



ARCHITETTURA
INGEGNERIA
ARREDAMENTO

STUDIO **BETA**
DOTT. ING. NINFO BELLAVIA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA COSTRUZIONE DEL
FABBRICATO "A" FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO
SITO IN MONTALETTO DI CERVIA IN VIA DELLE INDUSTRIE

CESENA
Via R. Serra n 15
Tel./fax 0547-25797

LAVORO ■

RELAZIONE TECNICA



TAVOLA

5

PROPRIETA' ■

EMPORIO DELLE PASSIONI S.p.a.



SCALA



LUGLIO 2016

INTEGRAZIONE ALLA VARIANTE N.31753 DEL 17.05.2016

Dott. Ing. NINFO BELLAVIA
CESENA - Via R. Serra, 15
tel./fax 0547-25797
E.mail: bellavia.ninfo@libero.it

OGGETTO : Variante al Piano Particolareggiato per la costruzione del fabbricato "A" facente parte di un complesso produttivo sito in Montaletto di Cervia in Via delle Industrie.

PROPRIETA': *EMPORIO DELLE PASSIONI S.p.a..*

RELAZIONE TECNICA

La variante proposta riguarda:

- elementi in variante al PRG:

- 1) Modifica dell'area filtro in **parcheggi** a fondo permeabile con corredo di specie arboree e arbustive e realizzazione di un'area verde del fabbricato "A";
- 2) Variazione dell'altezza massima dei tre corpi **scala-ascensore-corpi tecnici** da 10 metri, previsti dal PRG vigente, a 14.40 metri;
- 3) Specifica della possibilità di inserire nel edificio "A" la destinazione **Gf III m**;

- elementi in conformità al PRG:

- 4) Presa d'atto della monetizzazione della pista ciclabile approvata con Delibera di G.C. n. 117 del 06.08.2013
- 5) Sostituzione della tabella presente nelle norme tecniche del Piano Particolareggiato con quella aggiornata del PRG vigente alla data della variante;
- 6) Inserimento della rotonda di innesto alla SP 71 bis.

- 1) Al punto primo il progetto prevede, nell'area in cui il piano regolatore prevedeva un'area filtro, la realizzazione di **parcheggi** per autovetture (non si prevede il parcheggio di mezzi pesanti) con fondo inerbito, terreno a prato e strada di accesso in terreno molto permeabile con caratteristiche vicine al 100% di permeabilità, di cui si allega la certificazione delle misure eseguite nel sito dell'intervento.

La realizzazione delle aree di parcheggio si ritiene estremamente necessaria per il notevole afflusso di veicoli che richiameranno le varie attività che si insedieranno nei capannoni del complesso produttivo in oggetto.

Per quanto riguarda il verde inserito nel parcheggio, è stato studiato in maniera tale da mantenere un numero uguale di essenze ed analoghe caratteristiche di impatto paesaggistico e di ombreggiamento rispetto al precedente progetto approvato. La messa a dimora di aree verdi che intermezzano le aree di parcheggio mitigano la presenza di macchine, diminuendo l'effetto di riverbero nelle aree.

Il progetto del verde sarà realizzato come di seguito descritto:

ZONA FILTRO

- Nell'area verde ove sono stati inseriti i parcheggi si prevede, lungo l'asse viario principale e lungo il confine sud-ovest, un filare di siepe costituita da *Viburnum lantana* (Lantana) e *Viburnum opulus* (Pallone di maggio) che si alternano a gruppi di tre. Lungo il margine, verso l'area artigianale, si prevede un filare di individui di *Populus alba bolleana* e *Populus nigra var. italica* (Pioppo cipressino); mentre in posizione centrale, fra la siepe lungo la strada ed il filare verso l'area artigianale, si prevede un filare di *Fraxinus ornus* (Orniello) e *Pyrus calleryana chanticleer* (Pero da fiore). Infine nell'area verde verrà realizzata una superficie a prato.
- Per quanto riguarda l'area verde limitrofa si prevede, lungo l'asse viario principale, un filare di siepe costituita da *Viburnum lantana* (Lantana) e *Viburnum opulus* (Pallone di maggio) che si alternano a gruppi di tre. Lungo il perimetro dell'area verde si prevede un filare di individui di *Populus alba bolleana*, *Populus nigra var. italica* (Pioppo cipressino), *Fraxinus ornus* (Orniello) e *Pyrus calleryana chanticleer* (Pero da fiore). Infine nell'area verde verrà realizzata una superficie a prato.

- 2) Al punto secondo il progetto prevede la modifica dell'altezza massima dei tre **corpi scala-ascensore** appartenenti al Capannone A.

Al piano copertura (secondo piano) è stato realizzato un parcheggio privato pertanto, onde poter rendere accessibile tale area, anche dai disabili, si chiede di poter realizzare una scala coperta ed un ascensore che arrivino al piano. Per poter realizzare dette strutture occorre modificare l'altezza massima consentita dei tre corpi scala-ascensore portandoli, dai 10 metri precedentemente previsti dal P.R.G. vigente, a 14.40 metri di altezza.

- 3) Al punto 3 si prende atto della monetizzazione della **pista ciclabile** indicata nel Piano Particolareggiato, che si sviluppava dalla SP.71 bis Umbro Casentinese lungo via Ficocle fino a raggiungere l'area a verde pubblico in corrispondenza dello Scolo Rio Valle.

- 4) Al punto quarto si prevede la possibilità di realizzare oltre alle destinazioni già previste la destinazione d'uso **Gf III m**, sale d'uso collettivo attrezzate per manifestazioni culturali, con il limite di capienza massima di 99 persone.
- 5) Al punto quinto il progetto prevede la possibilità di realizzare la destinazione d'uso **Gf III g**, servizi per l'ospitalità, come già previsto nel PRG vigente (art. 28.4.2), insediabile solo nell'area artigianale di Montaletto, in particolare il progetto prevede la trasformazione della mensa posta al piano terra del fabbricato in ristorante e mensa. Inoltre si prevede la realizzazione di uffici, tenendo conto che il PRG vigente all'art. 28.4.2.bis. zona DE4 (area produttiva industriale e artigianale di espansione) prevede già la possibilità di realizzare uffici di cui al **Gf III e**.
- 6) Viene inserito lo svincolo con rotonda di innesto alla SP 71 bis al posto dell'incrocio a "T" previsto nel piano particolareggiato approvato.

Cesena lì Luglio 2016

IL TECNICO
(Dott. Ing. NINFO BELLAVIA)