

# COMUNE DI CESENA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Borello - località Gallo

Comparto 07/02 - AT3 \_ 1° STRALCIO

Proprietà:

RESIDENCE GALLO s.r.l.....

Via Borello n°123, Cesena

C.F.: 03122770401

progettisti

**ottagono**

associazione professionale

Cesena, via A. Saffi 62  
tel/fax 0547-332425  
studio.ottagono@libero.it

Arch. A. Montacuti  
Arch. L. Venturi  
Geom. P. Bellini

Collaboratore: Arch. Benelli Raffaella

tav.

**21**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

AGG. Marzo 2011

### **07/02 AT3**

L'area in esame della superficie complessiva di mq 22.137 si colloca a Borello, a monte della via Gallo ed ha come obiettivo il completamento dell'edificato esistente attraverso la creazione di nuove tipologie edilizie residenziali e commerciali a bassa densità.

Il Piano Regolatore del comune di Cesena, variante 2000, prevede in tale area l'attuazione di due comparti contigui: 07/02 AT3, oggetto di intervento e 07/01 AT3 da realizzare successivamente, dove verranno collocate una piazza pubblica ed una nuova immissione nella via Gallo.

### **Il comparto**

La proposta progettuale recepisce gli obiettivi indicati nella scheda di trasformazione 07/02 AT3.

L'intervento sarà realizzato in due stralci distinti in quanto il signor Borghetti Maurizio, proprietario dell'attuale area boschiva della superficie di mq 1.691, costituente porzione del comparto, non intende partecipare all'intervento. In questo modo viene a mancare un accordo unanime fra i proprietari, perciò il piano attuativo sarà promosso dagli interessati dell'84,7% dell'intero comparto (quota maggiore del 75%, art. 42.04 N.T.A.), garantendo comunque il rispetto pro-quota da parte dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri ed oneri previsti per l'ambito unitario.

L'area interessata dalla realizzazione del piano urbanistico è posta alle pendici collinari, parallelamente alla borgata storica di Gallo ed alla statale E45 Umbro-Casentinese. La struttura della lottizzazione si basa sulla nuova strada di piano parallela alla via Gallo. Viene sfruttato anche l'impianto stradale esistente, in quanto alcuni fabbricati di progetto saranno serviti dalla via Erice e dalla strada privata ad uso pubblico perpendicolare alla via Gallo posta a sud della lottizzazione, che verrà ceduta gratuitamente al comune e risistemata a carico del lottizzante. Verranno inoltre realizzati i nuovi raccordi stradali fuori comparto fra la via Gallo e la nuova strada di progetto, sempre a carico del lottizzante a seguito dell'esproprio dell'area necessaria da parte dell'amministrazione pubblica e dell'approvazione della specifica variante al PRG, attualmente in corso di redazione.

Gli edifici di progetto sono quindi collocati su due linee parallele ad est ed ovest della strada di progetto, fatta eccezione per l'edificio a sud dello stralcio che verrà servito dalla via Erice.

L'edificio condominiale posto a Nord della lottizzazione funge da collegamento con il comparto adiacente, nel quale verrà realizzata una piazza pubblica di cui tale edificio delimiterà il lato sud.

La superficie edificabile di progetto viene ripartita in lotti di metratura variabili a seconda delle unità abitative in essi contenute. I lotti saranno rispettivamente di:

circa mq 400 per le 6 villette unifamiliari e per le due bifamiliari;

circa mq 800 per le 3 palazzine da 4 appartamenti ciascuna;

mq 929 per il condominio a sud da 6 appartamenti;

mq 1.025 per il condominio a destinazione residenziale e commerciale da 11 unità immobiliari;

mq 1.351 complessivi per le 5 villette a schiera del secondo stralcio.

La porzione di area pubblica a verde è realizzata a monte della lottizzazione, dove vengono individuate due aree a verde attrezzate dovute. In realtà l'attrezzatura per il verde verrà trasferita nel parco pubblico adiacente al comparto in quanto l'area verde dell'AT è caratterizzata da un forte dislivello naturale che ne rende ostica la fruizione.

Al termine della lottizzazione, verso ovest sarà realizzata una fascia di verde di ecotone di 5 ml di larghezza.

### **L' insediamento residenziale**

L'attuale andamento orografico della zona ha condizionato la progettazione architettonica degli edifici, caratterizzati da piani sfalsati e corti a gradoni, in modo da sfruttare favorevolmente il dislivello esistente rispettando la normativa vigente.

Le villette unifamiliari a monte sono caratterizzate da lotti singoli con accessi carrabili e pedonali indipendenti, mentre i fabbricati a valle sono serviti da percorsi carrabili scoperti che consentono l'ingresso ai veicoli nella parte retrostante del lotto, ed ingressi pedonali direttamente sulla strada principale.

Il condominio a nord invece, si affaccia su una porzione di strada pubblica chiusa, perpendicolare al nuovo asse stradale di progetto, ed è caratterizzata da unità commerciali al piano terra servite da un portico pubblico ed unità residenziali al piano primo e secondo. Il condominio a sud invece si sviluppa su tre livelli distinti ed è caratterizzato da una corte interna semipermeabile comune.

Per quanto riguarda infine il secondo stralcio, sono previste 5 villette a schiera servite da un percorso comune, con corti private affacciate sul verde pubblico retrostante.

### **Gli spazi pubblici**

Il piano in oggetto è caratterizzato da una strada principale che disegna l'intero intervento; si tratta di un viale alberato lungo il quale, nelle zone adiacenti alle abitazioni sono stati posizionati i posti auto di PRG alternati ad aiuole.

Al fine di non creare svincoli che gravino sul traffico esistente nella via Gallo, la nuova strada di progetto è concepita a senso unico, con ingresso a sud ed uscita a nord. Lungo tale asse carrabile sono posizionate due aree a parcheggio pubblico,

una delle quali compensa i parcheggi pubblici ora esistenti che verranno a perdersi con la creazione della strada di lottizzazione in uscita dal comparto, mentre una terza è collocata a monte e servita dal nuovo asse perpendicolare alla via Gallo, e l'ultima è raggiungibile dalla strada esistente, parallela alla via Erice.

Il progetto urbanistico è diviso in due dallo stralcio e l'unico collegamento fra gli edifici a sud e quelli a nord è un percorso ciclopedonale tangente all'area che verrà esclusa dall'intervento.

Un secondo percorso ciclopedonale nasce dalla via Gallo e passando attraverso i lotti della borgata esistente e quelli di progetto, si immette nel nuovo asse stradale per poi proseguire fino all'area verde ad ovest. Nella zona a monte è infatti collocato il verde pubblico, che sarà idoneamente piantumato ed accessoriatato secondo le caratteristiche stabilite nella relativa planimetria di dettaglio (Tavola 8). In particolare nell'area destinata a verde forestale, indicata in planimetria con tratteggio verde, verranno realizzate zone fortemente alberate sia in area pubblica sia all'interno dei lotti edificabili.

Poiché l'area a verde è collocata ad una quota più alta rispetto alla lottizzazione, non è possibile realizzare un bacino di laminazione propriamente detto, perciò si prevedono tre condotti di laminazione da posizionare sotto la strada pubblica in relazione ai rispettivi bacini di utenza e da integrare alla rete fognaria di progetto.

A monte dei lotti costruiti sarà realizzata una canaletta di guardia per la regimazione delle acque meteoriche posta lungo tutto il lato ovest con adiacente una fascia pianeggiante larga due metri per il passaggio dei mezzi di manutenzione.

Infine, l'area a monte del comparto rappresenta il bacino di utenza che, per via della conformazione del terreno, scarica l'acqua all'interno dell'area di trasformazione; si ritiene opportuno realizzare un fosso di sezione adeguata ai confini dell'A.T. che sopperisca al mancato drenaggio verso valle e scarichi l'acqua direttamente al recettore senza interferire con il condotto fognario e di laminazione del comparto.

### **Indagine geologico - tecnica**

L'area oggetto di intervento è stata sottoposta a studio geologico da parte del dottor Andrea Magnani, il quale nel giugno 2005 ha fatto pervenire i risultati della sua analisi. Da tale indagine risulta che i processi morfologici che hanno modellato la superficie della zona sono di origine fluviale. Ad essi si sono poi aggiunti gli interventi antropici che attraverso il rimodellamento superficiale hanno in parte mascherato i profili originari. In particolare le prime pendici collinari che insistono sulla parte pianeggiante dell'area in esame sono derivati dall'accumulo relativamente recente di scorie prodotte dall'estrazione e lavorazione del materiale proveniente dalla vicina miniera di zolfo, non più in funzione dagli anni '50.

In generale lo studio ha evidenziato che l'area in esame è un terrazzo alluvionale composto da terreni compatti, poco sensibili alle sollecitazioni di carico che deriveranno dalla realizzazione dei manufatti di progetto, fatta eccezione per le prime pendici collinari, indicate dal P.R.G. con tratteggio rosso, che dovranno essere destinate a verde forestale con criteri di elevata naturalità per i motivi precedentemente indicati.

### **Indagine acustica**

L'area oggetto di intervento è stata sottoposta a valutazione revisionale di clima acustico ai sensi della L. 447/95, la quale esclude che siano necessari particolari accorgimenti di mitigazione, in quanto si sono riscontrati livelli sonori compatibili con la vigente classificazione del Comune di Cesena, come pure quelli di previsione futura.

Il nuovo nucleo abitato è infatti sufficientemente distanziato dalle strade esistenti con fasce di distacco tali da ricondurre l'area a livelli di normale tollerabilità ed il tipo di insediamento che vi si andrà a costruire non è tale da produrre emissioni sonore particolari, trattandosi di un insediamento residenziale di basso indice, nel quale saranno assenti forti emissioni anomale.

### **Indagine archeologica**

In data 12 Febbraio 2008 ci è pervenuta una comunicazione dal Comune di Cesena nella quale venivamo informati del fatto che l'area oggetto del presente piano si trova in luogo ad un livello di rischio archeologico elevato, suggerendo alla proprietà committente di prendere contatti con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna per concordare la possibilità di effettuare eventuali sondaggi archeologici preventivi.

Fatta richiesta di parere preventivo alla Soprintendenza, in data 23 Settembre 2008 ci è pervenuta dalla stessa conferma del fatto che il sito si trova in area a rischio archeologico elevato e dopo avere preso contatti con la Dott.ssa Maioli, la proprietà ha affidato alla ditta Akanthos Ricerche Archeologiche s.n.c. (nella persona del Dott. Nicola Fadini) il compito di effettuare le trincee di scavo preventive (Allegato 1). Dette trincee sono state realizzate dal 14 al 27 dicembre 2008 ed hanno evidenziato l'assenza di elementi di carattere archeologico.

## **Reti tecnologiche**

### **Acqua e gas**

Le condotte partiranno dai collettori principali di distribuzione posti sulla Via Gallo, come si evince dalle planimetrie di dettaglio (Tav. 15 per l'acquedotto e Tav. 16 per il gas) per poi estendersi lungo la nuova strada di lottizzazione a tutti i fabbricati che verranno realizzati.

### **Fogne nere**

L'area in oggetto ricade fra le aree di trasformazione gravitanti nella rete fognaria della Valle del Savio, per cui come scritto in Determina Dirigenziale n. 568 del 31.03.2009 (già Determina Dirigenziale n. 1492 del 02.09.2008) " l'approvazione del PUA in oggetto è subordinata alla stipula dell'accordo fra Hera ed i privati lottizzanti, nonché alla sottoscrizione urbanistica successivamente all'inizio lavori del nuovo collettore fognario di via Savio. Inoltre l'inizio dei lavori degli edifici previsti nel comparto sarà subordinato all'inizio lavori dell'intervento fognario di via Savio."

L'accordo sopra citato è stato raggiunto fra il comune ed il consorzio vallata del savio, per il potenziamento del collettore fognario nel quartiere oltresavio (Convenzione rep: N. 41714 del 22.04.2009), e tale collettore sarà realizzato come opera di urbanizzazione primaria (Allegato 2).

Per quanto riguarda le singole derivazioni, saranno raccolte dal nuovo collettore stradale che si ricongiunge al collettore presente nella via Gallo.

### **Fogne bianche e laminazioni**

L'area a verde pubblico è collocata a monte della lottizzazione e non è possibile realizzare un bacino di laminazione propriamente detto, perciò si prevedono 3 condotti di laminazione da posizionare sotto la strada pubblica in relazione ai rispettivi bacini di utenza e da integrare alla fognatura bianca di progetto.

L'adduzione ai condotti avverrà attraverso le normali condotte di captazione delle singole utenze, negli spazi di connessione e stradali tramite pozzetti di deviazione. Per determinare il dimensionamento di tali condotti in data 28 Marzo 2008 è stata fatta richiesta al professore Artina (docente di Ingegneria Idraulica presso l'ateneo di Bologna ed ideatore della formula utilizzata per il calcolo dell'invarianza idraulica) di determinare la formula adatta a valutare la permeabilità del comparto in oggetto. Dagli studi effettuati è stato possibile modificare il valore espresso in mc/ha del volume di invaso di riferimento da 20 mc/ha a 30 mc/ha.

Per maggiore approfondimento si veda la Tavola 12 delle acque bianche e la Tavola 13 sul calcolo dell'invarianza idraulica.

### **Illuminazione pubblica**

Secondo i più recenti orientamenti in materia la progettazione seguirà criteri di massimo contenimento energetico e comunque nel rispetto delle disposizioni regionali e in accordo con i competenti uffici dell'HERA Luce (Vedi Tav. 17).

### **Linea ENEL**

Enel s.p.a. con parere n. rm 21/2009 del 01/04/2009 detta le prescrizioni necessarie alla realizzazione della cabina elettrica e al collegamento delle linee esistenti (vedi Tav. 19).

### **Rete cablata**

Hera luce s.r.l. con parere N. 6819/08 del 04/11/2008, nella persona del direttore tecnico Ing. Massari Mauro dichiara di non essere interessata all'ampliamento della rete cablata fibre ottiche nell'area oggetto del presente intervento (Allegato 3).

### **Verde Pubblico**

La progettazione del verde pubblico è avvenuta seguendo le prescrizioni dettate dalla determina dirigenziale e dalle indicazioni forniteci dall' Ufficio Verde del Comune. sono state previste piantumazioni di essenze autoctone, come si evince dalla Tav. 8 (Planimetria verde pubblico), ed anche per quanto concerne l'ecotone si sono previste tipi di piantumazioni rispondenti alle prescrizioni.

Considerata la morfologia del terreno, i giochi e le attrezzature richieste per il verde attrezzato verranno spostate nel parco esistente a sud dell'area in oggetto.

Per quanto riguarda l'area pubblica del 2° sub comparto attuativo si sottolinea che essa non presenta la realizzazione di opere pubbliche in quanto integralmente realizzate nel 1° sub comparto, inoltre l'area si presenta allo stato di fatto caratterizzata da elevata densità di alberature autoctone e cespugli spontanei, quindi coerente con la destinazione a verde forestale con caratteri di elevata naturalità come indicato nel PRG vigente; di conseguenza tale area verrà ceduta nello stato di fatto in cui si trova senza ulteriori lavori.

### **Normativa sismica**

In conformità alle prescrizioni stabilite dal D.M. del 16 Gennaio 1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche", si precisa che gli edifici condominiali progettati hanno un'altezza inferiore ai 13 m ed essendo la distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada di 14,5 ml, le prescrizioni stabilite dal decreto vengono rispettate.

### **Vincolo idrogeologico**

L'area oggetto del presente piano ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico, pertanto gli edifici sono stati progettati, a livello planometrico tenendo conto delle prescrizioni dettate dal suddetto vincolo; si precisa inoltre che in base al sopracitato vincolo verrà a tempo debito presentata opportuna richiesta di svincolo idrogeologico.

ALLEGATI