casa rurale**
Tipo di pianura e collina
Tipo di area piana

Tipo: E - III2/x (si veda Relazione)

Strutture edilizie
Numero piani fuori terra : 2
Strutture verticali : continue Altro: _____
Strutture orizzontali e coperture : lavoranti per dimensione Altro: _____

Note: _____

Descrizione
Stato di conservazione : Recentemente risanato
Funzione originaria : Funzione abitativa
Uso attuale : Funzione abitativa
Specifiche uso : _____
Altro : _____
Elementi e/o particolarità del paesaggio:
Note: _____

VINCOLO CONSERVATIVO, DISCIPLINA DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Codice bene: R_021
Codice edificio: R_021/01

Vincolo conservativo
 Interesse storico-architettonico
 Interesse culturale e testimoniale
 Altro immobile

Disciplina di intervento
Restauro e risanamento conservativo d)

Destinazioni d'uso ammesse
Quelle ammesse dalle norme del Piano

Prescrizioni particolari
Verifica degli obiettivi di sostenibilità

Per intervenire in Edifici storici in territorio rurale (Scheda ER):



ULTERIORI PRESCRIZIONI

- Indagine conoscitiva preliminare per la ricerca di eventuali elementi da reinserire negli organismi edilizi
- 1 Demolizione di eventuali corpi aggiunti e sistemi incongrui con il sistema originario
- 2 Demolizione di elementi di copertura soprastanti gli ingressi
- 3 Sostituzione dei sistemi di oscuramento costituiti da avvolgibili
- 4 Ridefinizione cromatica del paramento murario
- 5 Diversificazione cromatica del paramento murario
- 6 Diversificazione cromatica e di finitura degli elementi architettonici
- 7 Ridimensionamento delle aperture fuori scala
- 8 Ripristino del sistema del portico previa demolizione degli intasamenti o tamponamenti incongrui
- 9 ■ Conservazione e ripristino dei corpi secondari originari
- 10 ■ Conservazione degli elementi tradizionali presenti (pozzo, forno, lavatoio, ecc.)