



Cattolica li. 13.12.2012

Oggetto: **RELAZIONE URBANISTICA**
Intervento Unitario Convenzionato - soc. Stella Marina - ex Hotel Oasi.

In relazione all'intervento unitario convenzionato ex Hotel Oasi di via Perugia e dell'annesso Progetto di Opera pubblica, presentato in data 07.12.2012, prot.33133, prat.2012/377 si evidenzia quanto segue:

In data 23.03.2011 il Commissario Straordinario con propria deliberazione n.44 approvava lo schema di convenzione richiesto dalla normativa urbanistica comunale vigente per il cambio di destinazione del fabbricato da albergo a residenza.

In data 14.06.2012, prot.15814 il nuovo Dirigente, esaminato il progetto, ritenuto che si dovessero apportate alcune modifiche secondo quanto stabilito dal RUE e dal PTCP in tema di impermeabilizzazione invitava gli interessati alla presentazione di un nuovo progetto e comunicava l'avvio del procedimento per il riesame della deliberazione commissariale.

In data 26.09.2012, prot.25857, perveniva la richiesta di un parere preventivo sul nuovo progetto che veniva esaminato con parere favorevole della Giunta Comunale del 24.10.2012.

A seguito del detto parere perveniva, in data 07.12.2012, prot.33133, prat.2012/377 la richiesta di Permesso di Costruire che veniva esaminata dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta n.8 del 11.12.2012, con il seguente parere:

“Visto l'originario parere preventivo ed il conseguente parere di codesta Commissione, i Commissari Verdinelli, Bordoni, De Astis, Miola e Tassinari, confermano l'esito favorevole sul progetto non essendo intercorse sostanziali modifiche estetico-formali.

Il Commissario Lorenzi esprime parere contrario in quanto la soluzione architettonica proposta risponde ai requisiti minimi di qualità come espresso dalla dichiarazione di indirizzo sottolineando che il precedente parere era stato espresso in assenza delle sudette dichiarazioni”

Gli uffici, relativamente al nuovo intervento edilizio, evidenziano la conformità alla strumentazione urbanistica:



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

P.IVA 00343840401



Superficie Complessiva SC:

SC esistente = 1.665,76 mq

SC progetto = 1.633,00 mq. (conforme)

Volumetria:

volumetria esistente = 6.252,21 mc.

volumetria di progetto = 5.789,07 mc. (conforme)

Dotazioni parcheggio pubblico P1:

P1 = $1.633,00 \times 0,20 = 326,60 \text{ mq} \times 2 = 653,20 \text{ mq}$.

$326,60/25 = 13$

$27 \times 0,8 = 21,6$ posti auto

da progetto n. 9 (ammissibile la monetizzazione 13 p.a. pari ad euro 72.411,00)

(conforme)

Parcheggi pertinenziali:

$27 \times 1,5 = 40$ posti auto Pr $1.633,00:50 = 33$ posti auto Pr posti auto realizzati n. 8

esistenti +22 int.+11 p.t. TOT.41 (conforme)

Rapporto di Permeabilità

Vedi relazione nel merito

L'ufficio Tecnico LL.PP./Patrimonio e Ambiente si esprimeva in data 11.12.2012 con osservazioni e prescrizioni. (**allegato 1**).

L'ufficio Viabilità e Traffico trasmetteva in data 11.12.2012, prot.33532 il proprio parere favorevole. (**allegato 2**).

La richiesta di P.d.C. è stata inoltre esaminata senza rilievi dalla II Commissione Consigliare Territorio ed Ambiente nella seduta del 12.12.2012.

Occorre infine evidenziare che in data 30.09.2010, prot.27984, i tecnici incaricati facevano pervenire, ad integrazione del quadro economico (Tav. 8), un nuovo elaborato (Tav.05bis) nel quale si dimostrava che la realizzazione del sottovia ferroviario risultava economicamente compatibile con le norme del POC in materia di concorso in dotazioni territoriali (**allegato 3**)

Il Tecnico Ufficio Edilizia Privata
geom. *Giuliana Sabatini*

Il Tecnico Ufficio Urbanistica
arch. *Luca Gamucci*



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

P.IVA 00343840401



P.N. 33456/2012

Cattolica li. 11.12.2012



Al Dirigente Settore Urbanistica
Arch. Fabio Tomasetti
SEDE

Oggetto: Intervento Unitario Convenzionato (I.U.C.) soc. Stella Marina - ex Hotel Oasi.
Verbale Conferenza intersettoriale Area Tecnica/Urbanistica del 10.12.2012.

In riferimento all'intervento di cui all'oggetto, durante la conferenza intersettoriale del giorno lunedì 10 dicembre c.m. alla presenza del dott. Sala, del geom. Balducci e del p.i. Castellani del Settore Tecnico LL.PP./Patrimonio e dell'arch. Gamucci e della geom. Sabatini del Settore Urbanistica-Edilizia Privata, è emerso quanto segue:

Preso atto che le vie Donizetti e Perugia sono indicate nella planimetria progettuale ad una medesima quota, si rileva che il nuovo marciapiede pedonale dovrà avere una pendenza non maggiore dell'8%.

Agli ingressi del sottovia occorre prevedere la predisposizione completa per un impianto semaforico autonomo (tubazioni, pozzetti, ecc.).

Le pompe di sollevamento del sottovia dovranno essere due con sistema di alternanza automatica e soccorso previo parere di HERA che si dovrà esprimere anche nel merito della rere fognante di nuova realizzazione.

Si dovrà prevedere il telecontrollo di segnalazione allarmi e predisposizione del quadro centralina di manovra

L'impianto di illuminazione pubblica del sottovia e delle aree a parcheggio pubblico, completo di tipologia degli apparati illuminanti e di certificazione dell'impianto, dovrà essere conforme alla L.R.19/2003.

L'impianto del parcheggio pubblico dovrà essere allacciato alla rete della pubblica illuminazione.

La fornitura di energia elettrica del sottopasso, che dovrà essere adeguatamente illuminato, sarà distinta dalla pubblica illuminazione, anche per garantire nel periodo diurno la necessaria illuminazione (a led 24h/24h).

Durante i lavori occorre prevedere una illuminazione provvisoria della strada per non lasciare al buio i residenti.

pag.1



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

P.IVA 00343840401



La collocazione dei parcheggi pubblici P1 lato mare dovrà essere modificata per consentire un miglior accesso carrabile e per evitare interferenze con l'accesso/uscita dei mezzi dalla galleria.

L'ufficio traffico, impossibilitato a partecipare, dovrà inviare per iscritto le proprie prescrizioni secondo le disposizioni del C.d.S.

Se, ed in quanto necessario, occorrerà ripristinare le alberature presenti secondo il regolamento del verde e previo valutazione ornamentale.

Per la individuazione dell'isola ecologica occorre il parere di HERA. Se si procedesse con il "porta a porta" sarà il privato ad individuare appositi spazi per la raccolta.

Eventuali demolizioni del marciapiede e della illuminazione pubblica esistente saranno da ripristinare a cura e spese del privato.

Cordiali saluti.

dott. Mario Sala
Settore 2
P.O. Ufficio LL.PP./Patrimonio

geom. Simone Balducci
Settore 2
Ufficio LL.PP./Patrimonio

p.i. Luca Castellani
Settore 2
Pubblica Illuminazione

geom. Livio Vaccarini
Settore 4
Ufficio Traffico

arch. Luca Gamucci
Settore 2
Urbanistica

geom. Giuliana Sabatini
Settore 2
Edilizia Privata



Comune di Cattolica

P.IVA 00343840401

<http://www.cattolica.net>

POLIZIA MUNICIPALE
UFFICIO TRAFFICO



T:TRAFFICOrelazioni e pareri\121211 urbanistica Tomasetti x via Donizetti.odt
Rif. Prot.n. 33456/2012

P.I. 33532/2012
Cattolica, 11/12/2012



Spett.le Dirigente
Arch. Fabio Tomasetti

Settore Urbanistica Edilizia Privata
sede

Oggetto: risposta a parere su realizzazione sottopasso di via Donizetti.

Con la presente, lo scrivente ufficio,
ricevuti gli allegati e le planimetrie dell'intervento;
esaminata la tipologia delle strade e degli accessi;
considerata la nota di revisione scaturita in conferenza intersettoriale, in cui si ravvisa la necessità di predisporre gli accessi con impianto semaforico;
visti l'Art.21 e 22 D.Lgs. 30.04.1992 n.285 recante il testo del "Nuovo Codice della Strada e l'Art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n.495 del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni;

esprime parere

favorevole

alla realizzazione degli accessi e del sottopasso, così come da tavola presentata in progetto.

Cordiali saluti

Istruttore Ufficio traffico

Assistente P.M.
Livio Vaccarini

COMUNE DI CATTOLICA

P.LE ROOSEVELT 5 - CATTOLICA RN

TIPO D'INTERVENTO

INTERVENTO URBANISTICO CONVENZIONATO (IUC) IN
ATTUAZIONE DEL POC

- Demolizione, nuova costruzione e cambio d'uso da albergo a civile abitazione di un edificio denominato ex "Hotel Oasi" ubicato a Cattolica in via Perugia n° 4
- Realizzazione di sottopasso ferroviario tra via Perugia e via Donizetti

COMMITTENTE

Società Stellamarina srl

Società Oasi snc

COMPENDIO DEGLI ELABORATI RELAZIONE AGGIUNTIVA

T
A
V
O
L
A

05 bis

RELAZIONE ATTESTANTE CHE L'OPERAZIONE
PROPOSTA RISULTA ECONOMICAMENTE
COMPATIBILE CON LE NORME DEL POC IN
MATERIA DI CONCORSO IN DOTAZIONI
TERRITORIALI

Progettisti:

ciascuno per le proprie competenze professionali

Architetto Gianluca Canini

P.le Torconca n. 9c

47842 S. Giovanni in M. RN

tel. 0541 953200 fax 0541 833538

E-mail: info@arkgeo.net

Geometra Enrico Marfoggia

P.le Torconca n. 9c

47842 S. Giovanni in M. RN

tel. 0541 953200 fax 0541 833538

E-mail: info@arkgeo.net

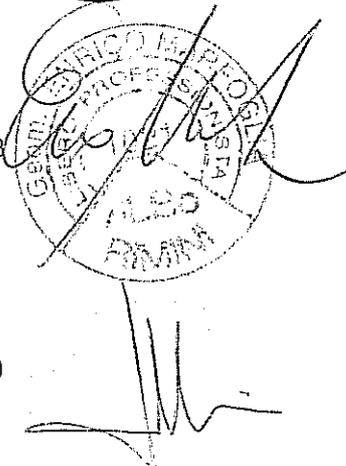
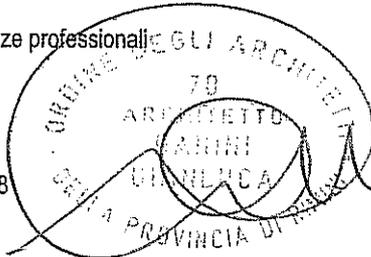
Geometra Leo Cibelli

via A. Saffi n° 8

47841 Cattolica RN

tel. 0541 830130 fax 0541 960130

E-mail: cibellifilippini@libero.it



3

Al Signor Sindaco del Comune di Cattolica

COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

30 SET. 2010

PROT. 027984

CAT. _____ CLASS. _____ FASC. _____

Ripartizione urbanistica

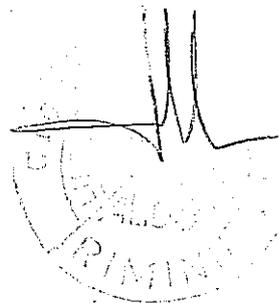
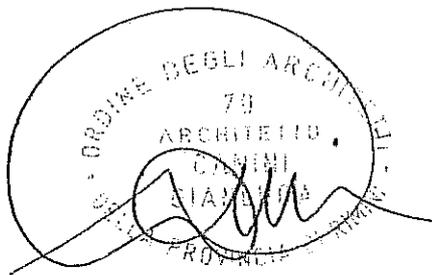
Att.ne arch. Gamucci

Oggetto: Intervento Urbanistico convenzionato in attuazione del POC (sch. E.6)
presentato dalle soc. Oasi e Stella Marina.
Rif. Prot. N° 23713 del. 12/8/2010
Invio integrazione

Il sottoscritti tecnici incaricati geom. Leo Cibelli, con studio in Cattolica,
via Saffi 8, arch. Gianluca Canini e geom. Enrico Marfoglia, con studio in
S.Giovanni in M., via Torconca 9c, come richiesto, trasmettono, ad integrazione della
pratica in oggetto, in doppio esemplare l'elaborato 05 BIS, denominato relazione
aggiuntiva.

Ringraziando per l'attenzione, porgono distinti saluti.

Cattolica, li 30/09/2010



RELAZIONE ATTESTANTE CHE L'OPERAZIONE PROPOSTA RISULTA ECONOMICAMENTE COMPATIBILE CON LE NORME DEL POC IN MATERIA DI CONCORSO IN DOTAZIONI TERRITORIALI.

La scheda E.6 Hotel OASI zona TR-Riq SF = 1.316 del Piano Operativo Comunale prevede:

“Accordo per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione delle volumetrie esistenti esteso all'intero perimetro, con cambio d'uso in residenza, correlato alla realizzazione, a carico del privato, di un sottopasso carrabile di attraversamento della linea ferroviaria per effettuare il collegamento previsto tra via Donizetti e via Perugia, con conseguente ridisegno della viabilità locale. L'operazione risulta economicamente compatibile con le norme del POC in materia di concorso alle dotazioni territoriali.

In relazione ai rilevanti obiettivi di interesse pubblico connessi all'intervento, il POC assegna una SC residenziale pari a quella alberghiera esistente.”

Valorizzazione dotazioni territoriali previste dalla normativa (RUE zona TR):

1) 30% dell'area SF = 1.316 x 0,3 = mq. 394,80

2) Standard di parcheggio pubblico (P1) doppio di 20 mq. ogni 100 di SC = 326 x 2 = mq. 652

3) 20% riduzione SC e del volume mq. 1633,29 x 0,20 = mq 490,00

Poichè non è possibile la cessione area SF, solo la parziale cessione di parcheggio pubblico, e per mantenere la SC residenziale = a quella alberghiera esistente, il volume non viene ridotto, la valorizzazione delle dotazioni territoriali e del contributo economico del 40% della valorizzazione intervento, per analogia di calcolo a quanto previsto nella scheda C.7 per il limitrofo hotel Amoha, sarà:

valorizzazione 30% SF = mq. 394,80 x € 1.000,00 x 0,15 = € **59.220,00**

valorizzazione standard di parcheggio pubblico
mq. 652 – mq. 197 realizzati = mq. 455,00 x € 150,00 =€ **68.250,00**

valorizzazione mancata riduzione volumetrica in relazione
al mantenimento della medesima SC prevista dal POC
pari a un contributo economico del 40% valorizzazione dell'intervento.

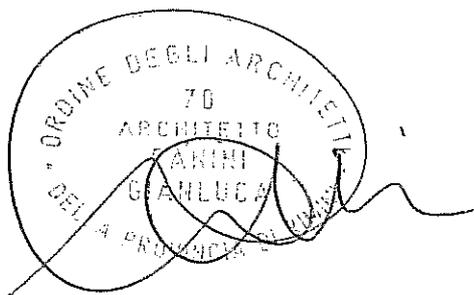
mc. 6252,21 = corrispondenti a mq. 1633,29 di SC attuale
mc. 6221,00 + mc. 1009,53 = corrispondenti a mq. 1629,87 di SC di progetto
(mq.1629,87- mq.490) = mq. 1.139,87

da cui: [(1.139,87mq. x 1.000,00 €/mq.) – (1633,29 mq. x 500 €/mq.)] x 0,40 = € 129.290,00

totale valorizzazioni € **256.720,00**

Come si evince dal quadro economico-finanziario allegato relativo alla realizzazione del sottopasso ferroviario e delle opere accessorie, l'opera ha un costo pari a un importo **lavori a base d'asta di € 450.000,00 e totale di progetto di € 750.000,00** (da garantire con apposita fidejussione all'atto di stipula convenzione) tali importi sono nettamente superiori alla valorizzazione delle dotazioni territoriali previste, e quindi economicamente compatibile come evidenziato nella scheda E.6 di POC.

In allegato tabelle di calcolo relative a Superficie complessiva e Volume.



A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal base.

A handwritten signature in black ink, written over a circular professional stamp. The stamp is partially obscured by the signature.

COMUNE DI CATTOLICA

P.le Roosevelt n° 5

RICHIESTA PARERE PREVENTIVO TIPO D'INTERVENTO

Demolizione, nuova costruzione e cambio d'uso da
albergo a civile abitazione di un edificio denominato
ex "Hotel Oasi"

Edificio ubicato a Cattolica in via Perugia n° 4

COMMITTENTE

Soc. Stellamarina s.r.l.

Soc. Oasi s.n.c.

COMPENDIO DEGLI ELABORATI

08 RELAZIONE ILLUSTRATIVA,
TABELLA DATI DI PROGETTO,
QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO

Progettisti:

Geometra Enrico Marfoglia

P.le Torconca n° 9
47842 S. Giovanni in M. (RN)
tel. 0541 953200 - fax. 0541 833538
e-mail: info@arkgeo.net

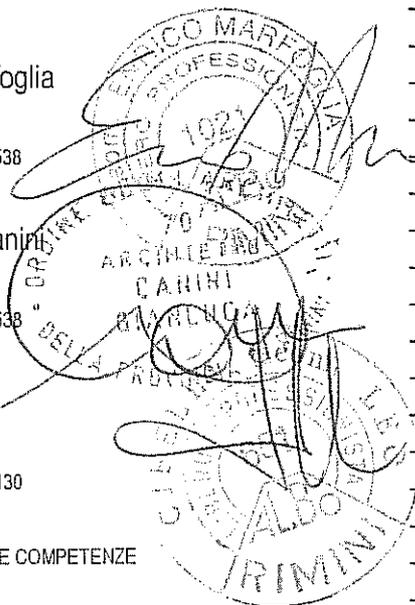
Architetto Gianluca Canini

P.le Torconca n° 9c
47842 S. Giovanni in M. (RN)
tel. 0541 953200 - fax. 0541 833538
e-mail: info@arkgeo.net

Geometra Leo Cibelli

Via A. Saffi n° 8
47841 Catolica (RN)
tel. 0541 830130 - fax. 0541 830130
e-mail: cibellifilippini@libero.it

CIASCUNO PER LE RISPETTIVE COMPETENZE



QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO DELL'INTERVENTO

**Per lavori a base d'asta opere di realizzazione sottopasso ed
Opere accessorie** (come da stima sommaria allegata).....€ **450.000,00**

Di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso € 9.000,00

Somme a disposizione dell'Amministrazione:

per opere provvisionali antirallentamento
costituite da travature metalliche atte a garantire
la velocità minima convogli di 80 km/h € 70.000,00

onere di rallentamento da corrispondere a Rfi € 30.000,00

Spese tecniche € 45.000,00

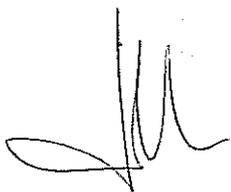
Iva su Lavori in appalto (10%) € 55.000,00

Iva su spese tecniche e contr.int. € 11.160,00

Imprevisti, oneri accessori e arrotondamenti € 88.840,00

Sommano.....€ **300.000,00**

Importo totale presunto progetto € **750.000,00**



STIMA SOMMARIA DELLE OPERE DA ESEGUIRE

- 1 Esecuzione di struttura in conglomerato cementizio armato costituente il sottopasso da posizionare al di sotto del rilevato ferroviario. Costituito da muri di controspinta, arcata portante, fondazioni e rampa di spinta da posizionarsi al di fuori della scarpata. Dimensioni come da calcolo strutturale compreso l'utilizzo di macchinario a spinta per il posizionamento definitivo del monolite.
v.p.p. circa mc 4.500 € 315.000,00
- 2 Esecuzione di opere accessorie al sottopasso quali impermeabilizzazione tra il solaio portante e la massicciata con soprastante caldaia da cm 5 di protezione, sistemazione massicciata e opere di sistemazione al contorno del sottopasso per dare il lavoro finito a regola d'arte. € 15.000,00
- 3 Opere stradali di raccordo tra la via Donizetti e la via Perugia costituiti da una strada carrabile ed un marciapiede pedonale. Compreso scavo a cassonetto, riempimento, finitura con bynder e tappetino d'usura, cordolo di delimitazione del passaggio pedonale. € 60.000,00
- 4 Opere di fognatura stradale per la raccolta delle acque bianche del sottopasso eseguito secondo le prescrizioni dell'Ente preposto, compreso pozzetti, caditoie stradali in ghisa sferoidale e quanto altro occorrente. € 20.000,00
- 5 Formazione di marciapiedi o cunette stradali sulla via Perugia e sugli imbocchi al sottopasso costituiti da getto in cls armato con rete, cordolo in cemento vibrato bianco, finitura con tappetino bituminoso di usura, varie altezze e quote. € 20.000,00

- 6 Impianto di illuminazione pubblica stradale costituito da apparecchiature AEC ECOLO compreso basamento, pozzetto, linea con cavidotto, quadro generale, crepuscolare e quanto altro occorre per il suo funzionamento.
Impianto di illuminazione del sottopasso costituito da impianto esterno con apparecchiature elettrico a plafoniera, modello da definire collegato al restante impianto di illuminazione pubblica.

€ 15.000,00

- 7 Opere accessorie di completamento e di raccordo stradale, muretti, cordoli, segnaletica orizzontale e verticale, pannellature delimitanti l'altezza del sottopasso, paletti metallici ecc.

€ 5.000,00

TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA

€ 450.000,00