REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA

Variante al piano urbanistico attuativo approvato con delibere n. 41 del 23/05/2013 e n. 50 del 18/07/2013 "Area Ex Pastificio Ghigi" in attuazione all'accordo di programma per la riqualificazione del comparto sottoscritto l'11/01/2021

Data

LUGLIO 2021

Scala

Ubicazione: via Roma - Via Serrata - Via Colombari

Dati catastali: FG. 7 Mapp. 2539-2571 - 2579 + FG.2-7 aree pubbliche

Elaborato

tavola numero

RELAZIONE ILLUSTRATIVA_2021

D

Progettisti:

Progettazione architettonica

ALESSANDRO BUCCI ARCHITETTI
WWW.alessandrobucciarchitetti.IT
VIA SEVEROLI N°18 FAENZA (RA) - ITALY

Valutazione geologica e ambientale

CASADIO & Co
Casadio Mario
Viale Vittorio Veneto 1 bis
47122 Forlì
Tel. 054323923
studio@casadioeco.it

Progettazione impianti
Prevenzione incendi

STUDIO TI
societa' cooperativa
Via Flaminia n.138 _ 47923 Rimini (RN)
Tel +39 0541 303611 Fax +39 0541 384000
www.studioti.com _ info@studioti.com
ing. Luca Melucci
ing. Enrico Ricci
per. ind. Mirco Magnani

Valutazione acustica

NORUMORE S.r.l.
Via G. Querzoli, 2/H
47121 Forlì (FC) - Italia
Tel 0543 31512
info@norumore.it

Stato legittimo:

Proprietà/Committente

Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop.

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

revisione	data	redatta da

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO P.R.U. “EX GHIGI” – 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE
AL PUA 2013

INDICE

1. PREMESSA

1.1 Individuazione urbanistica

2. DESCRIZIONE MODIFICHE URBANISTICHE

2.1 Riduzione del carico urbanistico

2.2 Eliminazione dell'Auditorium e realizzazione di una nuova biblioteca

3. DESCRIZIONE MODIFICHE ARCHITETTONICHE AL COMPLESSO POLIFUNZIONALE

3.1 Risistemazione del piano primo dei corpi A e B

3.2 Porticato al piano primo

3.3 Eliminazione copertura vetrata su Via Colombari

3.4 Nuova pensilina in vetro su Via Crispi

3.5 Verde ad uso pubblico e giardini pensili

3.6 Facciata storica su Via Roma

3.7 Portico ad uso pubblico su via Marconi

3.8 Parcheggio interrato

3.9 Eliminazione scarpata verde lato "Il Melograno"

3.10 Accessi alle cabine Enel

4. MODIFICHE DI ORGANIZZAZIONE FUNZIONALI E DISTRIBUTIVE

4.1 Nuova distribuzione del piano terra commerciale

4.2 Nuovo ingresso palazzina B

5. MODIFICHE VIABILISTICHE E DI PARCAMENTO

5.1 Migliorie al parcheggio a raso di Via Serrata

5.2 Modifica alla viabilità carrabile per il carico e scarico merci

5.3 Revisione funzionale delle rampe dell'interrato

5.4 Via Colombari

6. CESSIONI E SERVITU'

7. ARREDO URBANO E RECINZIONI

8.VIABILITA' E PARCHEGGI

9. IMPIANTI TECNOLOGICI

10. INSEGNE E TOTEM

11.MATERIALI DI PROGETTO

12. OPERE DI URBANIZZAZIONE

12.1 Reti impiantistiche

12.2 Posti moto e bici

12.3 Revisione delle opere di arredo urbano sulle vie Roma e via Serrata

12.4 Ridefinizione degli obblighi relativi a via XXV Luglio

12.5 Rimozione isole ecologiche

13. ELENCO TAVOLE

1. PREMESSA

Il presente progetto urbanistico costituisce Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIPr) approvato nel luglio 2013 e convenzionato il 23 gennaio 2014 ed afferisce al Programma di Riqualificazione Urbana dell'ex pastificio Ghigi[1] avente ad oggetto un vasto compendio immobiliare ubicato nel centro abitato di Morciano di Romagna, ed esattamente in prossimità delle vie Roma, Marconi, Serrata, Crispi, Colombari e Pascoli.

L'intervento urbanistico si prefigge tra l'altro:

-la riapertura della via Colombari determinando una nuova viabilità trasversale, parallela a via Roma, e la ricucitura con il centro storico.

-la completa eliminazione della frattura urbana che si era creata con la realizzazione dell'ex opificio, delimitato da recinzioni invalicabili.

-Lo sviluppo di nuovi percorsi commerciali su via Roma, nonché sulle vie Colombari e Crispi, riaperte alla città con percorsi pedonali intersecati al nuovo complesso commerciale e direzionale, che miglioreranno notevolmente la fruibilità dell'intero centro abitato.

L'intervento privato, iniziato il 28 gennaio 2015[2], è in fase molto avanzata. Dapprima l'area di proprietà del soggetto attuatore è stata resa completamente libera dai fabbricati incongrui, tramite la demolizione totale dell'opificio e del fabbricato "ex Pacina". Oggi risultano completamente ultimate tutte le strutture prefabbricate previste dal titolo abilitativo originario e sue varianti nonché parzialmente eseguiti i rivestimenti della facciata ventilata in cotto, mentre importanti opere pubbliche sono state realizzate antecedentemente. Tra queste:

-l'area che include il parcheggio Ghigi, compresi piani interrati, la piazza pedonale e il verde attrezzato (collaudata e dichiarata agibile in data 3/4/2006 n. 4529).

-l'area del parcheggio di via Forlì con relativa viabilità (collaudati in data 4/8/2014)

[1] Relativamente al PRU Ghigi si elencano i seguenti riferimenti amministrativi:
- Accordo di programma in variante al PRG approvato con decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 28 del 14 luglio 2003;
- I^ atto integrativo all'AdP, sottoscritto in data 19 luglio 2013 e approvato con decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 20 del 19 luglio 2013 (BURERT n. 223, parte seconda, del 31 luglio2013);
- II^ atto integrativo all'AdP, sottoscritto in data 11 gennaio 2021 ed approvato con decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 9 del 15 gennaio 2021 (BURERT n. 25, parte seconda, del 3 febbraio 2021).

[2] Corrispondente all'inizio lavori del Titolo unico n. 573/2013 rilasciato il 30/12/2014.

1.1 Individuazione urbanistica

L'area di intervento, per la sua estensione e collocazione, si trova ad interessare diverse destinazioni urbanistiche, come di seguito specificate, in base ai comparti previsti dal PUA di variante:

Comparto 1A – a destinazione urbanistica "D4 aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana (art. 21 Nta vigenti);

Comparto 1B – a destinazione urbanistica "D4 aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana (art. 21 Nta vigenti);

Comparto 1C – a destinazione urbanistica "D4 aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana (art. 21 Nta vigenti);

Comparto 1D – a destinazione urbanistica "D4 aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana (art. 21 Nta vigenti);

Comparto 1E – a destinazione urbanistica "G5 spazi riservati a parcheggi e verde (art. 34ter Nta vigenti);

Comparto 1F – a destinazione urbanistica "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 1G – a destinazione urbanistica "G5 spazi riservati a parcheggi e verde (art. 34ter Nta vigenti);

Comparto 2A – a destinazione urbanistica "F4 aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di carattere generale e sociale (art. 29bis Nta vigenti) e "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 2B – a destinazione urbanistica "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 2C – a destinazione urbanistica "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 2D – a destinazione urbanistica "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 2E – a destinazione urbanistica "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 2F – a destinazione urbanistica "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 2G – a destinazione urbanistica "F4 aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di carattere generale e sociale (art. 29bis Nta vigenti) e "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 2H – a destinazione urbanistica "G1 spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico (art. 32 Nta vigenti);

Comparto 2I – a destinazione urbanistica "Viabilità: percorribilità carrabile e pedonale (art. 38 Nta vigenti);

Comparto 2L – a destinazione urbanistica "Immobile e area ricompresa nel perimetro del centro storico (art. 8 Nta vigenti);

L'accordo di programma specifica, al punto 5 dell'art. 2, che: Gli interventi privati si attuano mediante un PUA di iniziativa privata, le cui linee essenziali sono contenute nell'allegato parte integrante del presente documento, che assume la denominazione "Masterplan Programma di riqualificazione urbana comparto ex Ghigi modificato" (di seguito Allegato "B"), e riguardano i seguenti azzonamenti di PRG: D4, G5, porzioni di sedimi stradali esistenti o da dismettere perimetrati all'interno del PUA vero e proprio;G1, F4, ulteriori porzioni di sedimi stradali esistenti e B4, al di fuori del perimetro di PUA ma comunque disciplinati da detto strumento.

Pertanto, i comparti, interessati dalla presente variante, saranno attuati e trattati con la strumento urbanistico del PUA.

I mappali perimetrati nel PUA sono il 2539, 2579, 2406, 257, 2413 e sedime di Via Roma senza numero di particella; La superficie reale perimetrata nel piano attuativo (mq 19677) differisce dalla superficie catastale delle particelle coinvolte (mq 19361) di mq 316. Tale differenza, dovuta all'origine grafica delle superfici catastali è ampiamente contenuta nella tolleranza di 1/20 prevista dalle norme catastali. Si evidenzia, inoltre, che i mappali 2576-2577-2578 pur essendo ricompresi nel perimetro del PUA, saranno esclusi dall'attuazione, in quanto, a seguito del riconfinamento (vedi tav. M) tali mappali pur essendo nella proprietà di C.I.A. soc. coop. risultano ad uso/già edificate dalle proprietà confinanti. Si stanno predisponendo tutti gli atti civilistici necessari per regolarizzare tale situazione.

2. DESCRIZIONE MODIFICHE URBANISTICHE

Si elencano di seguito le modifiche urbanistiche da apportare al PUA 2013 ed in attuazione al nuovo accordo di programma sottoscritto in data 11/01/2021.

2.1 Riduzione del carico urbanistico

La riduzione della domanda di appartamenti negli ultimi anni ha creato forti ripercussioni nel business-plan del soggetto attuatore, suggerendo di richiedere l'eliminazione totale delle unità residenziali. Questa scelta determinerà il conseguente abbassamento delle due palazzine, ridimensionandole ad un solo livello sovrastante il piano terra.

Con la presente variante al PUA si prevede perciò:

a) una sostanziale riduzione della cubatura complessiva approvata nel PUA 2013, con modifica radicale delle superfici previste originariamente che passano da mq 19.200 di S.U. complessiva a 7.700 mq al netto della S.A.

b) l'eliminazione totale dell'auditorium di 700 mq di S.U. che era previsto al piano primo sopra il centro commerciale, conformemente a quanto concordato in sede di nuovo accordo integrativo;

c)l'eliminazione del collocamento della destinazione d'uso residenziale prevista: nella palazzina B ove, al piano primo, saranno invece realizzate 4 unità immobiliari destinate a uffici (funzione direzionale) per una superficie di circa 650 mq di S.U. oltre ai terrazzi privati e spazi comuni pertinenziali; nella palazzina A ove, saranno eliminati i piani sovrastanti il primo che dovevano ospitarla;

La drastica diminuzione del carico insediativo genererà le seguenti ricadute positive:

1) la riduzione del rumore indotto dalle auto, come indicato dalla relazione previsionale di clima/impatto acustico.

2) nuove soluzioni architettoniche ed un miglior inserimento dei fabbricati nel contesto urbano; infatti, la sostanziale riduzione delle dimensioni altimetriche dei fabbricati riequilibrerà i volumi, determinando un minor impatto architettonico dell'intervento, percepibile sia dalle aree immediatamente limitrofe (ombre portate, ostacoli visuali diretti, ecc.) che dal paesaggio circostante.

2.2 Eliminazione dell'Auditorium e realizzazione di una nuova biblioteca

La valenza pubblica del intervento di riqualificazione urbanistica dell'Ex pastificio Ghigi, come previsto nell'accordo di programma originario e nel PUA 2013, viene declinata con la realizzazione di una diversa opera rivolta alla collettività, non più inserita all'interno del comparto in proprietà del S.A., né disciplinata dal PUA, ma ubicata su terreno di proprietà Comunale in via Roma ad angolo con via Forlì, per la cui realizzazione il soggetto attuatore concorrerà economicamente come previsto al punto b.2 dell'art. 3 dell'atto integrativo all'accordo di programma sottoscritto 11.01.2021.

3. DESCRIZIONE MODIFICHE ARCHITETTONICHE AL COMPLESSO POLIFUNZIONALE

Si elencano di seguito le modifiche architettoniche da apportare al PUA 2013 ed in attuazione al nuovo atto integrativo all'accordo di programma sottoscritto in data 11/01/2021.

3.1 Risistemazione del piano primo dei blocchi A e B

Si prevede di mantenere al piano primo del blocco A la presenza di un giardino pensile, percorsi e spazi coperti con lo scopo di farne un luogo di aggregazione: una piazza urbana fruibile al pubblico. Come previsto dalla delibera 14/2018 si prevede nell'ambito dell'area verde privata d'uso pubblico un allestimento quale spunto storico-testimoniale dell'origine del complesso, della sua attività che nel tempo ha identificato il comune di Morciano quale "Città della pasta".

La terrazza sarà accessibile sia dal vano scala con ascensore della galleria commerciale al piano terra della palazzina A, sia dal corpo scale prospiciente via Roma. L'accesso nelle ore notturne avverrà nel rispetto degli accordi tra amministrazione comunale e proprietà, da riportare nel regolamento condominiale dell'intero complesso.

Al piano primo, sopra i servizi della grande struttura di vendita verranno mantenuti gli spazi individuati per il contenimento degli impianti e dei lucernai. Verrà modificata la superficie del locale a cielo aperto a nord per poter ospitare gli impianti tecnologici e le macchine dei negozi non più installabili completamente sulle coperture delle palazzine A e B ove invece sarà posizionato il fotovoltaico necessario all'intero complesso. I vani tecnici a cielo aperto sulle palazzine A e B saranno dotati di un'efficace insonorizzazione e di accorgimenti tecnico-impiantistici atti a minimizzare l'impatto acustico, quali barriere fonoassorbenti e fonoisolanti realizzate con pannellature di finitura in grigliato metallico di colore tipo corten per armonizzarsi con i colori caldi utilizzati nell'intero intervento. Il vano tecnico sulla palazzina A lato nord prevede l'installazione di baffles in copertura per attenuare ulteriormente il rumore.

3.2 Porticato al piano primo della palazzina

Del previsto auditorium al piano primo del complesso polifunzionale (corpo A) tra via Roma e Via Colombari, viene mantenuta parte della maglia strutturale già realizzata con pilastri prefabbricati destinati ora a sostenere una copertura, parte in legno lamellare e parte in cls armato; tale struttura che unitamente alla terrazza circostante potrà fungere da luogo di incontro ed aggregazione, ospitando eventi socio-culturali, mostre, manifestazioni pubbliche o private. Lo spazio verrà allestito con sedute di design e alla base dei pilastri della tettoia saranno posizionate delle fiorirere effetto corten con piantumazioni rampicanti.

Sarà mantenuta la copertura di collegamento fra la piastra in cls armato (derivante dalla struttura prefabbricata dell'auditorium) ed il vano scale di accesso alla Galleria commerciale di uso pubblico. Tutta la struttura apparirà visivamente più leggera in quanto sarà rivestita sul lato esterno delle travi che contengono l'impalcato di copertura con materiali simili allo zinco-titanio pretrattato, prevedendo un cornicione rastremato atto ad alleggerire l'impatto visivo della copertura.



Render della copertura del porticato sulla terrazza ad uso pubblico



Render della copertura del porticato sulla terrazza ad uso pubblico in versione notturna



Render della copertura del porticato sulla terrazza ad uso pubblico, vista controcampo in versione notturna

3.3 Eliminazione copertura vetrata su via Colombari

Sulla scorta dell'indicazione della CQAP e del parere della Sovrintendenza, il soggetto attuatore ha optato per la definitiva rinuncia a realizzare una copertura vetrata sovrastante il tratto di via Colombari finalizzata al collegamento protetto tra i corpi A e B del complesso.

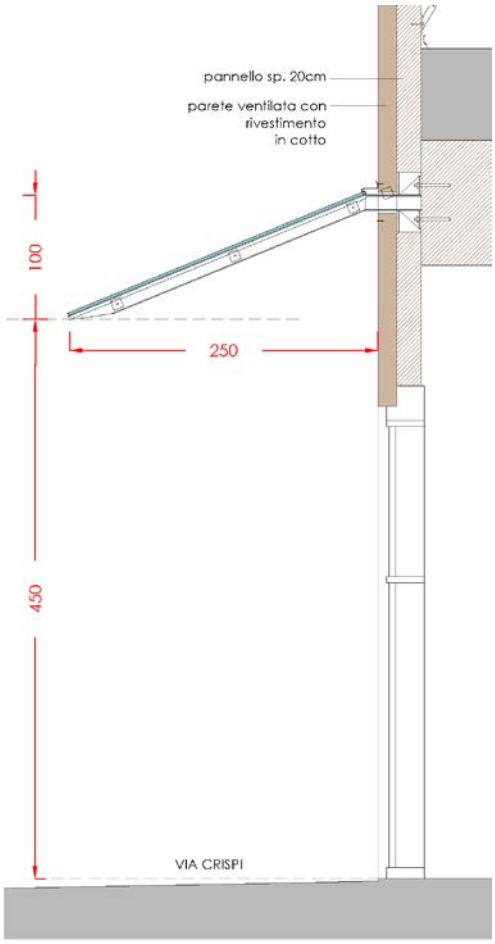
3.4 Nuova pensilina in vetro su Via Crispi

Il progetto prevede di realizzare una nuova pensilina in vetro, con sbalzo di 250 cm e altezza di circa 450/460 cm dal marciapiede, sulle vetrine commerciali affaccianti la ex via Crispi a protezione del percorso pedonale.

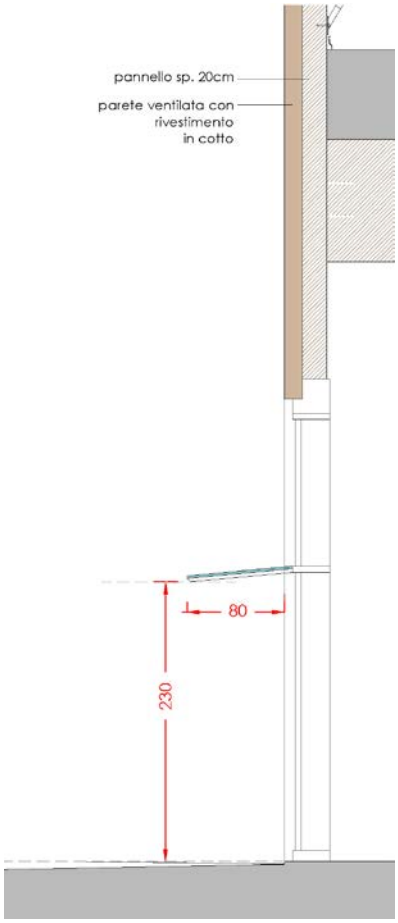
Tale pensilina in vetro consentirà di evitare l'installazione, da parte dei futuri commercianti, di antiestetiche tende mobili esterne a protezione delle vetrine dei negozi. Questa soluzione funzionale incentiverà notevolmente il passeggio dei visitatori lungo le suddette vie a favore dei negozi e delle attività site all'interno della palazzina B.

Essendo la struttura metallica inclinata verso l'esterno, i vetri opalini stratificati saranno sostenuti da esili elementi metallici, pertanto la struttura risulterà poco invasiva e gradevole alla vista.

Su Via Roma e Via Colombari sono invece previste delle pensiline sopra gli ingressi ai negozi di sbalzo max 80 cm e altezza di circa 230 cm dal piano stradale, anch'esse realizzate in vetro opalino.



Sezione della pensilina tipo A-via Crispi



Sezione pensilina tipo B – via Colombari

3.5 Verde ad uso pubblico e giardini pensili

Nei giardini pensili saranno posizionate fioriere con arbusti, mentre gli alberi ad alto fusto saranno piantumati solo su terreno vergine al piano terra, mantenendo la distanza civilistica dal confine.
Tale proposta è determinata dal fatto che la posa di alberi ad alto fusto risulta problematica perchè non potendo ancorare le radici in profondità, avrebbero difficoltà ad attecchire e perché risulta molto complesso realizzare dei tensori antivento per garantirne la stabilità.

Nelle aiuole dei giardini pensili al piano terra saranno quindi piantumati dei cespugli e arbusti di medie dimensioni, dotati di caratteristiche ornamentali idonee al giardino pensile di progetto. Nella piazza al piano primo della palazzina A i giardini pensili saranno piantumati a sedum, essenza spesso utilizzata per la realizzazione dei tetti verdi. Esso fa parte della famiglia delle piante succulente, possiede una elevata capacità di resistere a periodi di siccità ma anche a periodi di basse temperature ed è in grado di rigenerarsi ed auto propagarsi in maniera rapida e autosufficiente, tanto da non richiedere interventi manutentivi frequenti. E' prevista la piantumazione di una fascia perimetrale di cespugli e arbusti di medie dimensioni che fungeranno da coronamento verde per l'edificio. Il progetto di variante prevede inoltre la collocazione di composizioni di fioriere in metallo effetto corten adatte alla piantumazione di piccoli alberi e arbusti, con sedute integrate per poter rendere lo spazio più vivibile e adatto alla socialità. Le fioriere saranno illuminate in modo da creare spazi adatti all'utilizzo anche nelle ore serali.

Nella "Tav. B3.7 Schema del verde" sono elencate le essenze previste nell'intervento. In tale tavola sono stati indicati gli alberi d'alto fusto che il soggetto attuatore si impegnerà a piantumare compresi quelli nell'area verde di via XXV Luglio per adempiere alle prescrizioni impartite tese al raggiungimento di una congrua dotazione di verde vegetazionale. Tale soluzione consentirà di realizzare oltre 3.500 mq di verde drenante, nel rispetto delle nuove norme UNI relative alla realizzazione dei giardini pensili, come elemento di mitigazione ambientale e di eco-sostenibilità. I giardini pensili ridurranno il carico delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Per quanto riguarda il recupero delle acque piovane sarà previsto un accumulo delle acque meteoriche che sarà utilizzato per l'irrigazione di tutte le aree verdi interne al lotto di proprietà del S.A. Il progetto prevede la realizzazione di un locale apposito per l'alloggiamento di n. 3 cisterne poste nel piano interrato da 8000 litri ciascuna per complessivi 24000 litri (=24 mc).

Sulle coperture delle palazzine A e B è previsto il posizionamento dei pannelli fotovoltaici zavorrati sul tetto verde sottostante e installati in modo da lasciare qualche cm di spazio tra il sedum sottostante e il pannello. L'accoppiamento tra green roof e sistema fotovoltaico è ampiamente utilizzato in architettura e produce benefici importanti per l'edificio in termini energetici. Di seguito si riportano alcuni esempi del sistema sopra descritto.





3.6 Facciata storica su via Roma

La modifica a una porzione di facciata della palazzina A, lato via Pascoli angolo via Roma, accoglie una richiesta della delibera 14/2018 che propone una rivisitazione architettonica, materica e funzionale della scala sul fronte di via Roma al fine di restituire una visione d'insieme al complesso più completa, tenendo conto simbolicamente che tale scala è realizzata nel luogo dove era presente l'edificio principale del vecchio pastificio.

L'idea progettuale si sviluppa attorno all'intento di realizzare un elemento di facciata (una quinta) che si elevi in forme semplici e pure, che ricordino la facciata dell'edificio originario del pastificio senza entrare in conflitto con il nuovo fabbricato per quanto riguarda dimensione ed impatto. L'elemento della facciata storica è autonoma rispetto al fabbricato esistente e la scalinata costituendo un fattore di discontinuità spaziale, ne accentua l'importanza.

Tale quinta sarà rifinita con un semplice intonaco tinteggiato in modo da creare anche una discontinuità materica con il rivestimento utilizzato per la facciata del centro commerciale. L'uso di un materiale più aderente alla tradizione e l'inserimento di bucature quadrate di piccole dimensioni creano ulteriore richiamo al fabbricato originale.



Render della facciata "storica"

3.7 Portico ad uso pubblico su via Marconi

Per alleggerire visivamente l'angolo dell'edificio sul fronte di via Marconi si prevede di arretrare la vetrata al piano terra di circa 5.20m, con conseguente riduzione delle superfici interne all'unità e realizzando, così, un portico ad uso pubblico. Il marciapiede di via Marconi e il portico ad uso pubblico, essendo a quote differenti, saranno collegate tramite gradini rientranti in area di proprietà privata e una rampa dalla ex via Crispi.



Render della facciata su via Marconi

3.8 Parcheggio interrato

La volontà della proprietà di rendere più fruibile e gradevole l'uso pubblico del parcheggio interrato, ha portato a modificare i comparti antincendio (ora previsti in numero di tre di ampie dimensioni) lasciando un grande e funzionale spazio libero centrale di circa 5.000 mq, senza pareti divisorie (vedi allegata autorizzazione Vigili del Fuoco in L).

Il nuovo assetto è scaturito anche dalla scelta di evitare autorimesse private in forma di box, il che garantisce una migliore ridistribuzione dei posti auto e della circolazione all'interno del parcheggio interrato.
Tale ridistribuzione ha inoltre richiesto l'inserimento di un impianto antincendio ad acqua con ulteriore vasca di riserva idrica a servizio degli sprinkler, posizionata nel sottorampa di via Roma ed avente un volume utile di 85mc.

Le suddette modifiche, pur aumentando notevolmente i costi, tendono a migliorare l'accessibilità e la funzionalità del parcheggio interrato.

Al fine di garantire il rispetto dei criteri di prevenzione incendi (v. progetto approvato dai Vigili del Fuoco di Rimini con Prot. n.14864 del 24/12/2018) del D.M. 01/02/1986 è necessaria l'apertura di una bocca di lupo su Via Colombari per consentire un'adeguata areazione dell'interrato (vedi "L pareri_2021").

3.9 Eliminazione scarpata verde lato"Il Melograno"

La prevista scarpata a verde realizzata nella bocca di lupo dell'interrato, posta lungo il percorso pedonale lato parcheggio "Il Melograno", verrà sostituita da una nuova bocca di lupo dotata di grigliato metallico con muretti rivestiti completamente in pietra di Luserna e area verde adiacente attualmente di proprietà del S.A. Nell'area verde saranno piantumati alberi ad alto fusto tipo "Cupressus sempervirens" per dare vita ad un filtro verde tra l'area di progetto e l'area residenziale adiacente.

3.10 Accessi alle cabine Enel

Si prevede di eliminare la porta d'ingresso della cabina elettrica, in accordo con ENEL, sul lato del cortile della biblioteca per non creare una servitù di passaggio per manutenzione sul cortile Comunale a favore di ENEL. Verrà quindi realizzato un nuovo ingresso a tale vano tecnico da via Roma, tramite un nuovo accesso carrabile. Tale nuovo percorso sarà pavimentato in pietra di Luserna con dissuasori sferici in metallo, a protezione delle bocche di lupo grigliate e delle uscite di sicurezza. Tale area dovrà essere ceduta al Comune come area pubblica su cui graverà una servitù, a favore di ENEL, di passaggio per l'accesso alla cabina Enel.

Sarà oggetto di servitù, sempre a favore di ENEL, di passaggio per l'accesso alla cabina della palazzina B anche la strada privata che collega Via Marconi a Via Colombari. E' infine prevista una servitù di passaggio per condotte interrate di Enel su area di circa di 3mx34m all'interno del area cortilizia del comparto 2L nel caso in cui venga approvato il percorso dei cavidotti proposto da Enel e rappresentato come "percorso A" nella tav. "B3.3 Schema della rete elettrica_2021".

4. MODIFICHE DI ORGANIZZAZIONE FUNZIONALI E DISTRIBUTIVE

4.1 Nuova distribuzione del piano terra commerciale

Sono state apportate delle modifiche alle superfici dei negozi e alle destinazioni, anche alla luce delle richieste dei futuri fruitori; saranno mantenuti i negozi di vicinato e due medie strutture con un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita; il supermercato CONAD non supera i 2.500 mq di superficie di vendita, nel rispetto delle superfici già previste.

La sistemazione dei negozi rispetta l'autorizzazione commerciale approvata che prevedeva max 3 medie strutture al piano terra; nei restanti spazi disponibili, saranno realizzati negozi, esercizi pubblici, attività artigianali e direzionali.

Per esigenze di sicurezza notturna e decoro, la Galleria Ghigi sarà munita di due vetrate e porte automatiche per grande afflusso, su via Roma e via Colombari, che la delimiteranno dallo spazio esterno creando uno spazio gravato da servitù di uso pubblico con accesso regolamentato nelle ore notturne. Con ciò si confida di valorizzare i negozi di vicinato, l'esercizio pubblico e la grande struttura di vendita alimentare (Superstore Conad), che si affacciano all'interno della stessa. Le vetrate su via Roma e su via Colombari, dotate di uscite d'emergenza incorporate, consentiranno una migliore fruibilità della stessa galleria, creando un ambiente protetto dalle correnti d'aria e dai volatili, a beneficio dei visitatori del complesso.

Dalla galleria Ghigi si accederà, tramite vano scala e ascensore per portatori di disabilità, alla terrazza privata ad uso pubblico al piano primo. All'interno della galleria saranno ubicati i servizi igienici pubblici utilizzabili dai fruitori della terrazza.

4.2 Nuovo ingresso palazzina B

Si prevede l'inversione dell'ingresso della palazzina B con l'eliminazione dell'ingresso residenziale sul retro, considerato meno funzionale e non idoneo. Tale nuovo ingresso migliorerà l'ingresso alla palazzina B e al parcheggio interrato per gli utenti dei negozi e uffici.

5. MODIFICHE VIABILISTICHE E DI PARCAMENTO

5.1 Migliorie al parcheggio a raso di via Serrata

Si elencano gli affinamenti progettuali apportati al parcheggio:

- allargamento della rampa carrabile di via Serrata a 6.17 ml e riduzione della pendenza a 11.5%, per un più favorevole accesso all'interrato. In questo caso si ritiene opportuno anche eliminare il doppio senso per migliorare ulteriormente la funzionalità dell'ingresso;
- inserimento di nuovi attraversamenti tra il parcheggio di via Serrata ed il percorso pedonale adiacente al corpo B; tali varchi di passaggio consentono un accesso più facilitato e continuo tra aree adiacenti;
- leggera modifica di conformazione e di posizione, rispetto a quanto previsto originariamente nel 2013, del vano scala attiguo alla rampa di via Serrata, che dal parcheggio a raso conduce a quello interrato; in particolare si prevede la chiusura al piano terra del vano ascensore tramite porte vetrate e la realizzazione di un cornicione a sbalzo di cm 150 a protezione parziale della scala, il che consentirà di chiudere con vetrate anche il vano scale; il tutto mantenendo la distanza di 5 metri dal confine
- si prevede la modifica delle fioriere su via Colombari e loro trasformazione in panchine rivestite in pietra di Luserna ;
- si prevede la traslazione delle bocche di lupo poste nelle corsie del parcheggio al centro delle batterie di posti auto. I pali dell'illuminazione previsti nel parcheggio saranno protetti dagli urti mediante protezioni metalliche.
- Si prevede l'inserimento di almeno n. 2 posti auto al piano terra del complesso edilizio sia dotati di stazioni di ricarica di veicoli elettrici ai sensi dell'art. 4 comma 1-bis lett. a.1) del D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

5.2 Modifica alla viabilità carrabile per il carico e scarico merci

L'obbiettivo della variante al PUA è quello di limitare gli impatti dovuti all'indotto viabilistico e acustico generato dai mezzi pesanti per il carico e scarico merci della grande struttura di vendita. Vista la collocazione del centro commerciale di livello inferiore in prossimità del centro storico (a confine) e preso atto che la viabilità individuata, in sede di PUA 2013, portava l'accesso dei mezzi pesanti proprio a ridosso di tale confine è fondamentale agevolare il transito degli automezzi al fine di non arrecare nessun tipo di disagio alla città nelle prime ore del mattino. Le indagini fatte in sede di redazione della presente variante hanno portato a perseguire con convinzione l'obbiettivo di allontanare tale transito dal centro storico, individuando un percorso il più agevole e fruibile possibile con tali mezzi sia in termini di accessibilità diretta, ma anche valutando anche gli spazi necessari alla manovra per accedere dagli spazi pubblici alle aree private. Tenendo conto che come il pastificio generava una frattura urbana che con il presente piano si vuole ricucire, la nuova struttura si collocherà in un tessuto urbano consolidato. Considerando che le merci sopraggiungono dall'autostrada è fondamentale evitare che venga individuato come percorso principale quello che da Via Abbazia porta su Via Borgo Mazzini per poi giungere nel cuore del centro storico. Era necessario individuare una viabilità lineare ed è emerso che il percorso ideale è dato dall'asse viario che genera Via Colombari con la Via Serrata parallelo a Via Roma. Tale percorso pur essendo una previsione di PRG non risulta attualmente realizzato, pertanto, pur individuando tale percorso come ottimale per accedere con le merci, si è individuato un percorso alternativo, da utilizzare in attesa degli sviluppi viari del centro urbano di Morciano. Il percorso provvisorio prevede l'arrivo dei mezzi pesanti per il carico delle merci o per il ritiro di quanto sia da smaltire dall'autostrada, arrivando al centro urbano di Morciano, percorrendo Via Abazzia, Via Forlani, Via Serrata, immettendosi su Via Roma (che verrà percorsa per circa 200 m nel tratto a monte) Via Forlì e immettendosi sulla Via Colombari (di nuova apertura). L'analisi del traffico ha evidenziato che la Via Roma (viabilità centrale) nel momento di apertura del centro avrà il suo orario di punta di accessibilità tra le ore 17 e le 19, vista l'attività di commercializzazione di prodotti alimentari della grande struttura di vendita, dove l'approvigionamento delle merci è previsto nelle primissime ore della giornata, si ritiene la proposta di questo percorso migliorativa rispetto a raggiungere da Via Serrata, Via Marconi e transitare con le merci nella viabilità privata a ridosso del centro storico. Tale soluzione, risulta acusticamente migliorativa rispetto al transito lungo la via Marconi con manovra per accedere alla strada privata (vedi tav. I Studio del traffico_2021 e G Valutazione previsionale di clima acustico_2021).

Tenendo conto che il percorso previsto per l'accesso all'area carico/scarico si sviluppa in un'area a ridosso del centro storico, si suggerisce di regolare il traffico nelle vie interessate con una circolazione a doppio senso di marcia, ma con

limite di velocità a 30 km/ora (v. relazione del tecnico competente in acustica), ciò consentirà un più tranquillo e sicuro passaggio dei fruitori tra i due blocchi del centro commerciale (corpo A e corpo B).

Verranno comunque utilizzati tutti gli accorgimenti necessari alla riduzione dell'impatto. Infatti si dovrà:

1. svolgere l'attività di carico e scarico merci in intervallo temporale diurno, ovvero dalle 06.00 alle 22.00;

2. chiudere il portone di accesso durante le operazioni di carico-scarico;

3. impiegare un portone fonoisolante, coibentare le pareti interne del locale con materiali che abbiano proprietà fonoisolanti e fonoassorbenti e montare a soffitto dei baffles in materiale fonoassorbente;

4. spegnere i veicoli durante le operazioni di carico-scarico;

5. realizzare all'interno dell'area protetta una pavimentazione sulla quale avviene il carico e scarico, con materiale liscio per evitare che le irregolarità facciano vibrare i carrelli per il trasporto dei materiali;

6. utilizzare solo muletti elettrici;

7. far circolare i fornitori in intervallo notturno dalle 22.00 alle 06.00;

8. i mezzi in attesa di conferire merci, non dovranno sostare con motore acceso nella strada privata, né in Via Colombari nelle vicinanze del magazzino (tale prescrizione dovrà essere evidenziata mediante apposita segnaletica):

8. Inserire internamente il compattatore di rifiuti.

Per quanto riguarda la nuova viabilità carrabile e pedonale sono stati rispettati i criteri e le linee individuate nelle direttive della ricerca, "MORCIANO 2030". In particolare la riapertura di via Colombari e il ripristino degli attraversamenti pedonali in tutte le direzioni consentiranno il tanto atteso collegamento fiume-collina denominato "CERNIERA VERDE".

5.3 Revisione funzionale delle rampe dell'interrato

Nel quadro della riconsiderazione generale del traffico stimato dal centro commerciale, si prevedono alcune modifiche funzionali agli accessi del piano interrato. In dettaglio, le modifiche proposte sono:

- uso della **rampa di via Serrata** con un senso unico in ingresso, anziché a doppio senso come precedentemente autorizzato; questa soluzione è dettata dall'esigenza di non creare intralci in uscita e quindi per minimizzare lo svantaggio di non essere perpendicolare alla strada e molto vicina al limitrofo passaggio pedonale; tale senso unico si reputa migliori la funzionalità degli ingressi ed aiuti l'ingresso su via Roma.

- uso della **rampa di via Roma** a doppio senso di marcia; nel progetto urbanistico approvato (PUA 2013) era previsto il divieto di uscita in via Roma del parcheggio interrato, perché via Roma doveva essere ristretta a 6 metri di larghezza, con doppio senso di circolazione a velocità ridotta. Il restyling di via Roma che porta la sede stradale a 8.45m di larghezza favorisce una migliore circolazione degli automezzi su detta via, sia per i cittadini che per la viabilità di servizio, consentendo un'ottimale transitabilità a doppio senso della rampa che vi si affaccia.
  La nuova rampa di via Roma, larga 6.76m, consentirà una comoda e funzionale uscita degli automezzi del parcheggio interrato, così che possa diventare sicuramente la rampa più utilizzata. In questo senso, lo studio effettuato in sito sui flussi di traffico, evidenzia l'assenza di problematicità di sorta, specie in termini di ingressi e uscite. E' stata proposta in uscita la svolta obbligata verso destra per non aumentare il numero di autoveicoli nelle strade del centro storico.
  - uso della **rampa di via Marconi** mantenuta a doppio senso, in quanto si reputa non crei alcun problema alla viabilità, infatti la strada interna di collegamento tra via Serrata/Marconi e via Colombari sarà utilizzata a senso unico di marcia come mero accesso di servizio alle attività insediate nel corpo B e la visibilità in entrata e in uscita sulla rampa di via Marconi è accettabile (soprattutto a destra in uscita), anche a ragione dell'allargamento del marciapiede. Si propone in uscita dalla rampa di via Marconi la svolta obbligata a sinistra per non congestionare le strade del centro storico. Le prove sul posto, effettuate anche nel giorno di mercato, hanno rilevato che la soluzione non creerà incolonnamenti all'ingresso di via Roma.
    La nuova proposta degli accessi delle rampe è stata considerata nel complesso come elemento migliorativo sia dal punto di vista funzionale che d'impatto acustico.

Per la distanza delle rampe di accesso all'interrato si richiede l'applicazione della deroga alle norme da osservare per passi carrai e uscite autorimesse di cui all'art. 51, commi 3, del REC in quanto le due rampe su via Marconi e via Serrata sono posizionate a una distanza inferiore ai 5m dal suolo pubblico.

5.4 Via Colombari

Nel tratto di via Colombari che volge dal nuovo complesso edilizio sino via Pascoli verranno realizzati due marciapiedi prospicienti le palazzine A e B, allineati con i percorsi pedonali esistenti, essi saranno pavimentati in lastre di pietra di Luserna e rialzati di 5 cm rispetto alla via. I percorsi pedonali fronteggianti le vetrine saranno in lastre di pietra di Luserna a spacco mentre la carreggiata e l'accesso alla strada privati per mezzi autorizzati sarà in asfalto. I marciapiedi saranno protetti mediante l'inserimento di dissuasori metallici di forma sferica di colore micaceo.

6. CESSIONI E SERVITU'

Come si evince dalla tav. B5.a Aree oggetto di cessione di diritti e servitù, si prevede:

- la ridefinizione puntuale delle proprietà, con eliminazione completa di spazi di proprietà pubblica nel piano interrato;
- l'aggiornamento delle aree oggetto di cessioni e servitù di uso pubblico poste fuori terra;
- l'inserimento delle nuove aree acquisite dal soggetto attuatore nella via XXV Luglio tra quelle oggetto di futura cessione gratuita al Comune;
- che l'area "il Melograno" acquisita dal soggetto attuatore rientri tra le aree oggetto di futura cessione gratuita al Comune senza conteggiarla come standard poiché già conteggiata in quanto tale per un'area limitrofa.

Nella tav. B5.a sono evidenziate tutte le aree private che saranno gravate da servitù di uso pubblico al piano terra e al piano primo comprese quelle in cui l'uso pubblico sarà regolamentato (gallerie, servizi igienici pubblici e vano scala di accesso al terrazzo).

7. ARREDO URBANO E RECINZIONI

Si riportano nella tavola “B3.10 Arredo urbano e recinzioni_2021” le tipologie di arredo urbano previste nel Piano che saranno utilizzate sostanzialmente quelle prescritte nel PUA 2013. Nella tavola sono riportati degli esempi puramente indicativi di panchine, cestoni portarifiuti e dissuasori.

Le aree pubbliche al piano terra saranno pavimentate in pietra di Luserna come previsto nel PUA 2013.

Le recinzioni sul confine di proprietà presenti nelle aree verdi di Via Serrata e Via Roma, oggetto di cessione, saranno sostituite con nuove recinzioni. Nell’area verde di Via Roma sarà realizzato un muretto in cls prefabbricato h=65 cm fuoriterra con recinzione in lamelle metalliche verniciate h=115 cm mentre nell’area verde di Via Serrata sarà realizzata una recinzione della medesima tipologia ma di altezza del pannello di 130 cm su muretto in cls prefabbricato h=50 cm.

8. VIABILITA' E PARCHEGGI

Lo schema della viabilità generale è basato sulle vie principali urbane (via Roma, via Marconi, via Serrata e via Forlani - XXV Luglio) dalle quali si accede ai seguenti parcheggi :

- quelli già esistenti di Piazza Risorgimento di 127 posti auto;
- il parcheggio a due piani interrati di piazza Ghigi di 181 posti auto realizzato dal Soggetto attuatore, collaudato e già ceduto a standard .
- il parcheggio privato posto al piano interrato sotto il nuovo complesso, in cui sono 340 posti auto dedicati agli utenti dell'area commerciale e ad uso pubblico;
- il nuovo parcheggio a raso con accesso da via Serrata dotato di 44 posti auto
- il nuovo parcheggio pubblico lungo la via Forlì dotato di 61 posti auto;

La presenza importante di posti auto, con l'incremento dei posti auto nel parcheggio interrato, comporterà una riduzione della permanenza dei veicoli su strada, a cui seguirà una riduzione delle vie percorse e del traffico indotto in termini di veicoli/ora. Il tutto si tradurrà in una sostanziale riduzione dei livelli di pressione sonora.
Al fine di ridurre gli effetti del traffico indotto e della movimentazione dei mezzi pesanti per il carico/scarico, verranno introdotte alcune zone con velocità ridotta a 30km/h, tale misura si reputa necessaria per i numerosi attraversamenti pedonali inseriti in progetto.
I due fattori sopra riportati, l'aumento dei posti auto e la riduzione di velocità a 30 km/h, in aggiunta all'eliminazione dell'uso residenziale, diminuiranno l'impatto del traffico per cui si reputa che le condizioni che richiedevano la realizzazione dell'asfalto fonoassorbente non sussistono più.

La sistemazione della viabilità e degli spazi pubblici assume un valore decisivo per la riqualificazione complessiva del comparto Ghigi e per legare i nuovi interventi al resto della città, in particolare alla sua area più centrale.

Si è già descritta l'importanza assegnata al nuovo percorso ciclo-pedonale di via Crispi, che collega il fiume ed il futuro parco fluviale alla via Roma, alla via Colombari e, mediante i percorsi trasversali, con il centro storico.

Tutte le altre vie pubbliche esistenti costituiscono un impianto viario molto ampio che si presta ad interventi di miglioramento, per moderare la velocità, proteggere gli attraversamenti e favorire in generale la fruizione pedonale; già da anni è in atto un programma in tal senso a partire dalla zona più centrale di Morciano e l'attuale intervento intende proseguirlo, assumendone gli indirizzi fondamentali e anche molti aspetti costruttivi di dettaglio per evitare discontinuità.

Per quanto riguarda la principale fonte di inquinamento acustico indotta dal traffico, non sono emerse particolari criticità ma solo aspetti positivi con analisi puntuali effettuate sul posto.

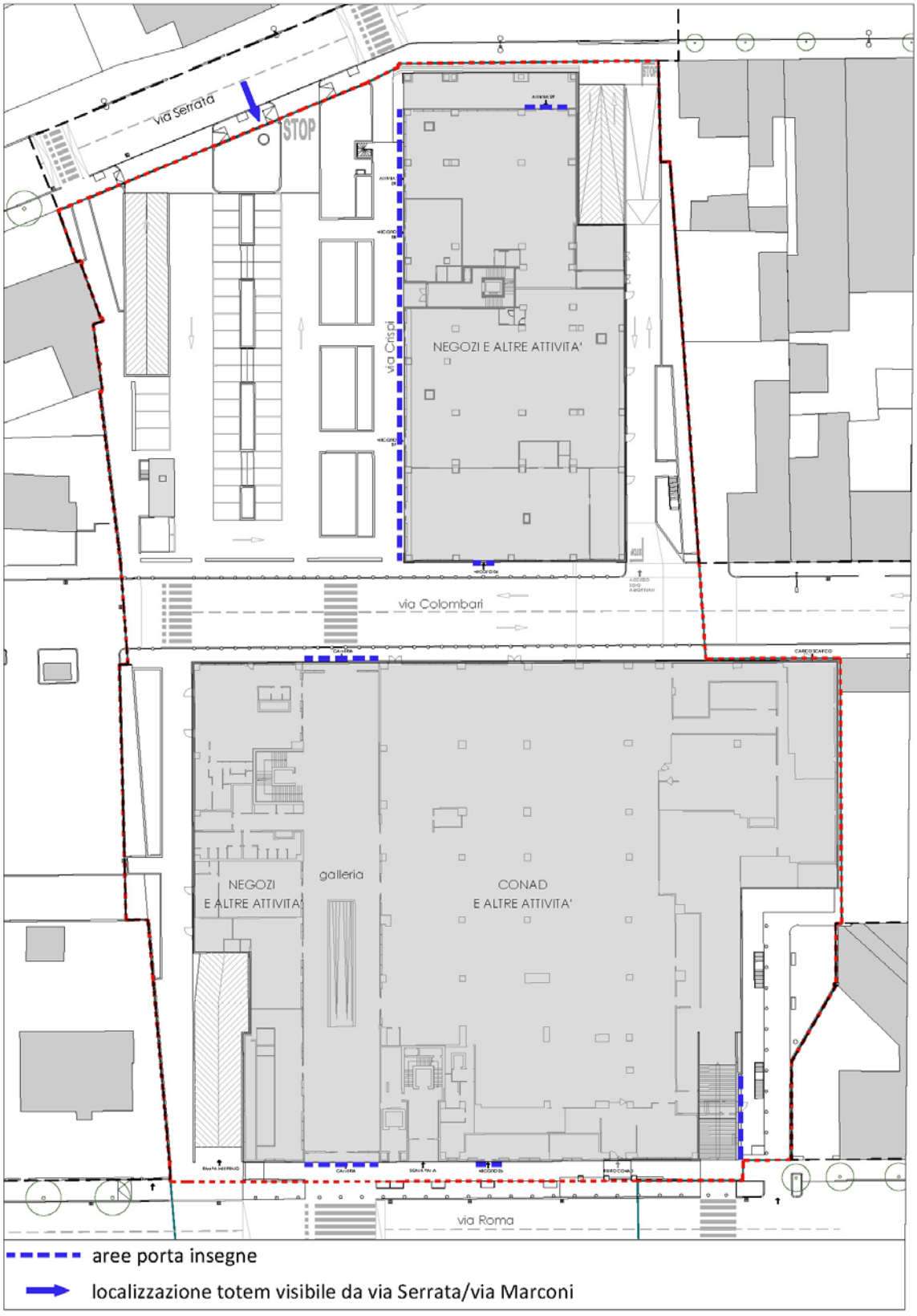
9. IMPIANTI TECNOLOGICI

Sui tetti della palazzina B e al piano primo del blocco A, saranno realizzate idonee protezioni acustiche con barriere perimetrali alle macchine onde garantire una mascheratura completa degli impianti tecnologici per il riscaldamento/raffrescamento. Saranno adottati materiali e impianti di ultima generazione con l'utilizzo di pompe di calore a basso consumo energetico.
I vani tecnici in copertura delle palazzine A e B avranno barriere perimetrali di altezza compresa tra i 2,50m e i 3,50m.
Per quanto riguarda il locale per impianti sulla terrazza si richiamano le prescrizioni contenute nella relazione dell'impatto acustico per i locali tecnici:
a) il locale tecnico degli impianti esterni del supermercato dovrà essere realizzato con pareti e copertura a baffles con potere fonoisolante pari ad almeno Rw=50dB;
b) le pareti interne e la copertura a baffles dovranno essere realizzati con materiale fonoassorbente;
c) le porte di accesso e le griglie di espulsione e ripresa d'aria dovranno essere realizzate sul lato dove non sono presenti recettori;
d) in corrispondenza delle griglie di espulsione e di tutte le aperture del locale si dovranno installare trappole acustiche (per es. plenum, griglie afoniche, silenziatori o altre soluzioni atte a ridurre le emissioni sonore in uscita).

Per gli impianti ci si atterrà invece alle seguenti prescrizioni:
a) Installazione esclusiva di impianti tecnologici insonorizzati e dotati di dispositivi antivibranti di appoggio
b) interposizione di giunti elastici idonei a desolidarizzare tutti gli impianti tecnologici e i canali aeraulici;
c) verifica della necessità di impiego di silenziatori in corrispondenza delle mandate e delle riprese d'aria
d) verifica della necessità di impiego di isolanti acustici come avvolgimento di canali aeraulici esposti in esterno.

10. INSEGNE E TOTEM

Nel progetto sono stati individuati degli spazi destinati alle insegne, in corrispondenza degli ingressi ai negozi e alla galleria Ghigi.
Inoltre è stato inserito un totem nell'aiuola centrale del parcheggio di Serrata visibile dalla strada.
L'illuminazione prevista per le insegne sarà conforme alle normative vigenti.





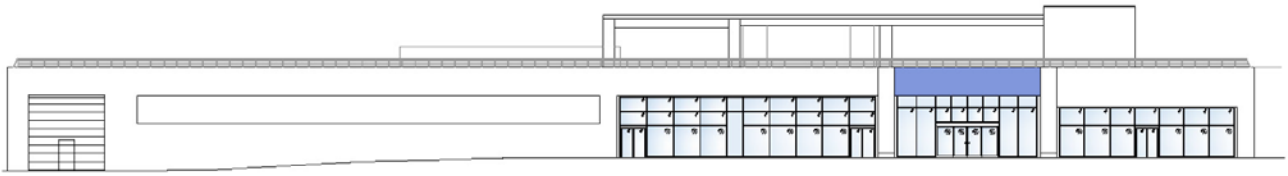
PROSPETTO VIA CRISPI



PROSPETTO VIA COLOMBARI, palazzina B



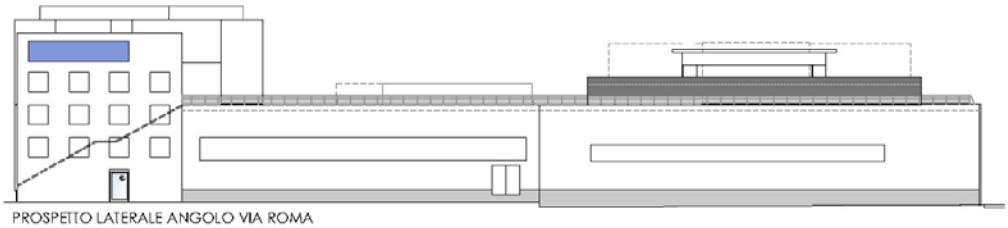
PROSPETTO VIA MARCONI palazzina B



PROSPETTO VIA COLOMBARI, palazzina A



PROSPETTO VIA ROMA



PROSPETTO LATERALE ANGOLO VIA ROMA

aree porta insegne

11. MATERIALI DI PROGETTO

Tutti i pannelli prefabbricati in cemento dell'involucro esterno saranno rivestiti con una facciata ventilata realizzata con mattonelle in cotto di grande formato per uniformare tutti i prospetti e mettere in risalto i volumi.

I colori di queste mattonelle, così come approvati dalla C.Q.A.P. ed in parte già posati sulle facciate, si valorizzano soprattutto alla luce solare, assumendo connotazione cromatica differente in relazione all'angolo d'incidenza della radiazione.

La posa "a scandola" di taluni elementi architettonici è stata concepita per creare una leggera vibrazione nella facciata, donando maggior risalto alle paraste. Una lamiera continua color grigio micaceo, posata fra gli elementi decorativi orizzontali, occulterà i pannelli prefabbricati retrostanti.

Questi due sistemi di posa consentiranno di valorizzare l'intero complesso, occultando completamente la struttura prefabbricata in cemento, che in questo modo si inserirà pacatamente nel tessuto urbano del centro storico senza eccessivi contrasti.



Facciata di Via Roma con rivestimento in cotto

Sono stati proposti colori caldi naturali per ricordare i toni e i colori del vecchio opificio, esaltandone il valore semantico della memoria.

Tutta la restante parte dell'immobile al piano terra, sarà realizzata con infissi a nastro occultati dai frangisole orizzontali in cotto, anch'essi richiesti dalla CQAP. Tali frangisole saranno realizzati con elementi a sezione quadrata da 5x5 cm distanti 5 cm fra loro, il che garantirà la filtrazione di quota parte dell'irraggiamento solare.



Infissi a nastro con frangisole

I controsoffitti delle logge delle palazzine saranno previsti in lamiera stirata colore grigio micaceo come tutte le scossaline e le lattonerie.

Per il termocappotto delle logge è stato scelto un colore intonato ai colori del cotto.

Come già avuto modo di affermare nella prima stesura di Piano, gli elaborati del piano relativi alla finitura degli edifici, ai materiali ed ai dettagli costruttivi costituiscono rappresentazione di massima di ciò che verrà realizzato, secondo margini di flessibilità sanciti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Limitatamente a tali aspetti, in fase esecutiva il soggetto attuatore potrà apportare eventuali modifiche di approfondimento dell'intervento urbanistico sebbene lo stato di avanzamento dei lavori abbia progressivamente ridotto e superato la fase di studio ed approfondimento con quella già molto avanzata della cantierizzazione.

12. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le principali opere di urbanizzazione previste dalla variante al piano sono le seguenti:

a) verde pubblico e relativi percorsi ed attrezzature (corridoio verde tra via XXV Luglio e via Forlani);
b) adeguamenti di strade veicolari, marciapiedi e piste ciclabili;
c) impianto di pubblica illuminazione;
d) rete fognante di raccolta delle acque meteoriche e dei liquami delle utenze;
e) impianti di irrigazione delle aree verdi
f) reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, telefono;

Le suddette opere saranno realizzate a cura e spese della proprietà con tempi e modalità stabiliti dalla Convenzione – ad esclusione di quelle contemplate alle lettere a) ed e) - consistono in meri allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti o in modesti adeguanti e non comporti la cessione all'Ente Comunale di nuove infrastrutture ed aree pubbliche.

Il parcheggio pubblico pluripiano ed il verde pubblico con percorsi ciclo-pedonali di Piazza Ghigi è già stato realizzato, collaudato e già ceduto a standard, così come il parcheggio di Via Forlì, che rientrava nelle opere di urbanizzazione del PUA 2013, è già stato completato e collaudato.
L'area verde "il melograno" viene scorporata dalle opere di urbanizzazione ma ceduta in maniera gratuita al Comune.
Le aree che comprendono le opere di urbanizzazione che il S.A. è tenuto a realizzare sono state suddivise in comparti, derivanti dalla riperimetrazione del PRU:

Esse sono:

1 - COMPARTO 2H AREA VERDE XXV LUGLIO

2 - COMPARTO 2H VIA XXV LUGLIO

3 - COMPARTO 2B VIA ROMA lato via Forlì

4 - COMPARTO 1B VIA ROMA interna al PUA

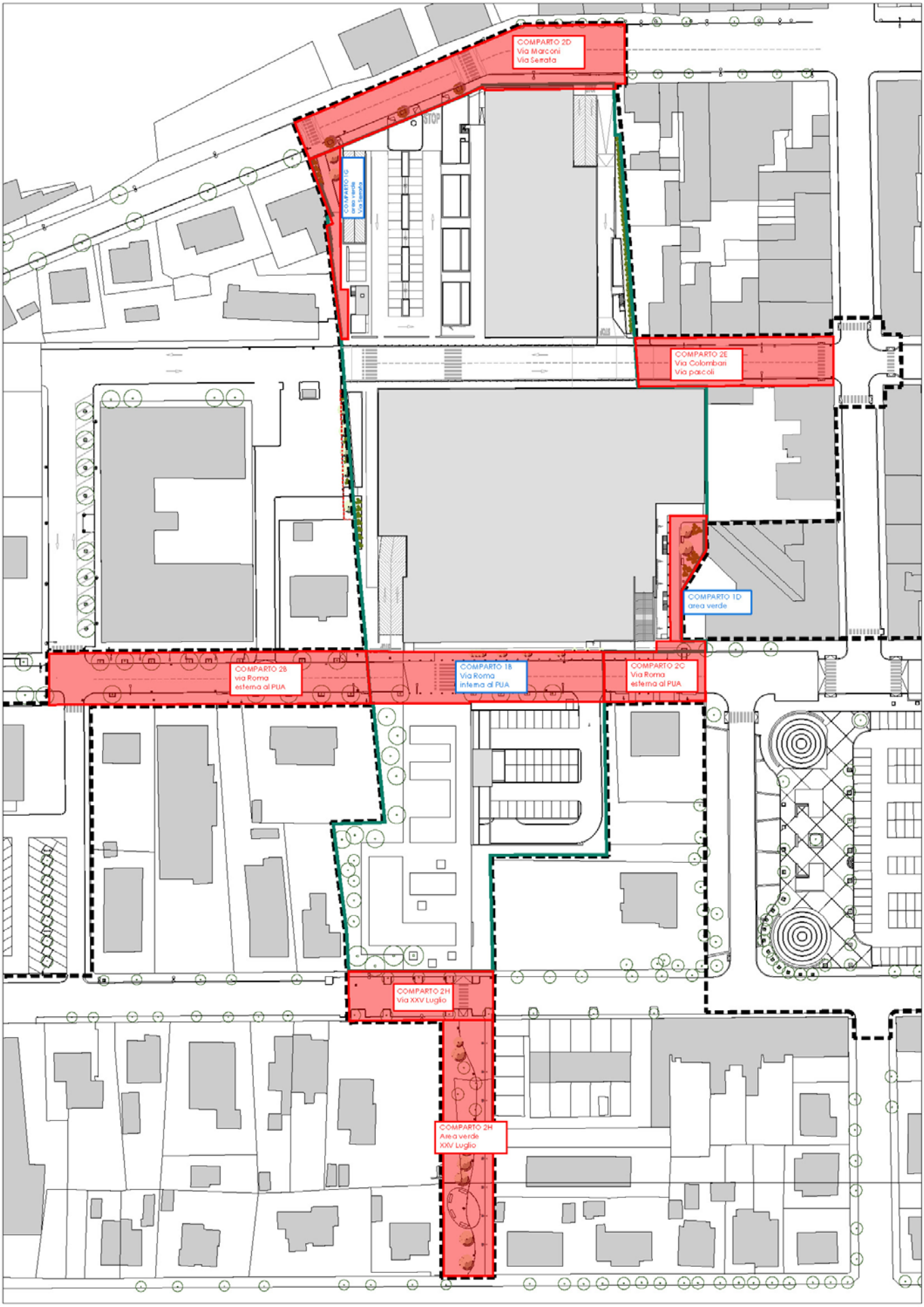
5 - COMPARTO 2C VIA ROMA lato via Pascoli (incluso comparto 1H marciapiede via Roma)

6 - COMPARTO 1D AREA VERDE VIA ROMA

7 - COMPARTO 2E VIA COLOMBARI lato via Pascoli

8 - COMPARTO 2D via Marconi via Serrata

9 - COMPARTO 1G AREA VERDE VIA SERRATA


COMPARTO 2D
Via Marconi
Via Serrata
COMPARTO 1G
Via Serrata
COMPARTO 2E
Via Colombari
Via pascoli
COMPARTO 1D
area verde
COMPARTO 2B
via Roma
esterna al PUA
COMPARTO 1B
Via Roma
interna al PUA
COMPARTO 2C
Via Roma
esterna al PUA
COMPARTO 2H
Via XXV Luglio
COMPARTO 2H
Area verde
XXV Luglio

12.1 Reti impiantistiche

12.1.1 Rete idrica

La nuova rete idrica sarà realizzata seguendo le indicazioni dell'ente gestore (Hera spa).

Attualmente sono stati realizzati entrambi gli allacci secondo le prescrizioni HERA.

12.1.2 Rete fognaria

Per quanto riguarda la fognatura bianca, l'intervento prevede solo allacci alle fognature pubbliche esistenti, già autorizzati da HERA. In particolare gli allacci saranno:
-n°2 allacci sulla fognatura mista esistente di Via Colombari;

-n°3 allacci sulla fognatura mista esistente di Via Roma.

Per quanto riguarda la fognatura nera, HERA ha richiesto la realizzazione di un nuovo tratto su Via Colombari. Saranno inoltre previsti i seguenti allacci per lo scarico dei reflui provenienti dai comparti A e B, in particolare:

-n°1 allaccio sulla fognatura mista esistente di Via Marconi;

-n°2 allacci sulla fognatura mista esistente di Via Roma.

Gli allacci verranno realizzati tenendo conto delle prescrizioni indicative approvate dall'ente gestore.

Tutte le nuove caditoie e chiusini stradali dovranno essere in ghisa per traffico pesante.

Nell'area verde di via XXV Luglio è in previsione una linea di raccolta dell'acqua piovana con n. 6 nuove caditoie con allaccio alla fognatura mista di via XXV Luglio.

Per ciò che attiene alla **regimazione delle acque meteoriche** all'interno della proprietà, il Piano prevede la divisione in due comparti A e B.

Sostanzialmente non sono state fatte modifiche ma sono state convogliate le acque di scarico delle acque meteoriche del corpo B in via Colombari. Tale nuova proposta è stata approvata da HERA nel nulla osta allegato.

La nuova rete acque nere consiste come detto sopra per gli scarichi delle acque bianche, in due nuovi scarichi su via Roma già realizzati, ove è presente, da cartografia ricevuta da HERA, una fognatura di acque miste (scatolare dimensioni esterne 900x1350mm) ed un nuovo scarico da realizzare su via Marconi sulla fognatura acque miste esistente (dimensioni cm 60).

Tutti gli allacci che servono gli edifici privati non verranno inseriti nella stima dei costi.

12.1.3 Rete di irrigazione

Sono previsti gli impianti di irrigazione nelle aree verdi di via XXV Luglio, via Roma, via Serrata e area il Melograno con ala gocciolante per nuove alberature e fasce arbustate. L'irrigazione dell'area verde il Melograno non verrà inserita nella stima dei costi delle opere di urbanizzazione.

12.1.4. Rete elettrica

ENEL con parere (prot. 377527 del 21/03/2013) e successivi, ha individuato, per l'elettrificazione dell'area oggetto di riqualificazione urbana, i percorsi dei cavidotti di raccordo tra l'attuale cabina di Via Colombari-Via Pascoli e le cabine di nuova realizzazione poste nella palazzina A e nella palazzina B del comparto edificatorio ex pastificio "Ghigi**".** La previsione di ENEL, per raggiungere la cabina della palazzina A, vede la posa del cavidotto nell'area cortilizia comunale adiacente l'edificio **"Percorso A"** con opere di posa e ripristino dell'area a carico del soggetto attuatore, con successiva costituzione di servitù a favore di ENEL. Nell'eventualità che non venga approvato il "percorso A" viene proposto un percorso alternativo **"percorso B",** che prevede il passaggio dei cavidotti attraverso via Colombari, via Pascoli e via Roma, con opere di posa e ripristino dell'area a carico del soggetto attuatore.
La previsione, invece, di ENEL, per raggiungere la cabina della palazzina B, vede la posa del cavidotto sulla Via Colombari tratto pubblico, con opere di posa e ripristino dell'area a carico del soggetto attuatore, con successiva costituzione di servitù a favore di ENEL.

12.1.5 Rete telefonica

Per quanto riguarda la rete telefonica non sono state apportate modifiche.

12.1.6. Illuminazione pubblica

L' intervento prevede l'installazione di nuovi corpi illuminanti a servizio delle aree verdi pubbliche. I nuovi apparecchi illuminanti saranno collegati alle dorsali di illuminazione pubblica esistente, come riportato nelle tavole di progetto.
Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione pubblica esistente di Via Marconi, Via Serrata, Via Colombari, Via Roma e Via XXV Luglio, non sono state effettuate alcune modifiche, in quanto già progettati, dichiarati e collaudati nei precedenti interventi. Per completezza sono stati comunque riportati nelle tavole di progetto.L'illuminazione pubblica prevista per l'area verde il Melograno non rientrerà nella stima dei costi.
Per quanto riguarda l'illuminazione privata da sottoporre ad uso pubblico, sarà realizzata in conformità alle normative vigenti e lo schema dei corpi illuminanti, posizionamento e tipologia , è visibile nella Tav." B3.6 Schema della pubblica illuminazione_2021".
La progettazione degli impianti è stata realizzata considerando la Norma UNI 11248 e recependo le prescrizioni della EN 13201-2 e della Legge regionale n.19 del 29 settembre 2003.
L'illuminazione delle aree verdi pubbliche sarà realizzata con sorgenti ed apparecchi conformi direttiva sull'inquinamento luminoso, privilegiando quelli a ridotto abbagliamento. Inoltre, al fine di garantire risparmio energetico, deve utilizzare sistemi quali riduttori di potenza, orologi astronomici e crepuscolari. Si è preferito utilizzare più apparecchi di potenza ridotta piuttosto che un numero di apparecchi minore ma con potenza maggiore, al fine di garantire maggiore uniformità dell'illuminazione, adeguato comfort visivo e un maggiore rispetto per le piante.
Come già descritto l'impianto di pubblica illuminazione sarà alimentato da linee di pubblica illuminazione esistenti, secondo le modalità concordate con la ditta manutentrice degli impianti di pubblica illuminazione del comune di Morciano di Romagna.
Tutte le aree esterne al piano terra e piano primo, private di uso pubblico, saranno totalmente illuminate per rendere le aree sicure e funzionali, la loro realizzazione è esclusa dal conteggio delle opere di urbanizzazione.

12.2 Posti moto e bici

Nel PUA 2013 e nei titoli edilizi già rilasciati era prevista la realizzazione delle dotazioni pertinenziali per posti bici e moto su area pubblica (via Roma), in quanto non reperibili nella loro totalità all'interno dell'area di proprietà. In questa variante, a seguito di una riorganizzazione generale delle superfici fondiarie, si è riusciti a ricavare gli spazi necessari all'interno della proprietà e quindi si propone di realizzare la dotazione dei posti moto per intero al piano interrato e la dotazione dei posti bici al piano terra; n. 39 posti bici sono stati ricavati nell'area privata prospiciente l'area verde di via Roma per un accesso agevole alla palazzina A , n. 13 posti bici sono stati posizionati nell'area pavimentata frontale al fabbricato B e altri 15 lungo la viabilità ad uso pubblico destinata al passaggio dei mezzi autorizzati che si trova sul retro della palazzina B, per un totale di n. 67 posti bici.

12.3 Revisione delle opere di arredo urbano sulle vie Roma e Serrata

La presente Variante rivede le opere di arredo urbano previste su via Roma secondo il progetto approvato con Delibera del Giunta Comunale n. 98 del 15/10/2015 in quanto, per effetto della revoca disposta con Delibera di G.C. n. 158 del 06/12/2018, l'Amministrazione comunale intende riconsiderare l'intera area comprendente Piazza Risorgimento, Piazzale Ghigi, l'area ove attualmente si trova l'edificio della ex scuola media in via Roma e la via Roma medesima nell'ambito di un progetto unitario.

Via Roma sarà oggetto di restyling. Verrà dato maggior rilievo al collegamento ciclo-pedonale tra l'area di progetto e l'area verde Ghigi prospicente, creando una sorta di prolungamento della piazza Ghigi con pavimentazione in pietra di Luserna fino ad unirlo con il percorso pedonale davanti all'edificio. Questo renderà ancora più forte a livello di fruibilità la "cerniera verde" emersa nell'ambito del percorso partecipativo "Verso Morciano 2030". Essa collega le colline al fiume attraversando l'area di progetto, su asse nord-sud, potenziando così la mobilità dolce. Un altro attraversamento pedonale, sempre rivestito in pietra, verrà realizzato di fronte alla scalinata che porta alla terrazza privata ma di uso pubblico sopra la palazzina A.

I lievi dislivelli delle quote esistenti verranno risolti con rampe dolci e gradini integrati. Lungo il percorso pedonale prospiciente l'edificio verranno posizionate delle fioriere in corten congrue alla piantumazione di alberi di terza grandezza, completamente asportabili per poter utilizzare lo spazio senza ostacoli per eventi cittadini. Saranno asportabili anche i dissuasori posizionati tra il percorso pedonale prospiciente l'edificio e via Roma.

I percorsi pedonali e gli attraversamenti saranno in pietra di Luserna mentre la carreggiata sarà rivestita in asfalto.

Allineando i marciapiedi a quelli esistenti su via Roma lato monte e valle risulterà una sede stradale di larghezza uguale a 8.45 m. Il dislivello tra il marciapiede lato parcheggio Ghigi e via Roma sarà mantenuto di 10 cm mentre il percorso pedonale lato centro commerciale sarà a raso con via Roma. Suddetto percorso sarà protetto mediante l'inserimento di dissuasori asportabili metallici di colore micaceo.

12.4 Ridefinizione degli obblighi relativi a via XXV Luglio

In relazione agli obblighi assunti col verbale della Conferenza di Programma dell'8 maggio 2014 e per sopperire ad una sopraggiunta esigenza di soddisfacimento degli standard urbanistici, il Soggetto Attuatore ha proceduto all'acquisto di ampia porzione dell'area distinta come sub-comparto 2H per una superficie pari a 661 mq.

Per la porzione in proprietà della Commercianti indipendenti autonomi soc.coop. e per quella limitrofa già di proprietà comunale, onde ottemperare alla prescrizione resa dalla Provincia di Rimini in tema di Screening VIA, il soggetto attuatore rivede gli obblighi precedentemente assunti impegnandosi ad eseguire la pulizia dell'area, un livellamento del terreno con riporto di terra, la piantumazione di nuovi alberi, la realizzazione di un percorso ciclo pedonale in macadam e un'area pavimentata in pietra di Luserna con n. 4 panchine.

L'area, come già previsto dal PUA 2013 sarà illuminata nelle ore notturne da lampioni che consentono di attraversare e vivere l'area verde in totale sicurezza. Conseguentemente provvederà a cedere gratuitamente al Comune le stesse aree così sistemate. E' prevista la realizzazione dell'impianto di irrigazione per le nuove alberature e le fasce arbustate.

Il S.A. si impegna sistemare tutti i 1031 mq di verde comprensivi della parte già di proprietà dell'Ente pubblico.

12.5 Rimozione isole ecologiche

Le aree destinate alle isole ecologiche nel PUA 2013 saranno eliminate poiché il Comune di Morciano ha attivato il servizio di raccolta porta a porta dei rifiuti. Ogni unità dovrà gestire i rifiuti prodotti in spazi adibiti a questa necessità.

All'interno degli edifici sono stati predisposti dei locali di deposito destinati ai rifiuti in attesa della raccolta.

13. ELENCO DELLE TAVOLE

Si riportano citandole le tavole del PUA 2013 costituente lo stato di PUA approvato,

-in colore nero le tavole invariate dal PUA 2013

-in grigio le tavole del PUA 2013 variate

-~~barrate~~ le tavole eliminate

-in colore rosso le tavole variate

-in colore blu le tavole aggiunte rispetto al PUA 2013

~~A1 Estratto di Prg e Nta;~~
~~A2 Estratti e visure catastali;~~
A3 Planimetria generale stato di fatto; (tavola invariata)
A4.1 Livello 0: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.2 Livello 1: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.3 Livello 2: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.4 Livello 2b: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.5 Livello 3: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.6 Livello 4: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.7 Livello 5: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.8 Livello 6: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.9 Livello 7: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)
A4.10 Livello -1,0, 1: Mangimificio; (tavola invariata)
A4.11 Livello 2,3,4,5,6,7,8: Mangimificio; (tavola invariata)
A5 Sezioni e Prospetti; (tavola invariata)
A6 Documentazione fotografica; (tavola invariata)
~~A7 Dichiarazioni di conformità del progettista;~~
B0.1 Estratto di prg e Nta_2021
B0.2 Planimetria di rilievo su base catastale_2021
B0.3 Sezioni territoriali dello stato di fatto_2021
B1.0 Individuazione area di intervento_2021
B1.1 Individuazione comparti di intervento;
VARIATA IN B1.1 Individuazione comparti di intervento su base PRG con definizione della destinazione d'uso dei suoli_2021
B1.2 Sistema dei parcheggi pertinenziale e del verde privato;
VARIATA IN B1.2 Sistema dei parcheggi pertinenziali e del verde privato e privato di uso pubblico_2021
B1.3 Piante piano terra e primo;
VARIATA IN B1.3a Planimetria piano interrato _2021
B1.3b Planimetria piano terra _2021
B1.3c Planimetria piano primo e coperture _2021
B1.4 Comparti 1 e 3: schemi di utilizzo;
VARIATA IN B1.4 Schemi di utilizzo_2021
~~B1.5 Tipologie edilizie;~~
B1.5 Dimensionamento urbanistico-edilizio e massimi ingombri_2021
B2.1 Sezioni e prospetti;
VARIATA IN B2.1 Sezioni e prospetti_2021
~~B2.2. Schemi prospettici;~~

B3.1 Schema della rete idrica;
VARIATA IN B3.1 Schema della rete idrica_2021
B3.2 Schema della rete fognante;
VARIATA IN B3.2 Schema delle rete fognaria_2021
B3.2a Schema delle rete di irrigazione
B3.3 Schema della rete elettrica;
VARIATA IN B3.3 Schema delle rete elettrica_2021
B3.4 Schema della rete telefonica;
VARIATA IN B3.4 Schema della rete telefonica_2021
~~B3.5 Schema della rete gas;~~
B3.6 Schema della pubblica illuminazione;
VARIATA IN B3.6 Schema della pubblica illuminazione_2021
B3.6a Relazione tipologie corpi illuminanti, calcolo illuminotecnici e dichiarazione di conformità alla normativa vigente;
VARIATA IN B3.6a Relazione tipologie corpi illuminanti, calcolo illuminotecnici e dichiarazione di conformità alla normativa vigente_2021
B3.7 Schema del verde;
VARIATA IN B3.7 Schema del verde_2021
B3.7a Permeabilità e verde vegetazionale_2021
B3.8 Schema delle pavimentazioni;
VARIATA IN B3.8 Schema delle pavimentazioni_2021
B3.9 Schema della segnaletica e del traffico;
VARIATA IN B3.9 Schema della segnaletica_2021
B3.9a Viabilità_2021
B3.10 Schema dell'arredo urbano;
VARIATA IN B3.10 Arredo urbano e recinzioni_2021
~~B3.11 Isole Ecologiche;~~
B3.12 Stima dei costi;
VARIATA IN B3.12 Stima dei costi_2021
B4 Norme tecniche di attuazione;
VARIATA IN B4 Norme tecniche di attuazione_2021
B4.a Calcolo degli standard pubblici e pertinenziali di progetto;
VARIATA IN B4.a Calcolo degli standard pubblici e pertinenziali di progetto_2021
B5 Indicazioni dotazioni standard pubblici;
VARIATA IN B5 Dotazioni standard pubblici_2021
B5.a Aree oggetto di cessione di diritti e servitù;
VARIATA IN B5.a Aree oggetto di cessione di diritti e servitù_2021
B.6 Via Roma_2021
B.7 Via XXV Luglio e area verde_2021
C Relazione geologica e geotecnica;
VARIATA IN C Relazione geologica_2021
D Relazione illustrativa;
VARIATA IN D relazione illustrativa_2021
~~D1 Relazione di cui al punto 10 delibera C.C. n. 41 del 23/05/2013;~~
~~D2 Dichiarazione di sintesi art. 17 comma 1 lett. B D. Lgs. 152/2006;~~
E Schema di convenzione;
VARIATA IN E schema di convenzione_2021
F verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS;
VARIATA IN F VAS_2021
G Valutazione previsionale di clima acustico;
VARIATA IN G Valutazione previsionale di clima acustico_2021

~~H Verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA;~~

I Studio del traffico_2021

L Pareri_2021

M Individuazione catastale_2021