

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 COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ELABORATO N.

03bis

NOVEMBRE 2013

COMUNE DI CERVIA

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE /O INTERVENTI IL CUI IMPATTO
PAESAGGISTICO È VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE
SEMPLIFICATA. [1]

1. RICHIEDENTE: [2] FRER S.R.L. Via Della repubblica 86/89 47923 Rimini (RN)
RUBBOLI RAUL via Eraclito n. 9 Cervia (RA)
GIROMETTI ENRICHETTA Via Isonzo 25 48015 Cervia (RA)
GIROMETTI CLAUDIA viale Italia 38 48015 Cervia (RA)
ROSENBERGER PATRICIA SABINA Via N. Sauro 29 Cervia (RA)

TADDEI ANNA Via Cervino 2 48015 Cervia (RA)
TADDEI ANGELA Via Cadore 47122 Forlì (FC)

persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO [3]: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA RELATIVO AD UN' AREA SITA IN
VIA N. SAURO, SOTTOSETTORE Ad9, CENTRO
STORICO

3. OPERA CORRELATA A:

edificio
 area di pertinenza o intorno dell'edificio
lotto di terreno
strade, corsi d'acqua
territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale

permanente a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

residenziale ricettiva/turistica industriale/artigianale agricolo

commerciale/direzionale altro _____ ;

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

urbano agricolo boscato naturale non coltivato altro _____ ;

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E / O DELL'OPERA:

centro storico area urbana area periurbana territorio agricolo

insediamento sparso insediamento agricolo area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

costa(bassa/alta) àmbito lacustre/vallivo pianura versante (collinare/montano) altopiano

/promontorio piana valliva (montana/collinare) terrazzamento crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E / O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico
se ricadente in territorio extraurbano o rurale

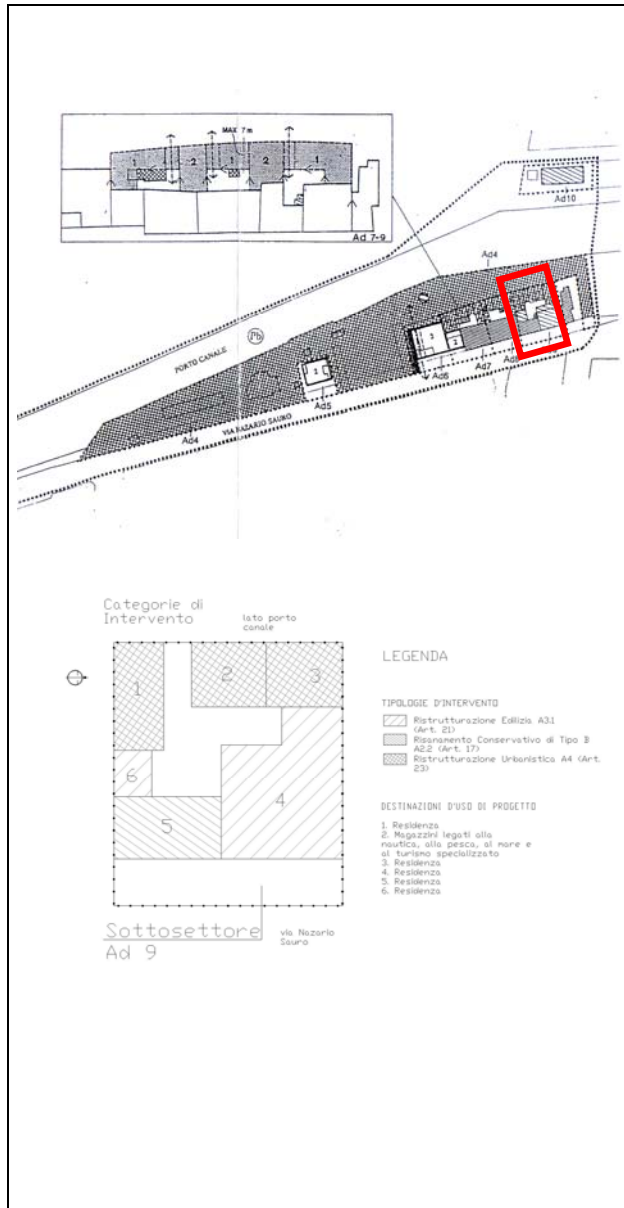
b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO



Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola PRG o PdiF e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire

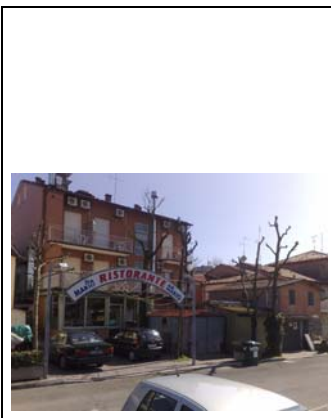
d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)



Ripresa da via nazario sauro lato est



Lato porto canale



Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.Lgs. n. 42/2004):

cose immobili; ville, giardini, parchi; complessi di cose immobili; bellezze panoramiche.

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

10b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004):

territori costieri; territori contermini ai laghi; fumi, torrenti, corsi d'acqua;
 montagne sup. 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve;
 territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide;
 vulcani; zone di interesse archeologico.

11 NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico [4]

L'area interessata all'intervento si sviluppa sull'asta del porto canale in prossimità del porto turistico ad est. Il settore è caratterizzato dalla presenza dell'antico Villaggio dei Pescatori e dall'area di pianta triangolare affacciata sul canale, tradizionalmente legata all'attività della pesca e che ingloba un piccolo borgo lineare

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO [5]

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.

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.

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:

- 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.

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 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.

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.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA [6]:

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.

Il comparto sarà costituito complessivamente da quattro blocchi principali per complessivi 13 alloggi, due magazzini legati alla nautica, oltre al piano interrato destinato ad autorimessa.

Il cromatismo degli edifici sarà essenzialmente di due colori: beige chiaro per gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione e marrone chiaro in continuità con il colore esistente per l'edificio soggetto a restauro.

Le sagome degli edifici ed il rapporto vuoto/pieni rispetta quello imposto dalle Norme della Variante specifica del centro storico di Cervia. In particolare edifici ad un piano e parte a due piani sul lato canale (nuova costruzione), mentre su via Nazario Sauro vengono confermati i volumi esistenti sia per quanto riguarda l'edificio soggetto a restauro (due piani fuori terra) sia per quanto riguarda l'edificio soggetto a ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione (4 piani fuori terra).

L'aspetto architettonico generale è volto ad una immagine tradizionale del borgo dei pescatori, caratterizzata da volumi semplici e finiture tipiche di un contesto storico.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO [7]

Gli elementi progettuali finalizzati a ridurre o migliorare l'impatto sul contesto paesaggistico, sono da identificare nelle forme semplici dei volumi edilizi in relazione alle preesistenze, nei colori e nei materiali che richiamano la tradizione dell'ambiente

circostante.

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE.

Firma del Responsabile

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

Firma del Soprintendente o del Delegato
