

COMUNE DI CERVIA

Settore Programmazione e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica

PIANO DELLA "CITTA' DELLE COLONIE"

Approvato con Delibera di C.C. n. 58 del 16.09.2008

Aggiornato alla variante n. 33 al PRG approvata con Delibera di C.C. n. 70 del 17.12.2015

Aggiornato all'Adeguamento alla DGR 922/2017 con Delibera di C.C. n. 81 del 19.12.2017

TAVOLA

OGGETTO

2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dirigente del Settore

Ing. Daniele Capitani

Servizio Urbanistica

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

L'Assessore All'Urbanistica
Natalino Giambi

Il Sindaco
Luca Coffari

Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane

1. CAMPO DI APPLICAZIONE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 1.1 Il presente Piano Unitario, che si configura come elemento integrante del Piano Regolatore Generale, si applica alle aree come individuate nelle tavole del PRG contraddistinte come zone De1 – Città delle colonie (ed alle strade adiacenti), individuate nella Tav. A del PRG fogli 02, 04, 07 e 10.
- 1.2 Il Piano si attua attraverso interventi di riqualificazione definiti tramite Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata o pubblica, nelle unità di intervento (comparti) individuate nel Piano Unitario, ovvero attraverso intervento diretto qualora espressamente previsto.

2. ELABORATI DEL PIANO

- 2.1 Il Piano Unitario “Città delle Colonie” si compone dei seguenti elaborati
 - 1) Relazione illustrativa;
 - 2) Norme Tecniche di Attuazione
 - 3) Inquadramento territoriale
 - 4) Analisi dello stato di fatto (con riportate le colonie e la loro superficie fondiaria);
 - 5) Planimetria relativa al nuovo azionamento della città delle colonie;
 - 6) Planimetria relativa all'individuazione dei comparti;
 - 7) Progetto programma (che costituisce il riferimento per i piani di attuazione, in cui vengono localizzate le sezioni stradali, le piazze e i larghi, le rotonde alberate, nonché la localizzazione di massima dei parcheggi e delle superfici fondiarie in cui insediare le costruzioni private)
 7. planimetria in scala 1:2000;
 - 7.1 sezione trasversale di viale Italia e di viale Abruzzi a Pinarella in scala 1:200
 - 8) Relazione di caratterizzazione acustica.
 - 9) Relazione Geologica;
 - 10) Documentazione fotografica;
- 2.2 Le superfici riportate nelle tavole di cui all'art. 2 sono indicative. Per la redazione dei piani è necessario provvedere al rilievo dell'area.
- 2.3 Gli elaborati che rientrano come parte integrante del PRG sono i numeri: 1, 2, 5, 6, 7.

3. DEFINIZIONE DELLE MODALITA' DI INTERVENTO

- 3.1 Il Piano Programma si articola attraverso unità di intervento che, a seconda delle zone e delle caratteristiche fisiche delle aree o architettoniche dei manufatti esistenti, si distinguono in unità singole (il singolo lotto) o in comparti (più lotti);
- 3.2 I comparti devono essere progettati e realizzati nella loro totalità fisica e funzionale, in conformità al presente Piano Unitario attraverso Piani Urbanistici Attuativi unitari.
- 3.3 Le potenzialità edificatorie sono da ricavarsi dalle superfici esistenti calcolate con le modalità previste dal PRG e come rilevabili dai progetti approvati ovvero, in mancanza degli stessi, come rilevabili dagli atti di accatastamento. E' ammessa la demolizione anticipata delle preesistenze, finalizzata al mantenimento delle potenzialità edificatorie, per un successivo riutilizzo nell'ambito dei PUA dei comparti definiti dal presente Piano.

4. SUDDIVISIONE IN ZONE

- 4.1 Il Piano Unitario prevede una suddivisione nelle seguenti zone fondamentali, individuate negli elaborati grafici del piano stesso:
- Zona 1 – suddivisa in comparti
 - Zona 2 – unità singole con intervento diretto
 - Zona 3 – unità singole con recupero dei manufatti esistenti
 - Zona 4 - suddivisa in comparti

5. ZONA 1

5.1 La Zona 1 corrisponde alla parte di “Città delle Colonie” il cui tessuto risulta essere più omogeneo e in cui una progettazione unitaria è necessaria al fine di progettare in maniera organica una nuova parte di città;

5.2 La Zona 1 è suddivisa in comparti di attuazione individuati nelle tavole del presente Piano Unitario (art.2.1.6); tali comparti dovranno essere progettati e realizzati nella loro totalità fisica e funzionale, in conformità al presente Piano attraverso Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Negli immobili per quali prima della data di entrata in vigore del Piano Città delle Colonie, era stato rilasciato titolo abilitativo che prevedeva l'insediamento di destinazioni d'uso residenziali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (come definiti dall'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria devono prevedere la cessione di una superficie di metri 6.00 per tutta la lunghezza dei fronti strada.

Nel caso in cui l'intervento preveda aumento di unità immobiliari, in analogia alle indicazioni della zona 2, va fatto riferimento ai dettami dell'art. 27.2 delle NTA del PRG, zona Dc1. La dotazione minima di parcheggi pertinenziali, ai sensi della L.122/89, può essere reperita anche in locali interrati con quota del pavimento fino a -3,50 m, che possono essere realizzati anche a confine della fascia da prevedere in cessione lungo la strada.

5.3 Modalità di intervento e usi ammessi:

5.3.1 La progettazione dei Piani Attuativi dovrà fare riferimento all'art. 28.1 delle norme di PRG;

5.4 Opere di urbanizzazione:

5.4.1 La realizzazione della superficie a standard (S/4) nell'ambito del comparto è comunque a carico dei soggetti attuatori, che dovranno realizzarla direttamente e cederla all'Amministrazione; dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione sulla base delle tabelle regionali vigenti; la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria si intende assolta con la realizzazione delle opere pubbliche da cedere.

5.4.2 Le superfici da destinare a standards (S/4) sono da realizzare a parcheggio pubblico alberato e aiuole verdi a servizio delle nuove funzioni e percorsi pedonali e ciclabili, nonché rotonde, larghi e piazze, con riferimento all'elaborato di cui al punto 2.1.7, ovvero da valutarsi nei singoli casi in funzione delle esigenze del sito;

5.4.3 Le aree a parcheggio devono essere localizzate prioritariamente a monte di viale Abruzzi con riferimento all'elaborato di cui al punto 2.1.7 delle presenti norme;

- 5.4.4 Sul lato mare di viale Italia dovrà essere prevista una pista ciclabile in affiancamento al marciapiede ovvero in alternativa un percorso ciclo-pedonale di m. 4,70 ;
 - 5.4.5 La sede stradale di Viale Italia dovrà essere allargata (0,50 m. circa) fino alla prossimità della linea degli alberi esistenti ai confini a mare delle colonie esistenti;
 - 5.4.6 Sul lato monte di Viale Italia il marciapiede pubblico dovrà essere di almeno metri 5.00;
 - 5.4.7 In Viale Abruzzi dovrà essere realizzata una sede stradale di larghezza pari a metri 7.00 divisa in due corsie, a cui vanno aggiunti parcheggi pubblici a raso ai lati di larghezza pari ad almeno metri 2.20. I marciapiedi pubblici dovranno avere larghezza pari ad almeno metri 4.00 per lato;
In caso di insediamento di attività commerciali, per incentivare la passeggiata pedonale, tale marciapiede dovrà essere aumentato di ulteriori metri 7.50 a destinazione privata ad uso pubblico;
 - 5.4.8 Dovranno essere previsti opportuni varchi pedonali – ciclabili trasversali (in senso monte - mare) di larghezza pari ad almeno metri 3.50 per consentire massima accessibilità al mare e alla pineta dai parcheggi;
 - 5.4.9 Tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione rientrano all'interno della quota S/4 da cedere al comune;
- 5.5 Definizione dei parametri e modalità di intervento:
- 5.5.1 Per gli edifici i cui proprietari non intendono partecipare all'intervento di riqualificazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio, essendo comunque vietati cambio d'uso e aumento delle unità immobiliari;
 - 5.5.2 Qualora in un comparto vi siano proprietari che non intendono partecipare all'attuazione deve essere loro inviata, da parte del Comune, lettera raccomandata A/R di notifica dell'attivazione dell'istruttoria relativa al progetto del comparto cui appartengono (a tal fine nella proposta devono essere riportati dai proponenti i nominativi e gli indirizzi dei proprietari); in seguito, tali proprietari, hanno facoltà di presentare memorie entro trenta giorni dalla data della notifica, che saranno valutate dall'Amministrazione Comunale e che deciderà se procedere, richiedere ai lottizzanti di rivedere il progetto ovvero non procedere. Scaduti i trenta giorni senza comunicazione da parte degli interessati, l'Amministrazione potrà decidere se dare prosecuzione all'attuazione del piano. In tale ipotesi potranno essere prescritte eventuali modifiche per rendere organico il piano.
 - 5.5.3 Il 100% della ST esistente regolarmente autorizzata è realizzabile solo nel caso in cui il comparto sia attuato nella sua interezza e preveda interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione con accorpamenti di due o più edifici; nel caso in cui non ci sia la piena adesione da parte di tutti i proprietari la ST realizzabile non potrà superare il 90% di quella esistente, fermo restando gli interventi sopra citati;
 - 5.5.4 Le destinazioni d'uso commerciali e ristorative devono essere localizzate prioritariamente su viale Abruzzi o nelle strade adiacenti (cioè nella metà più prossima a V.le Abruzzi), mentre dovranno essere di norma evitate in viale Italia e nelle aree adiacenti;
 - 5.5.5 Le attività ricettive devono essere localizzate nella parte più prossima alla costa mentre quelle residenziali nella parte più a monte. Tali localizzazioni devono avvenire nella misura massima perseguibile dalla conformazione morfologica del comparto.

- 5.5.6 Nel caso in cui si realizzi RTA (Residenza Turistico-Alberghiera) si dovranno prevedere aree private ad uso pubblico, in quantità pari ad almeno il 30% dell'area da cedere a standards calcolata con riferimento all'area fondiaria destinata ad RTA.
- 5.5.7 L'asservimento ad uso pubblico delle aree private di cui al punto precedente dovrà essere registrato e trascritto; la possibilità di ritornare all'uso esclusivo privato sarà consentita solo a seguito di assenso da parte del Comune;
- 5.5.8 Nel comparto individuato alla tavola di cui all'art. 2.1.5 con la lettera F, per la colonia "Mazzanti" dovrà essere prevista la demolizione; la superficie demolita potrà essere trasferita all'interno del comparto di appartenenza e l'area liberata dovrà essere destinata a verde (privato) non edificabile. Tale area viene comunque computata ai fini della superficie fondiaria dalle strutture ricettive su cui viene trasferita la potenzialità edificatoria.

6. ZONA 2

- 6.1 La Zona 2 corrisponde alla parte di "città delle colonie" la cui destinazione consolidata non è quella tipica della colonia di vacanza ma che è posta comunque all'interno del tessuto urbanistico dell'area assumendo la funzione di elemento di continuità fisica.
- 6.2 La Zona 2 è suddivisa in unità singole di intervento individuate nella tavola dell'azzonamento (art. 2.1.5), tali unità dovranno essere progettate e realizzate in conformità al presente Piano;
- 6.3 Modalità di intervento ed usi ammessi:
 - 6.3.1 Le aree di cui alla Zona 2 sono sottoposte ai dettami di cui all'art. 27.2 del P.R.G. (zona Dc1) con intervento diretto e con le prescrizioni di seguito elencate.
 - 6.3.2 Sono sempre ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (come definiti dall'allegato alla L.R. 15/2013 e dal DPR 380/2001, ove successivamente modificato). Tutti gli interventi diversi da quello sopra citato devono prevedere la cessione di una superficie da destinare a marciapiede di metri 4.00 per tutta la lunghezza dei fronti strada.

7. ZONA 3

- 7.1. La Zona 3 corrisponde alla parte di "città delle colonie" il cui tessuto edilizio risulta essere architettonicamente rilevante. In tale zona non sono consentiti interventi diversi da Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo (come definiti dall'allegato alla L.R. 15/2013 e dal DPR 380/2001, ove successivamente modificato) con cambio di destinazione d'uso.
- 7.2. Per la Zona 3 non sono previste cessioni di aree per standards né interrati. I parcheggi privati relativi alle nuove funzioni potranno essere reperiti al di fuori del lotto di pertinenza, ovvero potranno essere "monetizzati" con riferimento ai valori fissati per la monetizzazione dei parcheggi pubblici.
In quest'ultima ipotesi potrà essere valutata dall'Amministrazione la possibilità di convenzionare ad uso pertinenziale parcheggi pubblici a fronte di un canone annuo.
- 7.3. Usi ammessi:
 - 7.3.1. Le destinazioni ammissibili nella zona 3 sono quelle contemplate dal PRG all'art. 6.1.3 Gf III lettera f, g, l; nel Gf III f (servizi per l'ospitalità) non è previsto l'albergo residenziale (RTA) come da art. 28.10.2 del PRG.
 - 7.3.2. E' consentito l'intervento diretto tramite idoneo titolo abilitativo.

8. ZONA 4

- 8.1 La Zona 4 corrisponde alla parte di “città delle colonie” localizzata nella zona di Milano Marittima Nord.
- 8.2 La Zona 4 è suddivisa in comparti di attuazione individuati nella tavola di cui all’art. 2.1.6; tali comparti dovranno essere progettati e realizzati nella loro totalità fisica funzionale in conformità al presente Piano attraverso Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- 8.3 Modalità di intervento e usi ammessi:
- 8.3.1 La progettazione dei Piani Attuativi dovrà fare riferimento all’art. 28.1 delle norme di PRG;
- 8.4 Opere di urbanizzazione:
- 8.4.1 La realizzazione della superficie a standard (S/4) nell’ambito del comparto è comunque a carico dei soggetti attuatori, che dovranno realizzarla direttamente e cederla all’Amministrazione; dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione sulla base delle tabelle regionali vigenti; la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria si intende assolta con la realizzazione delle opere pubbliche da cedere;
- 8.4.2 Le superfici da destinare a standards (S/4) sono da realizzare a parcheggio pubblico alberato e aiuole verdi a servizio delle nuove funzioni e percorsi pedonali e ciclabili, con riferimento all’elaborato di cui al punto 2.1.7, ovvero da valutarsi nei singoli casi in funzione delle esigenze del sito;
- 8.4.3 I marciapiedi pubblici dovranno avere di norma larghezza pari ad almeno metri 4.00 per lato; in caso di insediamento di attività commerciali, per incentivare la passeggiata pedonale, tale marciapiede dovrà essere aumentato di ulteriori metri 7.50 a destinazione privata ad uso pubblico;
- 8.4.4 Tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione rientrano all’interno della quota S/4 da cedere al comune;
- 8.5 Definizione dei parametri e modalità di intervento:
- 8.5.1 Per gli edifici i cui proprietari non intendano partecipare all’intervento di riqualificazione sono consentiti solo interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio, essendo comunque vietati cambio d’uso e aumento delle unità immobiliari;
- 8.5.2 Qualora in un comparto vi siano proprietari che non intendano partecipare all’attuazione si procede come da art.5.5.2;
- 8.5.3 Il 100% della ST esistente regolarmente autorizzata è realizzabile solo nel caso in cui il comparto sia attuato nella sua interezza e preveda interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione con accorpamenti di due o più edifici; nel caso in cui non ci sia la piena adesione da parte di tutti i proprietari la ST realizzabile non potrà superare il 90% di quella esistente, fermo restando gli interventi sopra citati;
- 8.5.4 Le destinazioni d’uso commerciali e ristorative devono essere localizzate prioritariamente su viale Matteotti;
- 8.5.5 Nel caso in cui si realizzi RTA (Residenza Turistico-Alberghiera) si dovranno prevedere aree private ad uso pubblico, in quantità pari ad almeno il 30%

dell'area da cedere a standards calcolata con riferimento all'area fondiaria destinata ad RTA.

- 8.5.6 L'asservimento ad uso pubblico delle aree private di cui al punto precedente dovrà essere registrato e trascritto; la possibilità di ritornare all'uso esclusivo privato sarà consentita solo a seguito di assenso da parte del Comune;

9. NORME DI CARATTERE AMBIENTALE

- 9.1 Gli interventi dovranno prevedere, all'interno dei nuovi lotti, una superficie a verde filtrante in modo profondo non inferiore al 30% della superficie del lotto.
- 9.2 Tutti gli interventi devono garantire l'invarianza idraulica come previsto dal Piano Stralcio di Bacino e relative Direttive;
- 9.3 Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione per superficie utile superiore a 1000 mq. deve essere valutata in fase di progetto, con apposita relazione, la fattibilità tecnico economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili.
- 9.4 La progettazione dei fabbricati deve essere indirizzata verso:
- l'eco-efficienza degli edifici, da perseguire attraverso l'utilizzo di tecnologie innovative e materiali ecocompatibili, ponendo particolare attenzione agli involucri degli edifici;
 - Il risparmio delle risorse naturali;
 - il rispetto del D.Lgs. 192/2005 ("Attuazione della direttiva europea relativa al rendimento energetico degli edifici") come modificato dal D.Lgs 311/2006, ovvero nel rispetto delle specifiche normative che modificheranno o integreranno i citati decreti;
 - l'atteggiamento "Bioclimatico Passivo" e cioè le soluzioni progettuali volte a:
 - Massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare invernale
 - Massimizzare lo sfruttamento della ventilazione naturale estiva
 - Garantire forme di raffrescamento passivo e naturale
 - Massimizzare l'illuminazione naturale
 - Garantire la difesa dai venti invernali;
 - Garantire la difesa dal soleggiamento estivo
 - Garantire il miglior orientamento del fabbricato sull'area

Tutti gli elementi relativi agli aspetti Prestazionali e di Ecocompatibilità sopra menzionati devono essere contenuti in una specifica "Relazione di Sostenibilità Ambientale", posta alla base del progetto architettonico.

Tale Relazione rientra fra gli elaborati del progetto oggetto di permesso di costruire.

- 9.5 L'attuazione degli interventi previsti (*Piani Urbanistici Attuativi e interventi diretti*) è comunque subordinata alla verifica della compatibilità delle reti fognarie e dell'impianto di depurazione *da parte dell'ente gestore degli impianti*.
- 9.6 Per l'attuazione degli interventi (Piani Urbanistici Attuativi e interventi diretti) deve essere presentata (da parere Arpa):
- 9.6.1 Descrizione dettagliata delle tipologie di insediamenti e loro destinazioni d'uso, nonché l'individuazione della classe acustica provvisoria della zona oggetto dell'intervento e delle aree limitrofe, secondo i criteri della L.R. 15/01 e D.G.R. 2053/01 evidenziando i parametri utilizzati per l'individuazione della Classe Acustica prevista.
- 9.6.2 La valutazione di conformità fra le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in progetto con la classificazione acustica individuata con i criteri della DGR 2053/01.

- 9.6.3 La verifica dell'assenza di conflitti acustici mediante apposito monitoraggio ambientale che segua nella procedura di analisi e rappresentazione dei risultati la norma UNI 9884 come previsto dalla D.G.R. 673/04
- 9.6.4 Tale documentazione, redatta e firmata da personale abilitato, dovrà essere sottoposta al parere ambientale di ARPA

10. NORME DI CARATTERE GENERALE

- 10.1. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alla norma di PRG e di Regolamento Edilizio.
- 10.2. Fermo restando l'obbligo della cessione per usi pubblici del 25% delle aree di intervento, le aree da destinare a standards (con esclusione cioè di strade e marciapiedi) deve essere non inferiore al 50% delle aree cedute.
- 10.3. Le opere di urbanizzazione previste, per le quali l'Amministrazione valuta inopportuna la realizzazione a stralci, potranno essere monetizzate con riferimento al costo di realizzazione.
- 10.4. Le strade interne ai comparti come perimetrati negli elaborati n° 7 devono essere sistemate nell'ambito dell'intervento urbanistico relativo al comparto.
- 10.5. La conclusione dell'iter approvativo dei Piani dei comparti e l'attuazione delle aree ad intervento diretto sono subordinate alla verifica di compatibilità degli impianti fognari da parte degli enti gestori.

11. NORME RELATIVE ALLE MODALITA' DI ACCORPAMENTO DEI VOLUMI

- 11.1. In ogni comparto gli interventi devono prevedere demolizioni e ricostruzioni con accorpamenti di volumi che diano origine a strutture ricettive di cui al Gf III f (alberghi o RTA) di almeno 3.333 mq. per una potenzialità edificatoria non inferiore al 50% di quella minima da riservare al Gf III f (70% della ST totale).
- 11.2. Le potenzialità edificatorie residue dalle realizzazioni delle strutture ricettive di cui al comma precedente potranno essere utilizzate per la realizzazione di strutture ricettive di cui al Gf III f ovvero al mantenimento, con eventuale ristrutturazione senza cambio d'uso, di edifici con destinazione di cui al Gf VI b, senza vincoli dimensionali minimi.
- 11.3. Nel caso nel comparto non sia presente potenzialità edificatoria sufficiente a realizzare una struttura ricettiva come stabilito al comma 11.1, deve comunque essere realizzata una sola struttura ricettiva (albergo o Rta) utilizzando almeno il 50% della ST riservata all'uso ricettivo (70% minimo della ST esistente regolarmente autorizzata).
- 11.4. Gli edifici ad uso residenziale devono essere contenuti a non più di 10 appartamenti.

12. NORME RELATIVE ALLE COLONIE ESISTENTI DI PROPRIETA' DI ENTI O ASSOCIAZIONI SENZA FINE DI LUCRO

- 12.1 Il limite di 1/20 della ST da destinare al Gf VI b (colonia / casa per ferie) di cui alla nota *(d) della tabella dell'art. 28.1.5., deve intendersi relativo alla nuova costruzione di edifici da adibire a tale uso.
- 12.2 Per gli edifici ad uso colonia / casa per ferie (Gf VI b) di cui al presente articolo, se rientranti nel piano attuativo, può esserne mantenuto l'uso con riferimento a quanto stabilito ai successivi commi.

- 12.2.1. La ST viene calcolata con riferimento al 100% della ST esistente regolarmente autorizzata.
- 12.2.2. La ST relativa all'uso colonia / casa per ferie (Gf VIb) è computabile all'interno della ST riservata alla ricettività di cui alla nota *(a) della tabella dell'art. 28.5.1. (70% della Sul).
- 12.2.3. La ST destinata al Gf VIb nell'ambito del piano attuativo deve essere contenuta entro il limite del 50% della ST totale.
- 12.2.4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ampliamento per adeguamenti igienico- funzionali;
- 12.2.5. Devono essere realizzate e cedute le aree per servizi pubblici previste dal Piano Unitario;
- 12.2.6. Gli indici di riferimento sono i seguenti:

Gf	IF m ² /m ²	H m	SCO	Occupazione di sottosuolo	Pp m ² xm ²	Sd m ² *
VIb	1,66	esistente	esistente + 5% max	esistente	0,5 x 3,33	S/4

* da realizzare come stabilito dal Piano Unitario e cedere al comune;