



COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

Proprietario e Committente: Adriatica Costruzioni Cervese Società Cooperativa Via G. Di Vittorio n. 21 48015 Cervia (RA)	Timbro e Firma:
Alsini Giovanna Via Martiri Fantini n. 25 48015 Cervia (RA)	Firma:
Alsini Nadia Viale Capua n. 22 48015 Cervia (RA)	Firma:

Oggetto:

*Progetto di programma integrato di
intervento in area attigua a Via Martiri
Fantini - Via Fermi*

	Andrea Agostini Architetto Via Quinto Bucci 215 - 47521 Cesena (FC) Tel. 0547 381188 - Fax. 0547 635939 E-mail: andrea@architettoagostini.it	Timbro e Firma: ANDREA AGOSTINI ARCHITETTO ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DI FORLÌ-CESENA N° 713
--	--	---

Elaborato:

Relazione Tecnica Illustrativa - Indici di Progetto

Scala:	Descrizione Elaborato:	Tavola: R.TEC
Data: 05 Febbraio 2014	Precedenti Autorizzativi: DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 21 MARZO 2013 - ADOZIONE	

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN CERVIA

Via Martiri Fantini – Via Fermi

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: **Progetto di Programma Integrato di Intervento in Cervia, in Area attigua a Via Martiri Fantini e Via Fermi**

Committenti: Adriatica Costruzioni Cervese – Via G. di Vittorio 21 - 48015 Cervia (RA)
Alsini Giovanna – Via Martiri Fantini n. 25 – 48015 Cervia (RA)
Alsini Nadia – Via Capua n. 22 – 48015 Cervia (RA)

Progettista: Arch. Andrea Agostini – Via Q. Bucci 215 – Cesena (FC)

PREMESSA

Il Comune di Cervia, con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 11 del 21 Marzo 2013, provvedeva ad ADOTTARE il Programma Integrato di Intervento di cui all'Oggetto.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto del Programma Integrato di Intervento è un'Area individuata catastalmente al Foglio 33 del Comune di Cervia, Mappali 2290 (mq. 1295) – 2291 (mq catastali 2196, mq reali 2142) – 995 (mq 1250) – 996 (mq 90) - 997 (mq 75) - 998 (mq 1520) – 811 (mq 156) – 1871 (mq 619) – 2149 (mq 305), per una Superficie complessiva di 7.452,00 mq.

Detta Area si colloca a margine Via Martiri Fantini, lungo l'asse di penetrazione della "Cervese" proveniente da Forlì, ed interessa Via Fermi, che ad oggi risulta strada senza uscita verso il Canale Emissario delle Saline.

Il Piano Regolatore Generale assegna, per quanto riguarda 4.726 mq., una destinazione a "Attrezzature Comunali Di Progetto" (Art. 32 N.T.A.), mentre i restanti 2.726 mq. sono destinati ad "Area Residenziale Semiestensiva, Saturata o di Completamento" B1 (Art. 25.2 N.T.A.).

Le Aree interessate dal Programma Integrato di Intervento non sono incluse nel PPA. Relativamente all'Art. 32, le Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. prevedono che i 2/3 dell'Area oggetto d'intervento siano ceduti al Comune di Cervia, mentre il restante 1/3 rimanga a disposizione della proprietà come Area Fondiaria (Sf), mentre l'Area a destinazione B1 rimane totalmente destinata ad Area Fondiaria (Sf).

Il Programma Integrato è in Variante al Piano Regolatore in quanto contiene Aree a destinazione Art. 32 ed a destinazione B1, in un unico comparto. Questo comporta un conseguente incremento di If, complessivamente pari a 1,8 /mc/mq, non uniformemente distribuito nei tre lotti residenziali previsti dalla proposta progettuale.

Il presente piano urbanistico è inoltre in Variante al PRG vigente in quanto è stato impostato con riferimento alle norme di PRG vigenti prima dell'approvazione della Variante n. 28 e pertanto per la zona B1 l'indice calcolato è stabilito in 2,00 mc/mq, non è posto un limite al numero degli alloggi (fermo restando le prescrizioni del REC), non sono previste cessioni di aree in ragione di 5 mq/100 mc ed è richiesto 1 posto auto/alloggio per i parcheggi pertinenziali. Tali elementi di variante si ritengono assentibili dal momento che, alla data di approvazione della Variante n. 28, la procedura di approvazione del presente piano risultava essere già in avanzata fase.

Lo schema riassuntivo dei conteggi relativi alle Aree in cessione, a quelle urbanizzate, agli indici di riferimento come da Normativa Tecnica di Attuazione e indici utilizzati in

fase di progetto, è riportato in allegato negli "INDICI DI PROGETTO", così come sulle Tavole Grafiche di Piano Particolareggiato (Tavola 3 e Tavola 4.1), dove risulta evidente anche la quota di Standard derivante dalle aree B1 (5 mq/ab) e Art. 32 (11 mq/ab).

Il Piano Integrato di cui all'oggetto è stato pensato per rispondere ad alcune problematiche inerenti la zona di Via Fermi, procedendo non solo al completamento dell'area di prevista espansione verso il Canale Emissario delle Saline, ma anche al nuovo disegno dell'Area già urbanizzata a margine della stessa Via Fermi.

Questa porzione urbana è, infatti, caratterizzata dalla presenza di numerose piccole strade che a "pettine" si diramano da Via Martiri Fantini verso il Canale, tutte particolarmente strette e prive di parcheggi, marciapiede e servizi.

Il Progetto prevede l'allargamento di Via Fermi, fino a raggiungere i 7,50 mt., e la realizzazione, all'angolo con Via Martiri Fantini, di un Parcheggio Pubblico, pensato non solo a servizio della nuova urbanizzazione ma, principalmente, a servizio degli abitanti del quartiere.

Il parcheggio non è ricompreso nelle superfici minime da destinare a servizi relative al nuovo impianto urbanistico, già soddisfatte nell'area a Sud dell'impianto viario.

Data la natura di interesse urbano che la suddetta opera assume nei confronti della cittadinanza, essa sarà realizzata a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2).

Di seguito al parcheggio viene proposta un'Area edificabile, indicata con il numero "1", nella quale si prevede la realizzazione di un fabbricato avente destinazione Residenziale, caratterizzato da un indice pari a circa 2,75 Mc/Mq.

Tale soluzione, già prospettata in fase di richiesta di parere preliminare, consente la concentrazione dell'indice nell'area più a ridosso delle zone edificate del circondario, andando virtualmente a "scaricare" l'area edificabile localizzata a ridosso del Canale Emissario delle Saline, con sensibile minor impatto dell'edificato.

Lo sviluppo della viabilità prevede la realizzazione del marciapiede su di un lato di Via Fermi, che prosegue verso Sud fino alla rotatoria a "cul de sac" a lambire un lato del comparto ed eventualmente collegare una futura espansione dell'Area ad Est del Piano in oggetto.

Gli elaborati di progetto, e nello specifico la "Tavola 4.1", riportano le larghezze e lo sviluppo geometrico di questa distribuzione.

Data la natura del Piano Esecutivo, di integrazione tra aree a destinazione urbanistica diversa, si è proceduto alla fusione degli indici derivanti dalle singole schede di zona, andando poi a miscelare, secondo le possibilità geometriche del lotto e la struttura della viabilità, le aree private e pubbliche.

Il risultato è un'area nella quale è facile intravedere un accesso più "pubblico", dato dal grande parcheggio su Via Martiri Fantini e dal fabbricato che vi si affaccia, ed un interno più "privato", dove si trovano le aree caratterizzate da una maggiore riservatezza e da un indice edificatorio minore.

I lotti "2" e "3" sono posti nella zona più lontana dal traffico, e sono caratterizzati da una volumetria che diminuisce all'avvicinarsi del Canale Emissario delle Saline, fino a giungere all'ultimo lotto, cui si accede per mezzo di una strada privata, dove è prevista una capacità edificatoria di soli 1.000,00 mc.

E' necessario che venga istituita una servitù di passaggio gravante sul Lotto 2 ed in favore del Lotto 3, che altrimenti sarebbe intercluso.

L'attenzione progettuale è stata volta ad ottenere un minimo impatto sull'ambiente, che sarà ulteriormente salvaguardato dall'impiego di materiali da costruzione ad alto contenuto di bioedilizia.

In tal senso si allega alla documentazione di Piano una Relazione finalizzata a valutare la fattibilità tecnico economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, in conformità a quanto previsto all'Art. 5, comma 4, lett. A) della L.R. 26/2004.

La "Tavola 5.2" riporta inoltre un'ipotesi progettuale di massima e non vincolante nella quale si prospetta una possibile soluzione relativamente alla tipologia dei fabbricati ed alla disposizione degli stessi sull'Area Fondiaria, individuando inoltre i posti auto interni ed esterni ai fabbricati ed il numero massimo di alloggi previsti sull'intero comparto.

A tale proposito, si specifica che le aree private dedicate al posteggio delle autovetture saranno individuate prevalentemente al Piano Interrato dei fabbricati, così da aumentare le aree da destinarsi a giardino e verde privato.

Il Verde Pubblico, che si concentra principalmente nell'area inclusa nella "rotonda", vuole contribuire alla separazione ed alla protezione delle aree a Sud del nuovo intervento.

Il progetto delle residenze si propone la realizzazione di fabbricati a due o tre piani fuori terra e Piano Interrato destinato ad autorimesse private, dotati di ampie superfici vetrate, da cui godere del verde e dei giardini circostanti.

Come illustrato nella Tavola 5.1 (TIPOLOGIE EDILIZIE), lo sviluppo dei lotti residenziali avviene tramite la suddivisione in unità minime di intervento, costituite da Opere di Urbanizzazione Primaria, Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3.

Gli indici relativi al comparto residenziale vengono ripartiti tra le unità di intervento, rimanendo comunque, nel complesso, in sintonia con le Norme di P.R.G.

I passi carrabili saranno realizzati conformemente all'Art. 46 del D.P.R. 495/92.

La distanza dei fabbricati dal confine stradale (Ds) sarà di Mt. 5,00, come indicato per i lotti a destinazione B1, e sarà pari a Mt. 5,00 anche per le Aree Fondiarie generate dalla perimetrazione a destinazione Art. 32, come da Art. 5.6.4 delle N.T.A..

La distanza dei fabbricati dal confine stradale (Ds) e tra i singoli fabbricati (DI) sarà comunque maggiore o uguale ad $Hr/2$ (visuale libera).

Per quanto riguarda il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, essendo l'Area di intervento interna al perimetro urbano, non risulta classificato alcun indice di rischio, per cui si procederà al rispetto delle indicazioni generali.

In merito alla problematica riguardante la Fognatura Bianca di Via Martiri Fantini, giudicata da Hera inadeguata, e quindi insufficiente, ad accogliere le acque bianche derivanti dal nuovo Intervento, ed a seguito di approfondimenti con il Settore Lavori Pubblici del Comune di Cervia, il Consorzio di Bonifica della Romagna, la stessa Hera Ravenna, e la Committenza, si è deciso di procedere come di seguito elencato.

Unitamente alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione del comparto, il Lottizzante realizzerà uno spingi tubo con la tecnica del microtunneling fra i punti G18 e P12 della Tavola 6.3

Contestualmente il Consorzio di Bonifica interverrà nel tratto di fosso a monte della Statale 16 compreso tra i punti P12 e P16 della Tavola 6.3 secondo i dati progettuali riportati nell'elaborato, fatti salvi accordi bonari per le particelle 1734 e 1735.

Il Comune di Cervia si impegna ad approfondire il Progetto Generale relativo alle fogne bianche, e ad inserire il tratto di attraversamento della SS16 (punti 20-30 della Tavola 6.3) nell'ambito del progetto della nuova rotatoria fra SP 254 e SS16 (anno 2012).

Il Comune di Cervia si impegna inoltre ad inserire il tratto fognario 20-G11 come primo stralcio nel prossimo Programma Triennale delle Opere Pubbliche, valutando di inserire il tratto G11-10 come secondo stralcio a seguito degli esiti degli approfondimenti.

LE AREE IN CESSIONE AL COMUNE DI CERVIA

Le aree in cessione al Comune di Cervia comprendono la Viabilità, i Parcheggi Pubblici, e il Verde Pubblico, dove si provvederà alla messa a dimora di essenze arboree in quantità e caratteristiche riportate nella Tavola 12.2 del Piano.

Le Aree così completate, una volta collaudate dagli Enti preposti, saranno cedute all'Amministrazione Comunale, come previsto dalla vigente normativa.

ELENCO ALLEGATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO:

1. R.TEC Relazione Tecnica Illustrativa – Indici di Progetto
2. NTA Norme Tecniche di Attuazione
3. R.FGN Relazione Idraulica
4. R.URB Relazione Opere di Urbanizzazione
5. R.ILL Relazione Tecnica Pubblica Illuminazione
6. R.ACUI Valutazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico
7. R.ACUI2 Valutazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico - Integrazione
8. R. GEO1 Relazione Geologica e Geotecnica
9. R. GEO2 Relazione Geologica e Geotecnica - Integrazione
10. R.PREL Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS
11. R.FATT Relazione di Fattibilità
12. R.QUAL Relazione Qualità del Suolo
13. CAP Capitolato Descrittivo
14. Schema di Convenzione
15. TAVOLA 1 Situazione Catastale e Stralcio di PRG
16. TAVOLA 2 Stato di Fatto – Rilievo Dendrometrico
17. TAVOLA 3 Zonizzazione
18. TAVOLA 4.1 Progetto
19. TAVOLA 4.2 Progetto Segnaletica Stradale
20. TAVOLA 5.1 Tipologie Edilizie
21. TAVOLA 5.2 Ipotesi Tipologiche
22. TAVOLA 6.1 Planimetria Stato di Fatto con Rilievo Altimetrico
23. TAVOLA 6.2 Stato di Fatto – Sezioni del Terreno
24. TAVOLA 6.3 Planimetria di Progetto: Via Martiri Fantini – SS16 Adriatica
25. TAVOLA 6.4 Planimetria di Progetto – Via Fermi
26. TAVOLA 6.5 Profili Longitudinali: Via Martiri Fantini – SS16 Adriatica
27. TAVOLA 6.5 Profili Longitudinali: Via Fermi
28. TAVOLA 7 Progetto Illuminazione Pubblica
29. TAVOLA 8 Progetto Rete Energia Elettrica
30. TAVOLA 9 Progetto Rete Telecom
31. TAVOLA 10 Progetto Rete Gas
32. TAVOLA 11 Progetto Rete Acqua Potabile
33. TAVOLA 12.1 Servizio Verde e Pinete – Rilievo Plani-Altmetrico
34. TAVOLA 12.2 Servizio Verde e Pinete – Planimetria Generale di Progetto
35. TAVOLA 13 Progetto Isole Ecologiche
36. TAVOLA 14 Disposizione dei Sottoservizi

IL TECNICO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

VERIFICA INDICI DI PROGETTO:

Superficie Totale del Comparto: **mq 7.452,00**

< di cui con destinazione B1 (Art. 25.2) **mq 2.726,00**

< di cui con destinazione Art. 32 NTA **mq 4.726,00**

Destinazione B1: "Residenziale semintensiva, satura o di completamento" (art. 25.2)

Cp	It	If	Hr	Rc	Ro	Pp GF IV
mc/mq	mc/mq	mc/mq	m	%	%	mq/mc
0	0	2,0	11,20	40	40	1/10

Destinazione Art. 32: "Attrezzature comunali di progetto"

Cp	It	If	Hr	Rc	Ro	Pp GF IV
mc/mq	mc/mq	mc/mq	m	%	%	mq/mc
1	0,5	1,5	11,20	30	36	1/10

Area a destinazione B1:

< Area a disposizione della proprietà **2.726,00 mq**

< Volume Edificabile (Ve) **5.452,00 mc**

< Standard Richiesto **272,60 mq**

< Rapporto Occupazione del Suolo (Ro) **1.090,40 mq**

< Rapporto di Copertura (Rc) **1.090,40 mq**

< Parcheggi Privati (GF IV) **545,20 mq**

Area a Destinazione Art. 32

< Area da cedere al Comune di Cervia (2/3) **3.150,67 mq**

< Standard Richiesto **259,93 mq**

< Area a disposizione della proprietà **1.575,33 mq**

< Volume Edificabile (Ve) **2.363,00 mc**

< Rapporto Occupazione del Suolo (Ro) **567,12 mq**

< Rapporto di Copertura (Rc) **472,60 mq**

< Parcheggi Privati **236,30 mq**

Area totale (B1+ Art. 32):

< Area Totale oggetto di Piano	7.452,00	mq
< Area in cessione al Comune di Cervia	3.150,67	mq
< Standard Richiesto	532,53	mq
< Area Fondiaria (Af)	4.301,33	mq
< Volume Edificabile (Ve):	7.815,00	mc
< Rapporto Occupazione del Suolo (Ro)	1.657,52	mq
< Rapporto di Copertura (Rc)	1.563,00	mq
< Parcheggi Privati (Pp)	781,50	mq

Dati di Progetto riportati nella "Tavola 3":

< Area Fondiaria	4.301,33	mq
< Parcheggio Pubblico	187,50	mq
< Verde Pubblico	547,94	mq
< Parcheggio Pubblico su Via Martiri Fantini	994,91	mq
< Area Ecologica	20,02	mq
< Sede stradale + Marciapiede	1.400,30	mq
TOTALE GENERALE	7.452,00	mq