

# STUDIO ASSOCIATO BARBIERI

Arch. Riccardo Barbieri  
Ing. Filippo Barbieri  
Arch. Lorenzo Tappi  
e-mail: arch.barbieri@gmail.com

Viale Osservanza n.145  
CAP 47521 Cesena (FC)  
T/F +39 0547611227

## COMUNE DI CERVIA

### Arch. Ing. Filippo Barbieri

Iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n.1271

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n.7/B

C/O Studio Associato Barbieri

Viale Osservanza n.145

47521 Cesena (FC)

Tel. Fax 0547/611227

E.Mall. arch.barbieri@gmail.com

### Committenti

G.P. s.r.l.  
via Bovini 41  
48121 Ravenna (RA)

T.M. di Panzavolta e Gasperini s.n.c.  
via Pinarella 116/a  
48015 Cervia (RA)

Lucchi Marcello; Lucchi Maurizio  
viale Di Vittorio G. 19  
48015 Cervia (RA)

Celli Angelo  
via Monferrato 1  
48015 Cervia (RA)

Panzavolta Silvano  
via Pinarella 342  
48015 Cervia (RA)

Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop.  
via Mercanti 3  
47122 Forlì (FC)

Mercuriali Bruna  
via Liguria 21  
48015 Cervia (RA)

### Collaboratori

Arch. Enrico Versari

### Progetto

(Fase 2)  
Programma Integrato d'Intervento sito  
in Pinarella di Cervia nel Comparto di  
Via Pinarella, in area residenziale  
semintensiva C-2 con Obbligo di  
Formazione di Piano Esecutivo

### Descrizione

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### Data

Luglio 2017

### Elaborato n.

# R-01

Data

Aggiornamenti

A

B

C

D

E

F

G

I

L

M



## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Le aree oggetto della presente richiesta, situate in località Pinarella, ricadono in una zona che si sviluppa tra via Tritone e via Val Badia, a prevalente uso residenziale ed attualmente caratterizzata da una forte disomogeneità dettata dal continuo susseguirsi di edificato residenziale, terreni coltivati od addirittura incolti alla quale l'aspetto formale-planimetrico della presente richiesta intende porre rimedio con una soluzione urbanistica elaborata principalmente a donarne una identità concreta.

Le aree coinvolte all'interno del Perimetro di Ambito del Piano, vengono segnate dal PRG vigente prevalentemente come zona C2 (area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo – Art. 26 NTA), oltre a piccole porzioni indicate come zona B2 (Art. 25 NTA), C1 (Art. 26 NTA), due aree indicate come Dc6 (Art. 27.7 NTA), porzioni di zona Api (Art. 31 NTA) in prossimità di via Val Passiria e del parcheggio esistente su via Tritone.

Contestualmente alle aree partecipanti al piano, si verifica la presenza di altre aree di proprietà Comunale e destinate alla riqualificazione funzionale della viabilità, sia esse già esistenti che inserite in interventi già pianificati dall'amministrazione comunale stessa come la rotonda in corrispondenza di via Val Passiria.

Date le peculiarità di seguito esposte della proposta di piano, essendo caratterizzata dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, nonché da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana, la stessa assume le caratteristiche di un **Programma Integrato di Intervento** ai sensi della L. 179/1992 e art. 20 della L.R. 6/1995

All'interno del Perimetro di Ambito del Piano che si estende per una Superficie Territoriale complessiva di 72953,31mq vengono coinvolte particelle di molteplici proprietà, alcune delle quali generanti volumetria edificabile o comunque coinvolte nella generazione di standard e realizzazione di opere di urbanizzazione (70267,38mq) ed aree di proprietà pubblica sulle quali sono previste principalmente opere ex novo di riqualificazione della viabilità connesse alla realizzazione dello svincolo sulla S.S. 16 Adriatica (2685,93mq).

Per alcune proprietà che non intendono spontaneamente partecipare al Piano, si rende necessario un piano di esproprio per il passaggio della nuova strada di progetto già presentato come elaborato costitutivo del progetto della strada (ultimo rif. Progetto esecutivo: Prot. n° 3805 del 15/01/2016)

L'impianto planimetrico della lottizzazione si sviluppa quasi interamente ad est della nuova strada di progetto, già prevista dal P.R.G. vigente, la quale avrà la principale funzione di collegamento tra il mare e le vie di traffico a sud della ferrovia; tale nuova strada si estenderà, per quanto riguarda l'area interessata dalla presente richiesta di piano, a partire dalla già esistente rotonda su via Tritone fino a congiungersi con via Val Badia.

In corrispondenza delle intersezioni con via Calabria e via Val Passiria verranno realizzate due rotonde; in particolare su quella in corrispondenza con via Val Passiria, già prevista come intervento di iniziativa Comunale, confluirà anche il traffico proveniente dal nuovo svincolo in realizzazione sulla S.S. 16 Adriatica.

Da via Pinarella verso via Calabria si diramano due strade di penetrazione a senso unico che servono la maggior parte dei lotti residenziali e lungo le quali sono stati ricavati una serie di parcheggi il cui ombreggiamento viene garantito da filari alberati.

Per quanto possibile, si è cercato di ridurre al minimo il numero di accessi in affaccio sulla strada principale e fanno eccezione solo l'accesso al nuovo lotto commerciale "bb" di progetto in adiacenza però al parcheggio ed alla rotonda già esistenti di via Tritone e l'intersezione con due piccole strade chiuse di distribuzione ad alcuni nuovi lotti residenziali; ai parcheggi in corrispondenza di queste due strade viene garantito l'ombreggiamento seguendo la stessa logica già adottata per le vie di penetrazione su via Pinarella.

I lotti destinati alle residenze sono stati dunque mantenuti per quanto possibile al di fuori dei maggiori flussi di traffico automobilistico delle arterie principali.

L'intero Perimetro di Ambito del Piano comprende diverse proprietà, le quali per esigenze progettuali (legittimate anche da procure, preliminari di compravendita ed accordi tra privati) vengono accorpate in 8 denominazioni principali.

Le proprietà generanti volumetria residenziale vengono quindi così riassunte:

- G.P. s.r.l.  
Per una Superficie Territoriale di 46967,22mq  
(circa 120mq inseriti nel conteggio derivano dalla particella 531 della quale si utilizza il potenziale edificatorio non ancora sfruttato - circa 765mq inseriti nel conteggio derivano dall'accordo con i Signori Madonna Siboni Piraccini – circa 240mq inseriti nel conteggio derivano da aree identificate come zona B2 – circa 10177mq sono situati in zona Dc6 – circa 576mq ricadono in zona Api (art.31 NTA))
- T.M. di Panzavolta e Gasperini s.n.c.  
Per una Superficie Territoriale di 3121,27mq
- Lucchi Marcello, Lucchi Marco e Lucchi Maurizio  
Per una Superficie Territoriale di 1112,94mq
- Celli Angelo  
Per una Superficie Territoriale di 896,13mq
- Panzavolta Silvano  
Per una Superficie Territoriale di 4740,68mq  
(circa 420mq inseriti nel conteggio derivano da aree identificate come zona Api (art.31 NTA))
- Proprietà espropriate secondo le necessità di passaggio della nuova strada di progetto  
Per una Superficie Territoriale di 3227,39mq  
(circa 1040mq inseriti nel conteggio derivano da aree identificate come zona Api (art.31 NTA))
- Aree di Proprietà Comunale  
Per una superficie territoriale di 1896,44mq  
(circa 96mq ricadono in zona Api (art.31 NTA) – circa 165mq ricadono in zona C1)

**TOTALE 61962,07mq**

Oltre alle precedenti 7 proprietà partecipanti alla generazione di volumetria residenziale, vi sono 2 proprietà generanti volumetria commerciale che vengono così riassunte:

- G.P. s.r.l.  
Per una Superficie Territoriale di 4134,26mq  
(tutta la superficie territoriale ricade in zona Dc6)
- Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop.  
Per una superficie territoriale di 4171,05mq  
(tutta la superficie territoriale ricade in zona Dc6)

I conteggi di quanto appena esposto vengono riassunti nella seguente tabella (vedi anche elaborato T-05):

Partecipanti	S.Territoriale(mq)	Indice Superficie	Sup.Utile Lorda(mq)	Indice Verde	Verde Prev.(mq)	Indice Parch.(mq)	Parch.Prev.(mq)
G.P. srl	35088,57	0,18	6315,94	(S.U.L./35)*16	2887,29	(S.U.L./35)*14	2526,38
G.P. (part. 531)	120,32	0,18	21,66	(S.U.L./35)*16	9,90	(S.U.L./35)*14	8,66
G.P. (Madonna/Piraccini)	764,54	0,18	137,62	(S.U.L./35)*16	62,91	(S.U.L./35)*14	55,05
G.P. (Art.31)	576,56	/					
G.P. (B-2)	239,91	0,53	127,15	(S.U.L./35)*5	18,16	/	/
G.P. (Dc6 a residenza)	4861,10	0,18	875,00	(S.U.L./35)*16	400,00	(S.U.L./35)*14	350,00
G.P. (Dc6 a verde att.)	5316,22	/					
<b>G.P. srl Totale</b>	<b>46967,22</b>	<b>/</b>	<b>7477,37</b>	<b>/</b>	<b>3378,26</b>	<b>/</b>	<b>2940,09</b>
T.M. snc	3121,27	0,18	561,83	(S.U.L./35)*16	256,84	(S.U.L./35)*14	224,73
Lucchi	1112,94	0,18	200,33	(S.U.L./35)*16	91,58	(S.U.L./35)*14	80,13
<b>Celli Totale</b>	<b>896,13</b>	<b>0,18</b>	<b>161,30</b>	<b>(S.U.L./35)*16</b>	<b>73,74</b>	<b>(S.U.L./35)*14</b>	<b>64,52</b>
Panzavolta	4320,82	0,18	777,75	(S.U.L./35)*16	355,54	(S.U.L./35)*14	311,10
Panzavolta (Art.31)	419,86	/					
<b>Panzavolta Totale</b>	<b>4740,68</b>	<b>/</b>	<b>777,75</b>	<b>(S.U.L./35)*16</b>	<b>355,54</b>	<b>(S.U.L./35)*14</b>	<b>311,10</b>
Espropriate	2187,93	0,18	393,83	(S.U.L./35)*16	180,04	(S.U.L./35)*14	157,53
Espropriate (Art.31)	1039,46	/					
<b>Espropriate Totale</b>	<b>3227,39</b>	<b>/</b>	<b>393,83</b>	<b>(S.U.L./35)*16</b>	<b>180,04</b>	<b>(S.U.L./35)*14</b>	<b>157,53</b>
Aree comunali stradali	1634,90	/					
Aree comunali (art.31)	96,22	/					
Aree comunali (C-1)	165,32	/					
<b>Aree comunali Totale</b>	<b>1896,44</b>	<b>/</b>					
<b>TOTALE</b>	<b>61962,07</b>	<b>/</b>	<b>9572,40</b>	<b>/</b>	<b>4335,99</b>	<b>/</b>	<b>3778,10</b>

  

C.I.A. s.coop. (Gfillc)	4171,05	a corpo	500,00	/	/	S.U.L./1	500
G.P. srl (Gfillc)	4134,26	a corpo	1500,00	S.U.L./2	750,00	S.U.L./2	750,00
G.P. srl (Gfilla)	/	a corpo	500,00	S.U.L./2	250,00	S.U.L./2	250,00
G.P. srl (Gfille)	/	a corpo	250,00	S.U.L./2	125,00	S.U.L./2	125,00
<b>TOTALE</b>	<b>70267,38</b>	<b>/</b>	<b>12322,40</b>	<b>/</b>	<b>5460,99</b>	<b>/</b>	<b>5403,10</b>

Considerando infine la Superficie di Ambito del piano che ammonta ad un totale di 72953,31mq, i calcoli di reperimento degli standard urbanistici, le superfici fondiari e tutte le opere di urbanizzazione non classificabili in standard (marciapiedi, cordoli, verde stradale, strade, rotonde ed assimilabili), si può giungere ad una suddivisione di utilizzo delle aree coinvolte come segue:

- Verde di standard residenziale + commerciale 5573,39mq
  - Parcheggi di standard residenziale + commerciale 5588,91mq
  - Superficie Fondiaria residenziale + commerciale + verde privato 38359,72mq
  - Altre Opere Urbanizzazione (compresa rotonda via val Passiria 2685,93mq) 23431,29mq
- TOTALE 72953,31mq**

#### LOTTO COMMERCIALE Gfilla - Gfille (Lotto aa)

Richiedendone apposita variante al P.R.G. vigente, all'interno del lotto "aa" si prevede l'insediamento di 750mq di S.U.L. da destinare ad esercizi commerciali di vicinato (Gfilla per 500mq) e direzionale (Gfillc per 250mq).

Tale previsione di insediamento implica il conseguente utilizzo di una quota di volumetria a disposizione dell'Amministrazione nell'ambito delle varianti di cui all'art.15 della L.R. 47/1978 per le zone omogenee D.

Come da elaborato T-05 e T-07a, al fine di verificarne la fattibilità insediativa all'interno del lotto è stata ipotizzata una soluzione per realizzazione in superficie dei posti auto privati ad uso pubblico da garantire in presenza degli esercizi commerciali sopraccitati e la messa a dimora della dotazione di verde privato in quanto si intende procedere alla realizzazione dell'edificio mediante titolo autodichiarato ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. 13/2015.

Come indicato nella precedente tabella, riportata anche all'interno dell'elaborato T-05, la superficie di standard da cedere all'amministrazione Comunale è stata calcolata considerando 1mq ogni mq di SUL destinandone il 50% a superficie di verde pubblico attrezzato ed il restante 50% a parcheggio pubblico.

L'immobile sopra introdotto insisterà al Fg. 57, P.Ile 744 e 747 di proprietà della G.P. srl ed avrà accesso diretto dal parcheggio esistente all'angolo con via Tritone; il nuovo lotto di progetto avrà una superficie fondiaria di 2124,86mq, all'interno dei quali verranno ricavati, oltre al nuovo edificio commerciale, le quote di dotazioni minime di parcheggi e verde pertinenziali.

L'edificio in previsione, presenta una forma planimetrica a "ferro di cavallo" individuando una sorta di ambito a corte sul quale si affacciano gli ingressi dei vari esercizi commerciali per i quali sarà possibile l'insediamento; volumetricamente si configura come un edificio sviluppato al solo piano terreno e con copertura piana per uno sviluppo massimo in altezza (parametro Hr) di 8,60m; oltre ai 750mq di SUL realizzabile, sarà possibile usufruire dei coefficienti correttivi  $U_f$  (pari allo 1,00 \*(g)) ed alla percentuale Q (pari al 20% \*(h)) così come riportati nella tabella C2 all'art. 26.1 delle NTA del PRG.

Il conteggio della dotazione minima del verde pertinenziale tiene conto di tali coefficienti correttivi e come riassunto all'interno dell'elaborato T-07a si giunge ad una dotazione di n° 8 alberi di cui 3 Pini domestici; il conteggio dei posti auto pertinenziali porta ad un totale di 619,05mq, ampiamente soddisfatti da una superficie adibita a parcheggio prevista di 653,88mq.

### **LOTTO COMMERCIALE Gfillc (Lotto bb)**

Oltre alle proprietà generanti volumetria residenziale, all'interno del perimetro d'ambito del piano sono inserite ulteriori proprietà che vengono coinvolte nella realizzazione di esercizio commerciale come da accordo tra pubblico e privato; in questo caso, le particelle 742, 745, 869 non generano volumetria residenziale in cambio di realizzazione di medio-piccola struttura di vendita (Gfillc) in area classificata come zona Dc6, e quindi richiedendone apposita variante al P.R.G. vigente.

Tale previsione di insediamento implica il conseguente utilizzo di una quota di volumetria a disposizione dell'Amministrazione nell'ambito delle varianti di cui all'art.15 della L.R. 47/1978 per le zone omogenee D.

Tale struttura commerciale alimentare, viene prevista nel nuovo lotto sul lato ovest della nuova strada di progetto in prossimità dell'innesto su via Tritone e della torre piezometrica di Romagna Acque; la S.V. prevista è di 1500mq più ulteriori 500mq di magazzino e servizi per un totale di 2000mq di S.U.L..

Come da elaborato T-07b, al fine di verificarne la fattibilità insediativa all'interno del lotto bb è stata verificata la fattibilità di realizzazione dei posti auto privati ad uso pubblico e del verde pertinenziale in quanto si intende procedere alla realizzazione dell'edificio mediante titolo autodichiarato ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. 13/2015.

Sulle particelle coinvolte dall'intervento, oltre al nuovo lotto a destinazione commerciale, in adiacenza alla nuova strada di progetto e da essa direttamente accessibile, sarà ricavato un parcheggio pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale e conteggiato come standard urbanistico; l'accesso al lotto commerciale, sarà possibile direttamente dalla nuova strada di progetto da due punti di accesso i quali distribuiranno il traffico veicolare sia al parcheggio pubblico che alle aree di parcheggio pertinenziale private del nuovo intervento.

Come indicato nella precedente tabella, riportata anche all'interno dell'elaborato T-05, la superficie di standard da cedere all'amministrazione Comunale è stata calcolata considerando 1mq ogni mq di SUL per un totale di 200mq ridistribuiti in 1250mq di parcheggi pubblici e 750mq di verde pubblico attrezzato.

L'edificio in previsione, sarà dotato di un piano interrato servito da una rampa carrabile e parzialmente dedicato a parcheggio aperto al pubblico e per la restante parte dedicato a superfici accessorie alla funzione commerciale, ospitando magazzino e spogliatoi del punto vendita insediato; al piano terreno, vengono invece ricavati gli spazi dedicati ai laboratori ed alla superficie di vendita (max 1500mq); la copertura verrà parzialmente realizzata con copponi prefabbricati tipo shed in modo da poter predisporre l'installazione di un eventuale impianto fotovoltaico mentre nella restante porzione piana potrebbero trovare alloggio alcune componenti degli impianti per condizionamento e ricircolo aria.

Oltre allo sfruttamento dei 2000mq di SUL viene consentita l'applicazione dei coefficienti correttivi alla  $U_f$  (pari allo 0,30 \*(m)) ed alla percentuale Q (pari al 10% \*(l)) così come riportati nella tabella De4 all'art. 28.4 delle NTA del PRG ed in base anche a questo viene ricavato il conteggio della dotazione minima del verde

pertinenziale anche esposto all'interno dell'elaborato T-07b che dispone la messa a dimora di almeno 27 alberi di cui almeno 9 Pini Domestici; il conteggio dei posti auto pertinentziali aperti al pubblico, viene effettuato in base alla superficie di vendita ed è determinato da una quota di 1 posto auto ogni 13mq di s.v., il che porta ad una dotazione minima di 115 posti auto che verrà soddisfatta in parte con parcheggi a raso in superficie ed in parte con parcheggi ricavati nella autorimessa interrata sottostante il punto vendita.

L'insediamento della struttura commerciale sopradescritta avverrà per trasferimento della struttura commerciale a medesima destinazione di circa 1295mq di SUL distribuiti tra piano terra e piano primo, attualmente esistente all'angolo tra via Plutone e via Fienilone distante circa 250m a nord dal lotto "bb".

## **PROPRIETA' COMUNALI**

All'interno del perimetro di ambito del P.U.A. sono inoltre inserite aree di proprietà del Comune di Cervia per un totale di 4582,37mq compresi alcuni tratti di via Calabria, via Pinarella, via Val Passiria e via Tritone; queste superfici vengono prese in causa in quanto oggetto principalmente di opere di ripristino funzionale della viabilità e del verde pubblico strettamente connesse alla funzionalità del piano; 2685,93mq (particelle 832, 836) come già anticipato verranno coinvolti nella realizzazione della rotonda in corrispondenza di via Val Passiria di iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda l'area in adiacenza di via Tritone, ricadente parzialmente sul mappale 781 sarà necessario eseguire le necessarie opere di collegamento tra la nuova strada di progetto e la già esistente rotonda all'incrocio con via Platone, le quali comprendono il rifacimento dei marciapiedi ai lati della strada di progetto, l'eliminazione del doppio filare di pini e la messa a dimora di 5 nuove alberature in apposite aiuole ed il ripristino del manto stradale ed il passaggio di eventuali nuovi sottoservizi.

L'area di via Calabria viene coinvolta per la realizzazione di parte della nuova rotonda di progetto, il ripristino della sede stradale, nonché la realizzazione degli eventuali nuovi sottoservizi.

Il mappale 664 viene interessato per circa 3mq dal passaggio della fascia verde per la futura realizzazione della pista ciclabile.

Infine le particelle 657, 660, 665, 667 vengono parzialmente coinvolte nella demolizione di marciapiede esistente e nel ripristino del manto stradale in funzione di rendere accessibile la nuova serie di parcheggi a pettine in realizzazione su via Val Passiria così come parte del marciapiede di via Val Passiria che insiste sul mappale 546 verrà demolito per l'intersezione con l'accesso a due lotti residenziali.

## **INTERFERENZE IMPIANTI**

Come esposto all'interno dell'elaborato T-03 (rilievo dello stato di fatto) all'interno del Perimetro di intervento si può segnalare la presenza di diverse reti tecnologiche; la presenza di alcune tubature dell'acquedotto pubblico collegate alla torre piezometrica di Romagna Acque non interessano comunque alcuno dei lotti sui quali è prevista la realizzazione di volumetria edificabile; sono inoltre presenti alcune linee MT e BT degli elettrodotti di proprietà ENEL, sia interrate che aeree e che interferiscono in parte con il previsto posizionamento di alcuni lotti residenziali e con il passaggio della nuova strada di progetto.

Viene poi segnalata la presenza di altre reti tecnologiche di distribuzione dell'energia elettrica, telefoniche, di distribuzione di acqua potabile e del gas metano, e per lo smaltimento delle acque reflue sia bianche che nere.

Per ognuna delle reti tecnologiche descritte vengono previste le più opportune soluzioni di allaccio, smantellamento o riposizionamento indicate anche nei relativi pareri degli enti competenti e negli elaborati di progetto T-09, T-13, T-14 e T-15.

## VIABILITA'

Come già anticipato, l'intero Piano si sviluppa quasi totalmente a lato mare di una nuova strada di progetto con uno sviluppo totale di circa 800m partendo da via Tritone per arrivare fino a via Val Badia; lungo il suo intero sviluppo mantiene inalterata la sua sezione la quale prevede una sede stradale di 8m di larghezza affiancata sul fianco ovest da una banchina in stabilizzato della larghezza di 2m, mentre sul fianco est da un marciapiede di larghezza 1,50m e da una fascia di verde di larghezza 3m per consentire la futura realizzazione di una eventuale pista ciclabile.

In corrispondenza delle intersezioni con le vie Calabria e Val Badia sono state progettate due nuove rotonde di diametro esterno pari a 35m e 41m e quindi considerate rotatorie medio-grandi come da definizione art. 217 del C.d.S..

Altre strade di progetto, tutte collegate con via Pinarella e classificabili come categoria F, servono al raggiungimento delle nuove lottizzazioni residenziali ed alla distribuzione dei parcheggi pubblici di standard.

## VERDE

La progettazione del verde ha in previsione la piantumazione di alcuni viali alberati lungo le nuove strade di progetto e la realizzazione di una grande area verde ricavata secondo gli indici di standard urbanistico.

Lungo le strade minori al fine di garantire adeguato ombreggiamento ai parcheggi pubblici si prevede la piantumazione di filari costituiti da alberature di secondo ordine di grandezza.

La zona di verde attrezzato, la cui superficie totale è stata ricavata secondo gli indici di standard urbanistico, è stata accorpata il più possibile in un'unica grande area a monte della nuova strada di progetto, la cui metratura pari a 5289,11mq consente la creazione di una zona verde di dimensione tale da poter garantire la presenza aree gioco, aree adibite a prato ed altre al passeggio adeguatamente ombreggiate e schermate dalla vicina viabilità stradale;

Il raggiungimento della nuova area verde attrezzata viene garantito dalla realizzazione di adeguati attraversamenti pedonali ed evidenziato da percorsi dedicati, e ricavati già tra i nuovi lotti residenziali di progetto.

Un ulteriore ambito di verde attrezzato, di più modeste dimensioni (284,28mq) viene ricavato in prossimità della rotonda di via Val Passiria, a vicino servizio di lotti residenziali sia preesistenti che di progetto, e speculare alla zona di verde attrezzato già esistente sul fondo del lato chiuso di via Val Passiria.

La progettazione del verde è stata sviluppata in maniera specifica con la consulenza di un professionista Tecnico Agronomo ed esposta all'interno degli elaborati T-17 e R-17.

## ALTRE OPERE

In corrispondenza della nuova rotonda di progetto in adiacenza di via Val Passiria, si provvede alla realizzazione di piccolo stradello privato in stabilizzato per consentire il raggiungimento delle proprietà attualmente raggiungibili da via Val Passiria il cui raggiungimento verrebbe ostacolato dalla nuova strada.

In immediata vicinanza della nuova rotonda di via Calabria, si prevede di realizzare un nuovo accesso carrabile a servizio delle proprietà private il cui raggiungimento verrebbe ostacolato dalla realizzazione della nuova rotonda di progetto.

## VARIANTI AL P.R.G.

*In conclusione la proposta progettuale si colloca in variante al PRG vigente per:*

- *Inclusione nel perimetro del programma Integrato di aree con diversa destinazione (C1, C2, art. 31, art. 34, B2, Dc6) con conseguente utilizzo, in maniera indifferenziata all'interno del comparto, della*



- potenzialità edificatoria e dello standard pubblico, senza tenere conto della localizzazione delle diverse destinazioni;*
- *insediamento di una media struttura di vendita di prodotti alimentari di 2000 mq di SUL di cui 1500 mq di Sv, rientrante nel GF IIIc, che non è contemplato tra i Gf previsti nelle zonizzazioni attuali del comparto, con rapporto di copertura Q pari a 0,5 e Rapporto di occupazione del sottosuolo Ro pari a 0,5: tale previsione implica il conseguente utilizzo di una quota di volumetria a disposizione dell'Amministrazione nell'ambito delle varianti di cui all'art.15 della L.R. 47/1978 per le zone omogenee D;*
  - *Incremento della potenzialità edificatoria residenziale complessiva di una quota pari a circa 875 mq di SUL da utilizzare per destinazioni residenziali (GF IV): tale aumento implica il conseguente utilizzo di una quota di volumetria a disposizione dell'Amministrazione nell'ambito delle varianti di cui all'art.15 della L.R. 47/1978 (residuo residenziale);*
  - *Insiediamento di una fabbrica commerciale-direzionale di 750 mq di SUL, da destinare ai Gf IIIa e IIIe, con rapporto di copertura Q pari a 0,4 e Rapporto di occupazione del sottosuolo Ro pari a 0,5, con rapporto di copertura Q pari a 0,5 e Rapporto di occupazione del sottosuolo Ro pari a 0,5: tale previsione implica il conseguente utilizzo di una quota di volumetria a disposizione dell'Amministrazione nell'ambito delle varianti di cui all'art.15 della L.R. 47/1978 per le zone omogenee D;*
  - *La strada di progetto, che attraversa il comparto, configurandosi di tipo F ai sensi del Codice della strada, rientra nella viabilità denominata "rete ordinaria" ai sensi dell'art. 34.2.4 b) delle NTA del PRG;*
  - *Non applicazione della formula di condizione  $QxH \leq 2,85xUf$  relativamente agli interventi di nuova costruzione all'interno dei lotti a destinazione commerciale denominati "aa" e "bb".*

## ALTRI ELABORATI

Compresi all'interno della presente relazione tecnica illustrativa anche i seguenti elaborati:

- Stralcio del Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico (R-01a);
- Relazione ambientale-energetica (R-01b).

Il Progettista:

Arch. Ing. Filippo Barbieri