



ORIGINALE PER L'UFFICIO

Comune di Rimini

COMUNE DI RIMINI		
NUMERO PROT.:	173013	
DATA	16 NOV. 2010	ENTRATA
U.D.:	MATR.:	MOT.:
CLASSIFICA:		
PRATICA N.:		

Piano Urbanistico Attuativo Ex Corderie

Scheda progetto 4.3a

Proprietà:
Residence Viserba s.r.l.
Gruppo RENCO
viale Venezia 53
61100 Pesaro

Progettisti:
Federico Oliva Associati coordinamento, aspetti urbanistici e tipologici
arch. Federico Oliva, arch. Paolo Galuzzi, arch. Piergiorgio Vitillo
con:
arch. Stefano Angiolini, arch. Elena Solero, ing. Giovanni Belgenio
ing. Corrado Verni aspetti tecnologici ed energetici
arch. Moreno Raffaelli aspetti viabilistici e verde
geol. Daniela Tonini aspetti acustici

E1 Relazione

1 La proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

La presente **Relazione riprende, per completezza e per dare conto del percorso progettuale e istruttorio svolto, l'ultima Relazione del PUA** protocollata (aprile 2008).

Dopo le consegne effettuate (giugno 2007, luglio 2007, aprile 2008), alcune integrazioni/modifiche si sono rese necessarie a seguito delle verifiche e degli approfondimenti svolti sia con gli Uffici tecnici comunali che con gli Enti gestori dei servizi e infrastrutture, che hanno portato alla nuova redazione o all'integrazione di alcuni elaborati del PUA, e precisamente:

- *E2, Norme di attuazione* (elaborato modificato)
- *E3, Schema di Convenzione* (elaborato modificato)
- *T15, Passi carrai* (nuovo elaborato)
- *T16, Quote di riferimento* (nuovo elaborato)
- *T6c, Verifica D.Lgs 152/06 – Vincoli ambientali* (nuovo elaborato)
- *T7a, Pubblica illuminazione, distr.Enel, distr.telefonica* (elaborato modificato)
- *T7c, Rete gas e teleriscaldamento* (elaborato modificato)
- *T3, Assetto urbanistico: cessioni pubbliche* (elaborato modificato)
- *T9, Programma di attuazione degli interventi* (elaborato modificato)

Questi elaborati sono quindi quelli integrati e modificati rispetto alle consegne già effettuate.

1.1 Premessa

A seguito degli incontri intercorsi con l'Amministrazione comunale, dei pareri trasmessi dagli uffici competenti e delle osservazioni al piano pervenute, il proponente ha recepito le richieste di modifica e integrazione al progetto. Sono stati presentati elaborati sostitutivi e integrativi che hanno principalmente riguardato i seguenti temi.

- **Il potenziamento del sistema dei percorsi ciclopedonali.** La nuova rete è dettagliatamente illustrata nelle tavole T4 e T12; in particolare viene duplicata la pista ciclabile di attraversamento del comparto, immersa

nel verde pubblico e con recapito in piazza Rosselli e nella rotonda di via Sacramora, con un secondo tracciato adiacente alla sede viaria di via Marconi.

- **La modifica del senso unico di marcia del tratto di via Marconi** tra via Sacramora e via Curiel. Conformemente alle indicazioni fornite dagli uffici competenti, le sistemazioni viabilistiche di progetto sono state rese compatibili con il senso di marcia in direzione mare.

- **La modifica del disegno di suolo per piazza Rosselli.** Rispetto al progetto precedentemente presentato, la nuova sistemazione di questo ambito privilegia lo stazionamento, ottimizzando il numero di stalli ricavati nella nuova piazza.

- **La conferma della realizzazione di una sala pubblica adiacente all'ex Mulino.** Viene ripristinata la previsione iniziale di una sala di nuova costruzione integrata al recupero del vecchio mulino, abbandonando l'ipotesi inizialmente proposta dall'amministrazione di realizzare tali spazi all'interno del comparto terziario-commerciale Umi10.

- **L'integrazione degli approfondimenti relativi all'impatto acustico.**

- **L'integrazione degli approfondimenti relativi all'antisismica.**

Oltre alla richiesta di approfondimento sui suddetti temi, sulla base della proposta di PUA depositata in data 07/06/2007 con protocollo n. 104240, l'Amministrazione comunale ha concordato puntuali modifiche da apportare agli elaborati consegnati, con particolare riferimento a specifici temi progettuali, riassunti con nota del 17/7/2007 e protocollo n. 130814.

Conseguentemente, la presente relazione sostituisce il corrispondente elaborato precedentemente consegnato, fornendo gli opportuni chiarimenti alle questioni di seguito elencate.

- **Presenza della paleofalesia.** La presenza e la consistenza della paleofalesia all'interno dell'ambito del PUA è dettagliata nelle sezioni EE e FF della tavola T1b. Trattasi di un salto di livello variabile tra 1,5 e 2,0 m, nell'immediata prossimità di via Amati, parallelo ad essa lato monte.

La proposta di progetto, in considerazione del carattere privo di tutela della cosiddetta falesia "morta" presente in questo tratto, prevede la movimentazione dei terreni in prossimità della stessa per la realizzazione

degli edifici di progetto. Viene in ogni caso conservato nell'assetto finale la configurazione altimetrica esistente, confermando il dislivello attuale.

Le tavole T2 e T13 – conformandosi alla previsione viabilistica dell'ampliamento della via Amati a un calibro di 15 m – illustrano come venga arretrato il fronte edificato oltre la linea della paleofalesia.

Si segnala peraltro che un allargamento della sezione stradale di via Amati in questo tratto risulti incompatibile con la preservazione del profilo altimetrico esistente.

- **Computo della Su.** Le quantità edificatorie riportate nella precedente relazione vengono corrette e verificate sulla base di precisi rilievi dei fabbricati esistenti. I valori sono riepilogati nell'allegato 3.6 alla presente relazione.

Si precisa in particolare quanto segue:

- le quantità edificatorie private per tutte le funzioni sono conformi a quanto previsto dalla scheda 4.3a (20.770 mq Su residenziale, 5.080 mq Su terziaria/commerciale).

- risultano incrementate, ad esclusivo vantaggio dell'amministrazione comunale, le quantità pubbliche relative all'Edilizia Residenziale Pubblica e alla struttura destinata a Centro Polivalente di Quartiere, rispettivamente aumentate da 800 mq a 972 mq di Su e da 600 mq a 772 mq di Su.

Nel caso dell'ERP, il fabbricato di interesse architettonico-tipologico di ingresso alle Corderie, individuato quale edificio vincolato da recuperarsi a tale scopo, la Su esistente ammonta infatti a 972 mq, come dettagliato nell'elaborato integrativo T1c.

Nel caso del Centro Polifunzionale di quartiere, il recupero del mulino esistente sviluppa una Su di 572 mq, ai quali si aggiungono 200 mq di Su di una sala convegni di nuova edificazione attigua allo stesso mulino.

Si precisa inoltre che, relativamente alla tavola T11, la planimetria di progetto del piano primo del Centro Polivalente di Quartiere conferma in tutte le sue parti la planimetria dello stato di fatto contenuta nella tavola T1c. Il progetto di recupero proposto è infatti impostato quale restauro e risanamento conservativo: la rifunzionalizzazione del fabbricato ne conferma sia gli aspetti dimensionali che tipologici e dei materiali.

- **Rilievo dei fabbricati esistenti.** Si integrano gli elaborati illustrativi dello stato di fatto con la tavola T1c. Questa tavola contiene i rilievi in scala 1:200 di tutti i fabbricati vincolati esistenti sull'area di progetto di cui si prevede il recupero. I dati relativi alla Su di rilievo sono coerenti con i dati della Su di recupero del PUA (dettagliate nell'elaborato 3.6 alla presente relazione).

In particolare, l'organismo edilizio autonomo destinato all'edilizia dell'ACER risulta sviluppare 972 mq di Su, e il mulino destinato a Centro Polivalente di Quartiere sviluppa 572 mq di Su.

- **Progetto del parcheggio pubblico interrato.** Si provvede a sostituire la tavola di progetto relativa al parcheggio interrato in cessione. Al fine di incentivarne l'utilizzo da parte del pubblico, vengono approfondite in fase preliminare alcune caratteristiche tipologiche e costruttive della struttura pubblica.

Come illustrato nella tavola T13, l'impostazione del progetto esecutivo definirà sia la creazione di ampi pozzi di luce, sia la possibilità di accesso dal fronte del parco pubblico, mediante ripe verdi di raccordo delle diverse quote. Il parcheggio si configura quindi con un parcheggio semi ipogeo, integrato al progetto del verde, che verrà successivamente approfondito dal progetto delle opere di urbanizzazione.

Si precisa inoltre che il parcheggio pertinenziale relativo al centro commerciale sarà ubicato nel piano interrato e verrà dimensionato a norma di legge, senza ovviamente considerare il parcheggio pubblico adiacente che non può essere computato a tale fine.

A titolo indicativo, si riporta il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali richiesti e una verifica preliminare della loro reperibilità all'interno della superficie fondiaria.

Commercio (media struttura alimentare)

1.500 mq Sv → 1 p.a. / 13 mq Sv → 115 p.a. → 25 mq / p.a. → 2.884 mq

Commercio (Su < 250 mq)

1.200 mq Su → 1 mq / 3 mq Su → 400 mq

Terziario / direzionale

1.584 mq Su → 1 mq / 3 mq Su → 528 mq

sommano 3.812 mq

<

Sf U.m.i. 10 4.010 mq

- **Computo degli standard.** Il computo del fabbisogno di standard e la verifica del loro soddisfacimento sono presentati rispettivamente negli allegati 3.4 e 3.5 alla presente relazione. Si precisano le seguenti modalità di calcolo adottate:

- il calcolo degli abitanti teorici è stato prodotto con il metodo delle stanze: 1 abitante / 25 mq di Su con un coefficiente di affollamento di 0,75.

- L'Edilizia Residenziale Pubblica è compresa nel calcolo del fabbisogno di standard, mentre la cessione del sedime dell'edificio ceduto non è conteggiata come superficie a standard di progetto (il che corrisponde allo scenario maggiormente vincolante per il privato).

- **Utilizzo della centrale di teleriscaldamento.** Si conferma la volontà di utilizzare la centrale di teleriscaldamento realizzata per il nuovo PEEP di Viserba, conformemente alle indicazioni della SGR di Rimini (rete gas e rete distributiva dell'acqua calda) che ha già espresso il proprio parere positivo.

In ogni caso una valutazione specifica di tale opportunità verrà effettuata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, tenendo eventualmente conto delle criticità emerse in fase di prima attuazione/gestione del sistema di teleriscaldamento del nuovo PEEP di Viserba.

- **Ampliamento di via Amati.** La presente consegna recepisce i contenuti della nota ricevuta dalla Direzione Infrastrutture Mobilità e Ambiente in data 19/06/2007 con protocollo n. 111566, ribadita in data 20/12/07 con protocollo n. 225817.

Relativamente alla previsione di un allargamento della sede stradale di via Amati – per una dimensione di almeno 15 m dal confine delle proprietà lato mare – si è provveduto a rendere compatibile l'assetto urbanistico del PUA con tale ipotesi viabilistica.

La superficie fondiaria dell'Unità minima di Intervento U.m.i.10 è stata opportunamente traslata verso l'interno dell'area di progetto, rendendo disponibile una fascia di aree in cessione lungo via Amati tale da soddisfare il requisito dimensionale richiesto.

Le tavole T2 e T3 illustrano il nuovo assetto urbanistico, mentre gli aspetti progettuali sono dettagliatamente descritti nelle tavole T6 e T12.

L'attuale indecisione dello scenario prescelto dagli uffici competenti relativamente alla mobilità non consente di presentare sin d'ora un progetto viabilistico definitivo per via Amati (doppio senso di marcia o senso unico su due corsie). Si provvede a rendere disponibili le aree eventualmente necessarie all'ampliamento della sede stradale e, conformemente a quanto già richiesto dalla Direzione Infrastrutture Mobilità Ambiente il 30/01/2007 con protocollo n. 19025, si conferma il progetto della viabilità impostato è sostanzialmente compatibile con entrambi gli scenari.

Relativamente alle soluzioni tecniche e viabilistiche di dettaglio (raggi di curvatura della viabilità interna) si rimanda al progetto delle opere di urbanizzazione per una loro definizione più precisa e concordata con gli uffici competenti.

Relativamente alla perimetrazione dell'ambito di intervento, si conferma quanto contenuto nell'elaborato T14: il perimetro del PUA è pienamente conforme alla perimetro della scheda 4.3a, e comprende quindi, esternamente alle aree di proprietà di Residenza Viserba srl, tutte le sedi viarie comprese dal perimetro riportato nel suddetto elaborato. Per tali aree – corrispondenti al tratto di via Marconi compreso tra via Curiel e

via Popilia – ma anche per via Amati, via Fattori e piazza Rosselli, il PUA prevede uno specifico progetto di riqualificazione e razionalizzazione dettagliatamente illustrato nella serie di tavole T12.

1.2 Precedenti integrazioni al PUA

Sulla base della proposta di PUA inizialmente depositata in data 02/08/2005 con protocollo n. 127187, successivamente integrata in data 04/04/2007 con protocollo n. 64335, la consegna del 07/06/07 con protocollo n. 104240 ha preso atto dei chiarimenti ottenuti negli incontri tenutisi con gli uffici comunali sostituendo integralmente gli elaborati precedentemente presentanti e illustrando il nuovo assetto urbanistico di progetto, che ha puntualmente integrato e risposto alle richieste formulate dall'amministrazione comunale.

In sintesi, le principali modifiche hanno riguardato:

- La riduzione delle volumetrie complessive, ricomprendendo all'interno della superficie utile ammissibile le quote della scheda relative all'ERP (800 mq Su) e al centro di quartiere (600 mq).
- La revisione complessiva dell'assetto viabilistico, sia a livello di quartiere che di collegamento con la città (rotatoria via Marconi / via Amati / via Sacramora, senso unico su via Marconi tra piazza fratelli Rosselli e via Sacramora, ampliamento di via Fattori).
- Il potenziamento della dotazione dei parcheggi pubblici, con particolare riferimento ai posteggi a raso a servizio del nuovo complesso residenziale.
- La nuova localizzazione del comparto commerciale/terziario, disposto in prossimità della nuova rotatoria.
- La previsione di una dotazione a standard di nuova edificazione nell'ambito del centro polifunzionale di quartiere, una sala di 200 mq, adiacente il vecchio mulino, ad uso di sala civica (100 posti a sedere circa).

La presente relazione di sintesi articola e illustra le controdeduzioni alle osservazioni e alle richieste di integrazione formulate dall'Amministrazione comunale.

Per semplicità di lettura e corrispondenza con le osservazioni formulate dall'Amministrazione Comunale, la relazione integrativa è articolata per punti, che riprendono esattamente l'ordine delle richieste di chiarimento e integrazione. In alcuni casi, la relazione rimanda agli elaborati integrativi, esplicativi e di ulteriore dettaglio

redatti, che costituiscono, unitamente alla presente relazione, le risposte alle richieste di integrazione e chiarimento formulate dall'Amministrazione Comunale.

Si riportano di seguito i riferimenti di protocollo delle note espresse dai relativi uffici:

A) Settore Edilizia e Piani Attuativi	prot. n. 84266	10/05/2007
B) Ufficio "Pareri e Fognature" del Settore Lavori Pubblici	prot. n. 19025	30/01/2007
C) Settore demografico – Cimiteriale e decentramento, Q. n. 5	prot. n. 161247	27/09/2006
D) Settore Ambiente Sicurezza e Mobilità	prot. n. 122253	19/07/2006
E) Settore Edilizia e Piani Attuativi	prot. n. 98691	9/06/2006

A1) Integrazione elaborati. L'elenco degli elaborati trasmessi con la presente consegna è comprensiva dell'aggiornamento relativo alle tavole 4, 4a, 5 così come della serie 12b – 12e.

A2) Tavola altimetrica riepilogativa. L'elaborato T2, opportunamente quotata dal punto di vista altimetrico, illustra in modo evidente le superfici fondiarie e le aree di massimo ingombro per il posizionamento dei fabbricati.

A3) Parcheggi e viabilità. Come si evince dagli elaborati di progetto, si è provveduto a correggere la previsione per il parcheggio identificato come pk5, interno alla UA5. La versione corretta propone per quest'ambito la realizzazione di parcheggi in linea.

Si precisa inoltre che tutte le porzioni di viabilità previste dal PUA, interne ed esterne alle aree di proprietà, saranno realizzate insieme all'impianto viabilistico "in via prioritaria" come opportunamente definito dalla convenzione attuativa, fatta salva la disponibilità delle aree per le porzioni ricadenti all'esterno del perimetro di PUA.

A4) Pareri Enti fornitori servizi di rete. Tale fascicolo di pareri verrà prodotto nelle more del deposito e pubblicazione del PUA.

B1) Impianto viabilistico generale. La soluzione proposta per sistemazione viaria dell'incrocio tra le vie Marconi-Sacramora-Amati risulta pienamente conforme alle previsioni viabilistiche riguardanti l'intero ambito in cui la stessa si inserisce. In particolare, vengono integralmente recepite le modifiche previste alla viabilità attuale, così come descritte nella tavola n.0 allegata alla nota di prot. n. 19025 del 30/01/2007.

B2) Soluzione progettuale rotatoria. In merito alle tre diverse ipotesi formulate nel parere in questione, con riferimento alla successiva notifica del Settore Edilizia e Piani Attuativi, prot. n. 26/02/2007, si recepisce la scelta della proposta n.2 del parere citato, così come illustrato nella tavola T6a e maggiormente dettagliato nella specifica tavola T12d.

C1) Allargamento di via Marconi e via Amati. La soluzione progettuale proposta prevede la riqualificazione delle sedi stradali di via Marconi e via Amati, comprensiva dell'adeguamento dei marciapiedi e dell'abbattimento delle barriere architettoniche relative ai percorsi pedonali. L'intervento di riqualificazione risulta pienamente conforme alle previsioni del Piano del Traffico redatto per l'intera zona dall'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento alle modifiche apportate ai sensi di marcia.

C2) Rotatoria via Marconi – Amati – Sacramora. Si rimanda per questo tema alle considerazioni e valutazioni già espresse al precedente punto B2.

C3) Collegamento tra piazza Rosselli e via Fattori. Per quanto attiene ai tracciati interni al comparto sono state presentate ed approfondite nell'iter di progetto diverse soluzioni viabilistiche alternative. L'ipotesi di un collegamento tra piazza Rosselli e via Fattori, contemplata nelle fasi preliminari di progettazione, è stata abbandonata su indicazione del Settore Ambiente Sicurezza e Mobilità in quanto non coerente con le intenzioni pianificatorie generali per l'intero quadrante urbano.

Si osserva che, oltre a comportare l'abbattimento di edifici vincolati per i quali il PRG prevede il recupero architettonico, un collegamento viabilistico tra piazza Rosselli e via Fattori implicherebbe l'interruzione del percorso ciclopedonale di progetto e una maggiore frammentazione delle aree verdi in cessione.

Sulla base di quanto precede l'assetto di progetto proposto – in accordo con le valutazioni espresse dai settori competenti – non prevede la realizzazione di un ulteriore collegamento viabilistico tra piazza Rosselli e via Fattori. L'obiettivo di una maggiore fluidità del traffico locale è comunque perseguito in particolare mediante la riqualificazione e l'allargamento della via Amati e della stessa via Fattori (vedi anche punto C1).

C4) Rotatoria vie Fattori – Marconi – piazza Rosselli. La riqualificazione di piazza Rosselli è stata affrontata con l'obiettivo di rispondere a precise tematiche progettuali:

- la razionalizzazione dei flussi viabilistici,
- la messa in sicurezza dei percorsi pedonali,
- il mantenimento e la valorizzazione dello spazio pubblico fruibile,
- l'individuazione di aree per lo stazionamento.

La soluzione proposta per lo snodo viabilistico e pedonale permette al contempo di riorganizzare efficacemente i flussi – sia viabilistici che pedonali – e di massimizzare il restante suolo pubblico destinato ad altri usi (parcheggi, nuova piazza pedonale alberata). La realizzazione di una rotatoria comporterebbe inversamente un irragionevole consumo delle aree disponibili ai soli fini viabilistici, senza permettere una soddisfacente fruibilità degli spazi pedonali risultanti.

C5) Accessi al piano attuativo dalle rotatorie. Gli accessi carrabili alle nuove funzioni insediate dal PUA sono stati individuati e dimensionati sulla base dei dati di traffico esistente e indotto, garantendo sempre una immissione agevole e la piena sicurezza degli spazi di manovra.

In particolare per quanto concerne via Marconi, la localizzazione degli accessi è stata effettuata in modo da non costituire in alcun caso elementi di criticità.

Per quanto riguarda le funzioni residenziali, gli accessi carrabili alle singole unità immobiliari non avvengono mai direttamente da via Marconi, bensì dai bacini di parcheggi pubblici di progetto.

Per quanto riguarda le funzioni terziarie e commerciali la nuova rotatoria di progetto tra le vie Marconi – Amati – Sacramora, è stata concepita in modo tale da garantire un adeguato accesso al parcheggio pubblico attiguo dedicato. In particolare, l'apposita conformazione della rotatoria prevede un elevato margine di accumulo in ingresso (fino a 8 veicoli circa), il che esclude l'eventualità di una interferenza con il funzionamento della rotatoria stessa.

C6) Localizzazione delle attrezzature per il quartiere. La formazione del centro polifunzionale di quartiere si articola in due distinte e complementari interventi edilizi.

Da un lato, il recupero della struttura del vecchio Mulino, il quale opportunamente restaurato costituisce un elemento di sicuro pregio, il cui valore storico e tipologico ben si presta ad accogliere il nuovo Centro di quartiere.

Dall'altro, la realizzazione di una attigua struttura polivalente: ciò si rende necessario sia perché le dimensioni del mulino (572 mq di Su, come riportato nella tavola T1c) non soddisfano il dimensionamento minimo richiesto dei 600 mq di Su, sia perché la piena tutela della struttura recuperata non consentirebbe l'adeguamento alle norme vigenti (sicurezza, accessibilità, etc.) per l'insieme degli usi previsti (sala conferenze di 200 posti).

C7) Attrezzature del parco pubblico. Il progetto del verde presentato illustra nella apposita tavola T4 in modo dettagliato gli interventi previsti.

Oltre ad una sostanziale valorizzazione delle aree a verde – attuata mediante sia il recupero delle essenze esistenti, sia la piantumazione di nuove alberature – il PUA prevede una offerta ricca e articolata di aree tematiche (punti di ritrovo, aree gioco per i piccoli, etc), tali da garantire una viva e diversificata fruizione del nuovo parco pubblico.

D1) Messa in sicurezza di via Fattori. Si recepisce la richiesta di messa in sicurezza per via Fattori, la cui sezione carrabile è portata a 7/8 m nel suo tratto a doppio senso di circolazione, così come illustrato nella tavola T6a e maggiormente dettagliato nella specifica tavola T12c Viene inoltre realizzato un sistema di marciapiedi e percorsi pedonali che aggira il fabbricato di recupero a filo strada dell'Umi6b e consente la percorribilità ciclopedonale in piena sicurezza nelle aree attigue interne al PUA.

D2) Continuità ciclopedonale scheda 4.2. Il sistema dei percorsi ciclopedonali di cui al precedente punto D1, prevede un recapito su via Fattori da entrambi i lati (est e ovest) del fabbricato dell'Umi6b.

Ciò consente l'attraversamento della via Fattori in questo punto e il collegamento con la scheda di PRG 4.2 del Lago Riviera.

D3) Continuità ciclopedonale scheda 4.3b. Un ulteriore recapito dei percorsi ciclopedonali interni al PUA è localizzato lungo via Marconi, in corrispondenza della scheda 4.3b attigua. Anche in questo caso la continuità dei percorsi ciclopedonali risulta garantita.

D4) Regolamento del verde. Come specificato nella nota in oggetto, verranno presentati di elaborati di maggior dettaglio nella successiva fase di progettazione delle opere di urbanizzazione.

D5) Conservazione della paleofalesia. Il dislivello di 1,5 - 2 m adiacente via Amati viene conservato dall'assetto di progetto. La localizzazione delle funzioni terziarie e commerciali è arretrata rispetto a tale salto di livello e si attesta alla quota superiore del profilo altimetrico esistente. Idonei approfondimenti geotecnici verranno prodotti a corredo del successivo progetto architettonico e strutturale. Si veda inoltre in proposito quanto precisato nella premessa alla presente relazione.

D6) Irraggiamento degli orti. Si rimanda la localizzazione di eventuali aree ortive alle successive fasi progettuali di cui al precedente punto D4.

D7) Elaborato di sintesi. L'esatta ubicazione di verde pubblico, superstandard e verde privato sono dettagliatamente illustrate nella tavola T2. Tale elaborato contiene altresì l'individuazione della soluzione progettuale delle infrastrutture viabilistiche e dei percorsi ciclopedonali. Per quanto attiene la disposizione dei fabbricati, sempre nella tavola T2 sono riportate le aree fondiarie, gli ambiti di concentrazione e gli allineamenti prevalenti degli edifici. L'esemplificazione progettuale planivolumetrica riportata nella tavola T6a è invece da considerarsi illustrativa e non vincolante.

D8) Organizzazione del verde pubblico. Come illustrato negli elaborati di progetto, il disegno del verde in cessione è tale da garantire una elevata qualità di fruizione. Il parco di oltre 2,2 ha presenta una forma compatta, e le aree cedute a standard a verde (1,3 ha) sono caratterizzate da un disegno unitario non frammentato, avente canali di ampiezza minima 10 m. Inoltre le aree a verde reperite all'interno del PUA sono in relazione con l'ambito circostante, con particolare riferimento alle aree lato mare di via Amati.

D9) Alberature di nuova piantumazione. Viene escluso dal ventaglio di essenze da piantumare l'acero negundo, a vantaggio di altre specie autoctone.

D10) Progetto delle alberature. Il progetto del verde prende come riferimento di partenza l'assetto e lo stato di conservazione delle alberature esistenti. La proposta delle nuove piantumazioni, con particolare riferimento all'ambito di via Marconi nel tratto antistante piazza Rosselli, è concepita in modo tale da non generare conflitti vegetativi.

D11) Dimensionamento della vasca di accumulo. Il calcolo di dimensionamento della vasca di accumulo delle acque piovane, idoneamente concepita per permettere l'irrigazione delle nuove aree a verde è prodotto nell'allegato A5 Relazione tecnica delle reti tecnologiche.

D12) Bacino di laminazione. I necessari approfondimenti tecnici relativi all'invaso di progetto ed al suo funzionamento idraulico sono forniti nell'allegato A5 Relazione tecnica delle reti tecnologiche.

D13) Drenaggio acque di falda. La disposizione planimetrica degli edifici rende minimo l'impatto delle nuove edificazioni rispetto al deflusso monte-mare della falda freatica essendo impostati con lo sviluppo maggiore nella stessa direzione del flusso. Inoltre anche nella direzione trasversale al flusso l'edificazione non causa la chiusura completa del flusso stesso ma sono previsti almeno due corridoi tali da garantire il minimo

impatto sulla quota freatica. Eventuali approfondimenti tecnici relativi al drenaggio monte-mare delle acque di falda potranno essere forniti nelle successive fasi di progettazione.

D14) Parcheggio pubblico a servizio del centro commerciale. Il parcheggio pubblico a servizio del centro commerciale verrà realizzato conformemente a tutti gli altri bacini di parcheggi pubblici realizzati dal PUA. Relativamente al parcheggio pubblico semi ipogeo sottostante, come illustrato schematicamente nell'elaborato T13 e descritto in premessa alla presente relazione, verranno adottati tutti gli opportuni accorgimenti tali da incentivare la massima fruizione da parte del pubblico. Per quanto attiene alle sistemazioni a verde si rimanda alle indicazioni del successivo punto D15.

D15) Arredamento e sistemazioni a verde dei parcheggi pubblici. La realizzazione dei parcheggi pubblici verrà eseguita con adeguate alberature (con incidenza media di una nuova piantumazione ogni 3 stalli) tali da ridurre le alterazioni bioclimatiche. La permeabilità dei parcheggi sarà conforme a quanto indicato dal Regolamento del Verde, con particolare riferimento all'impiego di pavimentazioni parzialmente permeabili (tipo erbablock). I parcheggi saranno attrezzati di idonei impianti di innaffiamento e di spegnimento incendi, con impiego preferenziale di acque di recupero, come sviluppato nel successivo progetto delle opere di urbanizzazione.

D16) Emergenze Protezione Civile. I parcheggi pubblici di oltre 250 m saranno dotati di tutti gli impianti a rete con adeguato punto di collegamento dimensionato per poter essere utilizzati come aree di ammassamento per le emergenze di Protezione Civile.

D17) Oneri manutentivi. La quantificazione degli oneri annui manutentivi relativi a viabilità, verde pubblico, rete fognaria, idrica e di illuminazione pubblica verrà stimata nella successiva fase di progettazione delle opere di urbanizzazione.

D18) Inquinamento luminoso. I corpi illuminanti impiegati nel PUA saranno conformi alla LR n° 19 del 29/09/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e relativa delibera attuativa.

D19) Valutazione di impatto acustico. La presente proposta di PUA è corredata da idoneo studio e documentazione revisionale del clima acustico, redatto secondo i criteri indicati nella DGR n° 679/04 (allegato A6).

D20) Contenimento dell'inquinamento da rumore.

Al fine di contenere l'inquinamento da rumore all'interno degli ambienti abitati, la progettazione esecutiva delle singole unità immobiliari si atterrà a quanto disposto dal DPCM 5/12/1997 per la determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

D21) Efficienza energetica. Al fine di ridurre l'immissione in atmosfera di polveri e altri inquinanti gassosi, nonché più generalmente nell'ottica di ottenere una migliore efficienza energetica, si è ipotizzato l'utilizzo della centrale di teleriscaldamento realizzata da SGR per il nuovo PEEP di Viserba con la relativa rete di distribuzione in parallelo a quella del gas per il solo uso cucina.

D22) Ordigni bellici. Preliminarmente alla realizzazione del progetto delle opere di urbanizzazione, verrà redatta una approfondita indagine al fine di valutare la necessità di interventi di bonifica dagli ordigni bellici.

D23) Acque nere. In merito all'allacciamento delle acque nere in corrispondenza del bacino di laminazione e dell'area panchine si rimanda al contenuto della tavola T8 Rete di fognatura – acque bianche e nere.

E1) Superficie utile ammissibile. Come si evince dall'allegato 3.6 e come ribadito in premessa alla presente relazione, le quantità edificatorie previste sono così riassunte:

Su residenziale privata	= 20.070 mq	più i 972 mq destinati a ERP
Su terziaria/commerciale privata	= 5.080 mq	più i 772 mq destinati a Centro di Quartiere

Con eccezione delle quantità edificatorie pubbliche – in variante a beneficio del comune (972 mq contro gli 800 di scheda per l'ERP, 772 mq contro i 600 di scheda per il Centro Polivalente di Quartiere) – la proposta di PUA presentata risulta in attuazione dalle previsioni del Piano Regolatore della città di Rimini, ed in particolare della Variante parziale approvata dalla Giunta provinciale (delibera di approvazione di G.P. n. 205/03, punto 3), relativa fra le altre aree anche all'ambito territoriale costituito dalle aree ricomprese fra le vie Marconi, Amati e Fattori, comunemente denominato ex Corderie di Viserba.

Il PUA segue temporalmente l'Accordo di pianificazione stipulato fra l'Amministrazione comunale di Rimini ed il soggetto attuatore degli interventi (Residence Viserba srl), ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, finalizzato a disciplinare puntualmente l'attuazione della normativa del Prg vigente (Scheda progetto 4.3a), come previsto non solo dalla legge regionale ma anche dalle stesse norme del piano.

L'Accordo di pianificazione ha preliminarmente inquadrato gli impegni reciproci fra l'Amministrazione comunale ed il soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi di particolare interesse per la comunità locale: tali impegni risultano in particolare disciplinati e articolati negli elaborati grafici, normativi e convenzionali del PUA presentato.

1.3 Lo stato di fatto e il rapporto con la pianificazione urbanistica

1.3.1 Inquadramento territoriale

Il presente PUA riguarda un ambito d'intervento di primaria importanza sia per localizzazione, strategica rispetto alla centro di Viserba, al suo lungomare ed ai nuovi padiglioni fieristici; sia per dimensione e consistenza dell'intervento (un'area di circa 8 ettari, di cui 7 di proprietà privata); sia per il ruolo chiave che quest'area può assumere nel riequilibrio ambientale del tessuto urbano circostante, caratterizzato da un *deficit* di dotazioni a standard urbanistici ed una consistente carenza di aree a verde.

Le quote reali al suolo sono rappresentate nel rilievo, mentre le lievi pendenze vengono di fatto assimilate ad un piano negli elaborati del PUA. L'approssimazione sull'area interessata è in misura dello 0,6% medio nel senso longitudinale, lungo via Marconi (sezione GG, tavola T1b), e dell'1,33% medio nel senso trasversale, attraversando il comparto (sezione CC, tavola T1b).

1.3.2 Il PRG vigente e la Scheda 4.3°

L'ambito delle ex Corderie di Viserba, come risulta dall'Allegato A2 "Stralcio catastale, stralcio PRG vigente", è classificato dal PRG vigente come zona omogenea C2, Scheda progetto 4.3a, tavola 3.4, comparto ex Corderie.

Per tale comparto, il piano prevede:

- *interventi privati di nuova costruzione e di recupero* per complessivi 21.570 mq di Su residenziali e 5.680 mq di Su per funzioni commerciali e direzionali (una struttura commerciale avente le caratteristiche di un centro commerciale di vicinato, con superfici di vendita non superiori a 2.500 mq);
- un'*altezza* massima dei nuovi edifici pari a 15,50 mt;
- *specifiche prescrizioni di convenzione:*

- preventiva stipula di Accordo di pianificazione (come da delibera provinciale di approvazione, n.205/03);
- rispetto delle indicazioni tecniche del Servizio tecnico Bacini Conca e Marecchia;
- recupero degli edifici vincolati;
- realizzazione e cessione gratuita dell'allargamento delle vie Marconi e Amati, nei tratti compresi all'interno della perimetrazione di Scheda, sistemando ed arredando il tratto di via Marconi compreso tra le vie Sacramora e Curiel;
- realizzazione in sito e cessione gratuita di un Centro ricreativo di 600 mq di Su;
- realizzazione e cessione gratuita di 800 mq di Su residenziale da destinare ad edilizia pubblica, realizzata all'interno dell'intervento in organismo edilizio autonomo, in base agli standard edilizi qualitativi generalmente adottati dall'ACER;
- l'insediamento deve essere collegato agli impianti ed alle reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità dell'intervento;
- l'area a verde di standard dovrà essere localizzata in aderenza all'area destinata a verde (G3.2).

Il PUA presentato risulta conforme e coerente alle previsioni urbanistiche comunali, come si evince dagli elaborati grafici, normativi e convenzionali del PUA.

1.4 Il sistema dell'accessibilità e degli insediamenti

1.4.1 La mobilità

L'accessibilità e l'assetto viabilistico urbano e di comparto

L'accessibilità al comparto è garantita dalla ristrutturazione e dall'ampliamento, a cura del soggetto attuatore, delle principali strade che delimitano il comparto, più precisamente via Amati sul lato orientale e dell'intera via Marconi sul lato meridionale. Oltre a tali opere previste dalla scheda di PRG, il soggetto attuatore provvederà all'ampliamento e alla sistemazione della sede viaria del tratto di via Fattori antistante il Mulino.

La realizzazione di una rotonda di raggio esterno $R = 18$ m, in conformità con le previsioni della Scheda 4.3a e con le indicazioni espresse dagli uffici competenti, permette una migliore regolazione dei flussi all'altezza dell'attuale incrocio di via Marconi con via Amati e via Sacramora. Questo snodo viabilistico è

posizionata in asse con via Marconi ed il suo sedime comporta l'esproprio di aree su entrambi i fronti della stessa via Marconi, limitatamente al lato monte. Rispetto alla sagoma di massima riportata nelle tavole di PRG, la soluzione adottata conferma nella sostanza il dimensionamento, ma permette di non coinvolgere le proprietà private lato mare di via Sacramora e via Amati. Viene quindi abbandonata, su richiesta dell'amministrazione comunale, l'ipotesi di una rotonda di medio raggio (13 m) situata esclusivamente sulle aree di proprietà del soggetto attuatore.

La circolazione viene riorganizzata lungo via Amati e lungo il tratto di via Marconi a mare rispetto alla rotatoria, dove, con maggior coerenza rispetto alle sezioni stradali esistenti ed in osservanza alle previsioni dei piani locali del traffico, i flussi sono resi a senso unico entrante in rotatoria.

Il senso di marcia lungo l'intera via Marconi viene consentito unicamente in direzione monte-mare.

La viabilità interna al comparto ha uno sviluppo ridotto, ed essenzialmente finalizzato a garantire l'accesso agli insediamenti, le attività di carico e scarico del comparto commerciale e la fruibilità dei nuovi bacini di parcheggi alberati a servizio del nuovo parco urbano. Il disegno della viabilità di comparto garantisce la piena continuità del verde di fruizione e ambientale.

Più in particolare, l'intervento di riqualificazione delle aste viarie interessate è articolato per settori, in modo tale da affrontare con maggiore pertinenza le specifiche caratteristiche e peculiarità dei diversi ambiti viabilistici e pedonali.

Allargamento e sistemazione via Marconi lato mare

La via Marconi, nel tratto compreso tra la via Sacramora e via Curiel ha caratteristiche non omogenee per tutta la lunghezza del tratto citato; lo stato di fatto attuale presenta le seguenti caratteristiche principali:

- larghezza discontinua della sede stradale;
- presenza di alberature di scarso valore arboreo (pioppi) situate senza una sequenza logica di posizione; alcune di esse occupano quasi integralmente la banchina stradale costituendo un pericoloso ostacolo nella direzione di marcia;
- mancanza di marciapiedi; in alcuni tratti esistono marciapiedi interni alle singole proprietà per consentire l'accessibilità ad alcuni negozi privati;
- presenza di numerosi scivoli carrabili interni alle singole proprietà su entrambi i lati della strada, per raccordare le quote dei piani bassi con autorimesse alla quota stradale; in alcuni casi il superamento del dislivello è stato ottenuto prolungando lo scivolo oltre il limite della proprietà o a ridosso della banchina stradale;
- non allineamento delle recinzioni di proprietà; questo determina sezioni di ingombro stradale diverse tra loro anche di alcuni metri;

- mancanza di posti auto (parcheggi) delimitati, ad eccezione di un paio ad uso esclusivo di disabili; le auto in sosta vengono lasciate in strada negli spazi vuoti tra i diversi ostacoli (alberi, segnaletica, accessi carrai) e per questo molte volte occupano parzialmente la sede stradale asfaltata, questa a due sensi di marcia risulta sottodimensionata e ad elevata pericolosità;
- mancanza di stalli propri per cassonetti di raccolta della nettezza urbana;
- presenza di un Ufficio Postale sul lato destro della via (lato Bellaria) ad alta presenza di fruitori con necessità di parcheggi a rotazione per breve periodo; attualmente la mancanza di precisi stalli comporta la sosta di autoveicoli anche a ridosso della curva di immissione sulla via Curiel con grave pericolo.

Stante lo stato di fatto, riassunto nei punti precedenti, l'obiettivo della riqualificazione stradale e sistemazione urbana della via nel tratto in questione, si potrà ottenere, partendo da alcuni obiettivi di progetto, riassumibili in:

- classificazione ad unico senso di marcia della via in direzione monte-mare fino alla intersezione con via Curiel, in sintonia con le nuove indicazioni del Piano della Mobilità;
- realizzazione di marciapiedi su entrambi i lati della via; quello sul lato destro, rispetto la direzione di marcia mare-monte, ha caratteristiche esclusivamente pedonali mentre quello sul lato sinistro consente un uso promiscuo ciclo-pedonabile;
- salvaguardia, ove possibile, delle alberature esistenti;
- integrazione o sostituzione delle alberature a scarso valore arboreo, spontanee o situate in posizione da contrastare il disegno di riqualificazione; le essenze di nuovo impianto o da sostituire dovranno avere limitata radicazione e sezione di fusto a regime non superiore a cm. 30 di diametro; per questo, verranno scelte essenze arboree prevalentemente ornamentali o a fiore, quali l'albero di Giuda quando non vadano a completare una sequenza di alberi a filare;
- nelle situazioni di albero isolato sono previste aiuole delimitate da cordoli sopraelevati (+15) di tipo stradale per la protezione del tronco;
- parcheggi nel senso della direzione di marcia, sul lato destro della carreggiata in sede propria; realizzazione di due stalli per disabili in posizione sostanzialmente uguale a quella preesistente; sul lato dei parcheggi si prevedono anche gli stalli in sede propria dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- mantenimento degli sbocchi delle rampe e scivoli interni sulla strada, razionalizzandone l'immissione verso il limite della carreggiata;

- sistema di rampe e raccordi stradali con pendenze nella norma per l'abbattimento delle barriere architettoniche; in funzione di ciò non si prevedono piantumazioni ove il marciapiede non superi la larghezza di 1,50 mt o che consenta di mantenere un percorso libero da ostacoli e con pavimentazione continua e compatta di almeno 0,90 mt in corrispondenza di alberature preesistenti;
- collocazione di elementi di arredo, quali panchine e cestini porta rifiuti, nei principali punti di sosta o di attraversamento pedonale;
- conseguentemente agli interventi di cui ai punti precedenti, verranno adeguate ed integrate le principali reti di servizi quali l'illuminazione pubblica stradale e la rete di raccolta dell'acqua piovana.

Il perseguimento degli obiettivi sopra descritti, quali marciapiede con punti di sosta sul lato sinistro del senso di marcia, marciapiede ad uso promiscuo ciclo-pedonale sul lato destro, salvaguardia e mantenimento degli alberi di pregio esistenti, limitano la larghezza della sede stradale propria ad una misura inferiore a 5,50 m e per questo il progetto si avvale della deroga consentita dall'art. 13 comma 2 del D. Leg.vo 30/04/92 N°285.

Allargamento e sistemazione via Marconi lato monte

Conformemente al parere espresso dagli uffici competenti, il tratto stradale di via Marconi tra piazza Rosselli e la nuova rotatoria viene ridotto a senso unico di marcia. Questa soluzione, alternativa rispetto alle previsioni iniziali del piano della mobilità, viene prescelta in quanto le caratteristiche stradali esistenti con la presenza di importanti alberature su entrambi i lati della via non consentono un adeguamento ai disposti del Nuovo Codice della strada che prevede una larghezza di mt. 6,50 della sede stradale per doppia direzione di marcia.

Il progetto, partendo dal riconoscimento del valore ambientale e di memoria del viale alberato, cerca di razionalizzare e mettere in maggior sicurezza la percorrenza della via attraverso:

- a) la previsione, sul lato della ex-Corderia, di nuovi marciapiedi in piena sicurezza anche di disabili e percorsi ciclopedonali. A tal fine, oltre alla pista ciclabile lungo via Marconi, viene realizzato un secondo tracciato ciclabile all'interno del sistema della spina di verde pubblico (il parco residenziale), che innerva i nuovi insediamenti; questa pista ciclabile attraversa l'intero parco e le aree a gioco e sport fino alla nuova rotatoria alla confluenza con via Sacramora. I nuovi marciapiedi inglobano le alberature preesistenti che verranno per la quasi totalità mantenute ad eccezione di quelle che vengono a trovarsi in corrispondenza di snodi importanti della viabilità (rotatorie, nuove strade residenziali, ecc.); si prevede l'integrazione delle alberature esistenti con altre di nuovo impianto a

completare l'ordinamento degli stessi lungo il viale, ad eccezione dei tratti ove la limitata profondità del marciapiede, non ne consentono la collocazione;

b) sul lato sinistro, differentemente, la presenza delle alberature più a ridosso delle recinzioni, la presenza di passi carrai da preservare, la distanza non costante delle recinzioni rispetto il limite della carreggiata e la presenza degli innesti su via Marconi di due strade laterali (via Buozzi e via S. d'Acquisto), portano ad immaginare una soluzione di progetto che:

- delimiti aiuole attorno alle alberature con cordoli stradali abbassati sul dietro fino alla quota esistente e prolungati fino alle attuali recinzioni delimitanti spazi di aiuole parte occupati da terreno vegetale, parte da autobloccanti in cemento con interposti cubetti di porfido posti su letto di sabbia, per una larghezza minima di mt. 0,90 per consentire l'eventuale passaggio di disabili;

- rispetti il più possibile le attuali quote stradali senza l'esigenza di pendenze e ripetuti raccordi e scivoli a distanza ravvicinata che di fatto peggiorano la continuità del percorso;

- crei una separazione fisica tra la strada e la zona pedonale anche se intersecate dagli accessi carrai alle proprietà, attraverso la previsione di cordolature sopraelevate (+15) rispetto lo 00 attuale in funzione di barriera salva persone.

c) crei un sistema di attraversamenti puntiformi del viale per tutta la propria lunghezza, per ridurre il rischio dell'attraversamento spontaneo al di fuori delle righe zebrate; per migliorare la sicurezza del viale, all'altezza dell'inizio della nuova sistemazione della piazza F.lli Rosselli, il passaggio ciclo-pedonabile è previsto in quota rialzata (+15) con scivoli di raccordo anticipatori atti a costituire elemento rallentatore della velocità di percorrenza veicolare in quel tratto della via;

d) estensione degli stessi criteri progettuali indicati ai punti precedenti anche per l'ultimo tratto verso la via Popilia, anche se la diversa posizione e distacchi delle alberature dalle attuali recinzioni esistenti interferiscono in maniera sostanziale nell'ipotesi immaginata.

L'essenza predominante lungo l'intera via Marconi è il platano. In merito alla sistemazione a verde, si prevedono i seguenti interventi:

a) eliminazione degli alberi che interessano la realizzazione della rotonda all'intersezione con la via Sacramora e Amati (art.3 – Reg. Verde Urbano);

b) eliminazione degli alberi che si trovano sul tracciato delle nuove strade residenziali di progetto (art. 3 – Reg. verde Urbano);

c) nuova piantumazione di alberi a completare i filari del viale alberato ad integrazione o in sostituzione di quelli eliminati; la dimensione del marciapiede > di mt. 2.50 e < di mt. 3.00, consente

la posa di alberi di 3a grandezza ($H < a$ mt. 12) alla base dei quali verrà lasciato una superficie libera a terreno naturale di mq. 2,00 minimo (raggio minimo libero attorno al tronco pari a mt. 0,80);

d) protezione delle alberature. In corrispondenza dei marciapiedi sopraelevati (+15) con aiuole definite da cordoli (bordature) alla stessa quota del marciapiede e per tutta la larghezza del marciapiede; per il rispetto delle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, si prevede l'uso di autobloccanti posati a secco con interposizione nei fori di tozzetti in porfido, atti a garantire uno spazio privo di ostacoli con pavimentazione compatta almeno di cm. 90 di larghezza in corrispondenza del tronco (rif. tavola T5). In corrispondenza dei tratti stradali privi di marciapiedi sopraelevati e con banchina stradale a quota 00, la protezione degli alberi esistenti si attuerà attraverso aiuole per singolo albero definite da bordature costituite da cordoli in cemento con tratti rialzati (+15) verso strada e tratti alla stessa quota (00) della banchina stradale verso dietro dal lato delle recinzioni private; ove la banchina stradale assume la funzione di marciapiede, per quanto riguarda il rispetto delle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, la soluzione immaginata è la stessa indicata al punto precedente;

e) scelta delle alberature (trattasi di aree di 3a linea); premesso che sembra impossibile utilizzare nuovi alberi di platano nella integrazione dei filari, data la ridotta larghezza del marciapiede, in funzione del diametro del tronco (a regime anche 70 – 80 cm.) e per le note problematiche delle loro parassitosi, in particolare il "cancro colorato" che ne minano a medio termine la stessa esistenza, si è individuato nell'acero platanoide, nella varietà "Drummondii", l'albero da usarsi per il completamento dei filari, quando interclusi tra alberi esistenti e anche per caratteristiche di similitudine del fogliame, rispetto gli attuali platani; in corrispondenza dell'edificio della ex-Corderia, da mantenersi con paramenti dei fronti esterni con parti in mattoni a vista, il tratto di filare frontistante di nuovo impianto sarà realizzato con alberi di *Prunus pissardi nigra* dal fogliame nel caratteristico colore rosso bruno;

f) la realizzazione o integrazione di reti di pubblici impianti sotterranei verranno attuate a distanza di regolamento dalle alberature siano esse esistenti o di nuovo impianto (artt. 2 e 3 del Reg. Verde Urbano).

Allargamento e sistemazione di via Amati

Nella riorganizzazione dei sistemi circolatori della zona la via Amati, nelle tavole allegato al piano della mobilità, è prevista a senso unico nella direzione verso via Marconi immettendosi nella nuova rotatoria di progetto all'intersezione con via Sacramora. Successive verifiche con gli uffici competenti hanno condotto alla

modifica di tale previsione, e più precisamente all'inversione del senso unico di marcia in direzione via Marconi - via Fattori.

La predisposizione per il doppio senso di marcia implica un allargamento della sede stradale portata a 8,00 m; è inoltre previsto un marciapiede di almeno 1,50 m lato mare e un percorso ciclopedonale lato monte di sezione variabile 3-4 m. Viene confermato il profilo altimetrico della paleofalesia morta che si attesta lato corderia, attrezzandola quale ripa verde alberata a protezione del percorso ciclopedonale. Si ricorda peraltro che come indicato in premessa, il progetto soddisfa la richiesta di cessione di una sezione di minimo 15 m dall'antistante confine di proprietà. L'allargamento della viabilità è previsto integralmente dal lato della corderia interessando come previsione anche la proprietà HERA sulla stessa via.

Sulla via Amati, dopo il ponte sulla fossa consorziale, è prevista (da destra) l'entrata e l'uscita al nuovo parcheggio di servizio del centro ricreativo e culturale situato nell'ex-mulino; la nuova soluzione stradale della via segue "naturalmente" le quote di livello esistenti mentre per migliorarne l'inserimento ambientale nei luoghi vengono create nuove curve di livello verso il nuovo parco previsto nelle aree dell'ex-Corderia, in modo da limitare l'impatto della pendenza della scarpata a ridosso del marciapiede a monte.

Nelle aree a prato adiacente al marciapiede sono previste essenze arboree, alberature o cespugli di sempreverde di nuovo impianto (ove non preesistenti), atte a garantire il consolidamento della stessa scarpata e per ricreare un ambiente vegetativo simile a quello del vicino parco.

Realizzazione della nuova rotatoria

La nuova rotatoria all'intersezione tra la via Marconi, Amati e Sacramora è come detto stata prevista in progetto prevalentemente sulle aree appartenenti al soggetto attuatore, su aree pubbliche e sul lato Sud di via Marconi a monte di via Sacramora; questo, oltre che per ridurre i tempi di realizzazione e le possibili "conflittualità" con altre aree di proprietà privata da acquisire lungo via Amati, anche per salvaguardare alcuni fabbricati lato mare della via Marconi, che con la realizzazione della rotatoria in posizione più centrale sul percorso della via, sarebbero stati coinvolti pesantemente, dati i ridotti distacchi dei fabbricati dai margini stradali.

La nuova rotatoria risponde ai criteri generali indicati nel piano della mobilità, aggiornato con le riflessioni inerenti la sistemazione complessiva del sistema circolatorio in questo territorio; l'aggiornamento delle riflessioni sui sistemi circolatori in questo contesto, assegnano alle strade confluenti nella rotatoria le seguenti direzioni di marcia:

- via Marconi monte a senso unico di marcia a venire verso la rotatoria;
- via Marconi mare ad unico senso di marcia a salire da mare verso la rotatoria;
- via Amati a doppio senso di marcia in ingresso/uscita dalla rotatoria;

- via Sacramora a doppio senso di marcia verso la rotatoria in direzione Bellaria e con immissione da via Marconi in direzione Rimini centro.

La nuova rotatoria viene a trovarsi su area con quote differenti tra i diversi punti interessati dalla stessa; tale situazione determina l'andamento altimetrico della rotatoria che diventa elemento di raccordo tra le differenti quote delle strade che ci confluiscono.

La realizzazione della rotatoria comporta la rimozione di alcuni alberi esistenti (soluzione che in ogni caso minimizza gli abbattimenti rispetto alle previsioni, maggiormente intrusive, del PRG).

In adiacenza al perimetro dell'ingombro della rotatoria sulle singole vie, si trovano i passaggi pedonali che garantiscono la continuità dei percorsi pedonali sui marciapiedi e anche della pista ciclo-pedonale proveniente dal parco.

La rotatoria permette infine l'immissione nei parcheggi pubblici a raso e interrati localizzati lungo via Marconi a cerniera tra il comparto terziario / commerciale ed il nuovo parco pubblico.

Progetto di suolo di piazza F.lli Rosselli

La sistemazione di via Marconi nel tratto a monte della via Sacramora fino alla intersezione con via Popilia non può prescindere dall'ipotizzare una soluzione relativa allo slargo frontistante la via F.lli Rosselli che, seppure al di fuori della perimetrazione della scheda della ex-Corderia, completano naturalmente l'ambiente urbano all'intorno, con la presenza di un punto di aggregazione sociale anche se privato quale il bar esistente.

Le ipotesi di progetto immaginate sono sostanzialmente due:

- la prima prevede una pseudo - rotatoria a direzioni di circolazione obbligate che sostanzialmente occupano quasi totalmente lo spazio disponibile lasciando al centro una piccola piazza (isola) circondata da flussi di macchine che le girano attorno;
- la seconda (soluzione illustrata nel relativo elaborati grafici) razionalizza i flussi della viabilità di immissione da via Marconi, portati verso monte e ottimizza il numero di stalli per lo stazionamento, consentendo di prevedere una piazza attrezzata dal lato del bar esistente e creando un naturale spazio pedonale di maggiori dimensioni, ove trovano collocazione spazi a prato, panchine per la sosta.

La soluzione di progetto proposta preserva il maggior numero di parcheggi situati in posizione funzionale alle preesistenti attività (bar lato mare e negozi lato monte); gli ambiti di sosta verranno integrati in numero rilevante, da quelli previsti dal lato della ex-Corderia al di là della nuova piazza prevista.

La nuova sistemazione della piazza prevede un articolato sistema di percorsi pedonali, che garantiscono l'attraversamento in sicurezza dei principali flussi di traffico anche a portatori di handicap e che consentono di raggiungere il centro della nuova piazza e le funzioni in essa presenti; elemento importante degli attraversamenti pedonali è il sistema situato a monte della stessa piazza su via Marconi, che consente di attraversarla alla stessa quota (+15) dei marciapiedi e costituisce obbligato elemento di rallentamento della velocità dei mezzi veicolari che discendono la via Marconi verso mare all'altezza della piazza F.lli Rosselli; l'attraversamento di via Marconi in quota, indicato al punto precedente, è dimensionato per l'attraversamento anche ciclabile bidirezionale, in quanto raggiunge il punto di inizio della pista ciclabile che attraversa le aree pubbliche a verde interne al nuovo insediamento residenziale della ex-Corderia, raggiungendo il nuovo parco urbano, attraversandolo integralmente fino alla rotatoria di progetto all'intersezione con via Amati e via Sacramora e raggiungendo al contempo il nuovo centro ricreativo e culturale previsto nell'ex-Mulino.

L'ipotesi progettuale suggerisce anche una indicazione di sistemazione relativa anche alla via F.lli Cervi e al prolungamento di via F.lli Rosselli (attualmente senza uscita in fondo), in direzione del nuovo quartiere PEEP; per entrambe le vie l'ipotesi di razionalizzazione viaria fa immaginare che possano essere trovati posti auto sul lato destro nel senso di direzione di marcia ove questi non interferiscono con gli accessi carrabili e le alberature esistenti.

Abbattimento delle barriere architettoniche

Tutte le opere da realizzare dovranno rispettare i disposti della legislazione vigente relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche a cui ci si dovrà attenere nella successiva progettazione esecutiva e nella esecuzione dei lavori.

1.4.2 L'assetto urbanistico proposto

Il verde che struttura gli insediamenti

La proposta di PUA prevede una forte articolazione e presenza di verde, sia pubblico che privato, che caratterizzerà l'intervento nel suo complesso.

Ma è in particolare il disegno del verde pubblico a caratterizzare la trasformazione urbana proposta.

Alla consistente area a parco pubblico, compatta ed unitaria (di circa 2,2 ettari), localizzata quale superstandard dal PRG sul lato mare del comparto (e all'interno della quale il PUA prevede consistenti attrezzature e servizi pubblici, quali il Centro ricreativo realizzato all'interno dell'ex Mulino recuperato), fa riscontro un verde pubblico residenziale (di circa 1,4 ettari), che innerva e struttura gli insediamenti.

Il disegno del verde pubblico residenziale si caratterizza come un ampio canale di verde (con una dimensione funzionale non solo ad una corretta fruizione ma anche alle necessità di un'agevole manutenzione), che collega piazza F.lli Rosselli (ridisegnata e riqualificata) e i tessuti residenziali esistenti a sud di via Marconi (il nuovo PEEP ma non solo), al grande parco pubblico che si affaccia sui tessuti consolidati di Viserba.

Il parco residenziale risulta inoltre attraversato e connotato dalla pista ciclo-pedonale che collega la via Marconi (in corrispondenza di piazza F.lli Rosselli), con il parco pubblico e la nuova rotonda fra via Marconi, Amati e Sacramora. Collegando in questo modo, con un percorso ciclabile e pedonale in piena sicurezza (senza nessuna interferenza viabilistica), il lato mare con il lato monte della frazione. Questo percorso è peraltro duplicato su richiesta degli uffici competenti, in adiacenza a via Marconi, come dettagliatamente illustrato nella tavola T12a.

Un sistema di percorsi pedonali e ciclabili minori relaziona infine il sistema del verde pubblico (sia il parco che il verde residenziale), con i bordi ed i confini dell'area. In particolare, il vecchio edificio d'ingresso della Corderia, che si affaccia su via Marconi e che il PUA propone di recuperare a fini sociali (edilizia residenziale pubblica), si riamaglia (attraverso l'androne di ingresso, che diventa di fatto un ingresso al parco), al sistema degli spazi pubblici e collettivi che caratterizzano e strutturano i nuovi insediamenti, nonché all'ex Mulino recuperato per la realizzazione del centro ricreativo di quartiere.

Le superfici fondiari sono state ricavate nel disegno del PUA per differenza, sulla base del disegno e della struttura del verde pubblico, anche se beneficiranno della qualità complessiva indotta dalla presenza e dalle caratteristiche (quantitative e qualitative) del verde.

Le tipologie edilizie residenziali

Il PUA propone la realizzazione di un'elevata qualità abitativa e insediativa, con una significativa presenza del verde privato quale elemento che connoterà l'intero complesso immobiliare.

Si tratta di palazzine residenziali immerse nel verde, differenziate morfologicamente e stereometricamente (edifici di 2/3/4/5 piani alternati, in modo da evitare un'eccessiva monotonia dei fronti e degli scorsi prospettici), nell'unitarietà complessiva data dai materiali e dalle finiture. Le palazzine potranno articolarsi attorno al corpo scale - trattato con una sua specifica e compiuta caratterizzazione architettonica - rendendo l'intervento vario e articolato, nel rispetto in ogni caso dell'unitarietà dell'impianto complessivo e della coerenza del linguaggio architettonico.

La valenza ambientale dell'intervento sarà arricchita dalla realizzazione del verde privato condominiale, interno alle superfici fondiari - che sarà realizzato come per quanto riguarda il verde pubblico nel rispetto

delle indicazioni e delle prescrizioni del Regolamento del Verde Urbano comunale - il quale entrerà in sinergia - paesaggistica e visuale ma anche ecologica - con il sistema del verde pubblico.

Nel rispetto di una logica complessiva di salvaguardia dell'ambiente, ed in particolare del contenimento del consumo energetico, gli insediamenti prevederanno inoltre l'utilizzo di tecnologie alternative, con specifico riferimento ai metodi costruttivi e alla promozione di interventi edilizi tecnologicamente sostenibili, riducendo la crescita di domanda energetica: flussi di energia, materiali, inversione dei processi di dissipazione energetica, funzionalità ed efficienza dei processi edilizi ed energetici nel loro complesso. Ma anche applicazioni e sperimentazioni di "domotica": l'automazione domestica, gli edifici tecnologicamente e informaticamente intelligenti, con la finalità di integrare l'impianto elettrico, la gestione degli elettrodomestici e dell'illuminazione, la sicurezza domestica, le telecomunicazioni.

Il complesso integrato commerciale - direzionale

La corretta *mixité* funzionale dei nuovi insediamenti prevista dal PRG è stata articolata e disciplinata dal PUA prevedendo due polarità destinate a funzioni non residenziali: un nuovo insediamento commerciale – direzionale (la polarità quantitativamente e qualitativamente più rilevante), ma anche il recupero di parte di un edificio di interesse storico – tipologico (l'ex palazzina d'ingresso della Corderia, lato monte).

Il nuovo insediamento commerciale - terziario

Il PUA ha prevalentemente concentrato le funzioni non residenziali previste dal PRG in un'unità minima di intervento (Umi 10), localizzata nella parte a mare del comparto, quasi quale cerniera fra l'agglomerato di Viserba e il nuovo insediamento residenziale dell'ex Corderia, fra la città esistente e il suo nuovo e qualificato completamento.

Dal punto di vista tipologico, l'insediamento commerciale sarà caratterizzato da tipologie tradizionali, con una piastra commerciale (1 piano fuori terra) che lega e sostiene le funzioni integrate (commerciali, terziario – direzionali, 2/3 piani fuori terra). Come avviene per le funzioni residenziali, l'insediamento si affaccerà e si relazionerà al sistema del verde, con particolare riferimento al nuovo e grande parco.

Complessivamente, nelle unità minime di intervento (Umi 9 e 10) sono previsti 5.080 mq di superficie utile, comprendenti un complesso commerciale di vicinato (caratterizzato da superficie di vendita non superiore a 2.500 mq, con massimo una medio – grande struttura di vendita di 1.500 mq, come previsto dalla disciplina commerciale vigente), terziario e uffici direzionali, pubblici esercizi, commercio di vicinato, sede di associazioni. La dotazione di parcheggi pertinenziali verrà invece assolta nel piano interrato sottostante la fondiaria dell'Umi 10.

L'insediamento è inoltre attrezzato con la presenza del parcheggio pubblico di maggiori dimensioni previsto dal PUA, articolato su due livelli, che fronteggia l'insediamento commerciale e funge anche da parcheggio di accesso al nuovo parco pubblico. Si tratta di un parcheggio che potrà inoltre svolgere un ruolo importante per le funzioni residenziali, separate unicamente dal parco pubblico, con particolare riferimento alle limitrofe unità attuative (Umi3b e Umi 4b).

Il recupero terziario - direzionale

Una più modesta quantità di funzioni terziarie – direzionali (496 mq), è prevista dal PUA nella Umi 9, rappresentata da parte della imponente palazzina d'ingresso alla Corderia (l'edificio a destra dell'ingresso carraio, lato mare), lungo via Marconi, per connotare anche questa parte del comparto della necessaria plurifunzionalità, anche in ragione della presenza delle funzioni residenziali pubbliche: terziario e uffici direzionali, pubblici esercizi, commercio di vicinato, sede di associazioni.

Il recupero degli edifici di interesse storico - tipologico

Una parte qualificante della proposta è rappresentata dal recupero dei 6 edifici di interesse storico – tipologico individuati dalla Scheda di PRG e vincolati alle modalità di intervento di cui all'art.30 delle norme di attuazione del piano (risanamento conservativo di tipo B).

In realtà, due di questi manufatti - la palazzina d'ingresso e l'ex Mulino - si caratterizzano come veri e propri edifici di interesse tipologico.

Mentre gli altri quattro presentano più che altro un valore testimoniale della vecchia attività produttiva: le case dei salariati (attestate sul lato nord del comparto, in pessime condizioni strutturali in avanzato stato di degrado), oltre ad un piccolo edificio con funzioni di deposito che si attesta su via Marconi.

Per i due edifici di maggiore interesse tipologico, la proposta di PUA prevede il recupero con finalità pubbliche e collettive: edilizia residenziale pubblica per l'ex palazzina d'ingresso (la parte maggiormente consistente, lato monte); centro polifunzionale di quartiere per l'ex Mulino.

Per entrambi, si rimanda alle specifiche descrizioni progettuali contenute nella presente relazione.

Per gli altri quattro edifici - come detto in fase d'avanzato degrado strutturale e sovrastrutturale: si veda a questo proposito il rilievo degli edifici (tavola T1c) e la documentazione fotografica del PUA (allegato A3) – viene previsto il recupero per funzioni residenziali (e funzioni con queste compatibili), anche se lo stato di degrado dei manufatti renderà particolarmente problematico e difficoltoso il loro riuso con le modalità di intervento previste dal piano.

Anche la parte più piccola della palazzina d'ingresso (il lato mare), verrà recuperata, ma con funzioni terziarie e direzionali, al fine di articolare ed arricchire il mix funzionale anche di questa parte del comparto di trasformazione.

1.4.3 Le aree e le opere pubbliche e/o di uso pubblico

Viene di seguito descritto il sistema delle aree e delle opere pubbliche previsto dal PUA, con particolare riferimento alla loro impostazione e caratterizzazione progettuale: il nuovo parco urbano, il verde residenziale, il recupero del Mulino, l'edilizia residenziale pubblica, il sistema dei parcheggi e il parcheggio interrato.

Il nuovo parco urbano

Il nuovo parco delle ex Corderie, per le sue dimensioni e per la sua localizzazione, rappresenta una risorsa rilevante per la comunità locale.

Inoltre, come consentito dall'art.10 bis delle norme di PRG, viene proposta una modesta rettifica del perimetro dell'area a superstandard, in base alle effettive risultanze morfologiche e catastali dei luoghi, e per una migliore integrazione al disegno complessivo delle aree verdi.

Il parco da realizzare a corredo dell'intervento di nuovo insediamento residenziale e commerciale nelle aree della ex-corderia ha una dimensione di 22.670 mq, ricomprende aree attualmente occupate anche dagli immobili fatiscenti o crollati della ex-Corderia; si estende da via Marconi e via Fattori e a mare fino alla via Amati; dal lato di via Fattori all'interno del parco, facendone parte integrante e qualitativamente importante, è presente l'immobile dell'ex-Mulino, che il progetto prevede di trasformare in centro ricreativo-culturale e quindi struttura pubblica di eccellenza nel parco.

Caratteristiche morfologiche, naturalistiche ed ambientali esistenti

Le aree ricomprese nel parco presentano quote di livello non omogenee, in particolare con una maggiore depressione verso l'ex-Mulino anche per la presenza di vecchi alvei fluviali ricavati nel terreno, oltre alla evidente forma della fossa detta "dei mulini", che ancora oggi, pur non svolgendo il ruolo di canale per convogliare l'acqua, quale forza motrice per l'attività di macina dismessa, da oltre cinquant'anni, costituisce un elemento di grande importanza nel sistema di regimentazione e di scolo delle acque meteoriche nel loro percorso verso il mare.

Il sistema degli alvei fluviali delle fosse e canali dismessi ha creato zone in depressione nelle quali si accumula per periodi più o meno lunghi, a seconda di periodi più o meno piovosi, l'acqua meteorica; questo ha favorito lungo la via Fattori, il formarsi di un ambiente pseudo palustre con la formazione di vegetazione spontanea.

Stato dei luoghi

Attualmente le aree risultano completamente abbandonate, incolte, con vegetazione spontanea costituita prevalentemente da roveti impenetrabili che hanno completamente avvolto immobili ed alberature esistenti, come visibile dalla documentazione fotografica allegata; attorno all'ex-Mulino, per la recente presenza abitativa, le aree appaiono coltivate, ben tenuto nel limite di quanto possibile data l'imponenza della vegetazione spontanea. La densità della vegetazione spontanea, attualmente impedisce l'accesso a vaste porzioni del parco e per l'individuazione numerica delle presenze arboree si è fatto riferimento al rilievo effettuato dal geom. Betti, che riporta esaustivamente il numero e la posizione delle alberature, maggiormente concentrate verso l'ex-Mulino, dai lati di via Fattori e negli spazi non occupati dai vecchi fabbricati dell'ex-Corderia anche se in molti casi nati spontaneamente adiacenti alle murature che ne hanno provocato il crollo totale o parziale.

Essenze arboree esistenti

Partendo da quanto detto al punto precedente, il rilievo visivo delle alberature, ove ciò è risultato possibile, ha consentito di individuare le essenze esistenti che per le caratteristiche di nascita spontanea, rientrano tra quelle meno pregiate, di scarso valore arboreo; le principali essenze esistenti sono l'acacia, la pseudoacacia, il pioppo, alberi da frutto in vicinanza dell'ex- Mulino, oltre ai roveti, canneti e felci nella zona pseudopalustre.

Il progetto del parco

Il progetto del parco, come si evince dalla tavola T4, si pone come obiettivo primario il rispetto delle caratteristiche morfologiche, naturalistiche ed ambientali dei luoghi; ciò si persegue attraverso:

- la salvaguardia e il mantenimento del maggior numero delle essenze arboree esistenti, seppur di nascita spontanea e di scarso valore arboreo; questo consente di utilizzare le naturali zone ombreggiate in funzione dei percorsi ciclo-pedonali e naturalistici che connettono i diversi punti di intersezione nel parco;
- il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree in depressione con caratteristiche pseudo-palustri; nel progetto si prevede infatti di sfruttare la naturali curve di livello opportunamente rimodellate in modo da avere la funzione di punto di raccolta dell'acqua meteorica in caso di eventi eccezionali

(con una depressione naturale modellata paesaggisticamente), diventando di fatto un elemento naturale di raccolta e rilascio graduale delle acque meteoriche prima della loro emissione nel sistema di regimentazione e scolo delle stesse; la presenza di acqua, anche se temporanea, nella depressione consentirà il mantenimento dei caratteri palustri (canne e felci) oggi esistenti, se pur con opere di diradamento, pulizia e di eliminazione delle erbe e arbusti infestanti compresenti. Il progetto di rifunzionalizzazione della depressione comprende come detto la rimodellazione delle sponde con pendenze graduate ad andamento sinuoso, che si sviluppa in sintonia e raccordo con gli altri elevati strutturali del parco (pista ciclabile/pedonale, alberature esistenti, spazi vuoti, ecc.). Le sponde della depressione inerbate a prato come le aree adiacenti costituiscono loro stesse possibili punti di sosta e visione di un "anfiteatro naturale" con caratteristiche naturalistiche particolari, completamente fruibile salvo i rari momenti in cui la depressione svolge la funzione di elemento riequilibrante del regime delle acque meteoriche dell'intero comparto;

- la riscoperta dell'acqua come elemento storico funzionale degli immobili esistenti e delle attività in esse contenute (ex-Mulino). L'obiettivo di riscoprire l'identità originaria della preesistenza storica del Mulino anche come centro etnografico delle attività e dei mestieri in esso svolti, presuppone il mantenimento dei fossi, condotti e canali esistenti anche se non più utilizzati, che vanno recuperati e ripuliti, eliminando gli ostacoli e barriere costituite dalla vegetazione spontanea cresciuta sulle sponde all'interno del proprio alveo.

Il progetto del parco, con il perseguimento degli obiettivi enunciati ai punti precedenti, è stato pensato come uno snodarsi di un lungo percorso in un ambiente naturalistico di interesse ambientale.

Il percorso naturalistico viene innervato da elementi di progetto quali:

- la pista ciclabile bidirezionale con dimensioni che consentano l'uso anche pedonale; la pista ciclo-pedonale diventa fondamentale nella fruizione del parco, essendo elemento di intercomunicazione delle diverse aree, sia quelle attrezzate per la sosta e il gioco e sia gli spazi liberi per i giochi ludici o di squadra;

- il sistema delle aree attrezzate per la sosta ed il gioco. Queste sono state distribuite lungo la pista ciclo-pedonale, su tutta la lunghezza del parco, in modo da poter servire sia il nuovo insediamento residenziale sia il contesto abitativo preesistente all'intorno, da cui è possibile accedere attraverso i percorsi protetti di progetto (nuovi marciapiedi) su via Marconi e via Amati; nelle aree attuali viene prevista una dotazione di elementi di arredo costituita da panchine, cestini porta rifiuti, fontanelle, giochi di tipo vario e rastrelliere per la sosta delle biciclette;

- il nuovo ruolo dell'ex-Mulino, centro di aggregazione sociale ricreativo e culturale. L'ex-Mulino diventa nella proposta del PUA l'elemento di eccellenza nella fruizione del parco ed oltre alla possibile attività culturali e sociali, la destinazione pubblica si arricchisce di aree adeguatamente sistemate per funzioni ricreative e di gioco; il potenziamento della funzione sociale dell'ex-Mulino viene immaginata anche dalla previsione di una zona ad orti per anziani adiacente al nuovo parcheggio di servizio alla struttura a cui si accede dalla via Amati.

Il sistema degli accessi al parco

La conformazione del parco, con la sua dimensione e la realizzazione di una continuità sostanziale con le aree a verde pubblico inserite in modo armonico e diffuso tra le nuove tipologie residenziali di progetto, la pista ciclo-pedonale che lo attraversa longitudinalmente per tutta la sua lunghezza oltre a collegarsi al nuovo centro ricreativo-culturale posto nell'ex-Mulino dal lato della via Amati, rendono il parco accessibile ciclo-pedonabilmente da tutte le direzioni, garantendone ampia funzione anche a portatori di handicap; la fruizione veicolare può invece avvenire facendo sosta oltre ai posti limitati previsti attorno all'ex-Mulino, principalmente attestandosi nell'ampio parcheggio pubblico fuori terra e in interrato previsto a ridosso dell'immobile terziario - commerciale di progetto, situato in adiacenza al parco, a cui si accede dalla via Marconi in vicinanza della nuova rotatoria posta all'intersezione con via Sacramora e la via Amati.

Il sistema vegetativo ed arbustivo

Il progetto si pone come obiettivo il mantenimento, per quanto possibile, di tutte le essenze arboree esistenti sulle aree del parco effettuando quegli interventi di cimatura, potatura e diradatura, necessari per la vita delle stesse piante. Allo stesso modo, si dovranno eliminare i roveti spontanei che hanno occupato lo spazio tra i tronchi creando in alcuni casi anche la caduta degli stessi alberi.

La progettazione, partendo dall'attenzione massima al mantenimento delle caratteristiche naturali dei luoghi, prevede il completamento dei caratteri estetici arborei del parco, prevedendo la collocazione di nuove alberature in particolare nelle aree ove non esistono in modo da creare un equilibrato ambiente tra aree lasciate a prato naturale e quelle ove la presenza di alberature costituisce la principale risorsa naturalistica di quella parte di ambiente. L'alternanza di alberature a vasta chioma con altre che presentano fogliame o inflorescenze stagionali, cromaticamente vivaci, creeranno un ambiente maggiormente gradevole e vario, senza per questo far venire meno la naturalità dei luoghi. L'acero nelle diverse varietà, il pino domestico, il tiglio, il prunus pissardi nigra, l'albero di Giuda, piantati a filari o a gruppi distanziati, costituiranno le alberature di nuovo impianto. Il disegno del parco sarà completato da siepi o cespugli di varia natura e gradazione cromatica, in funzione del loro ruolo assegnato (barriera di protezione, consolidamento del terreno, ecc...).

Particolare attenzione si porrà anche all'uso di essenze particolarmente profumate in coincidenza di particolari punti di sosta attrezzati onde favorire la percezione dello specifico luogo o particolari ostacoli da evitare, da parte di portatori di disabilità visive di vario grado. Il gelsomino, la rosa, la lavanda, con i loro profumi, il basilico, il rosmarino, la menta, con i loro aromi, costituiranno le principali essenze da usarsi nell'obiettivo di garantire l'accessibilità al parco anche a utenti particolarmente disagiati, portatori di handicap visivi.

Il sistema di illuminazione

Il parco sarà dotato di rete di illuminazione pubblica con punti luce puntiforme a palo del tipo a globo. L'illuminazione riguarderà l'intera pista ciclo-pedonabile nello snodarsi del suo percorso, le aree di sosta e le aree attorno al centro ricreativo e culturale, compreso il parcheggio. Lungo i percorsi e le aree di cui sopra, l'illuminazione sarà diffusa a garantire valori di luce nella norma per tali ambienti. Per la sicurezza nella fruizione del parco in ore notturne, si prevedono altri punti luce distribuiti in modo uniforme in tutte le aree del parco.

Il sistema di irrigazione

Il parco sarà dotato di impianto di irrigazione del sistema ad ala gocciolante per l'irrigazione delle nuove alberature e del tipo Rainbird per le aree sistemate a manto vegetale; l'impianto di irrigazione, nei periodi di siccità, funzionerà con l'acqua piovana preventivamente immagazzinata in specifica vasca.

Il calcolo delle aree ombreggiate

Le superfici del parco a verde attrezzato per il gioco e lo sport ammontano a mq. 22.670. Conseguentemente, le superfici del parco da ombreggiare sono pari al 40% (9.068 mq).

Dal rilievo effettuato, si sono conteggiati un numero di alberi, pari a 383; non essendo possibile effettuare oggi un rilievo puntiforme di ogni singolo albero e delle caratteristiche dimensionali e di chioma, per l'impenetrabilità dei luoghi, per la verifica del rispetto della norma sull'ombreggiatura delle aree a parco si è fatta un'ipotesi di minima (a maggiore garanzia della norma), considerando che tutti i 383 alberi siano di 3a grandezza (i più piccoli). Inoltre, si è ipotizzato che il 10% delle alberature siano interessate da sfoltimento ed eliminazione perché cadute o parzialmente cadute. In tal modo, gli iniziali 383 alberi si riducono a 345; di questi, si è calcolato che 245 vengano considerati per l'intera grandezza della chioma, mentre i restanti 100 solo al 50% della grandezza della loro chioma, per le situazioni di sovrapposizione con chiome di alberi vicini.

Premesso quanto prima esposto i parametri di calcolo vengono aggiornati nel seguente modo:

- alberi esistenti di 3a grandezza, considerati al 100% della chioma e con raggio della chioma pari a mt. 3,00 (superficie di chioma pari a mq. 28,26); $n^{\circ}245 \times 28,26 = \text{mq. } 6.923,70$

- alberi esistenti di 3a grandezza, considerati al 50% della chioma e con raggio della chioma pari a mt. 3,00 (superficie di chioma pari a mq. 14,13); $n^{\circ}100 \times 14,13 = \text{mq. } 1.413,00$ per un totale relativo agli alberi esistenti pari a mq. 8.336,70 di area ombreggiata.

Al dato dimensionale, relativo agli alberi esistenti, andranno a sommarsi i dati relativi agli alberi di nuovo impianto, qui di seguito riassunti:

- alberi di 1a grandezza con raggio della chioma pari a mt. 6,00 per un'area ombreggiata pari a mq. 113,04 (pini e tigli); $n^{\circ}6 \times 113,04 = \text{mq. } 678,24$
- alberi di 2a grandezza con raggio della chioma pari a mt. 4,00 per un'area ombreggiata pari a mq. 50,24 (leccio e acero); $n^{\circ}9 \times 50,24 = \text{mq. } 452,16$
- alberi di 3a grandezza con raggio della chioma pari a mt. 3,00 per un'area ombreggiata pari a mq. 28,26 (prunus pissardi nigra, albero di Giuda); $n^{\circ}15 \times 28,26 = \text{mq. } 423,90$ per un totale relativo agli alberi di nuovo impianto pari a mq. 1.554,30.

Il totale complessivo risulta pertanto di $\text{mq. } 8.336,70 + \text{mq. } 1.554,30 = \text{mq. } 9.891,00 >$ dei 9.068,00 mq prescritti.

Verifica dell'ombreggiatura dei parcheggi all'interno del parco

Superficie parcheggio = $\text{mq. } 150,00 + 32,00 \text{ mq} = \text{mq. } 182,00$

Quota di superficie di parcheggio da ombreggiare pari al 30% di $\text{mq. } 182,00 = \text{mq. } 54,60$

- alberi di progetto di 3a grandezza (pioppi cipressini) con raggio della chioma di mt. 3,00 per un'area ombreggiata pari a mq. 28,26, considerata al 50%: $n^{\circ}8 \times 28,26 \text{ mq.} \times 50\% = \text{mq. } 113,04 >$ di 54,60 mq.

Gli interventi previsti

Vengono di seguito sintetizzati gli interventi previsti:

- mantenimento della maggior parte delle essenze arboree esistenti salvo interventi di cimatura, potatura, diradatura;
- nuove piantumazioni a filari o a gruppi con alberi di 1a, 2a, 3a grandezza, in varie zone del parco, compreso il nuovo parcheggio di progetto di servizio al centro ricreativo culturale nell'ex- Mulino;
- uso di siepi di nuovo impianto in funzione di barriera protettiva verso la strada interna di servizio al centro commerciale;

- uso di arbusti del tipo tappezzante per scarpate in corrispondenza della scarpata sulla via Amati fino alla rotatoria di progetto alla intersezione di via Marconi con via Amati e via Sacramora;
- non si prevedono particolari protezioni per le alberature nel parco, sia esistenti che di nuovo impianto; in corrispondenza del nuovo parcheggio vicino all'ex-Mulino, gli alberi di nuovo impianto previsti per l'ombreggiatura dei posti auto saranno protetti da aiuole delimitate da cordoli in cemento, la permeabilità del terreno verrà ulteriormente garantita dalla posa nei singoli posti auto, ad eccezione dei due posti auto ad uso disabili, di autobloccanti in cemento forati per la crescita del prato d'erba;
- scelta delle alberature (si tratta di aree di 3a linea). Le alberature e le essenze arboree previste di nuovo impianto sono:
 - nelle aree a prato o terra naturale: Acero campestre, il Prunus pissardi nigra, il Pino domestico, il Tiglio, l'albero di Giuda;
 - nell'area del parcheggio vicino all'ex-Mulino: il Pioppo cipressino;
 - nelle siepi: il Ligustro, il Pittosporo, l'Alloro;
 - nella scarpata verso la via Amati: il Ginepro, nella varietà glauca e old gold, ed il Prunus mugo;
 - per la segnalazione odorosa di specifici punti di aggregazione o particolari ostacoli a favore della fruizione ai portatori di handicap di tipo visivo: il biancospino, la rosa, la lavanda, il basilico, il rosmarino, la menta;
- rispetto delle utenze sotterranee: verranno rispettate le distanze di regolamento.

Il verde residenziale

Dati generali quantitativi e qualitativi

Si tratta di aree a verde pubblico intercluse tra i blocchi degli edifici di progetto; esse realizzano il naturale prolungamento del parco urbano, verso gli edifici residenziali, dando forma ad un continuum, di cui "l'ossatura portante" è costituita dallo snodarsi delle aree a verde pubblico nervate dalla pista ciclabile (percorso promiscuo ciclo-pedonale) e lungo il cui tracciato si trovano alcune aree attrezzate per la sosta ed il gioco uguali a quelle previste all'interno del vicino parco.

Caratteristiche morfologiche, naturalistiche ed ambientali esistenti

Le aree destinate a verde pubblico presentano quote di livello non omogenee ma sostanzialmente pianeggianti per zone vicine; esse interessano sia aree libere, sia aree attualmente occupate dai vecchi fabbricati della ex-corderia da demolire.

Stato dei luoghi

Attualmente le aree risultano completamente abbandonate e incolte, a prato o con vegetazione spontanea costituita prevalentemente da roveti impenetrabili che hanno completamente avvolto immobili ed alberature esistenti. La densità della vegetazione spontanea, attualmente impedisce l'accesso a vaste porzioni dell'area e per l'individuazione numerica delle presenze arboree si è fatto riferimento ad un rilievo fatto dal geom. Betti, che riporta il numero e la posizione delle alberature, maggiormente concentrate verso l'ex-mulino, dai lati di via Fattori e negli spazi non occupati dai vecchi fabbricati dell'ex-corderia anche se in molti casi nati spontaneamente adiacenti alle murature ne hanno provocato il crollo totale o parziale.

Essenze arboree esistenti

Partendo da quanto detto al punto precedente, il rilievo visivo delle alberature ove ciò è possibile consente di individuare che le essenze esistenti per le caratteristiche di nascita spontanea, rientrano tra quelle meno pregiate, di scarso valore arboreo; le principali essenze esistenti sono l'acacia, la pseudoacacia, la robinia, il pioppo.

Gli interventi previsti

Il progetto del verde residenziale si pone come obiettivo primario il rispetto delle caratteristiche morfologiche, naturalistiche ed ambientali dei luoghi; ciò si persegue attraverso:

- la salvaguardia e il mantenimento del maggior numero delle essenze arboree esistenti, seppur di nascita spontanea e di scarso valore arboreo, compatibilmente con la previsione dei nuovi nuclei residenziali e la viabilità interna di servizio ad essi. Ciò consente di utilizzare le naturali zone ombreggiate in funzione dei percorsi ciclo-pedonali e naturalistici che connettono i diversi punti di interesse nel parco;
- la sostituzione ed integrazione delle essenze da rimuovere, con altre di maggior pregio posizionate e distribuite in maniera armonica in tutte le aree di verde pubblico.

Il progetto delle aree a verde residenziale, come per le aree a verde del parco, con il perseguimento degli obiettivi enunciati ai punti precedenti, è stato pensato come uno snodarsi di un lungo percorso in un ambiente naturalistico ad elevato valore ambientale; il percorso naturalistico viene innervato da elementi di progetto

quali la pista ciclabile, con dimensioni che consentano l'uso anche pedonale; la pista ciclo-pedonale diventa fondamentale nella fruizione delle aree di verde pubblico essendo elemento di intercomunicazione delle diverse aree sia quelle attrezzate per la sosta e il gioco che gli spazi liberi.

Il sistema delle aree attrezzate per la sosta ed il gioco

Queste sono state distribuite lungo la pista ciclo-pedonale, su tutta la lunghezza del percorso, in modo da poter servire sia il nuovo insediamento residenziale sia il contesto abitativo preesistente all'intorno, da cui è possibile accedere attraverso i percorsi protetti di progetto (nuovi marciapiedi) su via Marconi e via Amati. Viene inoltre prevista una dotazione di elementi di arredo costituita da panchine, cestini porta rifiuti, fontanelle, giochi di tipo vario e rastrelliere per la sosta delle biciclette.

Il sistema degli accessi alle aree a verde residenziale

La conformazione delle aree verdi, la loro dimensione e la realizzazione di una continuità sostanziale con il grande parco, inserite in modo armonico e diffuso tra le nuove tipologie residenziali di progetto, la pista ciclo-pedonale che le attraversa longitudinalmente per tutta la lunghezza oltre a collegarsi al nuovo centro ricreativo-culturale posto nell'ex-Mulino dal lato della via Amati, rendono l'intero sistema accessibile ciclo-pedonabilmente da tutte le direzioni garantendone ampia funzione anche a portatori di handicap. La fruizione veicolare può invece avvenire facendo sosta oltre ai posti previsti attorno all'ex-Mulino, principalmente attestandosi negli ampi parcheggi pubblici fuori terra e in interrato previsti diffusamente in tutti i principali punti della viabilità interna all'area di progetto e a cui si accede dalla via Marconi in vicinanza della nuova rotatoria posta all'intersezione con via Sacramora e dalla via Amati all'altezza della piazza F.lli Rosselli.

Il sistema vegetativo ed arbustivo

Il progetto si pone come obiettivo il mantenimento, per quanto possibile, di tutte le essenze arboree esistenti, effettuando gli interventi di cimatura, potatura e diradatura necessari per la vita delle stesse piante. Allo stesso modo, si dovranno eliminare i roveti spontanei che hanno occupato lo spazio tra i tronchi creando in alcuni casi anche la caduta degli stessi alberi. La progettazione, partendo dall'attenzione massima al mantenimento delle caratteristiche naturali degli stessi luoghi, prevede il completamento dei caratteri estetici arborei del parco, prevedendo la collocazione di nuove alberature in particolare nelle aree ove non esistono in modo da creare un equilibrato ambiente tra aree lasciate a prato naturale e quelle ove la presenza di alberature costituisce la principale risorsa naturalistica di quella parte di ambiente. Di progetto, l'alternanza di alberature a vasta chioma con altre che presentano fogliame o infiorescenze stagionali, cromaticamente vivaci, creeranno un ambiente maggiormente gradevole e vario senza per questo far venire meno la naturalità

dei luoghi. L'acero nelle diverse varietà, il pino domestico, il tiglio, il prunus pissardi nigra, l'albero di Giuda, piantati a filari o a gruppi distanziati, costituiranno le alberature di nuovo impianto.

Particolare attenzione si porrà anche all'uso di essenze particolarmente profumate in coincidenza di particolari punti di sosta attrezzati onde favorire la percezione dello specifico luogo o particolari ostacoli da evitare, da parte di portatori di disabilità visive di vario grado; il gelsomino, la rosa, la lavanda, con i loro profumi, il basilico, il rosmarino, la menta, con i loro aromi, costituiranno le principali essenze da usarsi nell'obiettivo di garantire l'accessibilità alle aree a verde pubblico anche a utenti particolarmente disagiati, portatori di handicap visivi.

Il sistema di illuminazione

Le aree a verde residenziale saranno dotate di rete di illuminazione pubblica con punti luce puntiforme a palo del tipo a globo; l'illuminazione riguarderà l'intera pista ciclo-pedonabile nello snodarsi del suo percorso, le aree di sosta.

Lungo i percorsi e le aree di cui sopra, l'illuminazione sarà diffusa a garantire valori di luce nella norma per tali ambienti. Per la sicurezza nella fruizione in ore notturne, si prevedono altri punti luce distribuiti in modo uniforme in tutte le aree del parco e lungo i viali.

Il sistema d'irrigazione

Il verde residenziale sarà dotato di impianto di irrigazione del sistema ad ala gocciolante per l'irrigazione delle nuove alberature e del tipo Rainbird per le aree sistemate a manto vegetale. L'impianto di irrigazione, nei periodi di siccità, funzionerà con l'acqua piovana preventivamente immagazzinata in specifica vasca.

Il recupero dell'ex Mulino

Nei confronti preliminari con l'Amministrazione Comunale, è stata individuata la struttura dell'ex-Mulino quale naturale contenitore per assolvere la funzione di Centro ricreativo polifunzionale indicato nelle norme di scheda.

L'ex-Mulino si presenta attualmente in stato di forte degrado con parti della copertura crollate ed altre in stato di instabilità strutturale. L'intervento di restauro e ripristino di tipo "B" si pone l'obiettivo del sostanziale recupero strutturale e di rifunzionalizzazione all'uso pubblico del contenitore attraverso l'adeguamento dei servizi (storicamente esterni nella corte) e l'adeguamento del sistema di collegamento interpiano anche con la previsione di collocamento di montapersona ad uso disabili in conformità alle specifiche normative d'obbligo sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il sito del Mulino è presente nelle cronache storiche fin dagli anni del 1800; ultimo in direzione mare, disponeva del beneficio dell'acqua solo nei mesi invernali, mentre in primavera ed in estate i prelievi d'acqua a monte dello stesso mulino riducevano fortemente la portata d'acqua nella fossa e quindi l'uso delle macine; al contempo gli acquazzoni improvvisi sommergevano con l'acqua alta le pale del mulino situate nei cunicoli forzati sotto il fabbricato e ne creavano rotture o allentamenti obbligando alla fermata delle due macine in pietra.

La stessa forza dell'acqua, in occasioni anormali, è citata come la causa di crolli e quindi della ricostruzione del mulino più volte, nel tempo.

Il Mulino detto di "Fafin" nel '45, per la scarsità d'acqua, installò per movimentare la macine del mulino un motore a scoppio che consentiva di lavorare grandi quantità di grano anche se con costi maggiorati; è in questo periodo che il mulino assume una maggiore importanza, fino al '54 quando cessò la sua attività.

Di questo percorso storico degli ultimi anni attento e lucido testimone egli eventi è Lello Macrelli della famiglia che porta il suo nome, gestori per numerosi anni dell'attività di macina del mulino.

Stato di fatto tipologico

L'edificio si sviluppa su due piani, per il corpo principale, mentre i corpi laterali sono ad un solo piano; al piano terra trovavano collocazione le funzioni attinenti all'attività del mulino mentre al piano superiore, a cui si accede con una scala, era collocata l'abitazione dei gestori, con varie stanze; dall'abitazione del piano superiore si può uscire direttamente verso la corte esterna sfruttando il dislivello del terreno attorno al fabbricato creato artificialmente per aumentare l'altezza di caduta dell'acqua nelle condotte forzate verso le pale dell'ingranaggio di movimentazione delle macine.

Proposta di progetto

La rifunionalizzazione dell'edificio rispetta l'originaria impostazione tipologica assegnando al piano terra un ruolo sia di spazi per relazioni sociali (saletta proiezioni, saletta per miniconferenze) che di contenitore per la salvaguardia della memoria storica dei mestieri e delle attività che ha come fulcro il locale ove trovano posto le macine in pietra che può diventare uno specifico museo della storia del mulino con fototeca.

Il piano superiore è previsto a duplice funzione: in una parte si completa la dotazione di sale ad uso pubblico, con i relativi servizi; nell'altra parte, riutilizzando la preesistente uscita verso la corte esterna si è previsto il mantenimento di un alloggio e relativi servizi (come in origine), che potrebbe venire utilizzato da eventuale custode della struttura o da altro assegnatario.

La rifunzionalizzazione interna viene completata dagli spazi esterni nella corte che diventano parte integrante del nuovo riuso all'interno della più ampia progettazione del parco urbano e a verde sportivo adiacente del quale l'ex-mulino rifunzionalizzato a centro ricreativo sociale, diventa un punto di eccellenza.

A completamento del centro polifunzionale di quartiere, è prevista la realizzazione di una sala collettiva di nuova edificazione, in grado di accogliere una pubblico di 100 persone, funzionalmente integrata agli spazi recuperati all'interno del Mulino.

Restauro e ripristino conservativo di tipo B

Gli interventi di restauro e ripristino conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (Dizione della Legge Regionale N°47/78, art. 36 – punto A2).

L'intervento prevede:

- a) la rimozione delle parti pericolanti non più recuperabili compresa la copertura;
- b) la rimozione delle superfetazioni;
 - c) il consolidamento strutturale delle opere di fondazione, delle murature e delle coperture; il consolidamento strutturale, comprendente parti in totale rifacimento, riguarda:
 - il rifacimento dei solai e del tetto (struttura con: orditura primaria e secondaria in legno lamellare, tavolato superiore, massetto e pavimentazione idonea);
 - l'inserimento dei sistemi di collegamenti verticali, quali scala (con struttura in latero-cemento) ed ascensore (struttura in monoblocco autoportante in ferro), dimensionati a norma di legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche dato l'uso pubblico dell'immobile;
 - la riapertura di finestre o portefinestre (oggi chiuse), ove previsto in progetto;
 - d) il risanamento delle murature: pavimentazioni, vespai e sottofondi, compreso gli intonaci interni ed esterni; il risanamento dei cunicoli sotterranei per il convogliamento dell'acqua ai meccanismi di movimentazione delle macine dell'ex-Mulino;
 - e) l'inserimento, previa la realizzazione di nuove pareti divisorie degli ambienti, degli elementi accessori e degli impianti, funzionali alla destinazione del riuso:
 - impianto idrico-sanitario e riscaldamento;
 - impianto elettrico e di allarme;
 - impianto di condizionamento;

- impianto di smaltimento acque reflue;
- impianto di illuminazione esterna;

f) il rifacimento opere di finitura interne comprendenti le pavimentazioni, i rivestimenti, gli intonaci, i serramenti e le tinteggiature;

g) il restauro e il ripristino delle parti storiche di facciata tipo cornicione, archi e volte, parti in pietra o marmo, parti in mattoni con finitura a vista, scuri, serramenti, grondaie e pluviali, grate in ferro; gli elementi di finitura non recuperabili, in quanto definitivamente degradati, verranno sostituiti con altri dello stesso materiale, caratteristiche formali e colori uguali all'esistente;

h) la sistemazione delle parti esterne, comprendenti il ripristino della pavimentazione storica in ciottoli di fiume, situata nella zona del portico, le opere di nuova pavimentazione di progetto previo le opere di pulizia, lo spianamento e il raccordo delle diverse quote delle aree scoperte all'intorno del fabbricato. Le opere delle sistemazioni esterne andranno a raccordarsi con quelle di progetto relative alle aree ricomprese nel parco pubblico adiacente;

i) il rifacimento della tinteggiatura esterna, con prodotti a calce eventuale caratteristiche simili a quelle esistenti, compreso la protezione con prodotti idonei delle parti in mattoni o pietra da lasciare a vista.

L'edilizia residenziale pubblica

Nei confronti preliminari con l'Amministrazione Comunale, è stata individuata la palazzina d'ingresso dell'ex Corderia per la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica (il manufatto a monte dell'accesso carraio esistente, che separa di fatto in due edifici autonomi l'edificio della palazzina d'ingresso), disposta parallelamente all'andamento di via Marconi e individuata quale edificio di interesse storico – tipologico nelle norme della Scheda 4.3a.

Si tratta dell'edificio (d'aspetto imponente e monumentale), che ha sostituito negli anni '30 due piccoli fabbricati gemelli a pianta rettangolare che originariamente segnavano l'ingresso della Corderia da via Marconi.

Nel corso degli anni '30 l'opificio ha infatti subito una radicale trasformazione produttiva, e conseguentemente edilizia – funzionale, che ha portato alla realizzazione della nuova e imponente palazzina d'ingresso oltrechè di nuovi manufatti funzionali alle mutate esigenze produttive: da torcitoio e filatura della canapa negli ultimi decenni dell'800 (unitamente alla pilatura del riso dell'attiguo Mulino), a Corderia vera e propria negli anni '20, a linificio negli anni '30, fino alle soglie della 2a guerra mondiale (1939), quando la fabbrica chiuse definitivamente i battenti. Prima i tedeschi poi gli alleati usarono la Corderia come deposito di materiali bellici e di casermaggio: dalla fine della guerra (quando venne acquisita dal finanziere milanese Ceschina), il complesso è in completo stato di abbandono.

La palazzina d'ingresso - probabilmente l'edificio di maggiore interesse tipologico testimoniale presente all'interno dell'ex Corderia -, presenta elementi di degrado sovrastrutturale, relativo cioè alle partizioni interne, ai serramenti interni ed esterni, al manto di copertura, alle finiture, ai rivestimenti di facciata, agli intonaci interni.

Una più attenta verifica strutturale - al momento effettuata solo a vista, con esiti sufficientemente confortanti -, dovrà essere effettuata nelle successive fasi di progettazione.

L'intervento (di restauro e ripristino di tipo "B") proposto per la palazzina d'ingresso si pone l'obiettivo del recupero delle parti sovrastrutturali degradate e della rifunzionalizzazione all'uso sociale del contenitore attraverso l'adeguamento alle caratteristiche progettuali e prestazionali richieste dall'ACER.

Una prima verifica progettuale è già stata effettuata con i tecnici dell'Azienda locale, che si riservano di verificare il progetto nelle successive fasi progettuali, ma che hanno in ogni caso fornito le prime indicazioni qualitative e prestazionali richieste per gli edifici con questa destinazione: taglio degli alloggi (a 1 e/o 2 camere, da 45 a 65 mq di superficie utile), dimensioni minime degli ambienti, ecc.

Stato di fatto tipologico.

La palazzina d'ingresso è un edificio lungo (nel suo complesso circa 70 metri), che si sviluppa su due piani, con una manica profonda circa 12 metri, suddiviso in due distinti manufatti separati dall'androne passante.

La palazzina è disposta parallelamente alla via Marconi ed è come detto suddivisa in due differenti parti, separate da un ampio androne passante (largo circa 10 metri), che presenta un coronamento che unisce a ponte le due parti e che segna con una maggiore altezza l'ingresso, in corrispondenza dei corpi scale che servono i due manufatti: la parte a monte, più consistente (lunga circa 40 metri, per circa 1.000 mq di Su), che il PUA propone di recuperare a fini sociali; la parte a valle (lunga circa 20 metri, per circa 500 mq di Su), che il piano propone invece di recuperare per funzioni prevalentemente terziarie private.

Il piano terra dell'edificio recuperato per l'edilizia sociale, a cui si accede dal lato interno della corte, è caratterizzato da un corridoio centrale che disimpegna sia a destra che a sinistra alcuni ambienti, nonché una grande stanza terminale, sul lato monte dell'edificio.

Il corpo scale (sul lato mare dell'edificio, a ridosso dell'androne d'ingresso), collega il piano terra al secondo piano, caratterizzato invece da un unico grande *open space* con pilastratura centrale.

Aperture regolari - tte e rettangolari al piano terra, quadrate e maggiormente distanziate al primo piano - caratterizzano il prospetto principale su via Marconi. Il corpo scale risulta marcato con aperture a oblò e collegato alla struttura a ponte che segna e sovrasta il grande ingresso carraio e che originariamente collegava le due parti differenti della palazzina d'ingresso (lato monte e lato mare).

Proposta di progetto.

La rifunzionalizzazione dell'edificio rispetta l'originaria impostazione tipologica.

Al piano terra sono previsti 7 alloggi, il cui ingresso avviene direttamente dalla corte interna, tranne che per un alloggio, al quale si accede dall'androne di ingresso: 4 unità abitative con due camere e 3 unità abitative con una camera. Gli alloggi grandi presentano un doppio affaccio, gli alloggi più piccoli sono invece necessariamente monoaffaccio, in ragione dello spessore della manica dell'edificio e delle dimensioni abitative richieste dall'ACER.

Al primo piano si accede riutilizzando il corpo scale esistente, da cui si sviluppa un corridoio di servizio ricavato all'interno della cortina muraria esistente, che si affaccia sul lato interno della corte e che potrà essere coperto con una struttura leggera, mantenendo il prospetto esterno e le sue aperture quale diaframma di protezione del corridoio, che funziona inoltre da filtro rispetto agli alloggi. Al primo piano si ricavano in questo modo 5 alloggi: 4 unità abitative con due camere, alle quali si accede dal corridoio che affaccia sulla corte interna, a doppio affaccio; e 1 unità abitativa con una camera, alla quale si accede dal pianerottolo del corpo scale.

La rifunzionalizzazione interna viene completata dalla sistemazione dagli spazi esterni nella corte, che diventano parte integrante del nuovo riuso all'interno della più ampia progettazione degli spazi aperti.

Restauro e ripristino conservativo di tipo B

Gli interventi di restauro e ripristino conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (Dizione della Legge Regionale N°47/78, art. 36 – punto A2).

L'intervento prevede:

- a) l'eventuale consolidamento strutturale delle opere di fondazione, delle murature e delle coperture;
- b) il consolidamento strutturale, comprendente parti in totale rifacimento, riguarda:
 - l'eventuale rifacimento dei solai e del tetto (struttura con: orditura primaria e secondaria in legno lamellare, tavolato superiore, massetto e pavimentazione idonea);

- l'adeguamento/riqualificazione dei sistemi di collegamenti verticali, quali scala (con struttura in latero-cemento) ed ascensore (struttura in monoblocco autoportante in ferro), dimensionati a norma di legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- la riapertura di finestre o portefinestre, ove previsto in progetto (con particolare riferimento agli ingressi agli alloggi al piano terreno, sul lato della corte interna);
- d) il risanamento delle murature: pavimentazioni, vespai e sottofondi, compreso gli intonaci interni ed esterni;
- e) l'inserimento, previa la realizzazione di nuove pareti divisorie degli ambienti, degli elementi accessori e degli impianti, funzionali alla destinazione del riuso:
 - impianto idrico-sanitario e riscaldamento;
 - impianto elettrico;
 - impianto di smaltimento acque reflue;
 - impianto di illuminazione esterna;
- f) il rifacimento delle opere di finitura interne, comprendenti le pavimentazioni, i rivestimenti, gli intonaci, i serramenti e le tinteggiature;
- g) il restauro e il ripristino dei paramenti murari di facciata, con particolare riferimento alla loro finitura a vista, ai serramenti, alle grondaie e ai pluviali; gli elementi di finitura non recuperabili, in quanto definitivamente degradati, verranno sostituiti con altri dello stesso materiale, caratteristiche formali e colori uguali all'esistente; compresa la protezione con prodotti idonei delle parti in mattoni o pietra (cornici delle aperture) da lasciare a vista;
- h) la sistemazione delle parti esterne, comprendenti l'eventuale ripristino della pavimentazione esistente, le opere di nuova pavimentazione di progetto previo le opere di pulizia, lo spianamento e il raccordo delle diverse quote delle aree scoperte all'intorno del fabbricato. Le opere delle sistemazioni esterne andranno a raccordarsi con quelle di progetto relative alle aree ed agli spazi pubblici e/o di uso pubblico limitrofi.

Il sistema dei parcheggi e il parcheggio pubblico interrato

La proposta di PUA prevede la realizzazione di un sistema ricco e articolato di parcheggi pubblici, distribuito in maniera equilibrata all'interno del comparto, in modo da servire con efficienza le differenti funzioni insediabili.

In particolare, il PUA prevede cinque differenti bacini di parcheggi a raso, tutti debitamente alberati e attrezzati ai sensi delle norme vigenti (il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dettaglierà con precisione tali aspetti):

- a) il *primo* in corrispondenza della riqualificazione di piazza F.lli Rosselli, sul lato della Corderia, che avrà il ruolo di essere anche la testata di ingresso al verde residenziale, a servizio delle attività che si affacciano sulla piazza, ma anche della residenza pubblica e delle unità attuative residenziali localizzate sul lato monte del comparto (Umi 1, 2, 8, 11);
- b) il *secondo* nel cuore del comparto, quale terminale della nuova strada residenziale, a servizio sia del sistema del verde (quale cerniera fra il parco e il verde residenziale), che delle unità attuative centrali del comparto (Umi 4a e 4b);
- c) il *terzo*, rappresentato dal parcheggio a raso previsto su via Marconi lato monte, in corrispondenza dell'Unità attuativa integrata commerciale – direzionale (Umi 10), ma a servizio anche delle unità attuative residenziali disposte sulla via Marconi (Umi 3a e 3b);
- d) il *quarto* un bacino a servizio del parco e del Mulino, con accesso dalla via Amati;
- e) il *quinto* si sviluppa in modo prevalentemente lineare sulla parte nord del comparto, a servizio prevalente delle Umi di recupero (Umi 5, 6a, 6b e 7).

Complessivamente, la dotazione di parcheggi pubblici a raso (escluso il parcheggio a servizio del Mulino e del parco), è pari a 9.410 mq (oltre il doppio dei 4.641 mq di fabbisogno richiesto), con una dotazione di posti auto di circa 280 unità.

I parcheggi pertinenziali della residenza verranno ricavati nei piani interrati, con il conseguente beneficio di liberare aree a raso per il verde e i percorsi pedonali.

In particolare la nuova strada residenziale, perpendicolare alla via Marconi, che serve i nuovi insediamenti, si caratterizza come una vera e propria strada – parcheggio, arredata ed attrezzata anche dal punto di vista ambientale, arricchendo ulteriormente la dotazione pubblica prevista.

La proposta di PUA prevede inoltre la realizzazione e la cessione all'Amministrazione comunale di un consistente parcheggio pubblico (e/o di uso pubblico, sulla base degli aspetti convenzionali e gestionali che il Comune di Rimini riterrà maggiormente opportuni), semi ipogeo e localizzato al di sotto del parcheggio a raso previsto su via Marconi lato monte, in corrispondenza dell'Unità attuativa integrata commerciale – direzionale (Umi 10).

Si tratta di una piastra interrata monoplanare di circa 2.500 mq di superficie, che consente la realizzazione di circa 80 posti auto (si veda per il dettaglio progettuale della proposta la tavola T13), con tre risalite pedonali che conducono sia all'interno del nuovo parco urbano sia in prossimità del complesso direzionale-commerciale.

La rampa di accesso al parcheggio interrato è localizzata ai margini nord del parcheggio a raso sovrastante, al fine di ottimizzare e semplificare i flussi di accesso/uscita dal parcheggio, anche in rapporto agli accessi/uscite del parcheggio a raso su via Marconi.

La progettazione definitiva del parcheggio dovrà essere concordata e preventivamente autorizzata dal competente Comando dei Vigili del Fuoco.

In ogni caso, già in questa fase di progettazione preliminare si è tenuto conto delle problematiche di sicurezza e funzionalità richieste dalle norme e dalla prassi per queste tipologie di interventi (distanza massima dalle uscite di sicurezza, dimensione e caratteristiche delle rampe e dei corselli, ecc.). Gli aspetti impiantistici e tecnologici esecutivi e di dettaglio (riscontro d'aria, sicurezza al fuoco, ecc.), saranno invece affrontati nelle successive fasi di progettazione.

Sommando alla dotazione di parcheggi pubblici a raso prima ricordata (circa 280 unità) l'offerta del parcheggio interrato (circa 80 unità), si arriva ad una dotazione complessiva pari a circa 360 posti auto.

La realizzazione e la cessione all'Amministrazione comunale del parcheggio pubblico interrato costituisce una qualificazione rilevante della proposta di PUA, non solo dal punto di vista quantitativo, anche se maggiormente onerosa per il soggetto attuatore, per differenti ragioni e motivazioni:

- permette di liberare il suolo ad altri usi, prevedendo conseguentemente e coerentemente interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica del soprassuolo, valorizzando nel suo complesso l'intervento proposto;
- consente la realizzazione di un adeguato parcheggio pubblico da utilizzare anche per la fruizione del parco e del sistema del verde: gli orari di utilizzo per lo svago e la ricreazione collettiva nel verde non risultano infatti in sovrapposizione rispetto alle limitrofe funzioni commerciali e direzionali;
- non sottrae al parco dell'ex Mulino una consistente dotazione di verde finalizzata alla realizzazione dei parcheggi necessari e richiesti per la fruizione del parco: un'area a

verde di queste dimensioni, superiore ai 2 ettari, attrae infatti non solo un'accessibilità di tipo pedonale – ciclabile ma anche una di tipo automobilistico;

- concentra ed ottimizza la dotazione di parcheggi in corrispondenza delle funzioni (commerciali e terziarie), a maggiore attrazione di flussi, in sinergia con il parcheggio pubblico a raso e con le funzioni ricreative.

Oltre ai parcheggi pubblici sopradescritti, l'attuazione del PUA prevede la realizzazione (all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi), della dotazione dei parcheggi privati pertinenziali previsti dalla vigente legislazione. Tale dotazione sarà prevalentemente soddisfatta con la realizzazione di parcheggi interrati (da individuare al di sotto delle superfici private, private di uso pubblico, pubbliche, ai sensi della legislazione vigente e previa l'individuazione del regime giuridico delle stesse), anche al fine di liberare il suolo (pubblico o privato che sia), dalla presenza invasiva delle macchine, consentendo una più ottimale definizione paesaggistica ed ambientale dei nuovi insediamenti.

Complessivamente, si stima che la dotazione di parcheggi (pubblici e privati) previsti dal PUA coprirà un fabbisogno superiore alle 2,5 autovetture/alloggio, corrispondente agli attuali standard abitativi e ai corrispondenti stili di vita.

La localizzazione ed il dimensionamento degli accessi carrabili è puntualmente individuato nella tavola T3. Le rampe di ingresso/uscita ai parcheggi pertinenziali privati interrati sono sempre arretrate rispetto alla sede viaria, rendendo agevoli e sicure le manovre di immissione.

1.5 Il sistema delle reti tecnologiche

1.5.1 Generalità

Per la realizzazione del nuovo piano particolareggiato di iniziativa privata "Ex Corderie" che interessa un'area oggi parzialmente urbanizzata, occorre prevedere la realizzazione di tutti quegli interventi di urbanizzazione indispensabili per la corretta funzionalità delle residenze e delle attività previste tenendo conto al contempo dello stato di fatto esistente al fine di evitare che le nuove opere interferiscano in negativo con quanto attualmente in essere.

Nel seguito quindi saranno brevemente indicate le necessità del nuovo comparto rispetto alle opere di urbanizzazione avendo sempre cura di evidenziare le attenzioni poste per integrare al meglio le reti esistenti cercando semmai di migliorare la situazione complessiva attuale.

Nell'allegato A5 sono riportati, al termine della relazione i diversi pareri degli enti preposti, ottenuti in corso di iter di approvazione del PUA.

1.5.2 Descrizione delle necessità del piano

La realizzazione del nuovo piano determina una urbanizzazione che genera un incremento della domanda idrica sia per la residenza prevista sia per la presenza di un supermercato e di uffici.

La rete esistente si trova su via Marconi e su via Fattori per cui è ipotizzabile di collegare la rete interna alla nuova urbanizzazione con entrambe le reti esistenti in modo da favorirne l'alimentazione senza perturbare in modo significativo la situazione in essere.

Allo scopo di meglio comprendere l'organizzazione delle unità abitative nella Tav. T7b: "Rete idrica e innaffiamento" è riportata la distribuzione delle palazzine all'interno dell'area e per ogni palazzina il numero dei piani. Il complesso della residenza corrisponde a circa 310 unità per un totale di circa 650 abitanti.

Occorre considerare anche la presenza di un complesso non residenziale destinato a:

supermercato con una superficie totale di circa **1.500 mq**;

negozi e uffici per una superficie complessiva di circa **3.500 mq**.

Inoltre si attua una impermeabilizzazione del suolo che genera ovviamente un incremento delle acque di drenaggio sversate nella rete fognaria in conseguenza di eventi meteorici; a ciò si aggiunga la necessità di non determinare condizioni di crisi sulla rete esistente a causa appunto di tali maggiori portate.

Infatti la rete fognaria esistente è caratterizzata dalla presenza di una rete mista per tutta l'area a valle della zona di intervento, il cui collettore principale coincide con il fosso consorziale Sortie.

Per questo motivo si prevede di realizzare una tipologia di interventi, illustrati meglio nel seguito della presente relazione, volti a rendere minimo l'impatto delle nuove urbanizzazioni.

Altro elemento caratterizzante delle tipologie di intervento previste è quello energetico con particolare riferimento al riscaldamento delle future unità abitative per le quali si è previsto di utilizzare l'impianto di teleriscaldamento realizzato per il nuovo PEEP in corso di costruzione nelle vicinanze dell'area in oggetto. Tale soluzione ovviamente consente un contenimento complessivo dei consumi energetici, ma soprattutto un miglioramento della qualità dell'aria per la riduzione dei fumi rispetto alla soluzione tradizionale delle caldaie per ogni unità abitativa.

Meno da dire vi è in relazione alle reti per l'alimentazione elettrica e le telecomunicazioni per le quali gli enti preposti forniscono le indicazioni necessarie a soddisfare la domanda delle nuove urbanizzazioni.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione occorre segnalare, oltre ai corpi illuminanti delle strade interne al comparto, quelli inseriti nel parco o nelle aree verdi pubbliche nonché lungo la pista ciclabile.

L'irrigazione invece si rende necessaria soprattutto per le nuove piantumazioni che comunque sono significative specie nelle nuove aree verdi per cui si è progettata una rete irrigua capillare la cui alimentazione, per ragioni di contenimento delle risorse, è attuata quando possibile tramite una vasca di accumulo delle acque piovane in alternativa all'alimentazione da acquedotto.

1.5.3 Acquedotto

Nella Tav. T7b "Rete idrica, innaffiamento" è riportato lo schema della rete di alimentazione dell'acquedotto che prevede, conformemente alle indicazioni di HERA Rimini srl, la realizzazione di:

- condotte di potenziamento della rete esistente su parte di via Marconi con tubazioni in GS del DN 150 mm e analogo potenziamento sulla via Fattori;
- condotte di distribuzione interne all'area in GS o in PEAD (PE 100 Sigma80) per l'alimentazione dei contatori al servizio dei singoli vani scala.

In data 04/07/05 è stata presentata la richiesta di parere preventivo a Hera Rimini che ha risposto positivamente in data 14/09/05 con prot. 17518. Le variazioni richieste dall'Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione del P.P. o intervenute in fase di iter procedurale e inglobate nel presente aggiornamento datato aprile 2008 comportano alcune modifiche alla rete già prevista e approvata per cui in data 31/03/08 è stata presentata una nuova richiesta di parere preventivo in corso di emissione da parte di Hera Rimini.

1.5.4 Fognature

La tipologia di interventi previsti è ovviamente quella volta a mitigare l'impatto delle nuove urbanizzazioni per cui viene prevista una vasca di laminazione delle portate di punta prima dello scarico nel collettore ricevente (fosso Sortie). Tale vasca è dimensionata, conformemente alle prescrizioni più restrittive del regolamento di fognatura comunale e soprattutto del Consorzio di Bonifica della Provincia di Rimini, per un evento con tempo di ritorno venticinquennale e per una portata di rilascio pari a 10 l/sxha cioè corrispondente ad una situazione ante urbanizzazione.

In sintesi le principali opere fognarie previste si possono così riassumere (vedi tavola T8 "Rete fognatura – acque bianche e nere"):

- vasca di laminazione a cielo aperto per ottenere una riduzione della portata di punta generata dall'area prima dello scarico nel fosso Sortie;
- collettori delle acque di drenaggio (tubazioni in PVC o cls prefabbricate) per il drenaggio delle superfici stradali delle superfici di tetti e piazzali verso la vasca di laminazione e scarico della stessa verso il recapito finale tramite bocca tarata in modo da mantenere la portata massima entro i valori imposti dal Consorzio di Bonifica;
- sezione scatolare in c.a. del tratto di fosso Sortie lungo la via Fattori con dimensioni 3,00x1,50 in alcuni tratti chiusa con lastra di copertura carrabile per consentire il doppio senso di marcia sulla stessa via Fattori;
- vasca in c.a. per l'accumulo delle acque di pioggia al fine del loro riutilizzo ad uso irriguo. Il volume della vasca è calcolato sulla base di 0,8 l/mq x giorno per almeno 40 giorni consecutivi ed il verde pubblico considerato è tutto quello di nuova impostazione non considerando ovviamente il verde del parco esistente;
- collettori di rete nera (tubazioni in PVC) per la raccolta degli scarichi civili ed il loro sversamento nella rete nera esistente di via Fattori, via Amati e via Marconi.

Il complesso degli interventi descritti consente quindi, come già ricordato nelle premesse, di rendere funzionale il comportamento idraulico del sistema esistente tenendo conto del nuovo insediamento.

In data 04/07/05 è stata presentata la richiesta di parere preventivo a Hera Rimini e al Consorzio di Bonifica della Provincia di Rimini in quanto gestore del recapito finale (fosso consorziale Sortie). Hera ha risposto positivamente in data 14/09/05 con prot. 17518 ed il Consorzio ha fornito parere idraulico preliminare favorevole in data 16/08/05. Le variazioni richieste dall'Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione del P.P. o intervenute in fase di iter procedurale e inglobate nel presente aggiornamento datato aprile 2008 comportano alcune modifiche alla rete già prevista e approvata per cui in data 31/03/08 è stata presentata una nuova richiesta di parere preventivo in corso di emissione da parte di Hera Rimini e in data 01/03/08 è stata presentata analoga istanza al Consorzio di Bonifica di Rimini, per l'aggiunta già citata del manufatto scatolare nel fosso Sortie lungo la via Fattori.

1.5.5 Gas e teleriscaldamento

Si è già detto che la nuova urbanizzazione prevede di utilizzare l'impianto di teleriscaldamento realizzato per il nuovo PEEP Viserba e pertanto nella Tav: T7c - "Rete gas e teleriscaldamento", conformemente alle indicazioni della SGR di Rimini, sono riportate, insieme alle reti gas, anche la rete distributiva dell'acqua calda.

In data 12/07/05 è stata presentata la richiesta di parere preventivo a SGR che ha risposto positivamente in data 22/08/05. Le variazioni richieste dall'Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione del P.P. o intervenute in fase di iter procedurale e inglobate nel presente aggiornamento datato aprile 2008 comportano modifiche alla rete già prevista e approvata per cui in data 21/03/08 è stata presentata una nuova richiesta di parere preventivo cui SGR ha risposto positivamente con lettera in data 10/04/08.

1.5.6 Energia elettrica

Nella Tav. T7a - "Pubblica illuminazione, distribuzione ENEL e telefonica" è riportato lo schema della rete di alimentazione elettrica che prevede, conformemente alle indicazioni dell'ENEL di Rimini, la realizzazione di:

- n. 3 cabine di trasformazione in media tensione per la alimentazione di tutte le utenze residenziali e del terziario previste;

- cavidotti per il passaggio dei cavi di distribuzione ai contatori dei singoli vani scala.

In data 12/07/05 è stata presentata la richiesta di parere preventivo a ENEL Rimini che ha risposto positivamente in data 21/09/05 con prot. ERM/P2005053213. Le variazioni richieste dall'Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione del P.P. o intervenute in fase di iter procedurale e inglobate nel presente aggiornamento datato aprile 2008 comportano alcune modifiche alla rete già prevista e approvata per cui in data 20/03/08 è stata presentata una nuova richiesta di parere preventivo in corso di emissione da parte di ENEL Rimini.

1.5.7 Rete telefonica

Nella Tav. T7a - "Pubblica illuminazione, distribuzione ENEL e telefonica" è riportato lo schema della rete di distribuzione del telefono che prevede, conformemente alle indicazioni della TELECOM di Rimini, la realizzazione di cavidotti all'interno dell'area per la distribuzione ai contatori dei singoli vani scala.

In data 12/07/05 è stata presentata la richiesta di parere preventivo a TELECOM Rimini e si è ancora in attesa della relativa risposta. Le variazioni richieste dall'Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione del P.P. o intervenute in fase di iter procedurale e inglobate nel presente aggiornamento datato aprile 2008 comportano modifiche alla rete già prevista e approvata per cui in data 14/03/08 è stata presentata una nuova richiesta di parere preventivo cui TELECOM Rimini ha risposto favorevolmente con lettera in data 14/04/08.

1.5.8 Pubblica illuminazione

Nella Tav. T7a - "Pubblica illuminazione, distribuzione ENEL e telefonica" è riportato lo schema della rete di pubblica illuminazione che prevede, conformemente alle indicazioni dell'Ufficio competente di HERA Luce, la realizzazione di:

- potenziamento del quadro di distribuzione esistente su via Marconi all'altezza dell'attuale ingresso alla ex Corderia;
- cavidotti per il passaggio dei cavi di distribuzione ai singoli corpi illuminanti sia di tipo stradale sia per le aree verdi e la pista ciclabile;
- corpi illuminanti di diverso tipo.

In data 28/07/05 è stata presentata la richiesta di parere preventivo a HERA Luce srl che ha risposto positivamente in data 28/07/05. Le variazioni richieste dall'Amministrazione Comunale a seguito della pubblicazione del P.P. o intervenute in fase di iter procedurale e inglobate nel presente aggiornamento

datato aprile 2008 comportano modifiche alla rete già prevista e approvata per cui in data 21/03/08 è stata presentata una nuova richiesta di parere preventivo cui Hera Luce ha risposto favorevolmente con lettera in data 25/03/08 prot. 1975/08.

1.5.9 Impianto irriguo

L'impianto di irrigazione previsto avrà alimentazione doppia:

- dalla vasca di accumulo delle acque meteoriche prevista per ridurre il consumo di acqua pregiata dell'acquedotto mediante impianto di sollevamento con elettropompe sommerse ad asse verticale funzionanti in modo alternato e/o in parallelo;
- dalla rete acquedotto quando la scarsità di apporti meteorici avrà reso indisponibile la riserva della vasca di accumulo..

Dalla vasca o dal contatore acqua, necessario per la contabilizzazione dei consumi idrici, partirà una rete di distribuzione di tubazioni in polietilene ad alta densità a norma UNI 10910 PE 100 Sigma80 PN 10 che andrà ad alimentare tutta la rete all'interno delle aree verdi pubbliche e del parco (per le sole essenze di nuova piantumazione) fino ai rispettivi gruppi di elettrovalvole.

Le elettrovalvole, alloggiare in appositi pozzetti interrati, avranno la funzione di garantire l'alimentazione idrica per l'irrigazione dei prati e delle varie essenze arboree previste, mediante temporizzatori programmabili al fine di stabilire quando e quanto irrigare.

Questo sistema garantisce la massima flessibilità in quanto è possibile con ciò fissare le quantità di acqua necessaria e la durata in funzione dei fabbisogni che si rendono necessari nell'arco dell'anno.

2 I principali dati urbanistici

2.1 I dati urbanistici riassuntivi

La tavola T2 "Assetto urbanistico", nonché le tabelle allegate alla presente relazione, dettagliano i principali dati che caratterizzano il PUA e a queste si rimanda per le verifiche di dettaglio.

Vengono di seguito riassunte le principali quantità urbanistiche, che esplicitano le caratteristiche strutturali del Piano Urbanistico Attuativo:

- la proposta di PUA è relativa ad un'area complessiva di 80.800 mq. Di questi, oltre 7 ettari sono, quale unica proprietà privata, della Residence Viserba s.r.l., società del Gruppo Renco di Pesaro, mentre le restanti aree per circa 1 ha sono aree pubbliche (viabilità esistente, confermata a tale uso dal Prg vigente); in particolare, rispetto al perimetro della scheda, la proposta coinvolge anche la sede stradale di via Fattori nel tratto antistante le aree di proprietà, per circa 1.000 mq di superficie aggiuntiva.
- le aree di cessione previste ammontano a circa il 70% delle aree private, con la conseguente destinazione di 22.545 mq di aree fondiarie private per insediamenti residenziali ed integrati commerciali / direzionali;
- la Scheda 4.3a attribuisce al comparto delle ex Corderie un'edificabilità pari a 21.570 mq di Su a destinazione residenziale e 5.680 mq di Su per funzioni commerciali e direzionali, incrementati di complessivi 344 mq aggiuntivi per le funzioni pubbliche per un totale di 27.594 mq (vedi allegato 3.6). Tali quantità vengono integralmente sviluppate all'interno del perimetro di intervento, garantendo una adeguata diversificazione e caratterizzazione delle tipologie edilizie ed un assetto urbanistico improntato alla massima compatibilità ed alla migliore integrazione del nuovo comparto con il contesto circostante e con la più vasta area urbana di Viserba.

2.2 Le verifiche delle quantità e delle dotazioni previste

Gli allegati 3.4 e 3.5 alla presente relazione, dettagliano i principali dati relativi agli standard pubblici che caratterizzano il PUA e a queste si rimanda per le verifiche di dettaglio.

Vengono di seguito riassunte le principali quantità di servizi, nonché di aree e di opere pubbliche che esplicitano le caratteristiche strutturali del Piano Urbanistico Attuativo:

2.2.1 Il fabbisogno di standard secondo la L.R. 47/78 (e successive modificazioni)

La legislazione regionale, sulla base delle quantità insediabili previste dal Prg vigente (standard indotti dai nuovi insediamenti), prevede la cessione di 24.648 mq di aree per servizi: 19.568 mq derivanti dagli insediamenti residenziali (30 mq/abitante), 5.080 mq derivanti dagli insediamenti commerciali – terziari (1 mq/mq di Su).

Di questi, 4.641 mq da destinare a parcheggi (4 mq/abitante); 13.484 mq da destinare a verde (16 mq/abitante); 6.523 mq ad altri standard (10 mq/abitante), generalmente assimilati, per interventi con queste caratteristiche funzionali e insediative, sia ai parcheggi che al verde.

La proposta di PUA destina complessivamente 25.730 mq superiori ai 24.648 mq richiesti dalla legislazione vigente per gli standard indotti dai nuovi insediamenti).

Di questi, 9.280 mq destinati a parcheggi (> ai 4.641 mq richiesti), e 13.950 mq a verde (> ai 13.484 mq richiesti).

Per quanto riguarda gli altri standard indotti richiesti dalla legislazione vigente (6.523 mq), sono soddisfatti dal PUA prevalentemente - oltre con l'eccedenza di parcheggi a raso previsti rispetto al fabbisogno – con la realizzazione del parcheggio interrato, con le motivazioni e le finalità precedentemente descritte.

2.2.2 Gli standard aggiuntivi – Scheda 4.3a

Oltre agli standard indotti dai nuovi insediamenti, la Scheda del Prg prevede consistenti standard aggiuntivi, nonché alcune specifiche prescrizioni.

In particolare, il piano prevede standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune quali standard aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalla legislazione vigente in materia, che risultano finalizzati alla riduzione del deficit pregresso.

La localizzazione degli standard aggiuntivi, definiti verde pubblico / Superstandard Scheda 4.3a nel PUA, conferma la previsione planimetrica indicata dalla Scheda 4.3a proponendo – come consentito dalle norme del PRG (art.10 bis) – unicamente minime rettifiche nella perimetrazione dello standard e rispettandone gli aspetti quantitativi (aree cedute), prestazionali (disegno compatto ed omogeneo del sistema del verde) e funzionali (la realizzazione di un parco di quartiere). Per quanto riguarda gli specifici aspetti progettuali, si veda in particolare la tavola T4 del PUA, nonché le prescrizioni progettuali e ambientali per gli spazi aperti di cui al successivo Titolo III delle presenti norme.

La Scheda di progetto del PRG vigente 4.3a ex Corderia prevede inoltre tre specifiche prescrizioni di convenzione (oneri aggiuntivi), da disciplinare nel PUA, che risultano verificati negli elaborati grafici e convenzionali del PUA.

- *Recupero degli edifici vincolati*

Si tratta di sei manufatti che ricadono all'interno delle aree di proprietà, indicati di interesse storico – tipologico dal PRG vigente, per i quali il PUA disciplina le specifiche modalità d'intervento, come risulta in particolare nella tavola T2 "Assetto urbanistico".

- *Realizzazione e cessione gratuita dell'allargamento della via Marconi e della via Amati nei tratti compresi all'interno della perimetrazione di Scheda. Il tratto della via Marconi compreso tra le vie Sacramora e Curiel dovrà essere adeguatamente sistemato e arredato*

Si tratta delle opere e delle sistemazioni previste dal PUA nelle tavole T5 "Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo" e T12 "Progetto di massima della viabilità".

- *Realizzazione in sito e cessione gratuita di un Centro polivalente di quartiere di 600 mq di Su e di 800 mq di Su residenziale da destinare ad Edilizia pubblica, realizzata all'interno dell'intervento in organismo edilizio autonomo, in base a standard edilizi qualitativi generalmente adottati dall'ACER*

Si tratta di due differenti prescrizioni, incrementate come segue dal presente PUA.

- *Centro polivalente di quartiere (772 mq)*

Recupero e riuso del Mulino esistente, finalizzato alla realizzazione di un Centro polivalente di quartiere, come disciplinato in particolare nella tavola T11 "Progetto di massima nuovo Centro polivalente di quartiere".

- *Edilizia residenziale pubblica (972 mq)*

Recupero e riuso della palazzina di ingresso alle ex Corderie (per la parte a monte dell'accesso carraio esistente), finalizzato alla realizzazione di una palazzina da destinare ad

edilizia pubblica, in base a standard edilizi qualitativi generalmente adottati dall'ACER, come disciplinato nella tavola T10 "Progetto di massima edificio da destinare ad edilizia residenziale pubblica".

3 Allegati

3.1 Elenco elaborati

Tavole

T1a	Rilievo piani-altimetrico
T1b	Rilievo piani-altimetrico, sezioni
T1c	Rilievo edifici esistente
T2	Assetto urbanistico
T3	Assetto urbanistico: cessioni pubbliche
T4	Progetto di suolo e disegno del verde pubblico
T5	Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo
T6a	Planivolumetrico, profili regolatori e viste prospettiche
T6b	Verifica DM 16.01.1996 Costruzioni in zona sismica
T7a	Pubblica illuminazione, distr. Enel, distr. telefonica
T7b	Rete idrica, innaffiamento
T7c	Rete gas e teleriscaldamento
T8	Rete fognatura – acque bianche e nere
T9	Programma di attuazione degli interventi
T10	Progetto di massima edificio da destinare ad ERP
T11	Progetto di massima nuovo Centro polivalente di quartiere
T12a-b-c	Progetto di massima della viabilità
T13	Progetto di massima parcheggio pubblico interrato
T14	Estratto catastale, stralcio PRG vigente
T15	Passi carrai
T16	Quote di riferimento

Elaborati

E1	Relazione
E2	Norme di attuazione
E3	Schema di convenzione

Allegati

A1	Computo estimativo sommario delle opere di urbanizzazione
A2	Stralcio Norme di attuazione PRG vigente, titoli di proprietà
A3	Documentazione fotografica
A4	Relazione geologica
A4b	Relazione geologica - integrazione
A5	Relazione tecnica delle reti tecnologiche

- A6 Relazione previsionale di clima acustico
- A6b Relazione previsionale di clima e impatto acustico – integrazione

3.2 Schema sinottico dell'intervento

3.3 Aree di proprietà: catastali e superfici edificabili

3.4 Calcolo degli standard secondo la normativa vigente

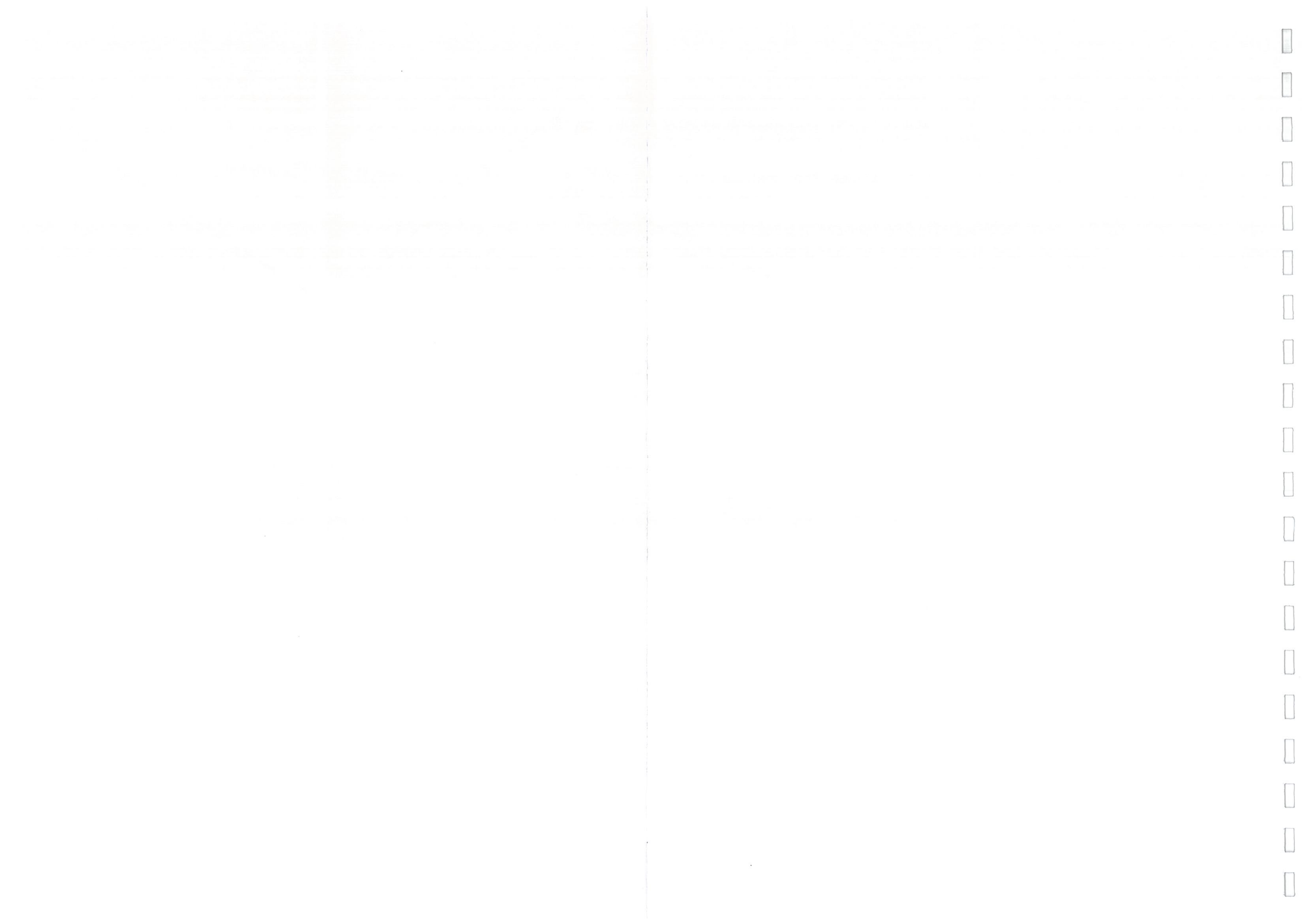
3.5 Verifica degli standard secondo la normativa vigente

3.6 Su di PRG e di progetto

3.7 Viste prospettiche esemplificative







PROPRIETA'	FOGLIO		MAPPALE		TOTALI		SUPERFICI EDIFICABILI (Su) - SCHEDA 4.3a				
	n°	n°	mq	mq	mq	%	residenza		terziario - commerciale		totale
							mq	%	mq	%	
Residence Viserba s.r.l.	47	5	1.350	67.024	96,36%	20.785	96,36%	5.473	96,36%	26.258	mq
		6	3.350								
		7	1.480								
		8	768								
		9	1.094								
	25	52.010									
	54	846	138 (ex Enel)	76							
	137	5.420									
	455 (parte)	450									
	48	456 (parte)	180								
47	-	1.288	1.288	1,85%	399	1,85%	105	1,85%	505*	mq	
Società dei Mulini	47	21 (parte)	370	1.245	1,79%	386	1,79%	102	1,79%	488*	mq
		22 e 20 (parte)	25								
		24	850								
TOTALE				69.557	100%	21.570	100%	5.680	100%	27.250	mq



VERIFICA DEGLI STANDARD SECONDO LA NORMATIVA VIGENTE (L.R. 47/78 e scheda 4.3a)

	UNITA' MINIME DI INTERVENTO	Su	TIPOLOGIA	FABBISOGNO STANDARD				STANDARD DI PROGETTO				
				ABITANTI TEORICI	parcheggi	verde	altri standard	TOTALE	parcheggi alberati	verde	parcheggi interrati	TOTALE
				Su / 25 (mq/stanza) X 0,75 (coeff. affollamento)	R - abitanti teorici X 4 (mq/ab) T - Su X 40%	R - abitanti teorici X 16 (mq/ab) T - Su X 60%	R - abitanti teorici X 10 (mq/ab)					
STRALCIO FUNZIONALE 1	UMI 1	2.760	RESIDENZA	83	331	1.325	828	6.879	1.600	6.260	-	7.860
	UMI 2	3.240	RESIDENZA	97	389	1.555	972					
	UMI 8	120	RESIDENZA	4	14	58	36					
	UMI 9	496	TERZIARIO	-	198	298	-					
	UMI 11	972	ERP	29	117	467	292					
STRALCIO FUNZIONALE 2	UMI 3a	1.680	RESIDENZA	50	202	806	504	3.213	2.830	1.790		4.620
	UMI 3b	1.890	RESIDENZA	57	227	907	567					
STRALCIO FUNZIONALE 3	UMI 4a	2.910	RESIDENZA	87	349	1.397	873	6.507	990	4.420		5.410
	UMI 4b	4.320	RESIDENZA	130	518	2.074	1.296					
STRALCIO FUNZIONALE 4	UMI 5	2.660	RESIDENZA	80	319	1.277	798	3.465	1.170	1.480		2.650
	UMI 6a	210	RESIDENZA	6	25	101	63					
	UMI 6b	360	RESIDENZA	11	43	173	108					
	UMI 7	620	RESIDENZA	19	74	298	186					
STRALCIO FUNZIONALE 5	UMI 10	3000	COMMERCIALE	-	1.200	1.800	-	4.584	2.690	-	2.500	5.190
	1 media struttura alimentare Sv 1.500 mq + 300 mq commercio di vicinato	1.584	TERZIARIO	-	634	950	-					
	Sv 1000 mq + 200 mq	772	CENTRO POLIVALENTE DI QUARTIERE	-	-	-	-					
TOTALE		27.594		652	4.641	13.484	6.523	24.648	9.280	13.950	2.500	25.730
SUPERSTANDARD SCHEDA 4.3a								22.670				22.670

SUPERFICI UTILI DI PRG E DI PROGETTO

TIPOLOGIA		Su DI PRG	Su DI PROGETTO		
RESIDENZA	RESIDENZA PRIVATA (nuova costruzione)		U.m.i.1 2.760		
			U.m.i.2 3.240		
			U.m.i.3a 1.680		
			U.m.i.3b 1.890		
			U.m.i.4a 2.910		
			U.m.i.4b 4.320		
			U.m.i.5 2.660		
			U.m.i.6a 210		
			U.m.i.6b 360		
			U.m.i.7 620		
			U.m.i.8 120		
			20.770	=	20.770
	800	<	972		
	21.570	<	21.742		
	TOTALE RESIDENZA PRIVATA				
	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA				
	TOTALE RESIDENZA				
TERZIARIO/COMMERCIALE	TERZIARIO / COMMERCIALE PRIVATO		U.m.i.10 4.584		
			U.m.i.9 496		
			5.080	=	5.080
			600	<	772
			5.680	<	5.852
	TOTALE TERZIARIO / COMMERCIALE				
	TOTALE GENERALE	27.250	<	27.594	



