

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO 1

Disposizioni generali

- Art.1.** Il piano particolareggiato in oggetto interessa un'area sita a Cervia tra via Delle Rose, via Dei Papaveri e via Delle Azalee, con una superficie territoriale di mq.7415 circa;
- Art.2** Le specifiche presenti nel progetto di Piano Particolareggiato sono vincolanti. Sono consentite eventuali modeste modifiche derivanti da necessità emerse nella redazione del progetto esecutivo nei termini contemplati nella convenzione.
- Art.3** Il Presente Piano si compone dei seguenti elaborati:
- | | |
|-------------|---|
| Tav. A | Relazione tecnica |
| Tav. B | Relazione tecnica integrazione |
| Tav. C | Norme di attuazione |
| Tav. D | Relazione geologica |
| Tav. E | Indagine rumore ambientale per caratterizzazione acustica |
| Tav. 1 | Stato di fatto: documentazione fotografica |
| Tav. 2 | Stato di fatto: Inquadramento territoriale (PRG, CTR, Catastale) |
| Tav. 3 | Stato di fatto: Inquadramento Generale |
| Tav. 4 | Stato di fatto: Planimetria generale del comparto (scala 1:500) |
| Tav. 5 | Stato futuro: Classificazione unità edilizie (scala 1:500) |
| Tav. 6 | Stato futuro: Planimetria e profili (scala 1:500) |
| Tav. 7 | Stato futuro: Planivolumetrico (scala 1:500) |
| Tav. 8a | Stato futuro: Reti tecnologiche - Fognatura bianca e nera (scala 1:500) |
| Tav. 8a-bis | Stato futuro: Reti tecnologiche - Cassa di laminazione (scala 1:500) |
| Tav. 8b | Stato futuro: Reti tecnologiche - Acqua e gas (scala 1:500) |
| Tav. 8c | Stato futuro: Reti tecnologiche – ENEL e Telecom (scala 1:500) |
| Tav. 8d | Stato futuro: Reti tecnologiche - Pubblica Illuminazione (scala 1:500) |
| Tav. 9 | Progetto preliminare edificio: Piante (scala 1:200) |
| Tav. 10 | Progetto preliminare edificio: Prospetti e sezioni (scala 1:200) |
| Tav. 11 | Schema per frazionamento (scala 1:500) |

TITOLO 2

Normative del Piano Particolareggiato

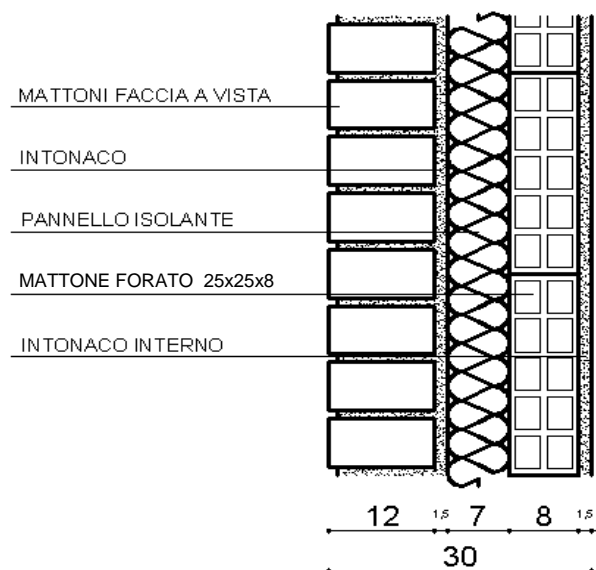
- Art.4** Nell'area su cui sorgerà l'edificio verrà concentrata tutta la potenzialità edificatoria. Sono previste per il piano terreno tutte le destinazioni ammesse nel Gruppo Funzionale III a), ad esclusione dei bar, per il piano primo quelle ammesse nel Gruppo Funzionale IV e III e) e G.F.IV per il piano secondo , il carico insediativo previsto non sarà superiore a mc. 4600. Il primo posto auto per ciascuna unità immobiliare dei piani primo e secondo dovrà essere ricavato al coperto.
- Art.5** Le aree pubbliche sono da adibire a piazza alberata e attrezzata, strada e parcheggio pubblico, come da elaborati.

- Art.6** La costruzione dell'edificio, che prevede la realizzazione di un piano seminterrato, dovrà essere corredato in fase esecutiva da apposito studio predisposto da un geologo.
- Art.7** Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme valgono le disposizioni vigenti in materia.

TITOLO 3

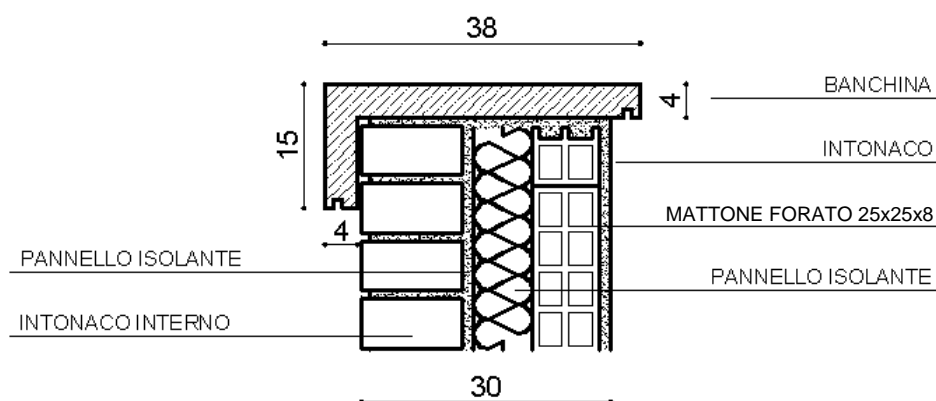
Normative per la progettazione esecutiva

- Art.8** Il progetto dell'edificio da realizzarsi sull'area oggetto di Piano Particolareggiato del comparto individuato nella Tav. A Foglio n.07 del PRG del Comune di Cervia con la sigla E4, redatto a cura del Servizio Urbanistica del Comune, è cogente nelle specifiche di cui ai presenti articoli e nelle tavole di Piano che ne costituiscono parte essenziale ed integrante.
- Art.9** La giacitura e l'orientamento dell'edificio devono essere conformi a quanto specificato nelle tavole del presente Piano, le quote altimetriche dell'edificio sono specificate nella Tav. 10; i prospetti dovranno essere realizzati in maniera fedele a quelli riportati nella Tav. 10. Resta ferma la possibilità di modificare la posizione e il dimensionamento delle aperture delle unità immobiliari in funzione delle scelte progettuali distributive.
- Art.10** Il dimensionamento, la posizione e i prospetti dei vani scale e ascensore, come riportati nella tav. 9, non potranno essere modificati.
- Art.11** Al piano seminterrato il numero e la dimensione dei box auto e delle cantine, come riportate nella Tav. 9, sono indicative e potranno essere variate. Deve essere tuttavia garantito almeno un box per ogni unità immobiliare dei piani primo e secondo con dimensioni minime nette non inferiori a mt.5.50x2.80; la dimensione in senso trasversale del percorso carrabile centrale non potrà avere dimensione inferiori a quello indicato nella tav. 9.
- Art.12** Al piano terreno la dimensione nel senso trasversale del porticato non potrà essere variata rispetto a quella indicata nella Tav. 9; nella stessa tavola il numero delle unità immobiliari è indicativo, dovranno essere in ogni caso rispettate le norme di igiene nonché quelle dettate dal regolamento edilizio.
- Art.13** I piani primo e secondo sono quelli destinati agli alloggi residenziali (con possibilità di terziario al P.1); i tagli degli alloggi, come indicato nella Tav. 9 sono indicativi, ma corrispondono al numero massimo di alloggi o unità immobiliari realizzabili.
- Art.14** Le murature perimetrali e i pilastri dovranno essere rivestiti con mattoni faccia a vista tipo Pica a mano rosato o San Marco a mano rosato o simili, di prezzo di listino non inferiore comunque a 0.30 € più IVA, da concordarsi preventivamente con l'ufficio comunale. La sezione sotto riportata è da considerarsi indicativa con esclusione del rivestimento in mattoni faccia a vista



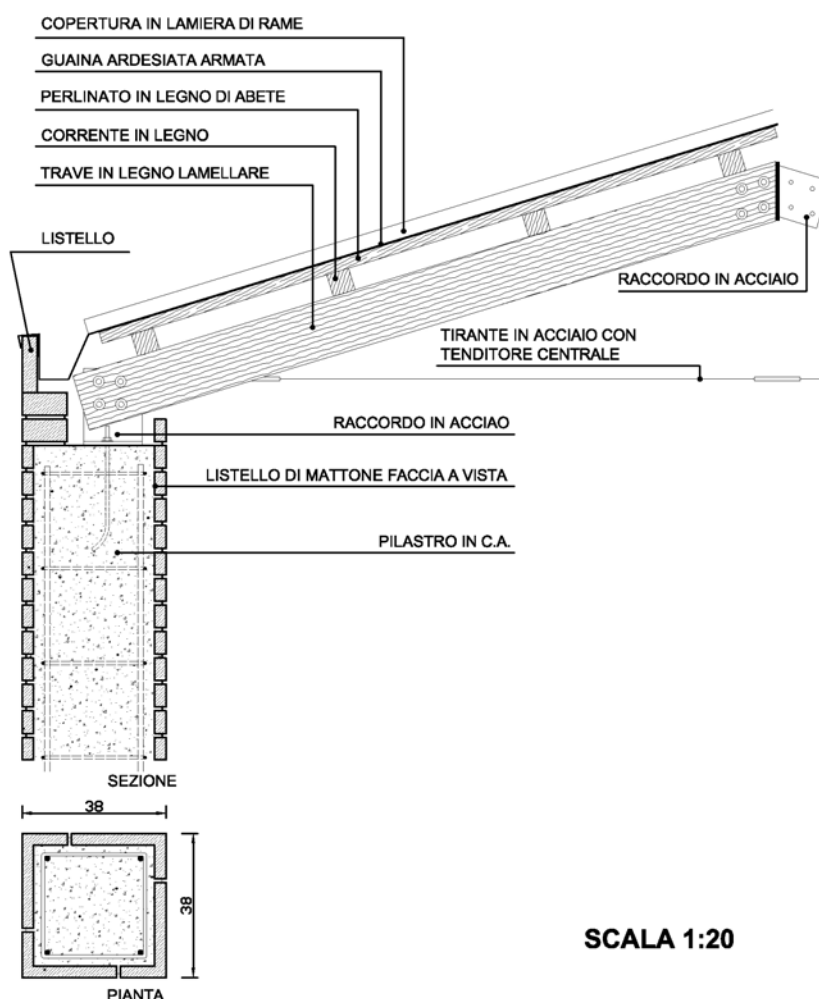
I pilastri posti a piano terreno (porticato e percorso pedonale coperto) devono avere come attacco alla pavimentazione uno zoccolo di cm 35 in pietra bianca per tutto lo sviluppo perimetrale del pilastro stesso.

- Art.15** Le banchine delle finestre e dei parapetti delle terrazze, così come da progetto preliminare, dovranno essere realizzate in pietra bianca (la stessa utilizzata per le zoccolature dei pilastri del porticato e del percorso pedonale coperto). Tali banchine si potranno realizzare secondo il seguente schema.



- Art.16** La copertura dell'edificio dovrà essere del tipo ventilato. Tale ventilazione si dovrà ottenere sia tramite aerazione del manto di copertura sia tramite quello del piano sottotetto per mezzo di griglie di ventilazione poste in linea nei muri perimetrali, Il sottofalda a vista dovrà essere intonacato. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi tipo Brizzarelli invecchiato o simili, comunque di prezzo di listino del coppo non inferiore a 0.40 € più IVA.

Art.17 Il percorso pedonale coperto dovrà essere realizzato in maniera conforme alle tavole del presente Piano, la copertura dovrà essere realizzata secondo il seguente schema:



Art.18 Il gazebo dovrà essere realizzato di dimensioni fedeli a quelle riportate nelle tavole del piano, la tecnologia e i materiali devono essere quelli utilizzati per il percorso pedonale coperto, la composizione deve essere tale da costituire la naturale conclusione del percorso pedonale coperto stesso.

Art.19 La piazza deve essere realizzata in maniera conforme alle tavole 6 e 7 del presente Piano; dovranno essere rispettati il posizionamento e il dimensionamento dei corpi di fabbrica, dell'urbanizzazione, delle alberature e delle aiuole (la posizione e il numero delle panchine e cestini porta rifiuti, saranno definiti in sede di progetto esecutivo su conforme parere del Servizio Parchi e Giardini).

Art.20 La pavimentazione della piazza dovrà essere realizzata seguendo la composizione e le specifiche di cui alla tavola 7 del presente Piano (Pietra di Pianello e Trani Bianco martellinato).

La pavimentazione dovrà essere posata su uno strato di cm15 di calcestruzzo con rete elettrosaldata a maglie 15x15 Ø mm 8 – 10, posato a sua volta su strato di stabilizzato di almeno cm15. La posa della pavimentazione dovrà essere eseguita sulla base delle specifiche dettate dalla ditta fornitrice della pietra; tale pavimentazione dovrà essere di Pietra di Pianello, spessore cm.6 o superiore e il

Trani bianco martellinato di pari spessore; eventuali modifiche di materiali e dimensioni dovranno essere opportunamente giustificate e comunque concordate preventivamente con il Servizio Urbanistica del Comune di Cervia.

Art.21 La cassa di laminazione deve essere realizzata nella posizione e con le caratteristiche dimensionali e tecnologiche indicate nella tavola 8a bis del presente Piano; il fondo di tali vasche dovrà essere sagomato in pendenza (almeno uno per mille) con pozzetti di ispezione con passo d'uomo nei punti alti e comunque in accordo con HERA, gestore delle fognature.

Art.22 Per il verde, le piantumazioni dovranno essere realizzate con riferimento alle tavole del Piano con le seguenti prescrizioni

- **Piazza:** dovranno essere installate essenze caducifoglie di prima grandezza (circonferenza tronco all'impianto cm 35/40) del tipo *Acer Platanoides* o *tilia tomentosa* ; i fusti necessitano di tutori a 4 pali e due fermi in legno di pino impregnato di diametro cm8/10. Alla base deve essere inserito un tornello in ghisa o metallo di diametro m.2.00 poggiato su sospensori dello stesso materiale a protezione dell'apparato radicale. Dovrà essere realizzato anche un tubo drenante con tappo di chiusura e l'irrigazione dovrà essere del tipo ad "ala gocciolante". Dovrà essere posizionato un idrante per irrigazione (rubinetto porta gomma ad innesto rapido) posto all'interno di un pozzetto. La distanza tra pali per l'illuminazione pubblica ed i tronchi degli alberi non deve essere inferiore a m.5.00.
- **Parcheggio:** dovranno essere installate essenze caducifoglie di seconda grandezza (circonferenza tronco all'impianto cm 30/35) del tipo *fraxinus ornus* ad una distanza di m.8/9, i fusti necessitano di tutori a 4 pali e due fermi in legno di pino impregnato di diametro cm8/10.
- **Siepi:** Nelle aiuole deve essere posizionato telo pacciamante e corteccia; le specie messe a dimora nella zona centrale delle aiuole, con densità di due piante al metro quadrato, dovranno essere di media grandezza essenze *nandina domestica*, *viburnus tinus*, *prunus ottoluiken*, le specie arbustive tappezzanti messe a dimora nella zona esterna delle aiuole, con densità di 4/5 piante al metro quadrato dovranno essere di essenze tipo *lonicera nitida* o *cotoneasta*
- Il posizionamento preciso delle essenze dovrà essere concordato in sede di progetto esecutivo con il competente Servizio Parchi e Giardini del Comune di Cervia

Art.23 Il pavimento del portico privato ad uso pubblico dell'edificio e il percorso sul retro dell'edificio stesso, come evidenziato nella tav.9 dovrà essere realizzato in formelle di Porfido di dimensioni minime 20X30

Art.24 Il progetto per la richiesta di Permesso di Costruire relativo alle parti pubbliche nonché all'edificio dovrà ottenere il nulla osta preventivo al rilascio da parte della Giunta Comunale la quale potrà esprimersi in ordine alle soluzioni adottate relativamente alle parti che caratterizzano il loro aspetto esteriore.

Art.25 Tutte le opere devono essere realizzate “a regola d’arte” adottando tutte le soluzioni proprie del buon costruire.

Art.26 La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, potrà introdurre modifiche di lieve entità derivanti da eventuali aggiustamenti che si rendano necessari per la corretta esecuzione delle stesse, qualora vengano richieste dagli Uffici e/o Enti competenti. Saranno ammesse unicamente modifiche che garantiscono il rispetto del progetto di Piano approvato.

TITOLO 4

Ulteriori prescrizioni

Art.27 Prescrizioni ARPA (prot.n.2873/ST)

- Al rilascio della Concessione Edilizia dovranno essere valutati i requisiti acustici passivi previsti dalle vigenti norme in acustica edilizia;
- Al rilascio dell’agibilità delle singole unità immobiliari tali requisiti dovranno essere verificati secondo quanto previsto dal DPCM 05/12/97;
- 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;
- Nell’eventualità si insedino attività che diano origine a scarichi di acque reflue industriali, classificati tali ai sensi del D.Lgs. n.152/99 e successive modifiche e integrazioni, gli stessi dovranno essere trattati in idonei impianti di depurazione al fine di rispettare i limiti della Tab.1 del “Regolamento comunale degli scarichi civili e produttivi che recapitano in reti fognarie pubbliche”. Per tali scarichi dovrà essere presentata preventivamente al Comune di Cervia, domanda di autorizzazione allo scarico ai sensi del D.Lgs. n.152/99;
- Sulla linea delle acque meteoriche, delle aree destinate a parcheggio, dovranno essere installati dei pozzetti a trappola.

Art.28 Prescrizioni HERA (Prot.n.17413 del 18.02.2008)

Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere richieste a HERA srl le norme tecniche esecutive.

Art.29 Prescrizioni Servizio Tecnico di Bacino dei Fiumi Romagnoli

(Prot.n.RA/2451/IT8 dell’08.05.2003)

Si prescrive quanto segue per la progettazione esecutiva:

- Studi idrogeologici di dettaglio al fine di prevenire problemi di salinizzazione della falda freatica e di verificare gli opportuni accorgimenti da adottare nell’eventualità;
- Analizzare accuratamente eventuali interferenze con fabbricati e/o manufatti limitrofi a breve e a lungo termine, indotti dalla falda superficiale.

In fase di progettazione esecutiva dovranno inoltre essere condotti:

- Studi e verifiche geotecniche di maggior dettaglio, così come previsto dalla normativa vigente in materia, supportati da un maggior numero di indagini geognostiche;
- Verifiche puntuali del potenziale di liquefazione sismico degli orizzonti sabbiosi saturi presenti nel substrato in corrispondenza di ciascun fabbricato di nuova previsione.

Art.30 Prescrizioni Enel Distribuzione (Prot.n.2988 del 09.05.2003)

Il documento è riportato nell'Allegato A

Art.31 Prescrizioni AUSL di Ravenna – Dipartimento di Sanità Pubblica

(Prot.n.2400 del 28.04.2003)

Nella posa delle reti di distribuzione delle acque potabili devono essere rispettati le seguenti normative:

- Posa in opera impianti: Decr. Min. della Sanità del 26.03.1991 in particolare allegato 2 punto 3 lettere A e C;
- Norme tecniche relative alle tubazioni: D.M.12.12.85;
- Caratteristiche dei materiali impiegati: D.M. 21.03.73 e successive modifiche, D.P.R.23.08.82 n.777, circolare Ministero della Sanità n.102 del 02.12.78.

Art.32 Prescrizioni TELECOM (Prot.n.ASR-CSR-Ravenna1331)

Il documento è riportato nell'Allegato B