

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@alica.it
tel 0544215210 - fax 0544246754



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

PROGETTISTI RIUNITI

45015 VIA OSPEDALE 8/B CERVIA TEL. E FAX
0544-973076

GEOM. ROMEO CARLI

LA PROPRIETA'

RUBBOLI RAUL
FRER SRL
GIROMETTI ENRICHETTA
GIROMETTI CLAUDIA
ROSENBERGER PATRICIA SABINA

TADDEI ANNA
TADDEI ANGELA

OGGETTO TAVOLA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO N.

04

NOVEMBRE 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. NORME GENERALI

Le finalità generali dell'intervento sono:

- ricomposizione dell'unitarietà di immagini del porto canale;
- salvaguardia del carattere misto-residenziale e produttivo dell'area tradizionalmente legata alla pesca e alla nautica;
- coordinamento degli interventi a carattere pubblico e privato riguardanti le infrastrutture, le urbanizzazioni primarie e secondarie e le attività produttive e di servizio tipiche della zona.

Nel caso specifico, il Sottosettore **Ad 9**, mirano alla attivazione di un processo di ridisegno urbano del tessuto edilizio di recente edificazione e di scarsa qualità che di affaccia sul Porto Canale e di riqualificazione degli edifici esistenti su via N. Sauro. Gli strumenti urbanistici prescritti dovranno attenersi agli obiettivi e alle indicazioni contenute nello specifico Studio di Fattibilità Borgo Marina e, in particolare:

- attivazione di un progetto di ridisegno urbano del tessuto edilizio con cambio di destinazione d'uso dei pro servizi realizzati verso il canale;
- riqualificazione e salvaguardia delle corti interne e degli edifici esistenti su via N. Sauro;
- Rivitalizzazione del lungo-canale come passeggiata urbana.

Il Piano attuativo consente una serie di interventi correlati e coordinati:

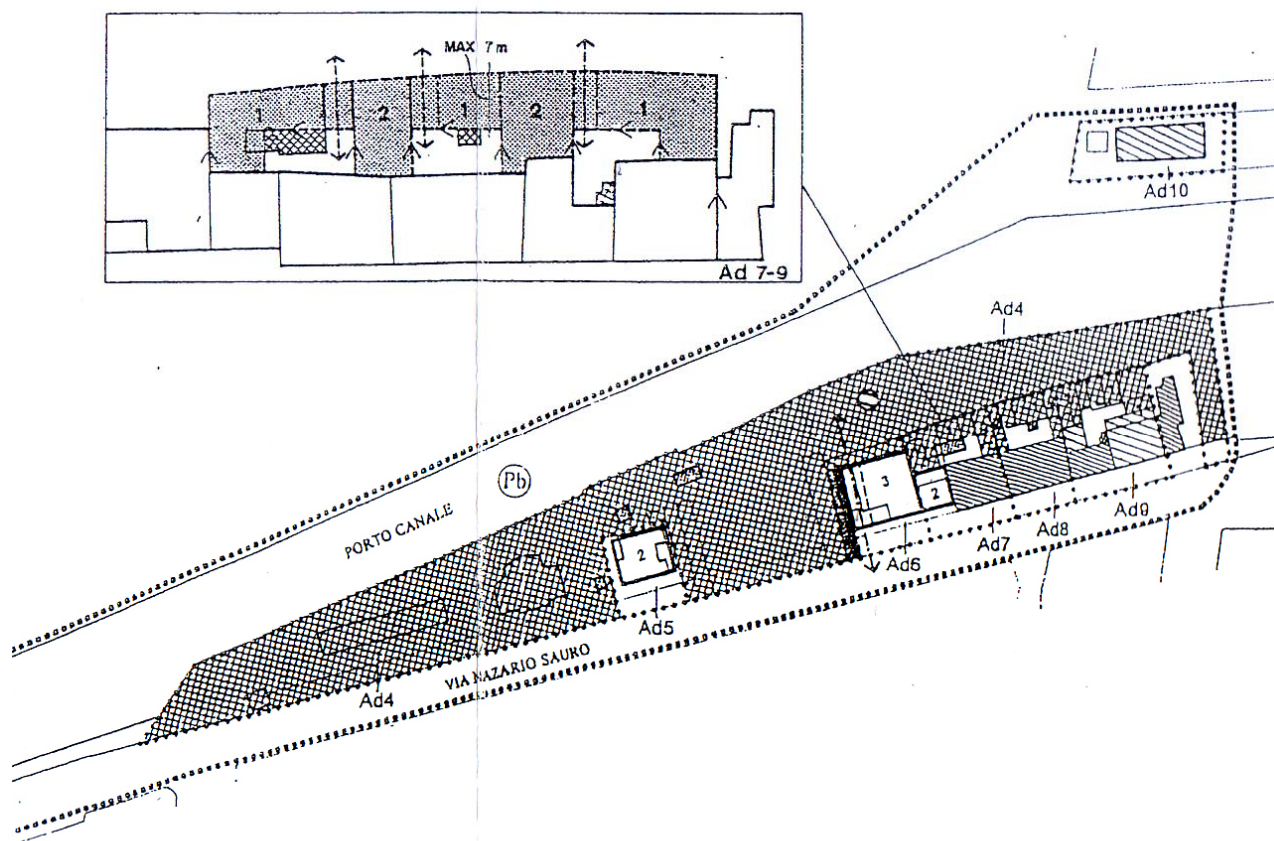
- la realizzazione, sottoposta alle norme di cui alla Categoria di Intervento A4 (art. 23), di un corpo di fabbrica di 1 e 2 piani fuori terra di spessore variabile a pettine, verso il canale, che ingloba edifici esistenti, a fronte della demolizione contestuale di alcuni parti;
- il recupero degli altri edifici esistenti conformemente alle rispettive categorie di intervento.

La proposta di piano particolareggiato comprende i seguenti elaborati:

- Tav. 01 – stralcio variante centro storico e mappa catastale e planimetrie catastali;
- Tav. 02 – documentazione fotografica;
- Tav. 03 – relazione tecnica illustrativa;
- Tav. 03 bis – relazione verifica compatibilità paesaggistica;
- Tav. 04 – Norme tecniche d'attuazione ;
- Tav. 05 – sovrapposizione progetto su base catastale;
- Tav. 06 – stato di fatto;
- Tav. 07 – progetto: piante;
- Tav. 07bis – calcolo superfici;
- Tav. 08 – progetto prospetti e sezioni;
- Tav. 09 - rendering;
- Tav. 10 – comparativo piante;
- Tav 11 – comparativo prospetti e sezioni

- Tav 12 progetto rete fognaria e calcoli invarianza idraulica
- Tav 13 planimetria di progetto rete idrica, gas metano, enel
- Tav 14 Relazione sugli impianti meccanici;
- Relazione geologico-tecnica;
- Valutazione previsionale di clima acustico, oltre integrazione, oltre precisazioni;
- Rapporto preliminare di cui all'art. 12 del D.Lgs 4/2008
- Analisi del sito

Fig.1. Stralcio variante specifica centro storico. SOTTOSETTORE AD9



2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

- E' prevista un'unica Unità Minima d'intervento, a cui corrisponde il permesso di costruire unico per i fabbricati compresi nel comparto e per le opere di urbanizzazione. Tale Unità Minima di Intervento comprende gli interventi su tutti i fabbricati del comparto, soggetti a Ristrutturazione edilizia (cat. A3.1), Risanamento conservativo (cat. A2.2) e Ristrutturazione Urbanistica (cat. A4), oltre che le opere da realizzare nei marciapiedi pubblici.



ROMEO CARLI • GEOMETRA

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

- In sede di presentazione del permesso di costruire devono essere predisposti:
 - il progetto di rifacimento dei marciapiedi pubblici da realizzare in lastre di porfido montate a correre, secondo le indicazioni del Settore Lavori Pubblici, comprensivo delle opere necessarie per la predisposizione impiantistica dell'illuminazione pubblica da definire anche in accordo con HERA Luce;
 - specifica richiesta di autorizzazione relativa al passo carraio da realizzare in via N. Sauro, in tale richiesta deve essere esplicitato l'intervento sul marciapiede (scivolo) e l'interferenza con la pista ciclabile esistente, specificando gli interventi che si intendono attuare per evitare pericoli per la circolazione dei pedoni e dei ciclisti.
- Prescrizioni specifiche Servizio Verde da recepire in sede di presentazione del permesso di costruire:
 - per le alberature previste in abbattimento, gli abbattimenti devono essere esaminati in occasione dell'istanza di parere preventivo ai sensi dell'art. 10 del regolamento del verde (in particolare le alberature contraddistinte dai n. 4 e 5 indicate nella Tav. 6 del piano particolareggiato, se poste in abbattimento, gli oneri sono a carico del soggetto proponente e l'abbattimento è da eseguirsi sotto la supervisione del Servizio Verde);
 - per le alberature presenti sul marciapiede pubblico via N. Sauro, che è posto in rifacimento, dovranno essere messe in atto le soluzioni tecniche atte a garantirne la riqualificazione (grigliato filtrante di dimensioni 2,5 m x 2,5 m con cordolo perimetrale in cemento) seguendo le prescrizioni del cap. 5 del regolamento del verde.

3. MONETIZZAZIONI

L'intervento prevede la monetizzazione dei parcheggi pubblici, della vasca di laminazione e dei parcheggi pertinenziali.

- Le **vasche di laminazione** vengono monetizzate secondo le disposizioni della determina n. 153 del 01.03.2013, e quindi per un importo complessivo di € 704,00 secondo lo schema di calcolo riportato di seguito.
Tale importo dovrà essere versato prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati.
Costo al mc: €/mc 206,53
Volumetria vasche prevista nel calcolo: mc 3,41



ROMEO CARLI • GEOMETRA

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

- I **parcheggi pubblici** vengono monetizzati nella misura di 3 mq. ogni 30 mq. di Su, pari a 21,15 mq. e quindi per un importo complessivo di € 20.198,00 secondo lo schema di calcolo riportato di seguito.
Tale importo dovrà essere versato prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati.
Costo al mc: €/mq 955
Superficie parcheggi pubblici: mq. 21,15

- I **parcheggi pertinenziali** vengono monetizzati secondo le disposizioni della delibera di G.C. n. 57 del 29.02.2000, con importo da aggiornare secondo l'incremento ISTAT, per un importo complessivo di € 7.420,50 secondo lo schema di calcolo riportato di seguito.
Tale importo dovrà essere versato prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati.
Costo al mq aggiornato al 2013: €/mq 296,82
Superficie parcheggi pertinenziali: mq. 25 (2 posti da 12,50 mq)

Gli importi delle monetizzazioni devono essere aggiornati in base agli indici Istat in sede di rilascio del permesso di costruire qualora il versamento avvenga trascorsi 2 anni dalla delibera di approvazione del piano.

Le superfici poste alla base dei conteggi (parcheggi pertinenziali e pubblici) devono essere aggiornate in sede di permesso di costruire sulla base del progetto esecutivo che sarà presentato.

4. INTERVENTO SUGLI EDIFICI

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.

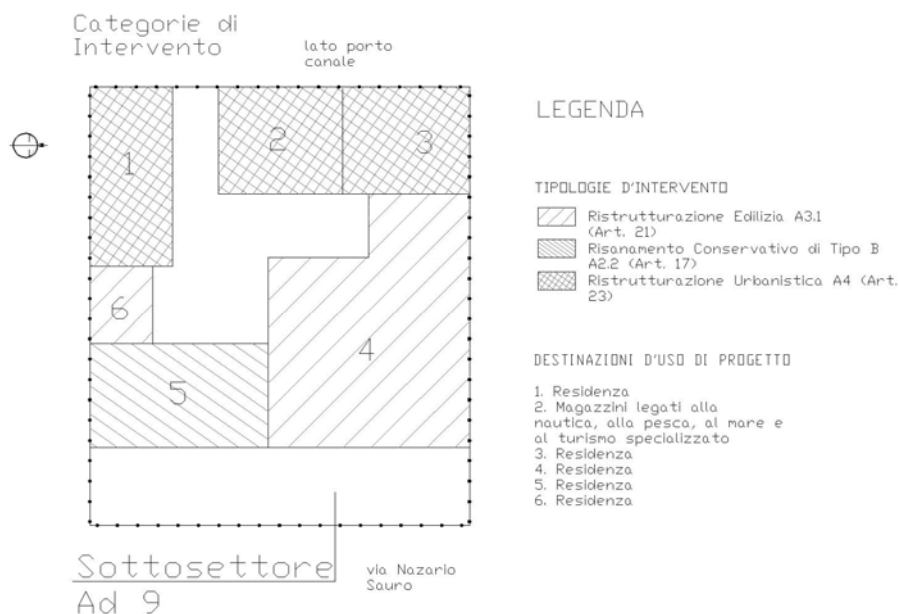
1) Ristrutturazione Edilizia A3.1 attraverso *demolizione e fedele ricostruzione*, della sagoma e del volume esistente e cambio d'uso dell'edificio ex ricettivo-ristorante denominato Pensione Ines, costituito attualmente da 3 piani fuori terra e sottotetto.

2) Risanamento Conservativo di Tipo B A2.2 ai sensi dell'art. 17 della VCS; 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.

3) Ristrutturazione Urbanistica A4 ai sensi dell'art. 23 della VCS;

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.



5. GRUPPI FUNZIONALI INSEDIABILI

In relazione alle destinazioni d'uso insediabili nel Sottosettore di intervento Ad9, resta valido quanto stabilito dall'art. 33.1 e dall' art. 38 delle NTA CS vigenti alla data di approvazione del presente piano.

Nei fabbricati n. 1,2,3, soggetti ristrutturazione urbanistica, sono consentiti esclusivamente i seguenti gruppi funzionali:

- Gf IV, IIIa e IIIb connessi alla nautica, pesca, mare e turismo specializzato (in conformità all'art. 38 delle NTA CS);

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

- Gf IIIg - servizi per l'ospitalità, come ristoranti e bar (in variante all'art. 38 delle NTA CS) - come da schema di seguito allegato.
Solo in caso di insediamento del Gf IIIg è possibile modificare i locali dei fabbricati soggetti a ristrutturazione urbanistica lato porto canale (fabbricati n. 2 e 3), con possibilità di eliminazione del soffitto e creazione di unico ambiente (in variante all'art. 4 punto e) delle NTA CS). Non è comunque consentito realizzare soppalchi o altre tipologie di arredo che possano portare un incremento della superficie da destinare alla attività di ristorazione rispetto alla superficie del piano terra consentita nel PRG

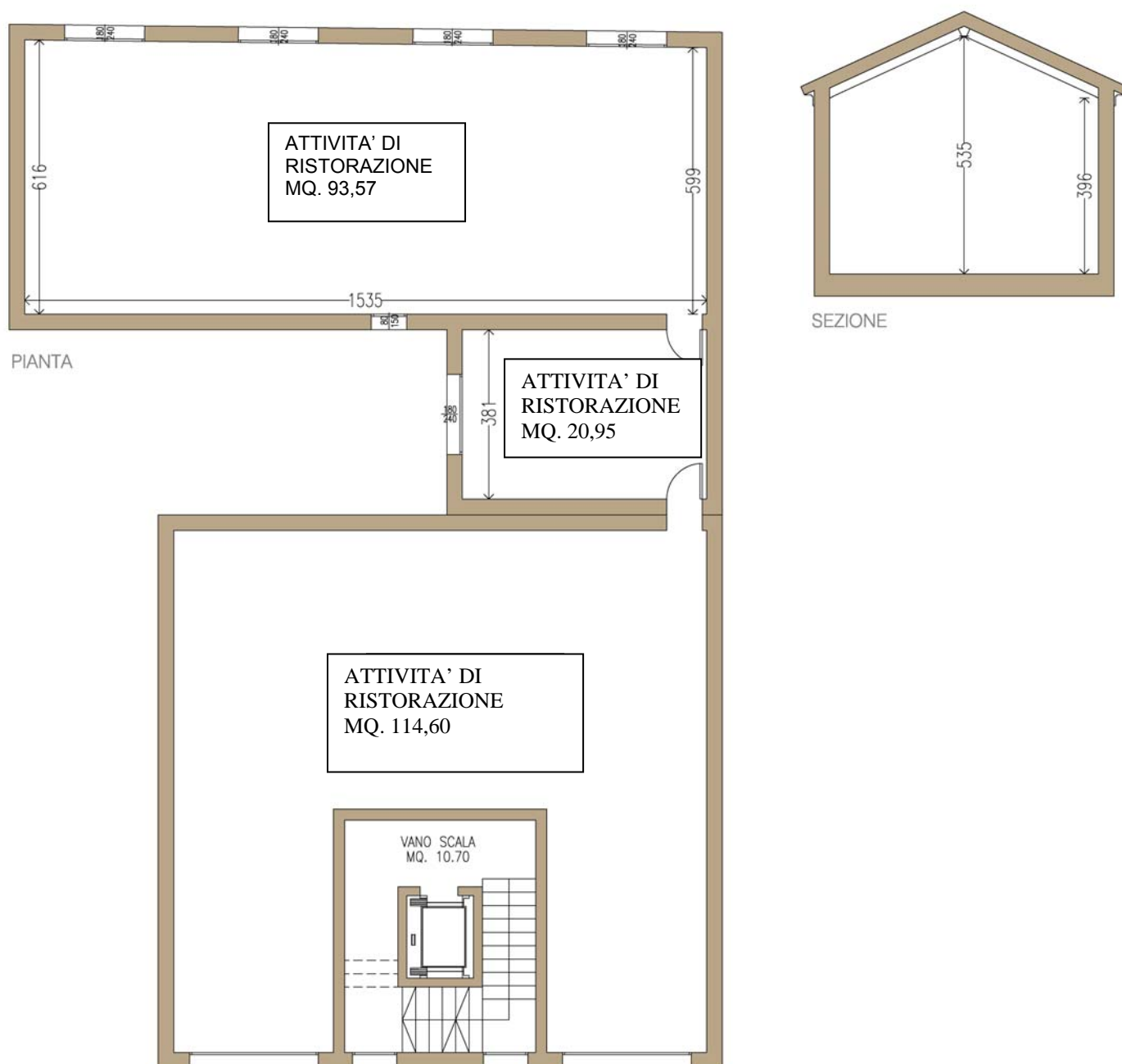
Schema ristorante

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



6. MODIFICHE AL PROGETTO IN SEDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel progetto che sarà presentato in sede di permesso di costruire devono essere rispettate le sagome dei fabbricati definite nelle tavole progettuali nel rispetto degli allineamenti previsti nella variante al PRG del centro storico. Le ripartizioni e le distribuzioni interne dei corpi di fabbrica e i prospetti potranno essere oggetto di variazioni nel rispetto della legislazione edilizia vigente.



7. CONFORMITA' A NORME SPECIALI

7.1 Prescrizioni Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici

Gli specifici progetti delle opere devono sottoporsi alla procedura prevista dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.e.i.

7.2 Prescrizioni Arpa

1. Rete Fognaria.

- Per la presentazione del permesso di costruire, dovrà essere concordato con Hera l'esatto allaccio alla rete fognaria pubblica nera e bianca per le reti fognarie di comparto;
- Le acque reflue domestiche provenienti dalle nuove unità immobiliari dovranno essere trattate così come previsto dall'art. 28 lettera A del "Regolamento degli scarichi civili e produttivi che recapitano in reti fognarie pubbliche del Comune di Cervia";

2. Inquinamento acustico.

Relativamente alla compatibilità acustica del progetto:

- L'insediamento di eventuali attività nei locali ora definiti a deposito dovrà essere conseguente la valutazione previsionale di impatto acustico oppure, qualora ne sussistano le condizioni, a dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/00;
- Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso i requisiti acustici passivi degli edifici e loro impianti tecnologici dovranno essere conformi a quanto indicato nel D.P.C.M. 05.12.1997;
- Gli impianti di condizionamento dovranno essere installati sopra supporti antivibranti, disgiunti dalle pareti e dal pavimento in modo da evitare propagazioni strutturali e posizionati in maniera idonea da non creare interferenze acustiche con i ricettori attuali e di progetto;

3. Qualità dell'aria ed emissioni in atmosfera.

Per gli impianti termici civili vale quanto normato in termini di caratteristiche tecniche e valori limite di emissione dal titolo II del D.Lgs. 152/06 con la previsione di caldaie a bassa emissione di No_x e ad alto rendimento energetico;

4. Inquinamento luminoso.

Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 19 del 29.09.2003 "Norme in materia di riduzione delle problematiche derivanti dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e relative applicative;

5. Dovrà, inoltre, essere osservato ed attuato quanto prescritto dall'art. 5.7, punto 1, lettera b delle N.T.A. del Piano Provinciale di Tutela delle Acque (Variante al



ROMEO CARLI • GEOMETRA

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

P.T.C.P. approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 24 del 22.03.2011): “per le estrazioni di acque freatiche in corso di cantierizzazione, nelle escavazioni che espongono la falda freatica va limitato l’impiego di pompe well-point ad esclusione delle attività finalizzate bonifiche e simili; lo scavo deve essere preferibilmente circondato da dispositivi idonei a limitare l’afflusso delle acque freatiche. L’allontanamento delle sole acque estratte dovrà avvenire preferibilmente per reimmissione diretta in falda freatica mediante pozzo a dispersione”.

7.3 Prescrizioni relative al Regolamento Regionale per la disciplina del procedimento di concessione dell’acqua pubblica

In sede di permesso di costruire si dovrà osservare quanto prescritto dall’art. 17 del Regolamento Regionale n.41 del 20.11.2001 – Regolamento per la disciplina del procedimento di concessione di acqua pubblica – assolvendo gli adempimenti previsti in caso di perforazioni finalizzate a sondaggi per il controllo del livello piezometrico della falda e della qualità dell’acqua oppure funzionali all’abbassamento della falda freatica per l’esecuzione di opere. Ai sensi del sopracitato art. 17, è necessario:

- l’invio da parte dell’interessato di una comunicazione al Servizio Tecnico di Bacino, corredata da:
 - o relazione tecnica generale;
 - o progetto di massima delle perforazioni da realizzare;
 - o cartografia idonea ad individuare la localizzazione della perforazione (corografia su carta tecnica regionale in scala 1:10000 e planimetria catastale)
- decorsi 15 giorni dal ricevimento della comunicazione senza che il Servizio Tecnico di Bacino abbia comunicato parere contrario o richiesto ulteriori adempimenti, l’interessato può dare inizio ai lavori adottando le cautele necessarie a prevenire effetti negativi derivanti dall’eventuale messa in comunicazione di falde diverse. Nel termine di 15 giorni dalla comunicazione iniziale, il Servizio Tecnico di Bacino può prescrivere l’adozione di particolari modalità di esecuzione delle opere ai fini della tutela dell’acquifero sotterraneo.
- Entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori di perforazione, l’interessato deve trasmettere al Servizio Tecnico di Bacino la stratigrafia dei terreni attraversati.

7.4 Prescrizioni Comune di Cervia



ROMEO CARLI • GEOMETRA

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

- In sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere reperita l'autorizzazione ex art. 55 del Codice della Navigazione rilasciata dalla Capitaneria di Porto;
- In sede di rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto il parere del Settore Lavori Pubblici e Servizio Verde e di Hera luce s.r.l. in relazione alle opere di urbanizzazione previste, indicate al punto 2.1 delle presenti norme;

7.5 Prescrizioni HERA

- L'insediamento si configura come intervento diretto, pertanto, gli allacciamenti alle reti acquedotto, gas, fognature bianca e nera, saranno eseguiti a carico dei soggetti proponenti, che, per la realizzazione degli allacciamenti, dovranno fare apposita richiesta al servizio clienti di Hera.

7.6 Prescrizioni Settore Ambiente e Territorio della Provincia.

In sede di progettazione esecutiva:

- In via preliminare deve essere eseguita la verifica dell'esistenza del reale rischio di liquefazione sismica, come evidenziato nelle pag. 11 e 23 della relazione geologica, perciò è necessario effettuare un approfondimento sismico di III livello con indagini geotecniche e sismiche adeguate; solamente nel caso di esclusione sicura del rischio in parola sarà accettabile la realizzazione dell'intervento;
- fermo restando quanto precede, deve essere eseguita una adeguata campagna di indagini geognostiche che accerti le caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche, idrogeologiche, sismiche dell'area interessata e di un suo adeguato intorno; devono inoltre essere evidenziate eventuali zone geotecniche dotate di caratteristiche geomeccaniche differenziate, al fine di progettare le strutture costruttive in coerenza con l'ambiente geologico di inserimento;
- come riportato alle pagg. 23 e 24 della relazione geologica del piano particolareggiato, in merito ai rischi connessi all'eventuale uso, durante la costruzione, di well-points, rischi di depressurizzazione eccessiva della falda con connessi assestamenti differenziali nei fabbricati adiacenti, è necessario adottare tutti gli accorgimenti per scongiurare tali rischi; si concorda con l'indicazione di realizzare una palancoata al fine di evitare tali fenomeni di depressurizzazione e l'ingressione del cuneo salino. Si deve, inoltre, fare riferimento all'Appendice "Indicazioni sulle spinte dello scavo del fabbricato



ROMEO CARLI • GEOMETRA

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

con interrato” riportata alle pagg. 25-29 della relazione geologica del piano particolareggiato;

- le opere fondazionali devono essere, comunque, attestate su substrato intatto, in posto, inalterato, integro, omogeneo e stabile simicamente: in particolare si dovrà evitare di realizzare fondazioni su o in materiali di riporto oppure su o entro terreni rimaneggiati;
- si deve evitare che le frequenze di vibrazione degli edifici coincidano con le frequenze proprie dei terreni di fondazione in modo da non permettere fenomeni di risonanza in caso di sisma;
- devono essere eseguite tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica del piano particolareggiato;
- inoltre è necessario:
 - il rispetto della normativa prevista dal “Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”
 - la verifica della funzionalità della rete pubblica di scolo;
 - la verifica della conformità alla normativa sismica;
 - rispetto di ogni altra normativa vigente in materia.

Inoltre la progettazione degli edifici deve essere conforme a quanto disposto dall’art. 12.7 delle N.T.A e del P.T.C.P.

8. ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si stabilisce che l’onere relativo all’importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene monetizzato e che i relativi importi saranno stabiliti dall’applicazione delle tabelle parametriche regionali, al momento del rilascio del permesso di costruire, oltre al contributo relativo al costo di costruzione, in conformità a quanto stabilito dall’art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii.

9. CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’

Il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati, oggetto del permesso di costruire, è subordinato ad apposito sopralluogo eseguito da un tecnico comunale, che verificherà la conformità delle opere di urbanizzazione realizzate con quelle di progetto (rifacimento marciapiedi, predisposizione impiantistica illuminazione pubblica e interventi sulle alberature) e che i lavori siano eseguiti a regola d’arte.

10. ELEMENTI IN VARIANTE AL PRG

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

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

- 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.;
- 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 dall'art. 4 punto e) delle N.T.A. C.S.

Ravenna 16.11.2013

I Progettisti

Arch. Stefano Focaccia - Geom. Carli Romeo