

1 - INQUADRAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CESENA

Estratto di mappa Catasto Terreni

Foglio 98: particelle 12, 120, 235 parte, 1396 parte,
1397 parte, 1615 parte, 2516

INTESTAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. reale	SUP. reale	SUP. catastale
			mq		
ANTONIACCI UMBERTO	98	235 parte	505		
		1396 parte	306		
PERCENTUALE PROPRIETA' NEL COMPARTO DI INTERVENTO 6,31%				811	862
ANTONIACCI ANTONIO	98	1397 parte	306		
		1615 parte	533		
PERCENTUALE PROPRIETA' NEL COMPARTO DI INTERVENTO 6,52%				839	892
MARGHERITA S.R.L.	98	12	5028		
		120	5970		
PERCENTUALE PROPRIETA' NEL COMPARTO DI INTERVENTO 85,50%				10998	10894
ARIETE di LUCCHI ATHOS & C. S.A.S.	98	2516	215		
PERCENTUALE PROPRIETA' NEL COMPARTO DI INTERVENTO 1,67%				215	215

100,00%			TOTALE	12863	12863

1.2 – IDENTIFICAZIONE P.R.G.

Il P.R.G. vigente del Comune di Cesena individua tale area all'art. 45 ed all'art. 47 delle norme di attuazione.

L'intervento è ammesso secondo gli indici della scheda di trasformazione **04/15 AT1 – AT5**.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ai fabbricati da edificare nei singoli lotti, nel rispetto degli indici, potrà essere rilasciato solo dopo la stipula della convenzione

Il certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati sarà rilasciato ad opere di urbanizzazione ultimate e collaudate.

2 - DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento è posta in località Sant'Egidio lungo le vie Cerchia e Boscone.

Attualmente l'area si presenta incolta, con la presenza di piccoli arbusti e alberelli da frutto nella parte più a sud.

Il terreno risulta pianeggiante come si evince dal rilievo planialtimetrico; tuttavia è presente un dislivello di circa 1,3 mt tra l'area in oggetto e la vicina via Salieri: la nuova strada di lottizzazione, che prolungherà via Salieri fino a via Boscone verrà realizzata in leggera pendenza proprio per il collegamento delle due differenti quote altimetriche.

L'area verrà dotata di tutti i sottoservizi necessari al futuro insediamento e verranno anche lasciate tutte le predisposizioni necessarie alla futura realizzazione del secondo stralcio.

L'intervento diventa elemento fondamentale per il completamento del nucleo centrale della frazione di S. Egidio e per il collegamento di questo e dei futuri comparti residenziali a nord con le aree verdi di via Salieri, oltre a risolvere in parte le criticità dell'attuale rete viaria della zona.

3 - ILLUSTRAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 - ELEMENTI CHE HANNO DELINEATO LO STUDIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L' elemento che ha condizionato in modo determinante lo studio del Piano Particolareggiato è stata la presenza di questo comparto all'interno di una frazione come quella di S. Egidio, già consolidata e urbanizzata, oltre allo schema distributivo indicato nella scheda 04/15 AT1-AT5.

In considerazione di ciò nell'intervento in oggetto si prevede il prolungamento della via Salieri fino alla via Boscone, il collegamento dei comparti a nord con quelli a sud attraverso la realizzazione della pista ciclabile e l'area edificata sulla via Boscone, lasciando così la possibilità di accedere al verde anche dalla via Cerchia di S. Egidio.

3.2 - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE.

Visto la dimensione dell'insediamento e la sua ubicazione si è ritenuto prevedere una presenza edilizia residenziale e precisamente costituita da fabbricati plurifamiliari di modeste dimensioni e di altezza contenuta.

Si ottengono così 3 lotti (di cui uno interno al secondo stralcio) dove verranno realizzati edifici plurifamiliari **che rispetteranno i requisiti di carattere costruttivo di bioedilizia** ed in particolare il progetto sarà

rispondente a parte dei “requisiti volontari” in attuazione all’allegato D del Regolamento Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 96 del 26/06/2008, per i quali sono previsti incentivi di carattere economico, con sconti degli oneri di U2 e di carattere edilizio, con la possibilità di scomputare i muri perimetrali con spessore superiore a 40 cm.

Gli interventi previsti nel presente PUA saranno:

1) Miglioramento prestazioni energetiche dell’ involucro	10%
2) Miglioramento efficienza impianti termici	5%
3) Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili	7%
4) Miglioramento comfort estivo-invernale	8%
TOTALE	30% ≥30%

3.3 - CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI PUBBLICI.

Le strade saranno pavimentate con asfalto a granulometria grossa con buon coefficiente di drenaggio per consentire buona aderenza in qualunque condizione climatica.

I marciapiedi saranno pavimentati con autobloccante color grigio o prodotti equivalenti.

I lampioni saranno costituiti da armatura GC Illumination tipo “AG3” in acciaio zincato e verniciato, lampada Sodio Alta Pressione 100W, h.f.t. 8,00 mt e comunque di gradimento alla Amministrazione Comunale ed a Hera luce.

Il verde pubblico sarà idoneamente piantumato, illuminato ed attrezzato con vialetti, panchine e giochi in accordo con il competente ufficio verde comunale.

3.4 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI E DELLE AREE DI

PERTINENZA.

Vista la peculiarità del terreno, "pianeggiante" vista la necessità di ottenere un buon inserimento dei fabbricati nella morfologia dell'area e per realizzare idonei accessi pedonali e carrabili ad ogni fabbricato, si sono previsti edifici semplici aventi comunque caratteristiche tipiche dell'edilizia locale e di coordinamento nello stesso tempo con gli edifici previsti nelle aree adiacenti.

Le caratteristiche dei fabbricati saranno le seguenti:

- a)** struttura del tipo intelaiata con travi e pilastri poggianti su platea di fondazione o in muratura portante e solai in laterocemento gettati in opera;
- b)** coperture composte da elementi portanti in legno o in laterocemento con manto di copertura in cotto tipico della zona o sistema equivalente;
- c)** tamponamento esterno con muratura in laterizio con superficie esterna intonacata o in parte con mattoncino facciavista;
- d)** parapetti dei balconi ove presenti rifiniti con mattoncino facciavista e/o elementi in vetro;
- e)** pavimentazioni degli edifici visibili dall'esterno, in cotto o pietra naturale e comunque di colori terrosi;
- f)** infissi, finestre e porte finestre realizzate con telai in legno colorato, con scuretti e/o persiane ad essi intonati.

Le caratteristiche delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati saranno pavimentate solo per le parti essenziali con mattonelle autobloccanti oppure con pietre naturali, le parti scoperte saranno trattate a verde con prato ed essenze autoctone e caratteristiche della zona.

4 - ATTUAZIONE DEL PIANO

In considerazione del tipo di intervento e della necessità urgente di realizzare almeno in parte i fabbricati si prevede di procedere prima con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e successivamente con la costruzione dei fabbricati; pertanto il comparto si attuerà in tempi brevi e comunque entro i tempi stabiliti dalla convenzione.

- STRALCI FUNZIONALI

Non essendosi raggiunto un accordo unitario da parte di tutti i proprietari delle aree facenti parte del comparto, si è reso necessario procedere per stralci, pur mantenendo unitario l'intervento progettuale come si può notare dalle tavole di progetto.

5 - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI

Le aree pubbliche previste nel comparto saranno accessibili da persone con difficoltà di deambulazione in quanto sono stati previsti percorsi idonei e senza ostacoli; nel pieno rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

6 - IMPATTO SULLA MOBILITA'

Come indicato dalla scheda di PRG, il completamento della via Salieri è importante per alleggerire il traffico della zona che al momento si riversa direttamente sulla via Madonna dello Schioppo. Inoltre verranno previsti dossi per la riduzione della velocità utili all'attraversamento in sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali sia sulla via Cerchia di S. Egidio che sulla via Salieri. Internamente il comparto sarà interessato solamente da traffico di tipo leggero in quanto l'intervento è di tipo residenziale ed inserito a sua volta in un'area residenziale più ampia.

7 - SICUREZZA STRADALE E SALUBRITA' DELL' AREA.

L' intervento previsto in progetto si collocherà in un zona già servita dai mezzi pubblici "autobus" che collegano l'area con i vari servizi ed infrastrutture di quartiere pertanto è garantita la sicurezza stradale anche in relazione al fatto che verrà installata idonea segnaletica stradale nel rispetto dei dettami previsti dal Codice della strada.

La salubrità dell' intervento è assicurata e garantita dal fatto che i terreni di sedime non sono edificati e quindi privi di impurità o materiali inquinanti in genere; l'intervento prevederà l' uso di materiali con requisiti di bioedilizia privi di sostanze non consentite dal regolamento della bioedilizia.

8 - SICUREZZA SISMICA.

I fabbricati previsti nel presente piano sono tutti di altezza inferiore ai 10 ml e posizionati in rapporto alle larghezze stradali nel pieno rispetto delle indicazioni del D.M. 16/01/96 al punto c3.