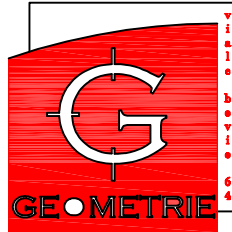


COMUNE di CERVIA

Studio Tecnico

Casadei Geom. Daniele



V.le G.Bovio, 64 - 47521 Cesena

tel - fax +39 0547613893

e - mail studio.geometrie@fastwebnet.it

OGGETTO:

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in zona Aa1, in variante al P.R.G.
ex cinema europa

via xx settembre angolo Vicolo San Francesco

Ripristino edilizio e tipologico di un complesso residenziale attraverso
demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente

COMMITTENTI:

Imm. Cinema Europa srl

Corso Garibaldi n° 63 - 47100 Forlì

P.iva xxxxxxxxxxxxxxxxx

PROGETTISTA:

Geom.Casadei Daniele V.le G.Bovio, 64 - 47521 Cesena (FC)
Arch. Rovereti Massimo Via Giovanni XXIII, 13 - 47521 Cesena (FC)

ELABORATO:

Norme Tecniche di Attuazione

All:

B

scala:

data:

Dicembre
2014

file:

TECNICI:

COMMITTENZA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Le seguenti norme riguardano il comparto abitativo denominato “CINEMA EUROPA” , perimetrato come sottosettore Aa1 nelle tavole della Variante Centro Storico (V.C.S.) al Piano Regolatore Generale vigente di Cervia.

Art. 2 Il piano particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

- All. A Relazione tecnica illustrativa
- All. B Norme di attuazione
- All. C Relazione geologica
- All. D Relazione Paesaggistica
- All. E PRG
- All. F Rapporto preliminare ambientale
- All. G Valutazione clima acustico
- All. H Cronoprogramma
- All. I Relazione smaltimento eternit
- All. L Relazione attinente alla qualità del suolo
- All. M Relazione ambientale ed energetica
- Relazione Geologica – approfondimento cedimenti
- Documentazione catastale
- Schema di Convenzione
- TAV 1 Documentazione fotografica
- TAV 1a Stato Attuale
- TAV 2 Pianta piano interrato
- TAV 2a Piano terra
- TAV 2b Piano primo
- TAV 2c Piano secondo
- TAV 2d Piano copertura
- TAV 3 Sezioni e particolari costruttivi
- TAV 3a Prospetti
- TAV 4 Tavola sinottica delle O.U. primaria
- TAV 4a Particolare nuova cabina ENEL
- TAV 5 Legge 13/89
- TAV 6 Rendering
- TAV 7 Progetto aree da pavimentare

- Art. 3 All'interno del fabbricato sarà prevista una piazza privata ad uso pubblico di forma quadrata accessibile da Vicolo San Francesco; verrà pavimentata con lastre di pietra con asole di aerazione in ferro per i garage sottostanti. Nella piazza potranno essere ubicati gli accessi condominiali dell'edificio.
- Art. 4 I solai del piano terra dovranno essere portati a livello stradale. Il primo solaio non potrà superare comunque la quota di 0,05mt rispetto la quota della strada. Le altezze interne dei locali non potranno superare al piano terra i 3,00mt di altezza, mentre gli appartamenti al piano primo e secondo avranno un'altezza media che varierà da 2,70mt a 5,72mt (vedi progetti allegati). Le altezze del piano interrato saranno di h 2,50mt. Non dovrà essere superata per i corpi su Via XX Settembre lato corto e lungo l'altezza di gronda pari a 8,05mt, misurata al cornicione, come negli edifici esistenti dei salinari.
- Art. 5 I due corpi, su Vicolo San Francesco e in affaccio sulla nuova piazza, avranno un fronte di 7,00mt, con l'altezza di gronda su Via XX Settembre pari a 8,05mt misurata al cornicione, con altezze interne che varieranno dai 2,95mt per il piano terra ai 5,79mt medi del piano primo.
- Art. 6 La profondità del corpo di fabbrica, lungo Via XX Settembre lato lungo, calcolato sul filo stradale, con eccezione dei corpi di fabbrica su Vicolo San Francesco, sarà di 12,00mt.
- Art. 7 Le coperture dovranno essere a falde, con pendenze massime non superiori al 35% (in particolare sulla Via XX Settembre).
- Art. 8 L'accesso alle autorimesse private avverrà tramite rampa carrabile con accesso da Via XX Settembre nel fabbricato al civico n. 16 e 18, attualmente zonizzato nel PRG vigente come fabbricato destinato a ristrutturazione e quindi con la possibilità di effettuare una demolizione e fedele ricostruzione in sagoma.
- Art. 9 Il piano interrato potrà occupare l'intera area di sedime e avrà una quota di imposta a -2,90mt da quella stradale.

- Art. 10 La superficie minima degli alloggi dovrà essere di 28,00mq per i monocalci per 1 persona, di 38,00mq per i monocalci per 2 persone, di 45,00mq per i bilocali con l'obbligo per questi ultimi di una camera da letto di minimo 14,00mq. I monocalci non potranno superare il 30% del totale degli alloggi, mentre i trilocali saranno maggiori del 30%. Per gli appartamenti ai piani primo e secondo, con altezza superiore ai 2,70mt, potranno essere previsti all'interno degli stessi dei soppalchi in arredo in legno e ferro, con relative scale a giorno di collegamento, i quali potranno essere utilizzati come locali di categoria A_{1/1}, A_{1/2}, S_{1/1}.
- Art. 11 Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale, commerciale, direzionale al piano terra, e residenziale ai restanti piani.
- Art. 12 Ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di 1 posto auto coperto di dimensioni minime di 2,50x5,00mt. Le corsie di manovra dovranno avere un larghezza minima di 6,00mt. Saranno esclusi dal calcolo delle dimensioni minime gli elementi strutturali verticali (pilastri e setti murari). Sarà rispettato l'indice di 1mq/10mc per il conteggio dei P1.
- Art. 13 I materiali di finitura dell'edificio saranno i seguenti:
- tetto ventilato con struttura lignea lamellare e copertura in coppi
 - la struttura degli infissi sarà in alluminio e ferro verniciato color chiaro e vetro
 - banchine in marmo trani
 - cornici finestre e marcapiani rivestiti in alluminio verniciato color chiaro
 - frangisole in ferro o alluminio verniciato color chiaro
 - portoncini di ingresso e portone garage in legno
 - rivestimento in intonaco tinteggiato color chiaro
 - cornicione il legno lamellare con pluviali in rame
 - balconi in c.a. con ringhiere in ferro verniciato color chiaro
- Art. 14 Verranno realizzati sulle vie pubbliche, Via XX Settembre lato lungo e corto e Vicolo San Francesco, tutti i sottoservizi previsti. Inoltre sarà allestita, in un locale all'interno del palazzo comunale, una nuova cabina dell'ENEL, che servirà oltre all'edificio oggetto d'intervento anche le aree limitrofe (vedi particolare TAV 4a)

Art. 15 Conformità a norme speciali e pareri rilasciati.

a) Da parere della Provincia di Ravenna.

- a 1) Relativamente agli aspetti sulla compatibilità del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008, in sede esecutiva dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
1. dovrà essere verificata la esistenza di paleomorfologie sepolte, di depositi di palude e/o disomogeneità litostratigrafiche tali da creare rischi sismici, geotecnici e/o idrogeologici mediante interazione con le strutture di fondazione e le strutture in elevazione, e di conseguenza dovranno essere scelte soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi; ciò in quanto vi sono depositi coesivi possibilmente riconducibili a paludi; in tal caso potranno esserci variazioni litostratigrafiche lateroverticali anche complesse, e si potranno porre problemi progettuali anche gravi per contatto di litologie con caratteristiche molto diverse tra loro, tali, appunto, da creare rischi geotecnici, sismici e/o idrogeologici; le scarpate morfologiche esistenti, di origine naturale od antropica, dovranno essere separate dalle fondazioni da fasce di rispetto sufficienti ad escludere totalmente interazioni sismiche tra le scarpate e le fondazioni stesse; la presenza di depositi a caratteristiche molto diverse e pertanto a rischio sia sotto il profilo geotecnico che sotto quello sismico ed idrogeologico dovrà quindi essere presa in attentissima considerazione;
 2. per la realizzazione di eventuali piani interrati o seminterrati andranno effettuate le tecniche indicate nelle Conclusioni della Relazione;
 3. per ogni edificio in progetto dovrà essere presentata, specifica relazione geologica e geotecnica (comprensiva delle problematiche sismiche);
 4. va completata una indagine geognostica preliminare dell'area e di un suo adeguato intorno, e preliminarmente alla progettazione esecutiva degli edifici in progetto e delle opere di urbanizzazione; la profondità delle prove (es. prove penetrometriche) dal piano di campagna deve essere la massima possibile secondo legge ed in base alle strutture di fondazione ed in elevazione che si prevedono preliminarmente (anche ai fini della caratterizzazione sismica) oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali; in particolare si richiede l'esecuzione di altre prove in situ spinte almeno a - 20 m di profondità dal piano di campagna; l'indagine deve coprire tutta l'area interessata da urbanizzazione ed edificazione in modo sufficientemente fitto ed omogeneo; il completamento dell'indagine deve permettere anche una valutazione della litostratigrafia e dei parametri geotecnici e geomeccanici dei vari strati (o lenti) nella loro variazione orizzontale-verticale, cioè tridimensionale, in tutta l'area (a tale scopo sono richieste le rappresentazioni planimetriche e di sezioni verticali litostratigrafiche, lungo varie direzioni spaziali ossia azimut); delle nuove prove geognostiche da eseguire si richiedono tutti i diagrammi e le tabelle dei parametri geotecnici e delle interpretazioni litostratigrafiche; sulla base dei parametri litostratigrafici, geotecnici e geomeccanici vanno fatti calcoli dei carichi ammissibili e si faranno ipotesi fondazionali adeguate; si terrà conto di tutti i carichi possibili e con le condizioni più sfavorevoli (presenza di carichi dinamici, accidentali, da sisma, da neve, da vento, ecc.); tali problematiche vanno valutate attentissimamente, tenendo conto anche degli effetti della falda freatica e delle sue oscillazioni, nonché delle azioni sismiche inerenti carichi e cedimenti; andranno inoltre fatte varie ipotesi fondazionali; in ogni caso si dovranno limitare al minimo i carichi ed i cedimenti assoluti e differenziali; andranno indicati i provvedimenti tecnici adeguati a far fronte a tutte le problematiche che verranno eventualmente in evidenza; si richiedono i calcoli dei cedimenti assoluti e differenziali nelle varie ipotesi fondazionali prese in considerazione: si dovrà porre grande attenzione nella risoluzione tecnica dei problemi fondazionali, che dovrà indicare i provvedimenti tecnici adeguati a farvi fronte; si dovrà altresì tener conto dei cicli di rigonfiamento-essiccamento dei terreni coesivi eventualmente situati in vicinanza del piano di campagna in occasione delle oscillazioni stagionali della falda e delle piogge; va da sé che tutta la progettazione

- dovrà ottemperare alle Norme Tecniche per le Costruzioni attualmente vigenti, anche per quanto riguarda le problematiche sismiche;
5. gli sterri e i riporti vanno ridotti al minimo compatibile con le problematiche dell'area;
 6. il valore di Vs30 e la categoria dei terreni di fondazione (indicata come C) vanno riferiti non al piano di campagna attuale ma alla quota del presumibile piano fondale, una volta individuato questo mediante tutte le integrazioni alla indagine geognostica; si dovranno individuare e tenere in adeguato conto le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione in modo tale da evitare fenomeni di risonanza con gli edifici in caso di sisma; i dati ricavati sono da confrontare ed integrare con tutti i dati geologici e geotecnici; da tali indagini andranno tratte attentissimamente tutte le indicazioni tecniche del caso, unitamente alle informazioni di altra origine ricordate in quanto precede ed in quanto segue; anche tutti i parametri testé ricordati andranno riferiti alla quota presumibile di fondazione, e dovranno tener conto però anche delle caratteristiche sismiche di tutti i terreni sovrastanti tale quota;
 7. nello specifico andranno eseguite indagini e valutazioni approfondite e di dettaglio sulle problematiche sismiche relative alle opere in progetto e alle opere fondazionali ed in elevato già esistenti in un adeguato intorno degli edifici previsti;
 8. le indagini geologiche e geognostiche di dettaglio di cui sopra dovranno servire anche ad individuare le caratteristiche degli strati o livelli granulari saturi presenti, per i quali dovrà essere valutato il potenziale di liquefazione sismica con l'applicazione di una accelerazione a_{max} adeguata e con la scelta di Magnitudo (M) adeguate a quanto noto dalla storia sismica dell'area in esame e di suoli di fondazione adeguati; andranno valutati tutti gli strati granulari saturi (anche delle prove geognostiche da eseguire), indipendentemente da potenza e da profondità dal piano di campagna, perchè ciò richiede il principio di precauzione; la situazione va valutata con il massimo della cautela, e andranno eseguite opportune considerazioni sul rischio di liquefazione;
 9. le opere fondazionali vanno comunque attestate su substrato intatto, in posto, inalterato, integro, omogeneo e stabile sismicamente; in particolare si dovrà evitare di realizzare fondazioni su o entro terreni rimaneggiati o di riporto;
 10. deve essere svolto uno studio di ubicazione, dimensioni, forma, profondità e distanze dagli edifici delle eventuali vasche di laminazione per l'invarianza idraulica in modo da evitare interferenze sismiche con fondazioni e strutture in alzato; anche i pozzetti delle varie reti infrastrutturali di urbanizzazione possono avere tali effetti sismici; al proposito si ricorda che l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ed il Consorzio di Bonifica della Romagna hanno fornito indicazioni anche normative in merito ai temi dell'invarianza idraulica ed al fine di non ridurre i tempi di corrivazione delle acque;
 11. devono essere svolte adeguate analisi dei materiali per la realizzazione di strade, piazzali e parcheggi: le Norme CNR-UNI e le Raccomandazioni dell'AGI (Associazione Geotecnica Italiana) danno metodi validi per valutare l'idoneità tecnica di varie terre come sottofondi di tali strutture e per la progettazione delle stesse a regola d'arte, nelle loro varie parti;
 12. deve essere svolta la verifica delle necessità di regimazione idraulica dell'area e di un suo adeguato intorno alla luce di una verifica del rischio idraulico, e di conseguenza andranno realizzate adeguate opere di regimazione delle acque superficiali eseguite a regola d'arte anche sull'area di intervento.
- a 2) In sede di presentazione del permesso di Costruire dell'edificio dovrà essere dato riscontro agli indirizzi contenuti agli artt. 6.5 e 12.7 della NTA del PTCP.

b) Da parere ARPA di Ravenna

1) ACQUE DI SCARICO

In merito alla matrice acque di scarico, il Comune comunica che relativamente alle reti degli impianti tecnologici non sono previste nuove opere poiché il Piano interviene su area edificata, in sostituzione di un tessuto urbano già esistente. L'area oggetto dell'intervento urbanistico è servita da rete fognaria pubblica bianca e nera, dove la rete nera è collegata al depuratore delle acque reflue urbane di Cervia.

Pertanto per il piano in oggetto, nella sua fase esecutiva, vengono le seguenti condizioni:

- dovrà essere concordato con Hera l'esatto l'allaccio alla rete fognaria pubblica nera e bianca del 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 ;
- all'interno dei singoli lotti, dovrà essere privilegiata l'adozione di sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche, quali pavimentazioni drenanti o tubazioni - drenanti

2) QUALITA' DELL'ARIA ED EMISSIONE IN ATMOSFERA

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

3) QUALITA' DEL SUOLO

Qualora durante lo svolgimento delle attività di cantiere dovessero emergere situazioni di contaminazione del suolo (presenza di eventuali serbatoi interrati utilizzati per il deposito di combustibili) sarà cura della ditta esecutrice/proprietà darne immediata comunicazione agli Enti interessati per le pratiche di competenza, come da normativa vigente

Si rammenta inoltre circa il rispetto alle disposizioni di cui alla L.R. 19/2003 "Norme in materia di riduzione problematiche derivanti dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e relative direttive applicative (Del. di Giunta Reg. 2263/2005) e della Circolare esplicativa n.14096 del 12.10.2006 e smi"

c) Da parere AUSL di Ravenna, Dipartimento di sanità pubblica.

In relazione alla nuova cabina ENEL di trasformazione, si precisa che eventuali cambi d'uso e lavori edilizi nella zona attigua alla collocazione della nuova cabina elettrica, dovranno tenere conto delle limitazioni imposte dalle normative in merito ai campi elettromagnetici generati dalle linee di media tensione (DGR 1138/08 - DPCM 08/07/2003 -Decreto 29.05.2008)

d) Da parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna.

In esito al Piano Particolareggiato dovranno essere rispettate le seguenti condizioni ritenute fondamentali per un migliore inserimento percettivo nel contesto circostante:

1. sporto di gronda: si ritiene opportuno, al fine di un miglior rapporto con il tessuto storico, ridurre l'eccessivo sporto, dimensionandolo con proporzioni più prossime a quelle presenti nelle adiacenze e diversificandolo in corrispondenza delle pareti verticali dell'edificio;
2. balconi: si ritiene opportuno, al fine di un miglior rapporto con il contesto urbano, ridurre l'eccessivo sporto, dimensionandolo con proporzioni più prossime a quelle presenti nelle adiacenze;
3. prospetti: la scelta esclusiva di prospetti in gres perlato non trova riscontro negli edifici limitrofi e nelle case dei Salinari in affaccio, dove predominante la presenza di pareti intonacate e tinteggiate. L'uso preponderante di elementi in ferro e alluminio su via XX Settembre - lato est, così come la scelta esclusiva di un colore chiaro per infissi, ringhiere, inferriate, frangisole e rivestimenti in alluminio, porta l'edificio a connaturarsi per una forte valenza architettonica di tipo moderno in contrasto con il linguaggio di stampo seicentesco e settecentesco del contesto limitrofo. Al fine del miglior inserimento di un linguaggio architettonico e contemporaneo all'interno del tessuto storico della città di fondazione di Cervia, si suggerisce l'attenuazione di alcuni elementi materici formali di elevata connotazione percettiva, agendo sull'eliminazione degli elementi in alluminio, riduzione degli elementi in ferro in favore di altri in legno, impiego di cromie non fredde ma, alternativamente, di maggior

accordo percettivo con il contesto circostante, l'eliminazione del rivestimento in gres 30x60 dai prospetti in favore di un più consono intonaco.

La pratica dovrà comunque successivamente proseguire secondo le procedure di cui all'art.146 del D.Lgs 42/2004.

In riferimento alla realizzazione all'interno di un locale del Palazzo Comunale della Cabina Enel, restano ferme le attivazioni delle necessarie procedure per l'ottenimento dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004 e smei e dell'art.146 dello stesso D.Lgs qualora ricorrano modifiche esterne.

Art. 16 La progettazione esecutiva dovrà essere conforme a quanto previsto in questo piano particolareggiato.

Art. 17 Per quanto non espressamente indicato varranno le disposizioni vigenti in materia.

Art. 18 Valutata l'ubicazione dell'intervento, all'interno del Centro Storico, sarà possibile nell'ordine procedere:

1. alla richiesta dei pareri, sia per il titolo abilitativo delle opere di OO.UU., sia per il fabbricato, non appena approvato il P.U.A.;
2. alla presentazione ed al rilascio, in maniera concomitante dei due titoli abilitativi, successivamente alla stipula della Convenzione, nell'intesa che l'inizio lavori delle OO.UU. dovrà precedere quello del fabbricato.

Cervia, dicembre 2014

Il tecnico