

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO ALL'AREA DI CINTURA A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SITO IN
CASE GENTILI DI CESENA, VIA PASSO CORELLI,
COMPARTO EST AT3 N°12/17



CANDOLI ORNELLA

(c.f. CND RLL 40E47 C573V)

CANDOLI PAOLO

(c.f. CND PLA 50L26 C573D)

CANDOLI PAOLA

(c.f. CND PLA 50D67 C573M)

CANDOLI PATRIZIA

(c.f. CND PRZ 58P67 C573T)

ZAMMARCHI ELIO

(c.f. ZMM LEI 51P21 C573Z)

TAV. **24** SC. /

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI



Studio Tecnico Associato
Ing. GIOVANNI BENEDETTI
Ing. ELENA SANTINI
Via Cerchia di martorano n°1069 - CESENA
Tel: 0547 632675 - Fax: 0547 630811
P.Iva / C.Fisc. 02530590401
E-mail: info@benedettiesantini.it

PROGETTISTI (COMPETENZE ex R.D. 274/1929)

CF STUDIO TECNICO CALLISESI geom. ROBERTO
FABBRI geom. DAVIDE

Via Martiri della Libertà n° 13 - Cesena 47023 (FC)
Tel: 0547 611329 - Fax: 0547 611072 - P.Iva 03547930408
E-mail: studiomcf@libero.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Piano Urbanistico di Attuazione inoltrato è relativo alla piccola Area di Trasformazione Tipo **AT3** n. **12/17** sita in località Case Gentili di Cesena, lungo la via Passo Corelli, per conto delle seguenti ditte proprietarie:

ZAMMARCHI ELIO, nato a Cesena il 21/09/1951, residente in Cesena via Passo Corelli n. 761 (c. f. ZMM LEI 51P21 C573Z) e

CANDOLI PATRIZIA, nata a Cesena il 27/09/1958, residente in Cesena via Passo Corelli n. 761 (c. f. CND PRZ 58P67 C573T)

CANDOLI PAOLA, nata a Cesena il 27/04/1950, residente in Pisignano di Cervia via Confine n.19 (c. f. CND PLA 50D67 C573M)

CANDOLI PAOLO, nato a Cesena il 26/07/1950, residente in Cesena via Passo Corelli n. 781 (c. f. CND PLA 50L26 C573D) e

CANDOLI ORNELLA, nata a Cesena il 07/05/1940, residente in Cesena via Passo Corelli n. 781 (c. f. CND RLL 40E47 C573V)

per quanto riguarda il terreno distinto al F. 76 p.lle 271-374-553-554-555-556-1065-375-1066 di complessivi mq. 5.336 catastali e mq. 5.492 reali, oltre ad una piccola quota di area consorziale di mq. 97 di cui non si considera la capacita' edificatoria.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL' INTERENTO:

L' intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area con bonifica ed adeguamento del tratto della via Passo Corelli antistante, previa bonifica della banchina stradale in raccordo al limitrofo tratto di scolo consorziale e l'adeguamento della larghezza della carreggiata stradale e realizzazione del relativo tratto di marciapiedi antistante l' intervento.

L'intervento prevede infatti la bonifica della sede viaria del tratto di via Corelli interessato, lungo il breve tratto di scolo consorziale esistente a cielo aperto per il quale non è normativamente possibile procedere al tombinamento, per cui si procederà alla bonifica della banchina stradale oggi esistente con l' adeguamento della sede viaria ed il conseguente completamento dei percorsi ciclo-pedonali con

la realizzazione del prolungamento ed il completamento della pista ciclabile già prevista nell' intervento attiguo fino a raccorderla con l' ampia banchina stradale già ciclabile, esistente lungo la via Passo Corelli e con la realizzazione del nuovo marciapiedi in adeguamento della carreggiata stradale rispetto all'allineamento delle recinzioni esistenti sul fronte opposto della via Passo Corelli.

Si è inoltre proceduto preliminarmente alla valutazione previsionale di clima acustico nonché al necessario sondaggio geologico dell' area di cui si allegano relazioni dalle quali emerge la piena compatibilità dell' intervento progettato.

Complessivamente l' intervento riguarda un' area di mq. 5.492 (sup. reale) a fronte di una superficie catastale complessiva di mq. 5.336, ai quali va aggiunta la piccola quota di area consorziale presente sulla via passo Corelli di mq. 97, di cui non si è tenuto conto nel calcolo degli indici di edificabilità.

Detta superficie reale è risultata dall' esatto rilievo strumentale del terreno in proprietà eseguito sul posto nel rispetto dei termini di confine ben definiti ed esistenti sul luogo, rispetto alla mappa catastale ed infine rispetto alla cartografia tecnica di elaborazione del Piano Regolatore Generale.

Negli elaborati inoltre vengono evidenziate con diversa retinatura le opere che verranno realizzate fuori comparto, consistenti nella definizione del raccordo stradale tra via Corelli e via Dei Mirtilli, nella realizzazione dell' allargamento stradale consistente nella bonifica della banchina stradale odierna nel tratto prospiciente l' intero comparto, nel completamento del tragitto della pista ciclabile proveniente dal vicino comparto di trasformazione in fase di attuazione, ed infine nella sistemazione dell' area a verde pubblico posto fuori comparto sul retro dell' intervento attualmente in fase di collaudo e conseguente acquisizione da parte del Comune, previa la scarifica superficiale e la livellazione del terreno a formare un unico corpo a verde con quello previsto dal presente intervento e con la realizzazione di un breve tratto di muratura di contenimento del terreno stesso nel punto in cui con la realizzazione del comparto limitrofo si è venuto a creare un dislivello tale da non consentirne il raccordo con le recinzioni ed i piani di campagna

dei fabbricati esistenti, il tutto a definire completamente l'intervento e come preventivamente concordato con l'ufficio del Verde Pubblico.

Su tale base si è proceduto allo sviluppo del progetto con la verifica degli standard urbanistici nel rispetto della Ap minima prevista dalle normative pari al 60%, entro la quale, al netto della viabilità, si è verificata la percentuale di verde pubblico di standard piantumato ed attrezzato, di verde pubblico di compensazione, nonché dei parcheggi pubblici, in ragione degli indici prescritti, nonché del verde privato all'interno della Se al fine di garantire gli indici di permeabilità Ip sia territoriale che fondiario, che di piantumazione a verifica degli indici A ed Ar, calcoli di cui si allega specifica tabella degli indici.

VALUTAZIONI MOBILITA' E SALUBRITA DELL' ARIA:

Si è quindi proceduto alla revisione della viabilità esistente con la progettazione del raccordo all'asse stradale primario, di adeguate dimensioni e dotato di marciapiedi con l'inserimento dei parcheggi pubblici prescritti e con la previsione di una fascia di verde pubblico di mitigazione, parallela alla viabilità e dotata di adeguata piantumazione, da tenersi ad adeguata distanza nel tratto limitrofo al tratto di scolo consorziale.

FASI DI ATTUAZIONE DELL' INTERVENTO:

Come già indicato in premessa l'intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area con bonifica della banchina stradale oggi esistente con l'adeguamento della sede viaria ed il conseguente completamento dei percorsi ciclo-pedonali con la realizzazione del prolungamento ed il completamento della pista ciclabile già prevista nell'intervento attiguo fino a raccorderla con l'ampia banchina stradale già ciclabile, esistente lungo la via Passo Corelli e con la realizzazione del nuovo marciapiedi in adeguamento della carreggiata stradale rispetto all'allineamento delle recinzioni esistenti sul fronte opposto della via Passo Corelli.

VALUTAZIONI PERCORSI E SPAZI PUBBLICI:

Nella fase di progettazione si è tenuto nella massima considerazione l' aspetto di fruibilità dei percorsi da parte dei pedoni e dei residenti che troveranno nei collegamenti ciclo pedonali previsti il naturale completamento di quelli esistenti al fine di raccordare il nuovo insediamento al contesto circostante, nonché alle nuove aree verdi previste dal progetto.

Per quanto attiene al traffico veicolare con la realizzazione del vialetto privato di servizio si è nettamente distinto il carico veicolare residente da quello principale limitando in questo modo al minimo possibile l' impatto sulla salubrità dell' aria e sulle condizioni di pericolo per pedoni e bambini.

SERVIZI E SOTTOSERVIZI:

Per quanto riguarda i vari servizi, sono già stati presi i dovuti contatti preventivi con i vari Enti Erogatori ed è emerso quanto segue:

In merito ai servizi Hera di acqua, gas e depurazione, Enel e servizio Telecom, questi sono già presenti sulla pubblica via Passo Corelli per cui saranno forniti esecutivi di allacciamento concordati con i vari Enti.

VALUTAZIONI RISCHI IDRAULICI:

Per quanto riguarda la verifica dell' invarianza idraulica, si fa presente che il terreno avrà ad intervento ultimato una pendenza identica a quella del tratto di via Mirtilli oggi già realizzato ricompresa tra il 2% ed il 3%, precisando quindi che sarà più che garantito il tirante idraulico di almeno cm.50 rispetto alla viabilità esistente. Si è proceduto inoltre al calcolo della laminazione necessaria alla verifica di invarianza idraulica e quindi si è progettato un sovradimensionamento delle linee fognarie di raccolta delle acque piovane ed una depressione da realizzarsi entro l' area verde di compensazione, atte a garantire una laminazione più che sufficiente al mantenimento del carico di acque provenienti dal nuovo insediamento, calcolo di cui si allega relazione.

VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO:

Si è provveduto alla valutazione previsionale di clima acustico di cui si allega ampia relazione a verifica dell' ammissibilità del nuovo insediamento.

ANALISI IN RAPPORTO ALLA NORMATIVA ANTISISMICA:

Si allega inoltre alla presente la prescritta dichiarazione di fattibilità e di piena compatibilità con la vigente normativa sismica dell' intervento progettato che ha tenuto conto dei corretti rapporti e distanze tra i corpi di fabbrica, nonché delle larghezze stradali prospicienti.

TIPOLOGIE EDILIZIE:

Si allega inoltre alla presente, come richiesto, lo schema distributivo interno delle future realizzazioni edilizie, con indicata la suddivisione dei lotti residenziali, lo schema degli edifici previsti, nonché lo schema distributivo degli accessi e degli spazi di sosta privata di pertinenza e da cui risulta in evidenza il totale rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate, sia del nuovo che rispetto all' edificato esistente sui lotti limitrofi.

ALLEGATI:

Il tutto così come risultante e meglio specificato sulla tabella relativa ai dati tecnici e sugli elaborati di progetto.

Tanto si doveva

Cesena

Il Progettista

Tecnici Collaboratori (ex R.D n.274/29)