

# COMUNE DI CERVIA

## descrizione dei lavori



Progetto di Piano  
Particolareggiato di iniziativa  
privata relativo ad un'area in  
zona "A" di Centro Storico  
Sottosettore Ad9 (Villaggio  
dei Pescatori) sita in fregio a  
Via Nazario Sauro

## spazio riservato all'ufficio tecnico

### PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

## STEFANO FOCACCIA ARCHITETTO

**ARCHLABO**  
laboratorio di architettura  
via M.D'AZEGLIO n.38 Ravenna  
e-mail stefano.focaccia@alice.it  
tel 0544215210 - fax 0544246754



**COLLABORATORI:**  
arch. Baltazzi Laura  
arch. Bocchini Elisa  
arch. Randi Davide

### **PROGETTISTI RIUNITI**

48015 VIA OSPEDALE 8/B CERVIA TEL. E FAX  
0544-973075

GEOM. ROMEO CARLI

### LA PROPRIETA'

RUBBOLI RAUL  
FRER SRL  
GIROMETTI ENRICHETTA  
GIROMETTI CLAUDIA  
ROSENBERGER PATRICIA SABINA

TADDEI ANNA  
TADDEI ANGELA

### OGGETTO TAVOLA:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ELABORATO N.

**03**

NOVEMBRE 2013

## RELAZIONE TECNICA

### DESCRIZIONE GENERALE

L'intervento, in oggetto, consiste nell'attivazione di un processo di ridisegno urbano del tessuto edilizio di recente edificazione e di scarsa qualità che si affaccia sul Porto Canale e di riqualificazione degli edifici esistenti su Via N. Sauro. L'intervento, in particolare, riguarderà una porzione del borghetto residenziale che sorge tra l'area ex-squero e il Viale C. Colombo, al margine orientale del Centro Storico, specificatamente del Sottosettore Ad9.

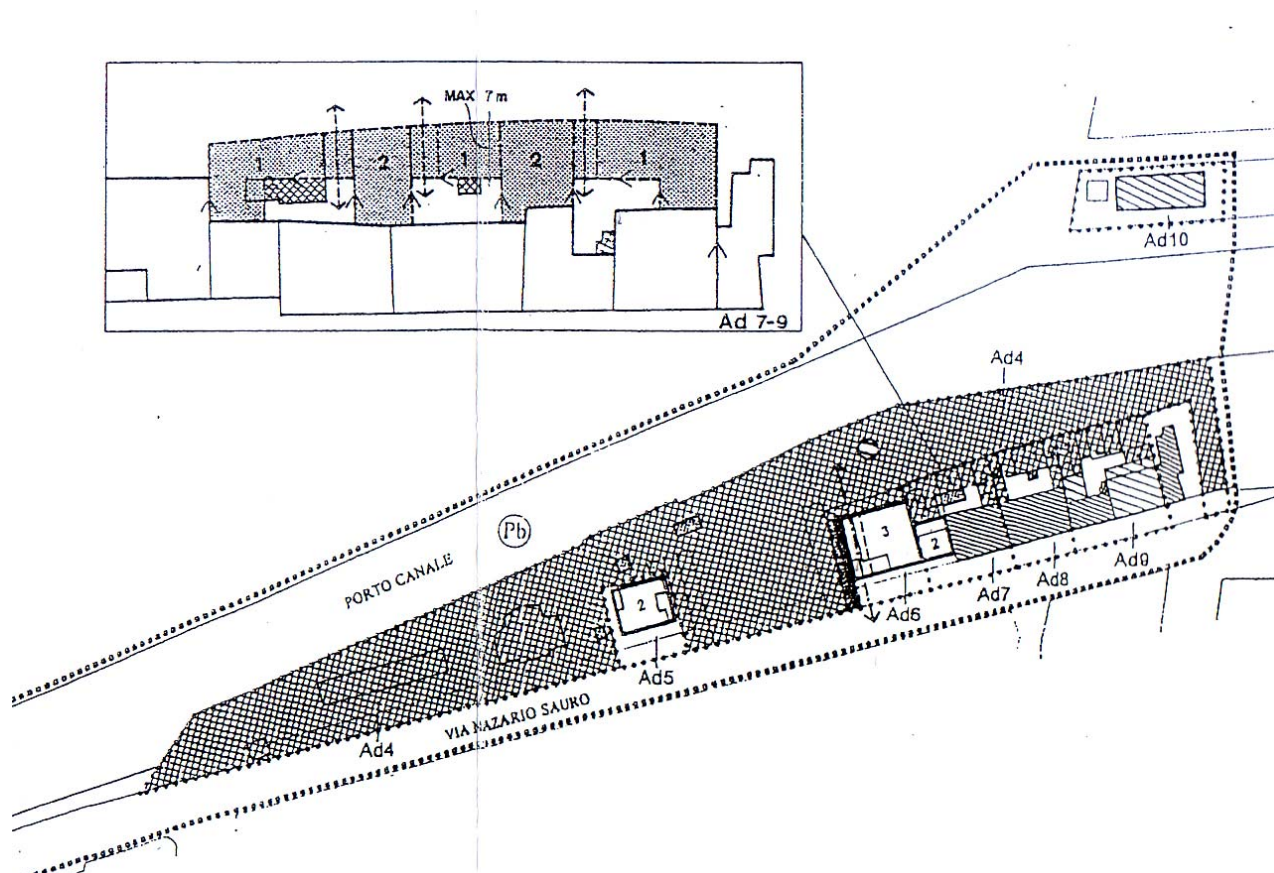


Fig.1. Stralcio variante specifica centro storico.

Ogni unità edilizia, comprendente edifici e aree scoperte di pertinenza, situate all'interno della Zona Omogenea "A", viene identificata attraverso la classificazione tipologica e attraverso differenti e conseguenti categorie di intervento edilizio; nel caso specifico, nel Sottosettore Ad9, in base alla Tav. 2 della Variante Specifica del Centro Storico (VCS), la quale attribuisce a ogni singolo manufatto una categoria di intervento specifico, si evincono n. 3 categorie diverse di intervento:



ROMEO CARLI • GEOMETRA

PROGETTISTI RIUNITI via Ospedale 8/b 48015 Cervia (RA) tel. 0544 973075

- Intervento di ristrutturazione edilizia A3.1 attraverso la demolizione e fedele ricostruzione, della sagoma e del volume e cambio d'uso in residenza dell'edificio ex ricettivo-ristorante denominato Pensione Ines; riguarda il Ristorante "Da Mario"- Pensione Ines, che sarà soggetto a cambio di destinazione d'uso da ricettivo ristorante a residenziale e una piccola porzione di fabbricato sul lato ovest dell'area, che non presenta alcuna caratteristica storico-ambientale in quanto realizzato in epoca recente senza alcuna qualità architettonica intrinseca.

- Intervento di Risanamento Conservativo: riguarda il corpo contiguo alla Pensione Ines che si affaccia su Via Nazario Sauro, con due piani fuori terra, facente parte di unità edilizie in buono stato di conservazione che hanno valore ambientale per i loro caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia minore della città; gli interventi diretti a questo corpo di fabbrica prevederanno il restauro dei fronti esterni ed interni, mantenendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda, il ripristino degli ambienti interni, il consolidamento e rinnovamento delle parti strutturali, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari.

- Intervento di Ristrutturazione Urbanistica: interessa la parte del Sottosettore Ad9 che si affaccia sul Porto-Canale, la quale contiene unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico; in particolare l'intervento, in questa categoria consiste nel ridisegno urbano del tessuto edilizio con cambio di destinazione d'uso dei proservizi realizzati verso il canale e nel recupero degli altri edifici esistenti conformemente alle propria categoria di intervento.

L'intervento in oggetto prevede il recupero dei sottotetti ai sensi della L. 11/98

Il Piano Particolareggiato in oggetto risulta in **Variante al PRG** per i seguenti motivi:

- possibilità di insediare la destinazione d'uso rientrante nel Gf IIIg, servizi per l'ospitalità, (come ristoranti trattorie e bar), nell'edificio soggetto a ristrutturazione urbanistica, lato canale; tale aspetto risulta in variante rispetto all'art. 38 delle N.T.A. C.S. che negli edifici fronte canale prevede la possibilità di insediare solo attività rientranti nei Gf IIIa, IIIb e IV;
- possibilità di realizzare, solo nel caso di insediamento del Gf IIIg, nella porzione del fabbricato che si affaccia sul canale, soggetto a ristrutturazione urbanistica, un ambiente unico, eliminando il primo solaio e mantenendo la sagoma complessiva indicata nelle sezioni CC e DD della tavola 8, escludendo comunque la possibilità di realizzare soppalchi; tale aspetto risulta in variante rispetto a quanto previsto dalla Variante Specifica del Centro Storico, che consente la realizzazione di piani fuori terra di altezza interna massima pari a 3 mt (art. 4 punto e) delle NTA CS.



## DESCRIZIONE ESPLICATIVA DEI VARI TIPI DI INTERVENTO

L'intervento consiste in opere sistematiche volte a raggiungere gli obiettivi descritti dalla Variante Specifica al Centro Storico quali: ridisegno del tessuto urbano, riqualificazione e salvaguardia delle corti interne e degli edifici esistenti su via N. Sauro, e rivitalizzazione del lungo-canale come passeggiata urbana. L'unità minima d'intervento è rappresentata da tutto il comparto e il permesso di costruire risulterà pertanto unico a tutto il comparto, comprendendo oltre che gli interventi sugli edifici anche le opere di urbanizzazione richieste.

Le opere consistono essenzialmente in:

-- Demolizione dei fabbricati esistenti sul lato del canale riguardante garages, servizi e prefabbricati in lamiera, e superfetazioni come indicato nella scheda di piano; demolizione anche di porzione del corpo di fabbrica a destinazione civile abitazione che si affaccia sul cortile interno.

-- Realizzazione di un piano interrato, con altezza di progetto pari a ml 2.60, con struttura in calcestruzzo-armato additivato e consolidato da una serie sistematica di opere di palificazioni per ottenere una struttura completamente autonoma da quelle esistenti, da destinare a posti auto coperti e cantina; allo scopo di razionalizzare la circolazione, l'accesso al piano interrato verrà realizzato tramite un sollevatore meccanico (montauto) posizionato all'interno della corte ed accessibile da via Nazario Sauro.

-- Nuova costruzione di un corpo di fabbrica, sul lato canale, in rispetto degli allineamenti esistenti, comprensivo di un piano fuori terra con soprastante sottotetto non accessibile, da realizzare con copertura a due falde; la struttura portante di questo fabbricato sarà realizzata con pilastri e travi in c.a., solaio intermedio e di copertura in latero-cemento; i tamponamenti esterni saranno realizzati in blocchi termoresistenti tipo Poroton e intonacati di colore chiaro, tramezzature interne in laterizio forato spessore cm 8 o cm 15, copertura a falde con tegole tipo portoghese. All'interno del corpo di fabbrica (con altezza interna di ml 2.70) verranno realizzati n. 2 locali a destinazione magazzino legato alla nautica ed un'unità immobiliare di civile abitazione che si estende anche sul retro del fabbricato al posto della cucina esistente annessa al ristorante "Da Mario". L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, uno studio e due bagni.

-- Nuova costruzione di porzione di un corpo di fabbrica, il quale si affaccia per un lato sul cortile interno e per un lato verso il canale, con le stesse caratteristiche tecnico-costruttive del precedente fabbricato sopra descritto. Questo corpo di fabbrica, a differenza di quello precedente, sarà realizzato con n. 2 piani fuori terra con soprastante sottotetto non accessibile, in rispetto del numero dei piani N

## STEFANO FOCACCIA • ARCHITETTO



ARCHLABO Via Massimo D'Azeglio 38 48100 Ravenna  
tel.0544 215210 fax.0544 246754 e-mail stefano.focaccia@alice.it

### ROMEO CARLI • GEOMETRA

PROGETTISTI RIUNITI via Ospedale 8/b 48015 Cervia (RA) tel. 0544 973075

indicato in cartografia (Tav. 2 della VCS). All'interno di questo fabbricato (con altezza interna di ognuno dei piani di ml 2.70) verranno realizzati due unità immobiliari di civile abitazione, una al piano terra con ingresso dal lato canale e una al piano primo con ingresso dalla corte interna; le due unità abitative saranno composte da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno e bagno.

-- In aderenza al corpo di fabbrica di nuova costruzione di cui sopra e nel corpo di fabbricato che si affaccia su via N. Sauro, verranno realizzate opere di restauro e risanamento conservativo di tipo B A.2.2 in conformità a quanto previsto dall'art. 17 VCS nel rispetto e nel mantenimento della sagoma esistente e del volume determinato dalla stessa sagoma. In tale porzione di fabbricato, a due piani fuori terra con sottotetto non accessibile, si prevedono in tutto 3 monolocali di cui 1 al piano terra e 2 monolocali al piano primo accessibile dal vano scala comune. Nell'edificio soggetto a risanamento conservativo, si prevede inoltre l'accesso carrabile su via Nazario Sauro per accedere alla corte interna e al montauto attraverso la creazione di un androne con finitura ad arco ribassato, come previsto nel secondo parere della Giunta P.G. 37079 del 22/07/2010.

-- ristrutturazione edilizia A.3.1 attraverso demolizione e fedele ricostruzione, della sagoma e del volume e cambio d'uso in residenza dell'edificio ex ricettivo-ristorante denominato Pensione Ines. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio condominiale con scala comune accessibile dalla via Nazario Sauro composto da complessivi sette alloggi di cui tre monolocali al piano terra, due trilocali al piano primo e due trilocali al piano secondo e terzo. L'ultimo alloggio su due livelli presenta al piano terzo un ampio soggiorno vetrato anche in copertura con annesso terrazzo per favorire la vista sul porto-canale; tale terrazzo è integrato da un leggero pergolato in metallo. L'edificio, realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio di tamponamento, sarà intonacato di colore chiaro e presenterà un piano terra fugato al fine di connotarsi con dei caratteri tipici di una "architettura urbana". L'intervento prevede la ricostruzione dei balconi aggettanti esistenti ed il ridisegno di quelli sulla corte per favorire l'affaccio sul porto-canale.

-- rifacimento dei marciapiedi pubblici, presentando in fase esecutiva, preventivo progetto ai competenti servizi del Settore LL.PP e la predisposizione impiantistica per la sostituzione dell'illuminazione secondo un progetto concordato con HERA luce s.rl. In relazione al nuovo ingresso Carrabile su via Nazario Sauro, verrà inoltrata dalla proprietà, in fase esecutiva, apposita richiesta di autorizzazione di passo carraio, al servizio competente Lavori Pubblici, in cui verranno esplicitati gli interventi sul marciapiede e sull'interferenza con la pista ciclabile esistente. In quell'occasione verrà presentata apposita relazione sugli interventi che si intende attuare per evitare pericoli per la circolazione dei pedoni e dei ciclisti.

## STEFANOFOCACCIA • ARCHITETTO



ARCHLABO Via Massimo D'Azeglio 38 48100 Ravenna  
tel.0544 215210 fax.0544 246754 e-mail stefano.focaccia@alice.it

## ROMEO CARLI • GEOMETRA

PROGETTISTI RIUNITI via Ospedale 8/b 48015 Cervia (RA) tel. 0544 973075

il Sottosettore Ad9, oggetto della presente relazione, sarà quindi costituito complessivamente da quattro blocchi principali per complessivi 13 alloggi, due magazzini legati alla nautica oltre al piano interrato destinato ad autorimessa. Complessivamente la proposta di piano prevede la realizzazione di 6 monolocali, 3 bilocali e 4 trilocali nel rispetto dei tagli minimi previsti dagli artt. 27 e 28 del R.E.C. garantendo un numero di trilocali minimo del 30% ed un numero di monolocali massimo del 50% del totale degli alloggi previsti in Centro Storico.

### PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Pratica 17863/2010, P.G. 37079 del 22/06/2010

Licenza Edilizia n. 175/465 del 1968 (Hotel Ines)

Concessione Edil. in sanatoria n. 750 del 1999 (Box lato canale)

Concessione Edil. in sanatoria n. 5273 del 1999 (Hotel Ines)

Non risultano altri precedenti agli atti riferiti agli immobili del comparto.

Ravenna 20.11.2013

I Progettisti

Arch. Stefano Focaccia - Geom. Carli Romeo