

COMUNE DI CERVIA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot. n. 70/PT

Cervia li 15.03.2004

A TUTTO IL PERSONALE TECNICO

CIRCOLARE N. 1/2004

OGGETTO: CHIARIMENTI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO NEI SITI TRADIZIONALI.

Dopo l'approvazione della Variante alle N.T.A. del PRG relativa ai "Siti Tradizionali", che tutela le case coloniche sparse nel territorio agricolo ritenute meritevoli di salvaguardia volta alla valorizzazione delle loro caratteristiche architettoniche e storiche, sono stati presentati diversi progetti relativi ad interventi su tali immobili.

L'Ufficio ha evidenziato una difficoltà nella valutazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, in quanto spesso vengono proposti inserimenti di strutture interne "leggere" come ad esempio soppalchi e/o scale, che rappresentano nuovi elementi costruttivi per i quali sorge il dubbio se rientrino nell'intervento ammesso.

Visto quanto previsto dalla normativa specifica della Variante sopra citata, che si richiama integralmente:

(A2a) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e ne permette il completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) *la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:*
 - *il restauro e ripristino del fronte principale o di quelli secondari: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non sia alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;*
 - *il restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi attestanti aspetti decorativi, plastici e di finitura tipici del periodo;*
- b) *Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:*
 - *murature portanti sia interne sia esterne;*
 - *solai;*
 - *scale;*
 - *tetto, con ripristino del manto di copertura originale;*
- c) *l'eliminazione di eventuali incrementi dell'organismo edilizio che siano stati incongruamente inseriti rispetto alle possibilità evolutive del tipo edilizio originario.*
- d) *l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

(A2b) Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo b, riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, che fanno tuttavia parte del patrimonio edilizio tipico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti edilizio - tipologici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: per questi sono ammesse nuove aperture purché non sia alterata l'unitarietà del prospetto;*
- il restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi attestanti aspetti decorativi, plastici e di finitura tipici del periodo; su questi non sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti e devono rimanere fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;*

b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) l'eliminazione di eventuali incrementi dell'organismo edilizio che siano stati incongruamente inseriti rispetto alle possibilità evolutive del tipo edilizio originario;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Visto altresì quanto previsto dalle N.T.A. del PRG relativamente alla definizione dell'intervento all'art.7.1.3., che si riporta integralmente:

7.1.3. restauro e risanamento conservativo, in quanto promuovano: opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite nel precedente art. 7.1.1. e 7.1.2. improntate dal metodo del restauro nonché gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nella stessa prospettiva metodologica.

Opere e interventi devono rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali presenti in siffatto organismo, consentendovi destinazioni d'uso compatibili con la sua conservazione all'interno di Ui o Ue come definite nel precedente art. 5.12.: i frazionamenti delle prime sono consentiti quando orientati alla restituzione di caratteri storici dell'uso dell'organismo stesso.

7.2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che comportino aumenti di slp e/o frazionamenti con incremento di Ui e oppure mutamenti di destinazione d'uso, di cui nel precedente art. 4.3.2., partecipano agli oneri di urbanizzazione.

Si ritiene che l'intervento di restauro e risanamento sia volto a salvaguardare gli elementi caratteristici degli edifici vincolati, in particolare gli elementi strutturali elencati nel restauro di tipo A) per i quali è espressamente esclusa la modifica della posizione, e non escluda la possibilità di introdurre nuove strutture interne "leggere" (da realizzarsi in legno o in metallo) come soppalchi o seconde scale che favoriscono il recupero funzionale dell'immobile e la sua utilizzazione a destinazioni compatibili con l'uso storico dell'edificio stesso senza alterarne le caratteristiche e la qualità tipologica.

Si ritiene altresì che sia consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti quando rivolto al mantenimento del carattere storico dell'uso dell'edificio, cioè residenziale.

Il Dirigente Settore Pianificazione Territoriale
Arch. N. Giambi

Il Capo Servizio Edilizia Privata
Ing. C. Ghedini