

Studio
Riccardo Barbieri
Viale Osservanza n.145 Cesena
Tel. 0547/611227 P.iva 03329570406

Architettura

COMUNE DI CERVIA

Timbro e firma

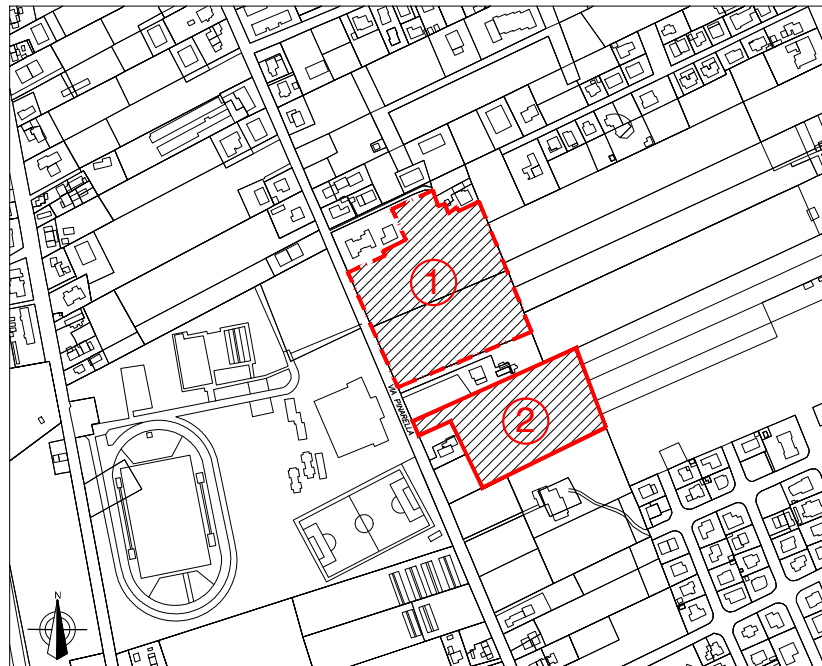
Dott. Ing. ANGELO FARNETI
STUDIO TECNICO

Viale G. Bovio, 68 - 47023 Cesena (FC)
Tel. 0547 29829 - Fax 0547 362746
E-mail: studio.farneti@iol.it

Timbro e firma

PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE DI UN'AREA RESIDENZIALE

(Ai sensi del D.L. 179/1992 e s.m.i.-programma integrato)
LOCALITA' CERVIA - VIA PINARELLA ANGOLO VIA PLUTONE



Proprietà: 1 ——— GIORGIA s.r.l
Via del Lavoro, 16
48015 Montaletto di Cervia (RA)
Partita I.V.A. 02310020397

2 ——— LORENZO s.r.l
Viale Roma, 54 - Tel.054782618
47042 CESENATICO (FC)
Partita I.V.A. 02454780400

Oggetto tavola: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Progettisti: Riccardo Barbieri Arch.
C.F.BRB RCR 47D04 C573N
Angelo Farneti Ing.
C.F.FRN NGL 52H02 C573Z

Timbro e firma proprietà

Timbro e firma proprietà

OTTOBRE 2013
Agg. Marzo 2016

TAV. 1a

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Piano urbanistico di attuazione di un'area residenziale (ai sensi del D.L. 179/1992 e successive modificazioni e integrazioni - Programma integrato) in località Cervia via Pinarella angolo via Plutone

Proprietà: - Giorgia s.r.l. Via del Lavoro n°16
48015 Montaletto di Cervia (RA)
- Lorenzo s.r.l. Viale Roma n° 54
47042 Cesenatico (FC)

Le società Giorgia s.r.l. e Lorenzo s.r.l. sono proprietarie rispettivamente di due aree poste lungo via Pinarella distinte in catasto al foglio 43 part. 57 e 1601, di mq. 16.952 la soc. Giorgia s.r.l. e foglio 43 part. 1766, di mq. 10.105 la soc. Lorenzo s.r.l.

Il piano regolatore di Cervia definisce le aree in oggetto "aree da destinare ad attrezzature Comunali di progetto", normate dall'art. 32.2 delle norme tecniche di attuazione. L'indice di edificabilità applicabile sulla proprietà per realizzazione di edilizia residenziale privata è definito pari a mc. 0,50 per mq. di superficie territoriale, previa cessione all'amministrazione comunale dei due terzi dell'area disponibile.

Le due proprietà sono fra loro fisicamente divise da un lotto, in cui insiste un'abitazione ristrutturata recentemente e non interessata ad interventi edilizi urbanistici e pertanto con l'intervento in oggetto, si progetta in modo definitivo un vasto comparto posto su via Pinarella lato Mare, con partenza da via Plutone per circa ml. 250.

Con l'allegato progetto definitivo, le proprietà intendono procedere congiuntamente all'urbanizzazione delle aree, realizzando anche interventi di interesse pubblico non previsti come opere pertinenziali al comparto, ma di miglioramento ambientale e del traffico dell'intorno. Si tratterà quindi di un piano urbanistico attuativo in variante al PRG, ai sensi della L.R. 46/88 e succ. mod., poiché in primo luogo la proposta interessa solo una parte della Scheda E1 ed in particolare una parte del Comparto 1 ed una parte del Comparto 2, e in secondo luogo si includono nell'intervento aree esterne al PPA.

Le opere previste sono la creazione di un ampio parcheggio in eccedenza allo standard per mq. 2.430,20 che si aggiungono ai mq. 1.890 di standard e la sistemazione del verde attrezzato per mq. 3.134,13 con un'eccedenza di 974,13 mq. rispetto allo standard di mq. 2.160. La società Giorgia s.r.l. su un'area di mq. 16.952 intende realizzare mq. 5.651 di area edificabile distribuita su 7 lotti con un indice di mc. 1,5/mq di superficie fondiaria, per

un totale di mc. 8.476,50 pari a mc. 0.50 per mq. di superficie territoriale e cedere mq. 11.301 all'Amministrazione Comunale pari ad 2/3 della superficie territoriale.

La società Lorenzo s.r.l. su un'area di mq. 10.105, intende realizzare mq. 3.368 di area edificabile distribuita su 5 lotti con un indice di mc. 1,5/mq di superficie fondiaria, per un totale di mc. 5.052 pari a mc. 0.50 per mq. di superficie territoriale, e cedere mq. 6.737 all'Amministrazione Comunale.

Caratteristiche tecniche dell'intervento

L'intervento previsto, da un lato intende dare risposta alla richiesta di un ampio parcheggio a servizio del vicino palazzetto dello sport, dall'altro si allinea con la volontà dell'amministrazione di realizzare un corridoio verde di collegamento della via Pinarella con le parti poste più a mare, direttamente collegato con il parco pubblico che si intende realizzare nel comparto adiacente, al fine di potenziare i cosiddetti "polmoni verdi" della città e di ampliare i percorsi sicuri ciclo-pedonali di collegamento con il lungomare.

L'asse principale ha una carreggiata di ml. 9 con a fianco aiuole alberate, marciapiedi su ambo i lati e pista ciclabile sul lato destro per un totale di circa ml. 20.

Sull'innesto con via Pinarella sono previste due ampie aree verdi che hanno anche la funzione di mitigazione del rumore del traffico rispetto la viabilità principale. Sulla destra del viale di accesso sono localizzati i parcheggi pubblici di standard e 2.430,20 mq. di parcheggio in eccedenza allo standard come opera d'interesse pubblico da realizzarsi a carico delle due società proponenti.

Sul lato sinistro dell'intervento è concentrata la totalità dell'edificazione.

L'ampia area verde attrezzata posta alla fine della strada di penetrazione e quella posta in adiacenza al parcheggio pubblico, si integreranno con le aree verdi del futuro sviluppo andando a creare un ampio parco pubblico.

Per quanto concerne le essenze arboree ed erbacee, nell'area di proprietà della Società Giorgia, verranno inserite nelle aiuole che fiancheggiano la strada varie essenze, come n°7 "Carpinus Betulus pyramidalis", n°5 "Fraxinus oxicharpa Raywood" e n°2 "Pyrus calleriana", mentre le essenze previste sull'area riservata a parcheggio pubblico in eccedenza e parcheggio pubblico da standard saranno n°11 "Fraxinus oxicharpa Raywood". Nelle aree laterali all'innesto stradale su via Pinarella e nella fascia di verde posta a sud-est, saranno inserite le seguenti essenze arboree:

- n°11 "Populus alba Bolleana";
- n°12 "Cercis siliquastrum";
- n°7 "Pyrus calleriana";
- n°1 "Quercus fastigata".

Per quanto riguarda invece l'area di proprietà della Società Lorenzo I parcheggi lungo la carreggiata saranno disposti a spina di pesce, inclinati rispetto l'asse stradale di 45°. Attraverso questa scelta progettuale saranno garantiti anche i triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni.

Nell'ampia area di verde attrezzato di mq. 3.134,13 saranno invece inserite: n°3 "Carpinus Betulus pyramidalis", n°6 "Quercus fastigata", n°10 "Cercis siliquastrum", n°9 "Populus alba Bolleana", n°9 "Pyrus calleriana"; per queste essenze sarà previsto un impianto d'irrigazione a goccia. L'area attrezzata a verde, oltre alle alberature, verrà sistemata a prato con impianto di irrigazione, la realizzazione di percorsi pedonali, che nella loro previsione si integreranno con l'area verde dei futuri comparti, così come indicato nella scheda urbanistica predisposta dal Comune di Cervia, e saranno delimitati da cordoli e pavimentati.

Per questo motivo, in accordo con il Settore Lavori Pubblici, si realizzerà un tronco stradale con pipa di ritorno all'interno dell'area "Lorenzo srl", dotato di tutti i sottoservizi, necessario per il collegamento dei futuri comparti della scheda E1, garantendo l'accesso carrabile per i futuri residenti.

Inoltre la pipa di ritorno si rende necessaria per il ritorno in sicurezza dei veicoli che fruiscono dei posti auto disposti con inclinazione a 45°.

Al fine di rendere maggiormente fruibile l'area verde è prevista l'installazione di giochi per bimbi come indicato nelle tavole di progetto.

Le aree destinate a verde pubblico di entrambe le proprietà, saranno fornite di panchine, cestini, delimitate da una staccionata, consentendo un loro più sicuro utilizzo e saranno caratterizzate dalla presenza di un cartello indicante la dicitura di parco pubblico.

Le opere di urbanizzazione che verranno realizzate nell'intero comparto consistono pertanto nella realizzazione della viabilità principale che risponde alla futura programmazione comunale, nella realizzazione dei sottoservizi di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua e del telefono, dimensionate anche per il futuro ampliamento e concordate con gli enti gestori. Anche la posizione delle isole ecologiche sono state concordate preventivamente con Hera spa; in particolare si evidenzia che l'isola ecologica collocata all'interno dell'area "Giorgia srl" sarà ben collegata ai lotti vicini tramite attraversamenti pedonali posti nelle immediate vicinanze e che l'attuale conformazione del comparto permette di classificare il viale centrale come strada a carattere locale. Le dimensioni sono comunque tali da poterla utilizzare in futuro come strada di "interquartiere di collegamento". Qualora il comparto si estendesse sul lato mare, con la prosecuzione del viale principale e il conseguente aumento del carico veicolare, si potrà facilmente ricollocare l'isola ecologica in altra area.

L'attuale evoluzione del servizio di raccolta dei rifiuti urbani e il probabile sviluppo della raccolta "porta a porta" lascia tuttavia presupporre una modifica dei futuri obblighi normativi relativi alla realizzazione ed al collocamento delle isole ecologiche. È pertanto presumibile che la conformazione attuale risulti, nel breve periodo, sovradimensionata o addirittura inutile. Si specifica ulteriormente che la linea dell'illuminazione pubblica in corrispondenza della pista ciclabile verrà ripristinata sul lato opposto della via Pinarella al fine di rispettare il più possibile le distanze di rispetto dallo scolo consorziale. Per quanto concerne la linea del gasdotto e dell'Enel saranno poste in strada, cercando di interporre la maggior distanza possibile rispetto allo scolo.

Le fognature di progetto, divise per rete delle acque bianche e rete delle acque nere, eseguite come da prescrizioni dell'ente gestore, sono dimensionate per raccogliere anche i futuri sviluppi della zona, mentre la vasca di laminazione, in prima fase progettata nell'area di proprietà della società Giorgia srl, verrà eliminata completamente grazie ad un sovradimensionamento delle tubazioni della fognatura bianca di progetto e alla sostituzione della vecchia tubazione consorziale presente sotto la pista ciclabile di via Pinarella, con uno scatolare dalla sezione adeguata. Il maggior volume raccolto dal nuovo scatolare viene computato ai fini del calcolo del volume di laminazione dell'area di progetto, come concordato con il Consorzio di Bonifica.