

COMUNE DI CERVIA

(Provincia di Ravenna)



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA- BORGO MARINA- VILLAGGIO DEI PESCATORI- SOTTOSETTORE Ad 7 (PIANO DI RECUPERO)

Proprietà:
Soc. Levante S.r.l.
Viale Nazario Sauro, 11 - Cervia (Ra)

Elaborato 1

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Progetto

Veniero Vallerani architetto
Viale Dei Mille, 69 - 48015 Cervia ph.0544 978001 fax 0544 1673619

RELAZIONE TECNICA PIANO DI RECUPERO BORGO MARINA VILLAGGIO DEI PESCATORI SOTTOSETTORE Ad7

Il Piano Regolatore ha come obiettivi lo sviluppo e la riqualificazione del porto canale che attualmente presenta una situazione di degrado legato ad un'edilizia abitativa di pessima qualità e condizioni igienico-sanitarie che hanno causato l'abbandono del quartiere da parte della popolazione residente. Nel corso degli anni è inoltre venuta a crearsi, tra le abitazioni e le banchine del porto, una promiscuità con lavorazioni non accettabili in zone abitate che talvolta risultano persino pericolose per la salute.

La volontà del Piano è dunque di riportare il quartiere alle normali funzioni abitative e di piccolo commercio e, progettando il complesso urbanistico ed edilizio attraverso l'eliminazione delle parti non omogenee al suo tessuto, riacquistare quelle caratteristiche edilizio-architettoniche in grado di restituire dignità alla zona.

Il tessuto originale, se riportato alla luce e reso leggibile con una serie di interventi consapevoli e mirati, ha la possibilità di richiamare il turismo in questa parte della città, tra le banchine e la "borgata" storica: si tratta infatti di una zona strategica in grado di rendere fluida e continuativa la "passeggiata " tra Cervia e Milano Marittima grazie al traghetto ivi situato.

In tutte le città turistiche dotate di banchine sono queste ultime il maggior punto di attrazione della città, che definiscono le zone più frequentate sia dai visitatori che dagli abitanti della città stessa.

Il Piano Regolatore, dal punto di vista tecnico urbanistico, interviene dunque in questa zona dividendola in Settori e Sottosettori.

Tra questi il Sottosettore in oggetto Ad7 contiene diversi edifici normati diversamente tra loro mentre l'adiacente Sottosettore Ad6 contiene un unico edificio non omogeneo al tessuto della zona tessa (trattasi di un capannone destinato ad uso artigianale) il quale tramite un Piano di Recupero, già in corso di istruttoria, verrà demolito permettendo così la costruzione di un edificio residenziale-commerciale omogeneo e coerente alla tipicità di questa zona della città.

I Sottosettori Ad7 e Ad8 si propongono di attivare un processo di ridisegno urbano del tessuto edilizio di scarsa qualità che si affaccia sul

Porto Canale e quindi di riqualificazione degli edifici esistenti e prospicienti via Nazario Sauro.

Come menzionato precedentemente il Sottosettore Ad7 contiene diverse categorie di intervento, specificatamente:

- 1- Ripristino edilizio – tipologico A.3.2 (Art.22)
- 2- ristrutturazione urbanistica;

Il Permesso di Costruire per Opere di Risanamento Conservativo di Tipo B è già stato rilasciato per l'edificio principale del Sottosettore Ad7, essendo previsto per questa categoria di opere l'Intervento Diretto.

Per le restanti porzioni del Sottosettore sono previsti l'utilizzo della Categoria del Ripristino Edilizio-Tipologico, con ampliamento e sopraelevazione previa demolizione di un edificio esistente, e Demolizione e Risanamento Aree Libere per quanto riguarda la ricostituzione delle corti retrostanti gli edifici principali.

Il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata è in Variante al P.R.G. per le seguenti motivazioni:

1. L'intervento proposto non interessa l'intero sottosettore in esame, dal momento che una parte consistente dell'Ad7 è già stata oggetto di intervento diretto di restauro e risanamento conservativo di tipo B;
2. Nell'ambito dell'intervento non è prevista la realizzazione del corpo di fabbrica a pettine previsto dalla VCS lato porto canale, non precludendone tuttavia la futura realizzazione;
3. Vengono realizzate due balconi in variante rispetto a quanto previsto dall'art. 22 delle NTA della VSCS;

Il nuovo edificio oggetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento e sopraelevazione, come prevede il piano regolatore, fa parte della cortina di edifici che definisce uno dei due prospetti di via Nazario Sauro. Dovendosi inserire nel contesto del Borgo dei Pescatori si è scelto di rispettare le tipologie esistenti con uno studiato utilizzo dei materiali e delle colorimetrie, soffermandosi principalmente sullo studio del ritmo delle bucatore (le finestrate) ovvero sul rapporto tra pieni e vuoti delle pareti che fanno parte del prospetto principale. Saranno comunque di Pietra d'Istria o similari le banchine, le soglie ecc., gronde e pluviali in

rame e il colore delle facciate in silicati di colore facente parte della colorimetria del Centro Storico così come gli scuroni. La copertura sarà in coppi.

Il carattere specialistico di questo settore urbano consente destinazioni d'uso residenziali (Gf. IV) e miste (Gf. III a, b, d, e, f, g, VI, VII a, b, X a, XII b, XIII, XIV), con le seguenti limitazioni:

E' vietato il cambio di destinazione d'uso dei piani superiori delle unità destinate a funzioni residenziali (Gf. IV) classificate nelle categorie A1, A2.1 e A2.2

Nei sottosectori Ad4-5-6-7-8-9, le attività di cui ai Gf. III, a, b devono essere connesse alla nautica, alla pesca, al mare e al turismo specializzato.

Le aperture di entrambi i prospetti, essendo addossate alle proprietà adiacenti (sottosectore Ad6 e sottosectore Ad7) sono a distanza conforme rispetto a quanto prescritto nel Codice Civile, ovvero a 75 cm di distanza dal confine di proprietà.

Nel complesso il progetto è in grado non solo di rispettare le linee suggerite dal Piano Regolatore ma di proporre una soluzione tanto in linea con la trama storica del Borgo dei Pescatori quanto con le potenzialità strategiche del Sottosectore.

In fede
Arch. Veniero Vallerani

Cervia, 21/10/2015

Il presente PUA ha come oggetto l'ampliamento e la sopraelevazione di un piano di un immobile a destinazione residenziale composto da solo piano terra.

L'impianto generale pertanto non va a modificare l'assetto della viabilità della zona dove abbiamo il lato Viale Nazario Sauro non vi sono attualmente e non vi sono previsti in progetto nuovi passi carrai o nuovi parcheggi. Verrà infatti mantenuto l'accesso pedonale come lo stato attuale dei luoghi.

Stessa cosa dicasi per il lato canale, dove il passo carraio da sempre esistente è in fase di regolarizzazione, ma non verrà modificato né in posizione né in dimensione.

Vengono individuati inoltre n.2 posti auto ricavati nell'area privata di proprietà di adeguate dimensioni e spazio di manovra come indicato nelle normative comunali, uno per ogni unità immobiliare prevista nel progetto.

Viene riportato di seguito il confronto tra STATO DI FATTO E STATO FINALE dove si evince che la situazione della viabilità generale non viene modificata, e vengono appunto indicati i sopraccitati nuovi posti auto interni alla proprietà.

il tecnico

Arch. Vallerani Veniero

**RELAZIONE TECNICO SPECIALISTICA
FOGNATURE E PRINCIPI DELL'INVARIANZA IDRAULICA**

Per quanto riguarda la rete fognaria del presente PUA, si fa presente che esternamente al lotto, su viale Nazario Sauro e sul retro lato Canale, sono già state realizzati gli allacci e le linee dei sottoservizi, con i relativi pozzetti pavimentati nel marciapiede pubblico realizzato con porfido tipologia opus incertum (vedere elab.5 e TAV.3 Sottoservizi).

Saranno da realizzare solamente le nuove linee all'interno del lotto, per la parte privata, mentre per quanto riguarda le opere pubbliche sono già completate.

Il progetto prevede l'ampliamento e la sopraelevazione dell'immobile esistente, dove allo stato c'è una situazione di totale impermeabilità del lotto, risultante completamente pavimentato.

Per i principi dell'invarianza idraulica, avendo in progetto di realizzare una nuova pavimentazione all'interno della proprietà (fatto salvo per un'area di circa 2,00 mq attorno al Pinus Pinea esistente nel lato canale sulla proprietà pubblica, a pochi centimetri dal confine privato, che si intende preservare realizzando una pavimentazione filtrante in alveolare o similare), non è richiesta la vasca di laminazione, in quanto si andrà ad aumentare leggermente la permeabilità del terreno.

il tecnico

Arch. Vallerani Veniero

COMUNE DI CERVIA
(Provincia di Ravenna)



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA-
BORGIO MARINA- VILLAGGIO DEI PESCATORI- SOTTOSETTORE Ad 7
(PIANO DI RECUPERO)**

Proprietà:
Soc. Levante S.r.l.
Via Parini ,13 - Cervia (Ra)
Progetto Arch. Vallerani Veniero

OGGETTO: RELAZIONE SULLA QUALITA' DEL SUOLO

Cervia, lì 29 / 09 /2015

Con la presente si comunica che, sull'esito dell'analisi storica del suolo interessato, vi è sempre stato fatto un uso residenziale e quindi mai interessato da altri tipi di attività industriali, produttive, commerciali, che potessero produrre inquinamento.

in fede

Arch. Vallerani Veniero

Venerio Vallerani architetto
Viale Dei Mille, 69 - 48015 Cervia ph.0544 978001 fax 0544 1673619

COMUNE DI CERVIA
(Provincia di Ravenna)



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA-
BORGIO MARINA- VILLAGGIO DEI PESCATORI- SOTTOSETTORE Ad 7
(PIANO DI RECUPERO)**

Proprietà:
Soc. Levante S.r.l.
Via Parini ,13 - Cervia (Ra)
Progetto Arch. Vallerani Veniero

OGGETTO: DICHIARAZIONE CONSEGNA ELABORATI

Cervia, lì 29 / 09 /2015

Con la presente, in qualità di progettista del PUA, si attesta che gli elaborati consegnati in formato digitale DWG autocad 2004 e PDF/P7M sono conformi alle copie cartacee consegnate in data odierna in duplice copia.

in fede

Arch. Vallerani Veniero