

COMUNE DI CESENA

P.U.A.

relativo all'area di connessione
dei margini urbani:

Villa Chiaviche - Via Masiera I° 04/07/AT5

Proprietà:

FUTURA s.r.l. P.IVA: 03588970404
Via Casetti n.15 47023, Cesena (FC)

Rossi Secondo c.f.RSS SND 40D21 C573W
Via Masiera I° n.470 47023, Cesena (FC)

oggetto

Relazione illustrativa

tavola

C

STUDIO D' ARCHITETTURA
INGEGNERIA & URBANISTICA

bebica

progettisti & tecnici associati

ARCHITETTI: G. BENDANDI

M. BISCIONI - F. CASALI

Arch. Franco Casali

firma

11/2007 01/2008 02/2008

aggiornamento

9/2007

data

1174

protocollo

47023 CESENA (FC) via G.Bruno 144 - tel: 0547/632354 - e-mail: studiobebica@libero.it

Ai termini delle vigenti leggi sui diritti d' autore, questo disegno non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altra persona o ditta senza autorizzazione dello scrivente.

NUMERI DI SERIE AUTOCAD:

342-83281608 342-83281707

342-83281806 342-81975076

342-83281509 700-51282963

P.U.A. relativo all'area di connessione dei margini urbani

Villa Chiaviche - Via Masiera I° 04/07/AT5

P.U.A.

RELAZIONE TECNICA

Il P.U.A. suddetto interessa una superficie territoriale rilevata di mq. 26.782,88 prospiciente Via Masiera I°.

La proprietà è costituita dalla Soc. Futura s.r.l. per mq. 25.742,88, pari al 96.12% dell'area di intervento e dal Sig. Rossi Secondo per i restanti mq. 1.040,00, pari al 3.88%.

Come noto il Sig. Rossi Secondo si è impegnato (con procura speciale irrevocabile) a partecipare al P.U.A. per l'aspetto formale in quanto la sua porzione di terreno rimane destinata a "Ville e Giardini" e non viene utilizzata ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le due proprietà sono distinte al Catasto Terreni del Comune di Cesena al fg. 83 con le particelle 2245-2247 di mq. 25.570 in capo alla Soc. Futura e la pc. 2246 di mq. 1040 in capo al Sig. Rossi per un totale catastale di mq. 26.616.

Da una prima analisi del sito non sono emersi elementi ostativi (linee elettriche, servitù interrato, ecc...), anzi l'area si presenta aperta e libera da elementi incombenti.

Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, ma essendo l'andamento dell'attuale quota di campagna variabile da mt. 26,50 a mt. 25,80 s.l.m., mentre la Via Masiera I° è a quota mt. 26,90 s.l.m., ne deriva che è sufficiente impostare il piano dell'intervento a quota mt. 27,10 s.l.m. per essere oltre il tirante idrico considerato a 50 cm. dall'attuale piano di campagna (vedere tavole B2.1 e B2.2).

Per l'impostazione planimetrica del P.U.A. si sono presi in considerazione due elementi principali:

- 1) le indicazioni contenute nella scheda attuativa di P.R.G. predisposta dall'urbanistica;
- 2) lo studio del soleggiamento e della ventilazione.

Più in dettaglio:

- 1- le indicazioni contenute nella scheda predisposta dal Settore Programmazione Urbanistica prescrivono:
 - a) di prevedere il possibile allargamento di Via Masiera I° nel tratto prospiciente l'area di intervento. A tal proposito, facendo seguito agli incontri con il Dirigente, Ing. Borghetti, del settore progettazione dell'ufficio strade, e a seguito di rilievo del tratto interessato, la progettazione ha tenuto conto di una futura sezione stradale di 11.00 ml come da prescrizioni (anche se un futuro allargamento, analizzando la planimetria dell'analisi del contesto, sembra realistico dal lato opposto della strada);
 - b) di prevedere un collegamento ciclo pedonale, è stato proposto opportunamente alberato, fra Via Masiera I° e gli impianti sportivi comunali già esistenti. Si è verificata la possibilità di prolungare la pista ciclabile e il marciapiede fino a congiungere l'area in questione con Via Lavaredo favorendo quindi il collegamento con i limitrofi servizi primari in zona;
 - c) di dare continuità agli impianti sportivi già esistenti con l'area di perequazione anch'essa da destinare ad impianto sportivo (campo da calcio) per il quale è già stata verificata, con il Caporeparto Impianti Sportivi Geom. Gabriele Santi, la compatibilità, la posizione e la dimensione, anche della futura tribunetta e degli spogliatoi, opere comunque non a carico della proprietà;
 - d) è stata infine ripresa la stessa viabilità di accesso, per altro limitata, come da scheda predisposta dal settore urbanistica con il parcheggio pubblico di standard a servizio anche del futuro campo sportivo, come richiesto dal Caporeparto Geom. Gabriele Santi. È previsto, su richiesta del Comune, l'aumento del parcheggio pubblico oltre gli standard.

- 2- E' stata inoltre predisposta una planimetria con lo studio del soleggiamento (al 21/12, al 21/3 e al 21/6) e della ventilazione. Dallo studio è scaturita la disposizione dei fabbricati tale da evitare agli alloggi dei piani terra l'ombra portata dai singoli edifici limitrofi, anche nelle condizioni di soleggiamento più sfavorevole (21/12), come si evince dall'elaborato n.11 della richiesta di Autorizzazione a presentare il P.U.A. dell'agosto 2006.

Dall'analisi del contesto si individua la posizione privilegiata dell'area in questione, in quanto a ridosso di un'ampia area destinata ad attrezzature sportive comunali. Inoltre i servizi primari risultano fruibili entro un raggio di 500 mt. circa con percorsi ciclabili e pedonali, mentre la viabilità carrabile è limitata (come da scheda predisposta dal Settore Urbanistica) alla accessibilità e ai parcheggi pubblici ed a quelli privati.

Relativamente ad ulteriori caratteristiche dell'intervento si precisa che:

- è prevista l'utilizzazione, attraverso percorsi pedonali, dell'area verde di standard che verrà attrezzata con panchine, fontana, giochi per i bambini;
- è prevista anche un'area di verde privato ad uso pubblico, provvista di illuminazione pubblica, della superficie complessiva di mq. 684 con un accesso pubblico dal verde di standard e con due accessi dalle due aree private P1 (per i soli proprietari):
- l'accesso pubblico all'area verrà regolamentato tramite la posa di un cancello pedonale con apertura e chiusura automatica tramite temporizzatore: rimarrà aperto dalle ore 8.00 alle ore 20.00;
- sono state disposte diverse tipologie di alberature e/o arbusti che assolveranno le seguenti funzioni:

1. delimitazione del bacino di laminazione;
2. protezione dal soleggiamento estivo della pista ciclabile e pedonale di collegamento con Via Lavaredo;
3. protezione dal soleggiamento estivo dei P2, compatibilmente con le prescrizioni dettate dall'Ufficio Verde Pubblico e dall'Ufficio Strade, e di filtro dell'impianto sportivo (campo di calcio);
4. protezione invernale degli edifici dai venti da nord (quindi essenze di sempreverdi), in particolare per gli edifici A e B;
5. protezione dal soleggiamento estivo, in particolare per gli edifici C, D e E (quindi essenze a foglia caduca);

6. protezione estiva del verde attrezzato condominiale e del verde attrezzato di standard (quindi essenze a foglia caduca).

Il soleggiamento e l'esposizione dei fabbricati e dei singoli alloggi, per quanto oggetto di particolare studio e attenzione al fine di ottenere il miglior risultato possibile (compatibilmente con le condizioni planimetriche e le indicazioni relative alla disposizione dei singoli edifici contenute nello "Schema di Impianto Urbanistico" redatto dall'Ufficio di Piano), fanno sì che l'intervento non rispecchi appieno i dettami del disciplinare dell'Edilizia Sostenibile al fine di ottenere un incremento dell'indice di fabbricabilità: incremento d'altronde non concedibile, anche rispettando tutte le disposizioni in esso contenute, in quanto l'area oggetto del presente PUA è una AT5 e non una AT3 o AT6.

Per una maggiore sicurezza dell'innesto della viabilità su Via Masiera è stato previsto uno spartitraffico come da richiesta in fase di esame da parte del Gruppo di Lavoro.

Si ritiene che i provvedimenti adottati: pista ciclo-pedonale di collegamento con Via Lavaredo e quindi con la Via Cervese, spartitraffico nell'innesto su Via Masiera, marciapiedi lungo Via Masiera, siano tali da proteggere adeguatamente gli utenti "deboli" della strada.

L'attuazione del piano è prevista in un'unica fase per quanto riguarda la realizzazione delle aree pubbliche così come la loro cessione assieme a quelle di compensazione.

Negli stessi tempi è programmata l'immediata realizzazione dei fabbricati D-E e dei P1 a raso per tutti i 5 fabbricati, che verranno realizzati su aree poste sul lato opposto stradale rispetto ai fabbricati D ed E, ed adiacenti al lotto 1 dove andranno a posizionarsi gli edifici A, B e C.

In tempi immediatamente successivi alla realizzazione dei fabbricati D ed E, è programmata la realizzazione dei fabbricati A-B-C.

Nella TAV.B4n è evidenziato il percorso senza barriere architettoniche nel rispetto delle D.M.LL.PP. n.236/89 e del D.P.R. n.503/96 relativi agli spazi pubblici e all'accesso dei condomini.

Infatti sono stati riservati 2 posti auto per portatori di handicap oltre i 55 previsti nel parcheggio pubblico. Da questi posti auto è possibile accedere attraverso i marciapiedi al verde pubblico, agli edifici privati, e giungere in Via Masiera.

I cinque edifici condominiali proposti, A – B h. 10,28 / 12,95 solo corpo centrale, C – D – E h. 7,43 / 10,10 solo corpo centrale, si inseriscono per scelta architettonica nel contesto edilizio esistente che non è comunque particolarmente caratterizzato.

In base alle suddette altezze dei fabbricati e alla loro posizione risulta ampiamente verificata la normativa sismica in rapporto alla larghezza delle strade come da punto C.3 del D.M. 16/01/'96.

Gli edifici sono “filtrati” dalla viabilità attraverso una fascia di verde piantumato di “pertinenza stradale”.

La tipologia degli appartamenti varia da monocalci, a bilocali, e trilocali per un totale di n.63 alloggi. La quota di garage e/o posti auto P1 è soddisfatta con garage interrati e posti auto esterni concentrati in due punti in aree esterne ai fabbricati così da lasciare completamente a giardino le aree condominiali.

Anche gli ingressi carrabili ai garages interrati sono concentrati per i cinque edifici in soli tre punti comprensivi, nel caso del lotto 1, degli ingressi ai P1 esterni.

Gli edifici saranno realizzati secondo i requisiti volontari previsti dal “disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile” con una quota di requisiti soddisfatti pari al 30% . In tal modo, in base al suddetto disciplinare di cui all'allegato “D” del regolamento edilizio, è stata conteggiata l'S.U.L. al netto dei muri perimetrali di tamponamento dello spessore di 40 cm.

Sono ampiamente rispettati gli indici urbanistici e gli standards come da tabelle allegate.

Per quanto riguarda infine l'invarianza idraulica se ne è verificato il rispetto (vedere i relativi elaborati e relazione allegata TAV. 4f, TAV 4f bis), con il sovradimensionamento della rete acque bianche da sommare ad un bacino di laminazione ricavato nell'area verde con dislivello di cm. 70 di cui 30 cm. di riempimento ed una pendenza variabile delle sponde: un primo breve tratto al 25% protetto ai 2 lati da steccato in legno alto cm.90, ed un secondo al 10-12%.

È stata anche verificata la rispondenza dell'Indice di Permeabilità dell'intervento sia come indice territoriale che come indice riferito alla S.e.

Il conteggio analitico degli indici ecologici e di permeabilità è riportato in maniera analitica sia nella Tav. B1 che nelle N.T.A.

Sono state recepite le prescrizioni espresse in occasione dell'esame favorevole, della richiesta a presentare il PUA, da parte del Gruppo di Lavoro:

- è stata inviata copia del progetto alla Soprintendenza;
- è previsto il potenziamento della rete idrica TAV.4a come da richiesta Hera;
- è stato aumentato il parcheggio pubblico;
- è stata mantenuta costante la larghezza della fascia di verde a margine del PUA;
- è stato ridefinito il perimetro della vasca di laminazione ed evidenziato il perimetro con piantumazione dei bordi;
- è stato messo in sicurezza l'incrocio;
- è stata rivista la strozzatura di immissione nella fogna bianca TAV. 4f ed è stata rivista la relazione di calcolo relativa alla invarianza idraulica TAV. 4f bis;
- è stata presentata la richiesta di autorizzazione al Consorzio di Bonifica competente per il recettore acque bianche.

Si evidenzia che vanno scorporati dagli oneri di urbanizzazione secondaria i costi, desumibili dal computo metrico estimativo, relativi alle opere extra comparto (prolungamento pista ciclo-pedonale) e alle opere aggiuntive extra standard (aumento P2).

Cesena 18/02/2008

Il tecnico
Dott. Arch. Franco Casali

Allegati:

- tabelle indici
- elenco elaborati