

REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO
COMPRESIVO 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

Comune di **CATTOLICA**
47841, RN

Progetto:
FABBRICATO

Proprietà:
Immobile S.R.L.

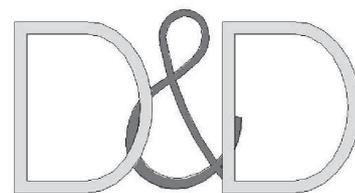
DATA: 30/04/2020

SCALA GRAFICA: 1:500

Via Francesca da Rimini 47841
Cattolica RN ITA

TAVOLA R.01

Progettisti:
Arch. Marco Gaudenzi
Arch. Luca Ferretti
Ing. Francesco Delbaldo



architettura - ingegneria

Oggetto:
Relazione



Relazione tecnica generale allegata al progetto definitivo

Premesso che:

- nell'agosto 2017 in occasione della revisione degli atti relativi al POC 2015 è stata presentata dalla soc. L'Immobile una richiesta riesame della scheda relativa all'area interessata dalla presente pratica
- il 22/09/2017 con delibera di giunta comunale n.160 il comune accoglie la proposta dell'agosto 2017 autorizzando il richiedente a presentare proposta di avvio di procedura di cui all'art. 40 della L.R. 20/2000 e dando mandato al Sindaco di avviare, conseguentemente al deposito degli elaborati, procedimento di accordo di programma. Allegati alla delibera gli elaborati consegnati unitamente all'istanza dell'agosto 2017
- il 26/04/2018, la proprietà ha inoltrato istanza per avviare il procedimento per l'accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici allegando una proposta progettuale cui sono seguite successive integrazioni ed indizione di conferenza servizi
- in data 06/03/2020 l'amministrazione comunicava, fra l'altro, l'improcedibilità della pratica di accordo di programma per le motivazioni espresse dalla Provincia, dando mandato al Dirigente di avviare il procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 come richiesto dalla soc. L'Immobile in data 02/03/2020

si evidenzia che, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consegnati con la istanza dell'agosto 2017 e successivamente allegati alla delibera 160/2017, il perimetro dell'area di intervento riportato negli elaborati dell'accordo di programma (in accordo con i settori tecnici dell'amministrazione comunale) e in quelli riferiti alla procedura art. 53 della L.R. 24/2017 è stato limitato e ricondotto alla proprietà della soc. L'Immobile; sono inoltre state stralciate sia dall'area di intervento che dalle aree esterne da urbanizzare le porzioni già occupate dalle ferrovie e recintate. Nelle ultime consegne degli elaborati per l'art. 53, è stata anche modificata la posizione della rotatoria al fine di preservare l'albero monumentale presente sull'area.

Per quanto sopra le superfici indicate per le varie destinazioni delle aree negli elaborati di progetto successivamente presentati sono fra loro leggermente differenti.

L'intervento, proposto ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 è individuato negli elaborati allegati relativi a:

- Progetto definitivo del fabbricato a destinazione commerciale da edificarsi nel comparto, con superficie di vendita unitaria di 1499mq, in variante al PSC che indica la medesima superficie in unità di vendita di non superiori a 250mq.
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione al servizio dell'edificazione, delle aree in cessione per la edificazione della caserma e delle aree di verde pubblico, il cui insediamento è anch'esso in variazione al PSC.

Trattandosi di intervento unitario i conteggi relativi a rapporto di copertura e permeabilità hanno riguardato la totalità della superficie di intervento come individuata nella tav A03, al netto dell'area di espansione per servizi alla collettività per la quale le verifiche saranno effettuate all'attuazione sulla intera area di intervento.

In considerazione delle caratteristiche del progetto si stabiliscono i seguenti parametri edilizi:

altezza massima dell'edificio	11 metri
indice di copertura (calcolato come sopra indicato)	30%
indice di permeabilità (calcolato come sopra indicato)	30%

Inquadramento generale

L'intervento complessivo riguarda tutta l'area delimitata sul lato nord dalla ferrovia, da Via Cacciatore ad est, Via Francesca Da Rimini e Via Indipendenza a sud ed a ovest con l'esclusione di una piccola porzione costituita da un lotto su cui è presente un edificio ad uso servizi tecnici.

L'area delimitata dalle strade suddette comprende al suo interno alcune particelle di proprietà comunale ed alcune di proprietà demaniale occupati dal percorso in tubazione del fosso denominato Vivare.

La proprietà della società si estende inoltre su alcune strade interne al quartiere residenziale di Via Cacciatore per via di antichi frazionamenti catastali mai effettuati, che potranno essere assegnate al pubblico demanio con gli atti convenzionali conseguenti all'attuazione del progetto.

L'area (c.a.13000) nel suo complesso, 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 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 su Via Indipendenza prevista nel progetto.
- un secondo livello a quota Via Francesca Da Rimini per la realizzazione del piano adibito a vendita del fabbricato commerciale e del piano terra dell'edificio della Guardia di Finanza.

La parte a ridosso della ferrovia (c.a.3000 mq) è destinata a verde pubblico ed attrezzata con un percorso pedonale che collega il quartiere di Via Cacciatore con il sottopassaggio ferroviario.

Le opere di urbanizzazione

Il progetto prevede:

- la realizzazione di un accesso al parcheggio pubblico al servizio del fabbricato della finanza che delimita anche i confini del lotto a questa destinato.
- un parcheggio privato ad uso comune su Via Cacciatore in corrispondenza dei laboratori del centro commerciale

- un controviale lungo Via Francesca Da Rimini per tutta la lunghezza del nuovo fabbricato con parcheggi per moto.
Su un lato e per auto sull'altro con relativo marciapiede lungo il fabbricato
- una piazzetta pedonale su proprietà pubblica con la ripartenza della pista ciclabile verso il sottopasso all'incrocio tra Via Francesca Da Rimini e Via Indipendenza.
- Il rinnovo completo della pista ciclabile lungo Via Indipendenza verso il sottopasso.
- una rotatoria lungo Via Indipendenza per l'accesso ai parcheggi pubblici e privati, ai magazzini, allo scarico e carico del complesso.
- Il sistema principale dei parcheggi in parte pubblici ed in parte privati con le relative strade di distribuzione e la rampa di collegamento tra i due livelli degli stessi, la cabina Enel, le vasche di prima pioggia sia pubblica che privata posizionate ciascuna sul terreno di competenza
- tutte le attrezzature suddette sono munite dei sottoservizi prescritti dalle norme e completi di segnaletica ed illuminazione pubblica
- in allaccio su Via Francesca Da Rimini e lungo una parte del tratto di Via Indipendenza, verrà riposizionata la condotta in profondità del fosso Vivare in accordo con il Consorzio di Bonifica che ne ha la gestione, per consentire alla stessa di mantenere una completa indipendenza per la manutenzione e le relative distanze di sicurezza consentite. Il percorso attuale avrebbe interferito con i lavori di costruzione del complesso.
- la sistemazione a verde dell'area in adiacenza alla ferrovia e la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato di collegamento tra Via Cacciatore e Via Indipendenza.

Le opere suddette sono descritte tecnicamente negli elaborati grafici.

Le stesse sono in parte opere di urbanizzazione primaria relative al complesso commerciale ed in parte urbanizzazioni secondarie afferenti alla caserma e o alla città.

L'edificio commerciale

Il progetto dell'edificio commerciale, pur assoggettato per tipologia a modalità di intervento derivanti dalla struttura organizzativa della rete vendita Conad, è caratterizzato da alcuni elementi qualitativi che coniugano la sua funzionalità con l'uso collettivo urbano dello stesso.

Lungo Via Indipendenza, il raccordo tra la quota dei parcheggi e il piano commerciale, è realizzato con un tappeto mobile di risalita ed un percorso pedonale ad esso affiancato, entrambi protetti da una pensilina portico molto profonda, che disegna completamente il fronte principale.

La stessa pensilina, con profondità inferiore, costituisce la cornice protettiva del fabbricato su tutto il contorno definendone l'accoglienza dai vari percorsi di accesso che provengono da quote e posizioni diverse: dal quartiere di Via Cacciatore, da Via Francesca Da Rimini e il principale dal piazzale parcheggi a quota inferiore, come detto, tramite tappeti mobili.

Il fabbricato è organizzato su due livelli:

- quello inferiore contiene il parcheggio auto al coperto, un magazzino adiacente all'area di carico e scarico e gli spogliatoi per il personale

- quello superiore, servito anche da ascensore, è predisposto per accogliere un'ampia area vendita servita sul fronte da un'area di distribuzione avancassa e, sul lato posteriore, dai laboratori di preparazione delle merci in vendita.

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

La copertura del fabbricato realizzato con componenti prefabbricate è su due livelli:

- uno più elevato che costituisce il corpo principale e la cui copertura è destinata all'alloggiamento di pannelli fotovoltaici ben disposti e integrati con le strutture del fabbricato
- uno più basso, "recintato" dalle pareti a pannelli, che contiene tutte le componenti tecnologiche al servizio degli ambienti e delle attrezzature presenti.

Superamento barriere architettoniche

Come riportato negli schemi grafici di verifica allegati al progetto sono state rispettate le prescrizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, sia per la parte relativa agli spazi pubblici che per le aree private o private di uso comune. Nei parcheggi pubblici è stato previsto il numero di due posti auto riservati gratuitamente ai disabili, con larghezza di 3.2 metri; considerato il numero totale di 63 posti auto è rispettato il parametro di legge (1 posto auto per disabili ogni 50 o frazione di 50).

Anche per i parcheggi previsti nelle aree private di uso comune, parte in struttura e in parte esterni, è stato rispettato lo stesso numero minimo di posti auto accessibili; in questo caso su un totale di 115 posti auto (comprendendo anche quelli interessati da pilastri e quindi con dimensioni minime inferiori alla norma) ce ne sono 6 riservati ai disabili, 3 in più del minimo richiesto.

Dai singoli posti auto riservati è possibile raggiungere l'edificio con percorsi in piano o con pendenze conformi alle norme. I percorsi accessibili conducono ad un ascensore con caratteristiche conformi all'utilizzo di disabili che collega il livello interrato con il piano terra, direttamente all'interno del locale commerciale; i pavimenti del locale sono in piano ed alla stessa quota del marciapiede esterno in corrispondenza dell'ingresso per cui le persone su sedia a ruote possono muoversi liberamente. Sia nelle aree aperte al pubblico che in quelle riservate al personale sono previsti servizi igienici accessibili; il raggiungimento di questi locali è garantito da percorsi di accesso conformi, compresi disimpegni e antibagni attraversati che hanno dimensioni tali da consentire la rotazione e l'inversione di marcia a persone su sedia a ruote.

Anche nei parcheggi privati previsti lungo via Del Cacciatore sono previsti volontariamente stalli accessibili da cui con percorsi conformi è possibile raggiungere l'edificio.

Previsioni urbanistiche per l'area

Al fine di normare gli interventi futuri sull'area oggetto di intervento si propongono i seguenti parametri edilizi, riferiti all'area privata come identificata nell'elaborato di progetto Tav A03, al netto dell'area per la caserma:

tipologia di intervento	MO-MS-RRC-RE-NC- RU-CD
Indici edificatori massimi	pari ai valori esistenti
altezza massima dell'edificio	11 metri
indice di copertura	maggiore o uguale ai valori esistenti
indice di permeabilità	maggiore o uguale ai valori esistenti
usi ammessi:	U 5. Esercizi commerciali di vicinato U 6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto U 6.1n. Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare U 9. Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi U 11. Pubblici esercizi U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

Il Tecnico Incaricato