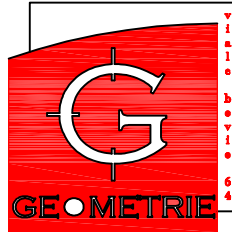


# COMUNE di CERVIA

## Studio Tecnico

Casadei Geom. Daniele



V.le G.Bovio, 64 - 47521 Cesena

tel - fax +39 0547613893

e - mail studio.geometrie@fastwebnet.it

OGGETTO:

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in zona Aa1, in variante al P.R.G.  
ex cinema europa

via xx settembre angolo Vicolo San Francesco

Ripristino edilizio e tipologico di un complesso residenziale attraverso  
demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente

COMMITTENTI:

**Imm. Cinema Europa srl**

Corso Garibaldi n° 63 - 47100 Forlì

P.iva XXXXXXXXXXXXXXX

PROGETTISTA:

**Geom.Casadei Daniele** V.le G.Bovio, 64 - 47521 Cesena (FC)  
**Arch. Rovereti Massimo** Via Giovanni XXIII, 13 - 47521 Cesena (FC)

ELABORATO:

**Relazione Tecnica Illustrativa**

All:

**A**

scala:

data:

**Dicembre  
2014**

file:

TECNICI:

COMMITTENZA:

## RELAZIONE TECNICA

L'area è situata nel centro storico di Cervia, in Via XX Settembre angolo Vicolo San Francesco, in affaccio al quadrilatero delle Case dei Salinari.

Il borgo di solida appendice della cinta protettiva della città formata dalle stesse case dei salinari. La maggior parte delle costruzioni risale alla fine del Seicento e i primi del Settecento, sono piccole case molto simili l'una all'altra, caratterizzate da una portale molto piccolo e stretto. Ogni abitazione è composta da cantina, dall'angolo abitativo e dalla soffitta.

Attualmente occupata da un vecchio, decadente e dismesso fabbricato ad uso cinema con una serie di fabbricati in affaccio al vicolo San Francesco di tipo residenziale. Il paesaggio circostante è caratterizzato da luoghi di buona valenza architettonica, tra cui il palazzo del Municipio le piazze completamente ristrutturata, Piazza Garibaldi e Piazza Pisacane, su cui si affacciano l'antica chiesa e una serie di edifici di stampo settecentesco.

Il nuovo intervento si fa spazio e completa la strategia di riqualificazione del posto. L'analisi approfondita che abbiamo condotto, in relazione alla metodologia compositiva, ci ha portato alla ricerca di un linguaggio architettonico che unisce la conoscenza del luogo all'invenzione progettuale. L'impianto planivolumetrico nasce da una sintesi di tipo funzionale che tiene conto della perpendicolarità del contesto, modulata da ritmi dettati dalle facciate emergenti di stampo neoclassico. Nello studio dei prospetti è stato fortemente privilegiato l'uso di materiali quali intonaco tinteggiato, ferro, alluminio, vetro e legno, dando così al nuovo edificio una forte valenza architettonica di tipo moderno. L'edificio si sviluppa su due e tre piani, con destinazione residenziale o commerciale. Gli accessi agli alloggi avviene al piano terra sulla Via XX Settembre o sulla piazza privata prevista ad uso pubblico sul Vicolo San Francesco. Questa area cortilizia, che da respiro al fabbricato, tenta di creare un

luogo dove i cittadini possono incontrarsi, sostare, relazionare. Sono state previste opere di pavimentazione in pietra di dimensione rettangolare, che formano percorsi, e la piantumazione di una grande aiuola a verde con panchina. Al piano interrato verranno organizzati, con accesso da Via XX Settembre, una serie di parcheggi privati per le abitazioni.

Il piano interrato potrà occupare l'intera area di sedime e avrà una quota di imposta a -2,90mt da quella stradale. (vedi particolare TAV 2)

Il rivestimento esterno sarà in intonaco tinteggiato di colore chiaro, gli infissi saranno in alluminio o ferro di colore chiaro, i portoni d'ingresso in legno. Sugli ingressi dei vani scala verranno posizionati, a protezione delle vetrate previste, una serie di frangisole in alluminio elettrocolorato di colore chiaro. Le coperture a falde saranno in strutture lignee lamellari con ventilazione e coppi di finitura (vedi prospetti TAV3a)

Il nuovo fabbricato avrà un'altezza misurata al cornicione che non supera gli 8,05 mt, come previsto dalla normativa vigente e in relazione a quello esistente nei fabbricati dei Salinari.

Il fabbricato è composto da 24 appartamenti, accessibili da 3 vani scala su Via XX Settembre e 2 sulla nuova piazza pubblica su Vicolo San Francesco. L'edificio è organizzato in 8 trilocali (maggiore del 30% del numero previsto dalla normativa), 10 bilocali e 6 monolocali (rispettando un massimo del 30% del numero totale come previsto dalla normativa).

Verranno realizzati sulle vie pubbliche, Via XX Settembre lato lungo e corto e Vicolo San Francesco, tutti i sottoservizi previsti. Inoltre sarà allestita, in un locale all'interno del palazzo comunale, una nuova cabina dell'ENEL, che servirà oltre all'edificio oggetto d'intervento anche le aree limitrofe (vedi particolare TAV 4a).

La richiesta di variante al P.R.G. in zona A, di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, è stata presentata nel rispetto dell'art. 4, 13, 21, 22, 25, 26 delle N.T.A.

## PIANO DI STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

### *Aree a rischio idrogeologico*

- Art. 2 ter - alveo*
- Art. 3 - aree ad elevata probabilità di esondazione*
  - Art. 3 - comma 8*
  - Art. 3 - comma 1 lettera b - fascia a maggiore pericolosità*
  - Art. 3 - comma 1 lettera b*
  - Art. 3 - comma 1 lettera a*
- Art. 4 - aree a moderata probabilità di esondazione*
  - Art. 4 - comma 3*
  - Art. 4 - comma 2*
  - Art. 6 - aree di potenziale allagamento*
  - Art. 5 - aree a bassa probabilità di esondazione*
- Limite Unità Idromorfologiche Elementari*
- Art. 13 - R1 (rischio moderato)*
- Art. 13 - R2 (rischio medio)*
- Art. 13 - R3 (rischio elevato)*
- Art. 13 - R4 (rischio molto elevato)*

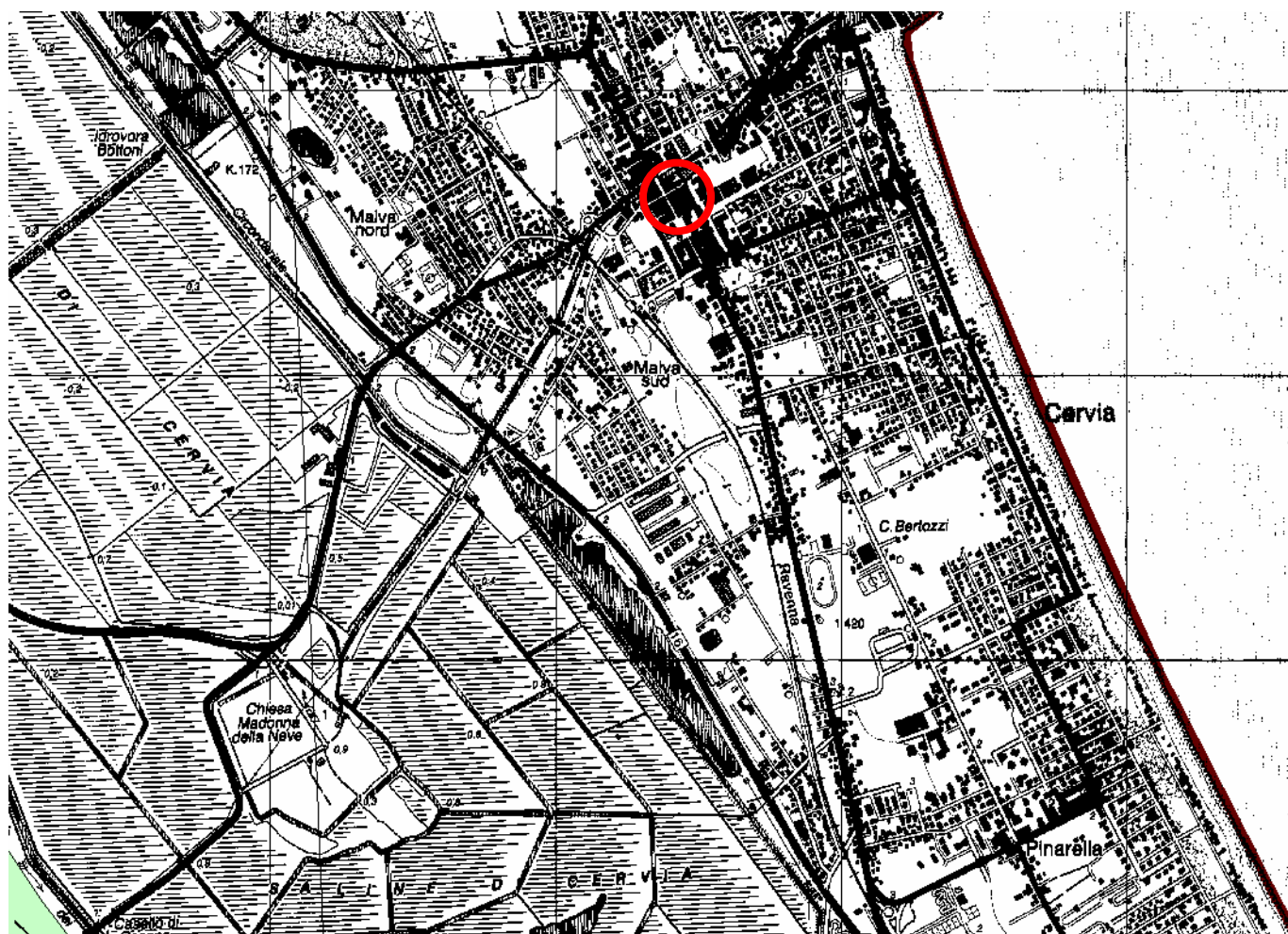


Tavola 240 E, scala 1:25.000

Come si evince dalla cartografia allegata, l'area oggetto di intervento non ricade in nessuna delle zone di potenziale rischio.

## RETE FOGNANTE

Il progetto prevede il ripristino, attraverso la realizzazione di nuovi pozzetti e caditoie per le acque bianche lungo la via XX Settembre, per il tratto che fronteggia il comparto, e sarà predisposta una nuova linea con relativi pozzetti e caditoie su Vicolo San Francesco, dove inoltre saranno previsti i nuovi allacci per il fabbricato.

Per quanto riguarda la linea delle acque nere, verranno previsti i nuovi allacci del fabbricato oggetto d'intervento al collettore esistente in Vicolo San Francesco.

## ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Sul comparto in oggetto, non verranno effettuati interventi riguardanti l'installazione di impianti di pubblica illuminazione, in quanto già esistenti sull'area oggetto di intervento, più precisamente lungo Via XX Settembre e Vicolo San Francesco.

Sarà comunque allestita, in un locale all'interno del palazzo comunale, una nuova cabina dell'ENEL, che servirà oltre all'edificio oggetto d'intervento anche le aree limitrofe (vedi particolare TAV 4a).

## **VARIANTI AL P.R.G.**

Il presente Piano Particolareggiato è presentato in variante al vigente P.R.G. per i seguenti elementi:

- 1) mancata realizzazione della sala conferenze al Piano Terra;
- 2) mancata realizzazione dell'elemento d'angolo più alto e dei collegamenti con la parte interna dell'isolato;
- 3) diversa organizzazione delle superfici con riproposizione di un terzo livello nella posizione d'angolo di Via XX Settembre (seppure non nella configurazione di bastione) ed un analogo terzo livello nel lato sud del corpo principale, rimanendo nella sagoma della linea di gronda delle Case dei Salinari e nel rispetto della superficie utile massima realizzabile da P.R.G. e comunque con complessiva riduzione della volumetria totale preesistente;
- 4) diversa configurazione dei corpi di fabbrica, pur con il mantenimento della superficie realizzabile complessiva equivalente, sia sul lato lungo di Via XX Settembre che su quello corto, che vengono realizzati più stretti e viene inoltre realizzato un terzo corpo di delimitazione della corte interna;

Per una migliore valutazione si rimanda alle tavole allegate.

#### ELENCO TAVOLE:

- All. A Relazione tecnica illustrativa
- All. B Norme di attuazione
- All. C Relazione geologica
- All. D Relazione Paesaggistica
- All. E PRG
- All. F Rapporto preliminare ambientale
- All. G Valutazione clima acustico
- All. H Cronoprogramma
- All. I Relazione smaltimento eternit
- All. L Relazione attinente alla qualità del suolo
- All. M Relazione ambientale ed energetica
- Relazione Geologica – approfondimento cedimenti
- Documentazione catastale
- Schema di Convenzione
- TAV 1 Documentazione fotografica
- TAV 1a Stato Attuale
- TAV 2 Pianta piano interrato
- TAV 2a Piano terra
- TAV 2b Piano primo
- TAV 2c Piano secondo
- TAV 2d Piano copertura
- TAV 3 Sezioni e particolari costruttivi
- TAV 3a Prospetti
- TAV 4 Tavola sinottica delle O.U. primaria
- TAV 4a Particolare nuova cabina ENEL
- TAV 5 Legge 13/89
- TAV 6 Rendering
- TAV 7 Progetto aree da pavimentare

Cervia, dicembre 2014

Il tecnico