

COMUNE DI CORIANO

Provincia di Rimini

**SISTEMAZIONE DELLA EX AREA DEL CAMPO SPORTIVO DI VIA GIOVAGNOLI A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI DEL CAPOLUOGO.
SCHEDA DEL PU: P.Z.1 - S.7 " AREA VECCHIO CAMPO DA CALCIO" A CORIANO**

Rif. catastali: Foglio 29 - mappali nn. 36 - 58 - 1144.

Committente

Marchetti Immobiliare
Via del Carso n. 27
61122 Pesaro (Pu)
P.I. 02466610413



Progettazione architettonica

Ing. Vincenzo Lascaro
Via dei Tigli 12
47841 Cattolica (RN)
Tel. 0541 830799
Cell. 338 8888951
E-mail: vincenzo.lascaro@gmail.com

| Rev. | Data | Descrizione - Emisione | Redatto | Verificato | Approvato |
|------|------------|------------------------|---------|------------|-----------|
| 03 | | | | | |
| 02 | | | | | |
| 01 | 28/07/2016 | Revisione | | | |
| 00 | 09/02/2016 | Emissione Iniziale | | | |

Oggetto

RELAZIONE TECNICA

Titolo

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Codifica Elaborato

Data: **28/07/2016**

P U - 1 5

Nome File : **PU-2016-15- Relazione tecnico illustrativa.doc**

Scala

Descrizione generale dell'area di intervento

L'area interessata dall'intervento (individuata dalla zonizzazione di P.R.G. Vigente con la Scheda : "P.U.A.: P.Z.-1 S.7 " Area vecchio campo da calcio") è situata in una posizione strategica, tra Via Giovagnoli e Via Neruda, e riveste un ruolo di primaria importanza per la riqualificazione del nucleo urbano del centro di Coriano.

L'obiettivo dell'intervento è stato quello di operare una saldatura tra un'area attualmente vuota ed abbandonata come quella in esame, ed un contesto urbano già consolidato, ricucendo le trame dei principali percorsi esistenti secondo un nuovo disegno degli spazi. Si è cercato di realizzare un intervento che, rispettando la natura del luogo, sappia valorizzarne le potenzialità esistenti attraverso azioni poco invasive ma incisive e caratterizzanti, ponendo una particolare attenzione alla gestione degli spazi verdi anche mediante la scelta tipologica degli edifici.

Le aree interessate dal Piano sono individuate dalle particelle 36 (superficie mq. 3.710), 1144 (superficie mq. 3.002), 58 (superficie mq. 396) del foglio 29 del Comune di Coriano.

La superficie catastale complessiva ammonta a 7.108,00 mq.



Il terreno è degradante sia lungo la direttrice di via Giovagnoli sia lungo via Neruda. Il dissesto dell'originario vecchio muro di sostegno in mattoni pieni posto a delimitazione del lotto, il suo successivo abbassamento fino alla quota attuale e la successiva riprofilatura del terreno hanno acuito, in corrispondenza dei limiti dell'area di intervento, il pendio del piano di campagna. Alla porzione principale dell'area di intervento è annesso un piccolo lotto su via Neruda, posto ad una quota più alta di circa 3,00 m rispetto all'area dell'ex campo da calcio, identificato dal mapp. 58, sul quale insiste un vecchio fabbricato visibilmente lesionato destinato ad essere demolito.

La natura e la posizione sopraelevata del lotto rispetto alla viabilità esistente suggeriscono di intervenire sull'area integrando fortemente gli spazi privati e pubblici in modo da garantire la fruibilità di questa porzione di territorio urbano attualmente in stato di abbandono. In particolare l'attenzione è stata posta su alcuni aspetti salienti:

1. La mitigazione del terrapieno sopraelevato rispetto alla quota della sede stradale e la gestione dei dislivelli variabili delle due strade esistenti che delimitano l'area di intervento a Nord ed Ovest (via Giovagnoli e via Neruda).
2. il potenziamento dei percorsi carrabili e pedonali rispetto al nucleo urbano e gli accessi all'area.
3. l'espansione dell'edificato contenuta entro i margini indicati da P.R.G. e la previsione di ampi spazi verdi di connessione e arredo urbano.
4. la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente compatibili con l'edificato al contorno dell'area di intervento caratterizzati da giardini privati che si configurano come naturale prolungamento del verde pubblico.

La proposta progettuale

Per migliorare l'attuale scarsa fruibilità dell'area, dovuta alla presenza del terrapieno esistente e alle differenti quote con il contesto urbano, si propone una riprofilatura dello stesso, modellando il progetto basandosi sui vincoli esistenti costituiti dalle strade e dagli accessi carrabili e pedonali esistenti.

Si garantisce quindi una maggiore penetrazione all'interno dell'area attraverso la realizzazione di nuovi percorsi pedonali da Via Neruda e da Via Giovagnoli, studiati in modo da essere compatibili con i limiti imposti dalle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Si prevede il potenziamento dell'accessibilità carrabile attraverso la realizzazione di una strada di penetrazione all'interno del comparto oggetto di intervento posta in adiacenza al nucleo di edifici che si sviluppano lungo Via Garibaldi. La realizzazione della strada di penetrazione garantirà la sistemazione di alcuni accessi attualmente presenti ai fabbricati di cui sopra ed attualmente serviti da una stradella sterrata che, partendo da via Giovagnoli, si addentra costeggiando la porzione del lotto in cui una volta era ubicato il campo sportivo; tale nuova viabilità presenterà una larghezza della sede stradale pari a m 6,50, e risulterà delimitata lateralmente da stalli di sosta di larghezza pari a m 2,20 ed un camminamento pedonale asfaltato a raso di larghezza media pari a m 1,10 verso l'area edificata, e da stalli di sosta di larghezza pari a m 2,50 e da un nuovo marciapiede rialzato largo m 1,50 verso il lato di nuova edificazione.

Il progetto prevede inoltre il potenziamento di via Neruda attraverso l'allargamento della sede stradale per la creazione anche qui di stalli di sosta a raso di larghezza pari a m 2,50 e di un marciapiede di larghezza pari a m 1,50 che prosegue anche lungo la via Giovagnoli, previa demolizione del muro di sostegno attualmente esistente a delimitazione dell'area di intervento verso le strade pubbliche.

E' prevista inoltre la sistemazione dell'incrocio tra le vie Neruda e Giovagnoli mediante la realizzazione di una nuova isola spartitraffico ed il posizionamento dell'opportuna segnaletica stradale.

L'intera area sarà percorsa da una "dorsale" verde dotata di numerosi percorsi pedonali che si estende parallelamente a Via Neruda così da garantire per l'intera area una forte connotazione di giardino urbano. I percorsi che saliranno da Via Giovagnoli troveranno il loro compimento in una bretella di collegamento pedonale che collegherà il nuovo viale di penetrazione e Via Neruda costeggiando una porzione del lotto destinata ad ospitare un'area giochi per bambini.

L'edificato sarà composto da residenze mono e bifamiliari di altezza contenuta secondo le indicazioni fornite dalla scheda di piano: le tipologie adottate sono state scelte per contenere al massimo l'impatto dell'edificato rispetto al contesto, garantendo una continuità tipologica con l'intorno e una armonizzazione complessiva dell'intervento.



Gli elementi del progetto

Gli elementi che caratterizzano il progetto sono i seguenti:

Aree verdi:

Le aree verdi che costituiscono il “giardino urbano”, posizionato al centro dell'area di intervento, sono state concepite per garantire una efficace integrazione con il tessuto urbano e la massima fruibilità da parte della cittadinanza. Il giardino è contornato di percorsi facilmente fruibili raccordati da rampe di pendenza adeguata all'utilizzo anche da parte di persone diversamente abili, che seguono il nuovo profilo del piano di campagna secondo un disegno dolce e armonico con l'edificato, che prevede la realizzazione di muretti di recinzione dei nuovi lotti privati di altezza limitata e che limita al massimo l'impiego di opere di sostegno. I percorsi pedonali saranno

contornati, verso i muretti di recinzione dei nuovi lotti, da strisce di verde di larghezza pari a cm 50 caratterizzate dalla presenza di bordure di varie essenze composte in modo da creare un gradevole effetto cromatico. Le essenze arboree ed arbustive che saranno adoperate per la realizzazione del giardino urbano, sono state studiate in modo da garantire, in concomitanza con la bella stagione, vistose colorate fioriture, e sono state scelte in modo da garantire la massima adattabilità delle piante alle diverse condizioni ambientali prevedibili nei vari mesi dell'anno, tenendo conto anche dell'esposizione, delle caratteristiche del terreno di impianto, e di tutte le altre condizioni che possono influire positivamente sull'attecchimento e sul benessere delle essenze impiantate.

Nel giardino urbano è prevista anche l'installazione di numerose panchine e di cestini portarifiuti in numero sufficiente a soddisfare le necessità dei possibili utenti.



L'area verde posizionata sul lotto su cui attualmente sorge l'edificio da demolire, dominante la sottostante lottizzazione, costituirà una zona di filtro tra l'adiacente capannone e la via Neruda, e sarà caratterizzato prevalentemente dalla presenza di essenze arboree ed arbustive sempreverdi. E' prevista la riprofilatura del terreno di quest'area partendo dalla quota originaria in corrispondenza della zona

limitrofa al capannone per degradare dolcemente verso via Neruda, dove l'attuale muro di sostegno in c.a. sarà demolito per realizzare il nuovo marciapiede delimitato da un muretto di sottoscarpa. Per evitare il pericolo di cadute dovuto alla differenza di quota esistente tra quest'area e la sottostante area giochi, la recinzione metallica attualmente esistente e fissata sul muro di sostegno in muratura, sarà integralmente sostituita con una nuova struttura in grigliato metallico di altezza pari a cm 140; tali grigliati metallici saranno efficacemente ancorati alla struttura sottostante e tali da resistere a tutte le sollecitazioni imposte dalle norme vigenti per l'impiego previsto.

Edifici Residenziali

Le tipologie architettoniche proposte per gli edifici residenziali tengono conto dell'esigenza di integrarsi con un contesto abitativo esistente e della necessità di valorizzare i nuovi spazi del "giardino urbano" creando un ambiente armonico e ben proporzionato.

Le tipologie edilizie previste sono costituite da case mono o bifamiliari di due o tre piani fuori terra che, data la loro disposizione rendono il comparto estremamente permeabile alla vista e che bene si armonizzano con le costruzioni esistenti nell'ambito urbano circostante.

Le quote di progetto sono state studiate in modo che i giardini privati possano aprirsi sul giardino pubblico limitando al massimo i dislivelli e creando l'immagine visiva dell'area di verde pubblico come il naturale prolungamento di quelle private.

Nuova viabilità e dotazione di posti auto:

La realizzazione della nuova via di penetrazione a ridosso del confine dei lotti disposti lungo Via Garibaldi garantirà la sistemazione di numerosi accessi carrabili e pedonali attualmente esistenti e la possibilità di accedere comodamente all'area giochi prevista lungo il muro di sostegno posto al confine sud dell'area di intervento.

Lungo la via di penetrazione saranno realizzati n. 7 posti auto pubblici a raso sul lato verso le proprietà esistenti e n. 6 posti auto pubblici sul lato opposto. Al termine di tale via è prevista la realizzazione di un piccolo parcheggio costituito da n.4 posti auto + 1 posto riservato ai disabili posizionato a confine con l'area giochi.

La sistemazione di Via Neruda garantirà la realizzazione del marciapiede attualmente mancante e la disposizione di n. 8 posti auto pubblici a raso.

Il progetto prevede inoltre di ridisegnare lo spazio di parcheggio pubblico attualmente presente lungo Via Giovagnoli attraverso la demolizione dell'area

parcheggio esistente e la realizzazione di una nuova analoga area parcheggio destinata ad ospitare n. 7 posti auto pubblici + 1 posto auto destinato ai disabili. Tale area sarà delimitata lato monte da una struttura di sostegno in c.a. di altezza pari circa a m 2 sormontata da un parapetto metallico.

Area giochi

La nuova area giochi da realizzare in prossimità del muro di sostegno in muratura esistente rappresenta l'elemento che forse maggiormente caratterizza l'intervento progettuale. Si tratta di un parco giochi inclusivo, accessibile anche a bambini con disabilità, nel quale la scelta delle attrezzature ludiche da installare è stata ispirata al principio del pieno coinvolgimento e della totale integrazione nelle attività ludiche.

L'intera area giochi sviluppa una superficie di circa 480 mq, 320 dei quali saranno pavimentati con una pavimentazione antitrauma in gomma colata conforme alle norme UNI EN 1177.

Nell'area è prevista anche l'installazione di un gazebo in legno, di una fontanella d'acqua, di alcune panchine e tavoli da picnic in modo da creare anche per gli accompagnatori e comunque per tutti gli utenti dell'area un ambiente confortevoli dove poter trascorrere qualche piacevole momento di svago all'aria aperta.



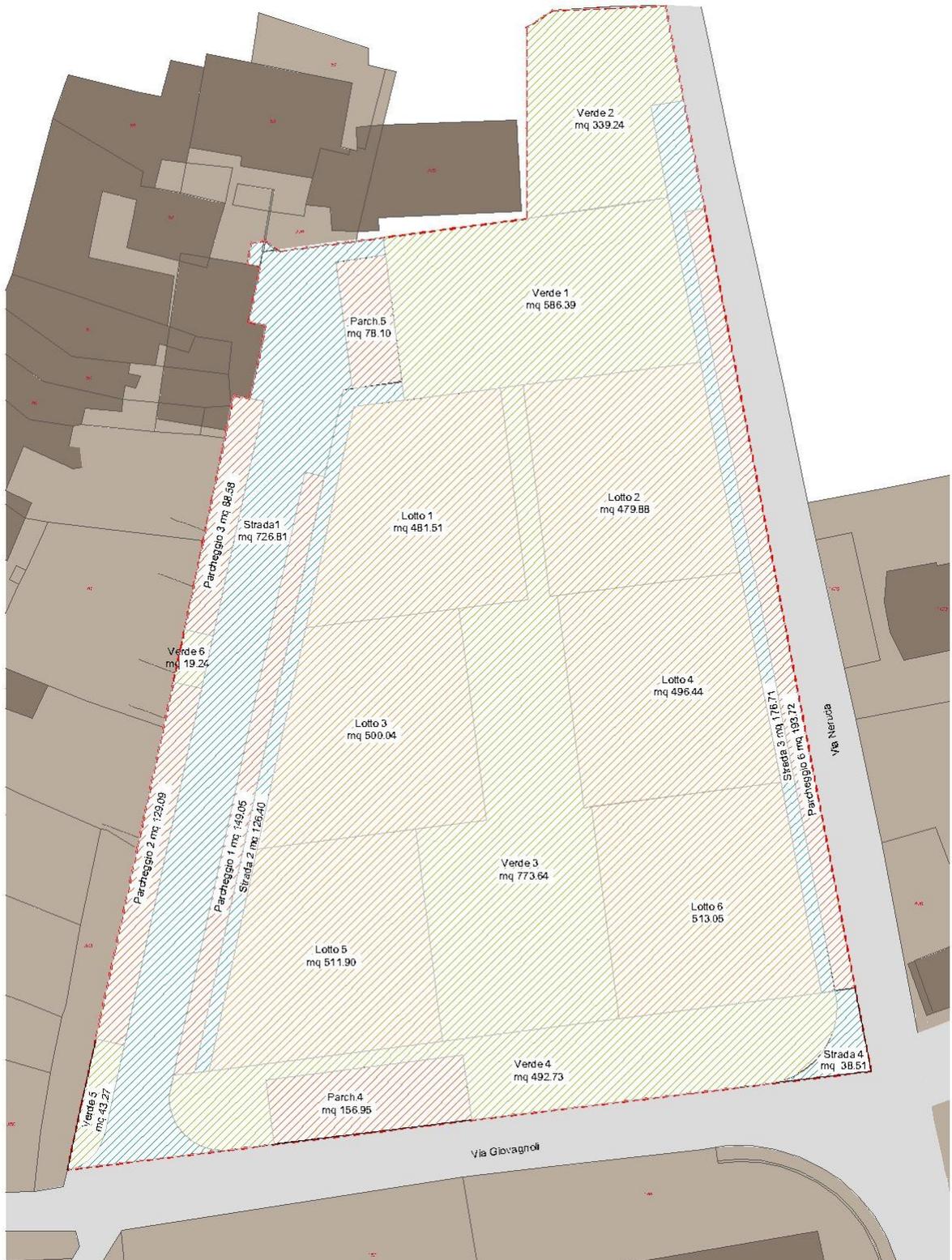
Gli standards urbanistici e le previsioni progettuali

Scheda PUA: P.Z.1 - S.7 "Area ex campo da calcio" a Coriano.

| | INDICE URBANISTICO | | SUPERFICI DA PRG (mq) | SUPERFICI DI PROGETTO (mq) | DIFFERENZA PRG/PROG. (mq) | |
|---|--|------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|--|
| Sf | SUP.FONDIARIA | USO RESIDENZIALE | 3.000,00 | 2.982,82 | -17,18 | |
| Ssu | 1) PARCHEGGI PUBBLICI | | 790,00 | 792,49 | +2,49 | |
| | 2) VERDE PUBBLICO | | 2.250,00 | 2.254,51 | +4,51 | |
| | 3) STRADE E MARCIAPIEDI | | 1.068,00 | 1.068,43 | +0,43 | |
| | SUP. PER STANDARDS URBANISTICI E STRADE | | 4.108,00 | 4.115,43 | +7,43 | |
| Su | 1) RESIDENZA | | 1.540,00 | | | |
| Su calcolata con l'applicazione dei parametri correttivi di cui all'art. 10 del PRG in applicazione della DAL Regione Emilia Romagna n.279 / 2010 | | | 1247,40 | | | |
| SUP. TERRITORIALE | | | 7.108,00 | 7.098,25 | - 9,75 | |

Parametri di piantumazione essenze arboree e arbusti

| | | AREE PUBBLICHE (mq 4115,43) | | AREE PRIVATE (Dotazione minima per ciascun lotto) |
|----|-----------------|-----------------------------|-------------|---|
| | | PRG | IN PROGETTO | PRG |
| A | 40 Alberi / ha | 17 | 46 | 1 ogni 100 mq di superficie scoperta |
| Ar | 60 Arbusti / ha | 25 | 200 | |



Eliminazione delle barriere architettoniche

Il progetto è stato redatto in ottemperanza al DPR 24 Luglio 1996 n.503 *"Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici"*.

In conformità col disposto del titolo II art.4 del sopracitato DPR n.503, i percorsi pedonali sono stati progettati nel rispetto del DPR 14 Giugno 1989 n.236 punti 4.2.1, 4.2.2, 8.2.1, 8.2.2.

In particolare, con riferimento alla progettazione dei percorsi esterni (punto 4.2.1 DPR n.236/1989), essi presentano un andamento regolare, consentono la mobilità a persone con ridotta od impedita capacità motoria e risultano direttamente collegati ai parcheggi ed agli spazi di relazione esterni. Essi inoltre presentano larghezza adeguata per consentire anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

I dislivelli saranno raccordati da rampe di lunghezza e pendenza contenute e le variazioni di pendenza in corrispondenza dei pianerottoli di sosta posizionati alla fine delle suddette rampe, così come la delimitazione dei percorsi pedonali verso zone non pavimentate saranno segnalate mediante impiego di cordoli o cigli realizzati impiegando materiali atti ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percossi con bastone. Le rampe, conformemente al disposto di cui all'art. 7 del DPR n.503, sono state progettate in conformità a quanto previsto dal punto 4.1.1 ed alle specifiche tecniche del punto 8.1.1 del DPR n.236/1989.

Infine le intersezioni tra le zone carrabili e le zone pedonali saranno segnalate utilizzando manufatti speciali preformati appositamente ammessi e/o codificati dall'U.C.I. atti a costituire percorsi tattili orizzontali.

Le specifiche tecniche relative ai percorsi esterni riportate al punto 8.2.1 del DPR n.236/1989 (pendenze longitudinali e trasversali limite, lunghezze massime delle rampe, ecc.) risultano tutte rispettate.

Infine tutti gli elementi di arredo urbano, i cartelli di segnalazione, gli elementi di illuminazione ed ogni altro manufatto saranno posizionati in modo tale da non interferire con il transito di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

Con riferimento alla tipologia di pavimentazione adottata per i percorsi pedonali (punto 4.2.1 DPR n.236/1989), essa sarà costituita da masselli autobloccanti antistrucciolevoli; gli elementi costituenti la pavimentazione, così come grigliati, pozzetti ed altri elementi presenti sulla pavimentazione stessa saranno posizionati in modo tale

da non costituire ostacolo al transito di una persona con sedia a ruote, il tutto nel rispetto delle specifiche tecniche riportate al punto 8.2.2 del DPR n.236/1989.

Gli elementi di arredo urbano nonché le strutture, anche commerciali, con funzione di arredo urbano da ubicare su spazi pubblici, di cui all'art.9 del titolo II del DPR n.503/1996, saranno tutte accessibili, secondo i criteri di cui all'art. 4 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici saranno installati in posizione tale da essere agevolmente visibili e leggibili. Inoltre esse, così come le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di impianti di illuminazione pubblica e comunque di apparecchiature di qualsiasi tipo, saranno installate in modo da non essere fonte di infortunio e di intralcio, anche a persone su sedia a ruote.

L'area pedonale risulta accessibile dalla viabilità ordinaria attraverso 3 distinti varchi, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art.9 comma 4 del DPR 503/1996.

In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 del titolo II del DPR 503/1996 i parcheggi sono stati progettati in conformità a quanto previsto dall'art. 4.2.3 e dall'art. 8.2.3 del DPR n.236/1989. Essi prevedono infatti, per ogni area parcheggio, almeno un posto auto destinato alla sosta di un veicolo al servizio di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, sono dimensionati in modo da garantire gli spazi adeguati per il movimento del disabile nelle operazioni di trasferimento, e raccordati con opportune rampe ai marciapiedi circostanti.