

COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

* * * *

SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE AL P.R.G. N° 39 E CONSEGUENTE VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON DEL. DI C.C.
37/2006 E MODIFICATO CON DEL. DI G.C. 65/2012

APPROVAZIONE

Adottata con delibera di C.C. n° 44 del 30.07.2015

Approvata con delibera di C.C. n° ___ del _____

Norme Tecniche di Attuazione Piano Particolareggiato via Verbano

- Dicembre 2016

Progetto

Ing. Capitani Daniele
Dirigente del Settore

Servizio Urbanistica

Geom. Magnani Gianluca
Ing. Arfelli Annalena
Arch. Callegati Maria Laura
Geom. Taffagli Elena
Nicolini Nadia

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giambi Natalino

IL SINDACO
Coffari Luca

IL SEGRETARIO GENERALE
Pisacane Alfonso

COMPARTO DI VIA VERBANO

Piano particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 37/2006 e variato con Delibera di G.C. n. 65/2012. Con la presente variante si introducono delle modifiche alle previsioni del piano approvato e successiva variante.

Le presenti norme sostituiscono quelle precedentemente approvate e variate con le Delibera sopra citate. La tavola B della presente variante sostituisce le tavole di progetto approvate e variate con le Delibera sopra citate.

Art. 1 Suddivisione delle aree ricadenti nel comparto

A seguito della presente variante le aree all'interno del comparto perimetrate nella Tavola B non interessate dalla realizzazione a carico dei privati di opere di urbanizzazione e standard, si suddividono in:

- lotti privati da edificare con destinazione facente capo al Gf IV: Lotti A, G, H, I-L, M, N, O P, Q, R, S, T, U;
- lotti privati con fabbricato esistente: Esistente 1, Esistente 2, Esistente 3;
- lotti previsti in cessione con destinazione facente capo al Gf IV da utilizzare per la realizzazione di programmi di interesse pubblico: Lotto 1, Lotto 2;
- Aree da destinare ad attrezzature comunali con destinazione vincolante a Verde e Parcheggi: Area 1, Area 4, Area 5, Area 6
- Aree previste in cessione senza opere: Area 2.

Art. 2 Unità Minime di Intervento

I lotti A, G, H, I-L, M, N, O P, Q, R, S, T, U, i cui parametri edificatori sono riportati nella Tavola B della presente variante, costituiscono ciascuno un'unità minima di Intervento a cui corrisponde un Permesso di Costruire. Nella medesima tavola sono individuate le sagome di massimo ingombro dei fabbricati.

In riferimento all'edificazione dei lotti, fermo restando il lotto minimo di 400 mq, è consentito l'accorpamento dei lotti nelle seguenti modalità:

- I lotti (M, N, O) e (P, Q, R) e (S, T, U) potranno essere accorpati con accorpamento a 3 lotti oppure a 2 lotti più il rimanente;
- I lotti (G,H) potranno essere accorpati.

In caso di accorpamento dei lotti il lotto accorpato costituisce una unità minima di intervento a cui corrisponde un Permesso di Costruire, pertanto occorre presentare un progetto unitario.

Qualora i lotti siano edificati singolarmente è necessario che siano rispettate le distanze minime previste dal PRG vigente, nonché dalla normativa vigente.

La volumetria assegnata ad ogni lotto è prescrittiva e costituisce la volumetria massima edificabile all'interno dello stesso. Le dimensioni planimetriche dei lotti e le relative superfici potranno subire piccoli aggiustamenti derivanti dalle operazioni legate ai frazionamenti, così come, del resto, per tutte le altre aree, comprese quelle da cedere. La sezione tipologica dei fabbricati riportata nella tavola n° 10 del piano approvato è puramente indicativa.

Per ciascuno dei lotti di progetto deve essere garantito l'allaccio alle reti esistenti.

Art. 3 Lotti privati con fabbricato esistente

I lotti privati con fabbricato esistente sono rappresentati dalle aree private precedentemente edificate. L'indice di densità fondiaria (I_f) assegnato a questi lotti è pari a $I_f = 0,5$ mc. / mq. di superficie fondiaria. Gli interventi edilizi consentiti sono regolati dagli Art. 7 e 9 delle N.T.A. del P.R.G. , mentre gli altri parametri urbanistici di riferimento sono definiti dall'Art. 28.3 delle già citate N.T.A. relativamente al Gruppo funzionale IV.

Art. 4 Lotti da destinare ad interventi di Pubblico Interesse

I lotti da destinare ad interventi di Pubblico Interesse con suscettività edificatoria sono rappresentati dalle aree in cui sono previsti in futuro interventi con destinazione facente capo al Gf IV da utilizzare per la realizzazione di programmi di Interesse Pubblico.

La suscettività edificatoria di questi lotti è definita dai parametri urbanistici riportati nell'Art.28.3 delle N.T.A. del P.R.G. relativamente al Gruppo funzionale IV e si concretizzerà dopo l'approvazione della " Variante al P.R.G. n° 21, ai sensi della L.R. 20 / 2000 (ex Art. 14 L.R. 47 / 789 - Variante Assestamento " che prevede

volumetria specifica da destinare a programmi di Pubblico Interesse. Contestualmente alla realizzazione di tali lotti si dovrà procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree di parcheggio pubblico indicate negli elaborati progettuali. In fase di progettazione esecutiva potranno essere eventualmente introdotte le modifiche necessarie alla corretta realizzazione delle stesse.

Art. 5 Prescrizioni

Prescrizioni da Ausl

Parere espresso in sede di approvazione del piano (2006)

- Nel lotto denominato "Area 1" per un raggio di mt. 5,00 dalla cabina elettrica adiacente non dovranno essere previste aree di pertinenza privata o destinate alla sosta di persone.
- Nella posa delle reti di distribuzione delle acque potabili devono essere rispettate le seguenti normative:
 - o posa in opera impianti: Decr. Min. della Sanità del 26/03/91 in particolare allegato 2 al
 - o punto 3 lettere A e C.
 - o Norme tecniche relative alle tubazioni: D.M. 12/12/1985.
 - o Caratteristiche dei materiali impiegati: D.M. 21/03/73 e successive modifiche, DPR 23/08/82
 - o n. 7, circolare Min. Sanità n. 102 del 21/12/78.

Parere espresso in sede di variante al piano (2012)

- Nella posa in opera delle reti di distribuzione delle acque potabili si deve fare riferimento a quanto previsto dall'art. 169 del vigente Regolamento Comunale di Igiene.

Parere espresso in sede di variante al PRG n. 39 e contestuale variante al Piano (2016)

- Con riferimento alle precisazioni/integrazioni prodotte alla documentazione allegata alla richiesta di parere della variante in oggetto, si prende atto di quanto comunicato in merito alla situazione dell'area di via Verbano, e visto il provvedimento provinciale n. 3472/2015 nulla osta alla modifica urbanistica individuata da codesta amministrazione; si sottolinea che la fruibilità e/o modalità di utilizzo dei lotti di cui trattasi potrà avvenire solo dopo l'acquisizione del parere della conferenza di servizi allo scopo preposta nella valutazione del piano di ripristino ambientale dell'area dell'ex discarica.

Prescrizioni da ARPAE

Parere espresso in sede di approvazione del piano (2006)

- Dovranno essere realizzati, sull'intero comparto urbanistico, sistemi di collettamento differenziati per la raccolta delle acque piovane e per la raccolta delle acque nere.
- In fase di richiesta di permesso di costruire dei lotti edificabili dovrà essere effettuato uno studio sulle caratteristiche del suolo e della rete idrografica ed individuare le soluzioni tecniche da adottare per effettuare il completo smaltimento in loco delle acque dei tetti, qualora se ne verifichi la fattibilità, come previsto dalla DGR 286/05.
- Le acque reflue provenienti dalla porzione civile (classificate acque reflue domestiche ai sensi del D.Lgs n. 152/99) delle nuove unità immobiliari dovranno essere trattate, così come previsto dall'art.28 punto A del "Regolamento Comunale degli scarichi civili e produttivi che recapitano in reti fognarie pubbliche" e precisamente tutte le acque provenienti dai wc dei servizi igienici dovranno essere allacciate alla rete fognaria pubblica direttamente senza subire alcun tipo di trattamento; le acque saponate provenienti dai lavelli delle cucine e dei servizi igienici, lavatrici, dalle lavastoviglie e dalle docce/vasche, dovranno essere trattate in pozzetti degrassatori opportunamente dimensionati in base al numero di abitanti equivalenti. Dovranno essere eseguite agli impianti di trattamento operazioni di manutenzione con cadenza almeno annuale.
- Al rilascio del permesso di costruire per gli edifici entro fascia di rispetto ferroviaria dovrà essere valutato quanto previsto dal DPR 459/98 e presentata una valutazione progettuale dei requisiti di isolamento acustico delle facciate esposte al fine di valutarne la conformità ai limiti dettati dal citato Decreto. Per i restanti fabbricati valgono gli obblighi del DPCM 05/12/97.

- Al rilascio del certificato di conformità edilizia dovranno essere verificate le reali prestazioni acustiche in opera dei manufatti, secondo le UNI 140 e UNI 717, e il rispetto dei limiti del DPR 459/98 e DPR 142/04 con rilievi all'interno delle abitazioni.

Parere espresso in sede di variante al piano (2012)

- Per quanto riguarda le "Terre e Rocce da Scavo" prodotte durante gli interventi di urbanizzazione e/o costruzione (scavi, sbancamenti ecc.), affinché tali materiali non siano sottoposti alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte IV del D. Lgs 152/06 e ss.mm., devono soddisfare i requisiti previsti dall'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm. ed in particolare deve essere rispettato quanto previsto dal comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) del suddetto articolo.
- Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla L.R. n. 19 del 29/09/2003 "Norme in materia di riduzione delle problematiche derivanti dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e relative direttive applicative (Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005) e della Circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006 e ss.mm.

Parere espresso in sede di variante al PRG n. 39 e contestuale variante al Piano (2016)

- In sede di permesso di costruire dovrà essere redatta valutazione di clima acustico di dettaglio ai sensi del comma 3 art. 8 Legge Quadro Inquinamento Acustico 447/95, con valutazione dei livelli di rumore ambientale in corrispondenza dei punti ricettori alle diverse altezze e nelle pertinenze esterne individuati dal progetto dettagliato; in riferimento a tale obbligo, si precisa che la relazione acustica può essere sostituita da autocertificazione, resa da tecnico competente in acustica, (Legge 106 del 12/07/2011) solo e unicamente nei comuni che hanno già proceduto alla approvazione della classificazione acustica ed al suo coordinamento con gli strumenti urbanistici già adottati di cui alla lettera b) del comma 1 art. 6 L447/95;

Prescrizioni dalla Provincia di Ravenna

Parere espresso in sede di approvazione del piano (2006)

- Dovranno essere realizzate per ogni edificio (non solo per ogni lotto) indagini geologiche e geognostiche di dettaglio mediante l'esecuzione di penetrometrie statiche e/o sondaggi spinti alle profondità minime di legge del piano di campagna oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali; tali indagini dovranno appurare la stratigrafia dei terreni di fondazione, valutare le caratteristiche litotecniche (geomeccaniche) degli stessi terreni, valutare la capacità portante ed individuare i carichi ammissibili ed i cedimenti assoluti e differenziali; in caso di presenza di terreni dalle caratteristiche litotecniche scadenti (argille molli, torbe, ecc.) dovranno altresì essere limitati al minimo i carichi applicati ed i cedimenti assoluti e differenziali, nonché essere prese in considerazione soluzioni fondazionali alternative ed adeguate alla situazione (es. fondazioni profonde).
- Le indagini geologiche e geognostiche di dettaglio dovranno servire anche ad individuare la presenza di strati o livelli sabbiosi saturi, per i quali dovrà essere valutato il potenziale di liquefazione sismica con l'applicazione di una accelerazione a_{max} pari a 0,25g e con la scelta di Magnitudo (M) adeguate a quanto noto dalla storia sismica delle aree in esame; da ciò discenderanno le soluzioni tecnico-progettuali del caso.
- Per ogni edificio dovrà essere valutato il valore del coefficiente sismico di fondazione e, sempre in base alle risultanze delle indagini geognostiche di dettaglio, e nell'ambito di valori 1,00-1,30.
- Le opere di fondazione andranno comunque attestate su substrato intatto, in posto, inalterato, integro, omogeneo e stabile sismicamente.
- Andranno realizzate adeguate opere di regimazione delle acque superficiali.

Parere espresso in sede di variante al piano (2012)

- In sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - o dovrà essere presentata in carta geomorfologica aggiornata secondo gli standard regionali a grande scala (es. 1:5000) dell' area e di un suo adeguato intorno;

- per ogni edificio in progetto dovrà essere presentata specifica relazione geologica e geotecnica (comprensiva delle problematiche sismiche);
- dovranno essere evitate interferenze sismiche di fondazioni e strutture in alzata con vasche di laminazione e con pozzetti delle varie reti infrastrutturali.

Parere espresso in sede di variante al PRG n. 39 e contestuale variante al Piano (2016)

- Restano valide le prescrizioni già espresse nei precedenti pareri. Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:
 - va completata una indagine geognostica preliminare della area e di un suo adeguato intorno, in sede di progettazione esecutiva, 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 dovranno valutare attentissimamente le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione in funzione della progettazione delle fondazioni; 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.

Art. 6 Aree interessate dalla presenza di rifiuti (ex Discarica Comunale di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 280 del 1962)

Per le aree interessate dalla presenza dei rifiuti, individuate nella tavola B, con le seguenti denominazioni Area 6, Area 1, Area 5, Area 4, si deve procedere in conformità a quanto emerso negli atti, richiamati nella delibera di approvazione della presente variante, derivanti dall'applicazione della procedura di "Bonifica dei siti contaminati" ai sensi della parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché della DGR n. 2218 del 21/12/2015 "Linee guida relative ai procedimenti di bonifica dei siti contaminati e modulistica da utilizzare per i procedimenti di bonifica dei siti contaminati, di cui al titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i."

Nello specifico dovrà essere rispettato quanto prescritto dalla Determina del Dirigente della SAC "Struttura autorizzazioni e concessioni" di Ravenna n. 2732 del 05/08/2016 relativi allegati.

Resta fermo il fatto che tali aree saranno perimetrate nel PRG, a seguito dell'approvazione della variante in esame, come "Aree destinate ad attrezzature comunali" di cui all'art 31 delle NTA del PRG, con destinazione vincolante (di cui al comma 2, punto 1 del medesimo articolo) di parcheggio e verde, identificata negli elaborati grafici con la cornice quadrata racchiudente le lettere P e V. Mentre la restante area interessata dalla presenza di rifiuti (tratto di strada previsto nel Piano) sarà perimetrata come "Strade carrabili di progetto e loro spazi di rispetto" di cui all'art. 34 delle NTA del PRG.

Art. 7 Prescrizioni derivanti dal “Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di gestione del Rischio di alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”, adottato da parte del Comitato istituzionale dell’Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con Delibera n. 1/3 del 27.04.2016

Tutte le aree del comparto di intervento ricadono nella perimetrazione dell’art.6 delle Normativa del Piano stralcio, il quale prescrive che al fine di ridurre il rischio nelle aree di possibile allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi è subordinata all’adozione di misure in termini di protezione dall’evento e/o riduzione della vulnerabilità.

Non risultano invece soggette alla perimetrazione di cui all’art. 15 della normativa del Piano Stralcio “aree potenzialmente interessate da alluvioni”, pertanto non sono soggette a prescrizioni specifiche in tal senso.

In merito all’individuazione dei tiranti idrici di riferimento tutte le aree del comparto di sono classificate come aree con tirante idrico di riferimento fino a 50 cm: l’art. 6 della Direttiva del Piano Stralcio precisa che nelle aree con tirante idrico atteso non superiore a 0,5 m occorre garantire che non via siano aperture dei vani utilizzati al di sotto del tirante idrico di riferimento, pertanto occorrerà evitare aperture degli scantinati, scannafossi, rampe di rimesse interrato sprovviste di protezioni e ogni altra situazione in cui possa verificarsi ingresso d’acqua in locali abitabili o comune frequentabili dalle persone.

In sede di presentazione del titolo abilitativo per i fabbricati la documentazione di progetto dovrà essere implementata di tutti gli accorgimenti opportuni finalizzati al rispetto delle prescrizioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico vigente ed in sede di attuazione tali accorgimenti previsti dovranno essere opportunamente messi in opera.