



RELAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

L'IMMOBILE S.r.l. , con sede in Cattolica , Via Ravel 13/b, C.F. 02060410418, rappresentata dall'AMMINISTRATORE UNICO Sig. TONTINI LUIGI, nato il 27.07.1959 a Fiorenzuola di Focara, residente in Strada del Bergello 84, DOGANA di SAN MARINO , intende procedere all'intervento di:

“REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO COMPRENSIVO DI AREA DI CESSIONE PER FUTURA EDIFICAZIONE DELLA CASERMA PER LA GUARDIA DI FINANZA TRA VIA INDIPENDENZA E VIA F. DA RIMINI, AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017”

L'obiettivo è il nuovo assetto dell'area in attuazione del PSC che prevede, oltre ad una nuova struttura di vendita in sostituzione di quella esistente in Via Macanno in area urbanisticamente inadeguata, la sistemazione e acquisizione di aree a destinazione pubblica (verde pubblico e parcheggi) e convenzionamento per utilizzo di parte di parcheggi di pertinenza della struttura di vendita come parcheggi di uso pubblico a servizio dell'area urbana centrale .

L'intervento complessivo riguarda tutta l'area, attualmente ineditata, delimitata sul lato nord della ferrovia, da Via Cacciatore ad est , Via Francesca da Rimini e Via indipendenza a sud ed ovest , con l'esclusione di un lotto su cui è presente un edificio ad uso servizi tecnici.

In particolare , si distingue tra :

Aree per urbanizzazioni ed intervento privato (L' IMMOBILE srl)

terreni censiti al Catasto Terreni, Foglio 6 di Cattolica mappali 74 – 1395 – 2188 - 2190, per un totale di mq 13091, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione: parcheggi pubblici, verde pubblico e viabilità completi di pubblica illuminazione, reti fognanti, arredi ed attrezzature, segnaletica;

Aree su cui realizzare opere di urbanizzazione esterne alla proprietà de L'IMMOBILE srl

terreni censiti al Catasto Terreni, Foglio 6 di Cattolica mappali 79 – 1392 – 1393 – 1396 – 1397 –

2189 – 1401 – 1402 – 1403 – 1404 – 1405 – 78 - 900, per un totale di mq 2899, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione: parcheggi pubblici, verde e piazze pubbliche, viabilità carrabile e ciclopedonale, completi di pubblica illuminazione, reti fognanti, arredi ed attrezzature, segnaletica;

L'area nel suo complesso (circa mq. 13.000) costituisce il raccordo orografico che va dalla quota del sottopasso ferroviario alla quota di Via Francesca da Rimini e Via Cacciatore e , per tale conformazione , viene utilizzata nel progetto su due livelli principali :

- Un primo livello a quota intermedia lungo la Via Indipendenza per la realizzazione di una vasta area di parcheggi pubblici e privati e del piano seminterrato del fabbricato commerciale, a cui si accede da una nuova rotatoria sulla Via Indipendenza
- Un secondo livello a quota di Via Francesca da Rimini per la realizzazione del piano a vendita del fabbricato commerciale e del piano terra del futuro edificio della Guardia di Finanza

Le superfici sono così ripartite :

- SUPERFICIE TERRITORIALE (AREA PRIVATA)	mq. 13.091
- EDIFICABILITA'	
TERZIARIO	mq. 2.300
di cui SV	Mq. <1.500
- VERDE PUBBLICO	Mq. 2.802
- AREE DI ESPANSIONE PER SERVIZI ALLA COLLETTIVITA'	Mq. 1.449
- VIABILITA'	Mq. 32
- PARCHEGGI PUBBLICI	Mq. 2.668

Le opere di urbanizzazione previste sono :

- Realizzazione di un accesso al parcheggio pubblico al servizio del fabbricato della Guardia di Finanza che delimita anche i confini del lotto a questa destinato
- Parcheggio privato ad uso pubblico sulla Via Cacciatore
- Una strada interna con parcheggio per motocicli e automobili lungo la Via Francesca da Rimini e marciapiede lungo tutto il fabbricato
- Una piazzetta pedonale su proprietà pubblica con la ripartenza della pista ciclabile
- Una rotatoria sulla Via Indipendenza per regolamentare accesso al parcheggio ad uso pubblico e privato di nuova realizzazione
- Sistema principale dei parcheggi pubblici e privati con le relative strade di distribuzione e la rampa di collegamento al livello di Via Cacciatore
- Segnaletica orizzontale e verticale
- Cabina Enel
- Reti tecniche di illuminazione pubblica e tecnologiche di rete fognaria e acquedotto
- Ricollocazione di condotta in profondità esistente "Fosso Vivare" in accordo con Consorzio di Bonifica visto che l'attuale percorso avrebbe interferito con i lavori di costruzione dell'edificio commerciale.
- Il rinnovo completo della pista ciclabile lungo la Via Indipendenza verso il sottopasso
- La sistemazione dell'area verde in adiacenza alla ferrovia per adibirla a parco cittadino , con realizzazione di percorso ciclopedonale alberato di collegamento tra Via Cacciatore e Via Indipendenza

L'edificio commerciale, con struttura prefabbricata, rispecchia la tipologia della rete vendita CONAD , ma è caratterizzato da elementi qualitativi che meglio lo inseriscono nel contesto esistente e coniugano la sua funzionalità con uso collettivo urbano.

Lungo il lato che si affaccia su Via Indipendenza sarà realizzato un tappeto mobile di risalita che affiancherà la rampa percorribile anche da persone con ridotta capacità motoria, entrambi protetti da pensilina che, proseguendo, costituirà la cornice protettiva del fabbricato su tutto il contorno

Il fabbricato è organizzato su due livelli :

- Quello inferiore contiene il parcheggio auto al coperto , un magazzino adiacente all'area di carico / scarico e spogliatoi personale
- Quello superiore , servito da ascensore , è predisposto per accogliere un'ampia area a vendita , area avancassa e laboratori necessari alla preparazione delle merci in vendita

Sul fronte una porzione della superficie del complesso è destinata a pubblico esercizio, bar, affacciato sulla piazzetta all'incrocio principale .

L'area è stata oggetto di :

- Preliminare indagine geologica, con stesura di relativa relazione da parte del Geologo Antonello Livi , che fa parte integrante del progetto esecutivo .
- Valutazione acustica da parte dell'ing. Alberto Montagna
- Valutazione preliminare e successiva redazione di elaborati progettuali da parte del tecnico incaricato Ing. Marco Donati relativamente alle reti tecnologiche, compreso lo spostamento del fosso "Vivare " esistente in nuova posizione compatibile con intervento, come concordato con Consorzio di Bonifica e Hera spa .
- Valutazione preliminare per elettrificazione intera area gestita dallo studio Itech , rappresentato dall'ing. Franco Pascucci

Le suddette consulenze hanno consentito di avere un quadro generale dell'intero intervento e di procedere prendendo in considerazione tutti gli aspetti, anche quelli di eventuale criticità , operando con tutti gli accorgimenti necessari nel rispetto della normativa vigente e di tutte le relative prescrizioni, tecniche , urbanistiche, impiantistiche , strutturali , per il raggiungimento dell'obiettivo finale previsto dal PSC .

Allegati :

- documentazione fotografica dell'intera area
- planimetria generale intervento

I tecnici

Arch. Marco Gaudenzi

Arch. Luca Ferretti

Ing. Francesco Delbaldo

(doc. firmato digitalmen