

# COMUNE DI CESENA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Pievesestina - via Dismano

Comparto 12/08 AT5

Proprietà:

UGOLINI ARISTIDE.....

C.F.: GLNRTD29LO3C573E

UGOLINI NOVELLA.....

C.F.: GLNNLL33D68C573P

GATTAMORTA ADRIANA.....

C.F.: GTTDRN48L43C573D

GATTAMORTA FLORIANA.....

C.F.: GTTFRN50A62C573Y

GATTAMORTA FRANCA.....

C.F.: GTTFNC43D67C573Q

SIBONI CATERINA.....

C.F.: SBNCRN23H51A809W

**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

progettista:

Arch. Arnaldo Montacuti

collaboratori:

Arch. Agnese Riva, Arch. Monica Stacchini

tav.

**21**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

<b>1.00 – AREA DI TRASFORMAZIONE 12-08 AT5. INQUADRAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE</b>
---

### **1.01 – Identificazione P.R.G.**

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

#### **Aree di trasformazione**

#### **Art. 47 : AT5 – Aree di connessione dei margini urbani**

che così recitano:

art. 47.01 Si tratta di aree libere interne ai tessuti urbani o incuneate nel territorio urbanizzato, la cui trasformazione risulta finalizzata alla costituzione dei sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse, fra territorio preurbano e città consolidata.

art. 47.02 *Ripartizione funzionale dell'area urbana.*

- Se = 25% St

- Ap = 75% St

art. 47.03 *Indici urbanistico-ecologici ed altezze*

- Ut = 0,15 mq/mq

- Ip (Se) > 30%

- Ip (St) > 60%

- hm = 13 mt

- Apv = indicazione di cui all'elaborato PG 5

- A = 60 alberi /ha Se

- Ar = 120 arbusti/ha Se

- Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9)

art. 47.04 *Mix funzionale*

Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6

Usi regolati: U1/1 = minimo 75% Sul

U2/1, U3/1, U3/5, U3/6 = massimo 25% Sul

U3/2 con le limitazioni di cui all'art. 23.02

L'intervento è ammesso secondo gli indici della scheda di trasformazione **12/08 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.

## **2.00 – DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area in esame, della superficie complessiva di mq 7.886 si pone in località Pievesestina ad ovest della Via Dismano, ed ha come obiettivo il completamento del borgo esistente collocato fra l'asse stradale ed il campo sportivo limitrofo, dando al contempo una risposta all'esigenza del quartiere di nuove aree residenziali.

Tra gli obiettivi principali del comparto vi è anche la costruzione di un parcheggio pubblico al servizio dell'area sportiva retrostante. Nelle previsioni di progetto il lottizzante realizzerà per ora solo le quote di parcheggio dovute da standard, e l'area predisposta alla realizzazione dell'intero parcheggio verrà livellata e sistemata a prato in quanto il comune non è più interessato alla realizzazione dei parcheggi a scomputo delle opere di urbanizzazione.

Attualmente il terreno è pianeggiante, parzialmente coltivato a prato e seminativo ed è accessibile attraverso passi agricoli. In futuro l'area verrà dotata di tutti i sottoservizi necessari all'insediamento.

### **2.01 – Linea metanodotto Snam.**

Nella cartografia di P.R.G. una porzione dell'area in oggetto ricade all'interno della fascia di rispetto della linea interrata del metanodotto. Considerato che tale linea dista oltre 65 ml dalla lottizzazione e che fra essa ed i nuovi fabbricati di progetto esistono già altri edifici, tale fascia di rispetto risulta ininfluenza sulle scelte di progetto.

## **3.00 – ILLUSTRAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **3.01 – Elementi che hanno delineato lo studio del piano particolareggiato.**

La proposta progettuale recepisce gli obiettivi indicati nella scheda di trasformazione 12/08 AT5 (allegata).

Il comparto di mq 7.886 sarà totalmente urbanizzato. Verrà considerata a SUL = 0 l'area appartenente al Demanio e corrispondente a mq 20 dell'area in fregio alla Via Dismano che di fatto ricade sul percorso ciclopedonale esistente.

La struttura della lottizzazione si basa su una nuova strada di piano posta perpendicolarmente alla Via Dismano, attraverso la quale accedere sia ai lotti edificati sia al parcheggio pubblico.

La superficie edificabile viene ripartita in cinque lotti, uno dei quali disposto a sud della nuova strada pubblica, e quattro disposti sull'angolo nord/ovest della stessa, raggiungibili attraverso una strada privata ad unico senso di marcia con ingresso ad est ed uscita ad ovest.

Lo schema distributivo dei lotti è stato esaminato con parere favorevole dalla commissione per la qualità architettonica il 20/11/08.

Le tipologie insediate hanno le medesime caratteristiche.

### **3.02 – Caratteristiche dell'insediamento residenziale.**

Vista la dimensione dell'insediamento e la sua ubicazione si è ritenuta idonea una presenza edilizia uniforme costituita da fabbricati, da due a quattro alloggi, di modesta volumetria e basso impatto ambientale con due piani fuori terra più il sottotetto.

Le tipologie sono tutte asservite da giardino di pertinenza che le rendono indipendenti in superficie, mentre si relazionano fortemente tra loro per scelte estetiche e volumetriche, oltre alla disposizione urbanistica che le vede collocate ad un livello rialzato rispetto alla strada pubblica (quota massima del primo solaio + 0.45 m).

I quattro lotti contigui sono serviti da una strada privata avente una pavimentazione semipermeabile.

I garage sono tutti collocati nel piano interrato all'interno del perimetro dell'edificio e raggiungibili attraverso rampe in parte semipermeabili ed in parte impermeabili per l'accesso carrabile.

### **3.03 – Caratteristiche degli spazi pubblici.**

Il piano in oggetto è caratterizzato da una strada principale che disegna l'intero intervento e che sarà pavimentata con asfalto a granulometria grossa con buon coefficiente di drenaggio per consentire aderenza in qualunque condizione climatica. L'innesto della nuova strada di lottizzazione con la Via Dismano era già stato previsto nella scheda di P.R.G., la quale lo posiziona però circa 7,5 m più a sud rispetto alla sede prevista dal progetto. Per questo motivo le opere necessarie per modificare il marciapiede e la pista ciclabile e l'abbattimento degli alberi in corrispondenza di tale apertura saranno a carico del lottizzante. I cassonetti Hera che attualmente si trovano in corrispondenza dell'incrocio fra la Via Dismano ed il nuovo asse viario verranno ricollocati nell'isola ecologica prevista all'interno del comparto.

Per migliorare l'accesso sulla via Dismano e garantire una maggior sicurezza l'incrocio sarà rialzato di circa 7 cm rispetto all'attuale piano stradale, come richiesto dall'ufficio LL.PP.

I marciapiedi saranno pavimentati con masselli autobloccanti.

La strada principale avrà una larghezza di 6,5 ml e sarà affiancata da marciapiede su entrambi i lati a vantaggio di sicurezza, con attraversamenti pedonali in corrispondenza dei vari nodi distributivi. La strada termina in un'area di ritorno, mentre il percorso pedonale prosegue fino al confine con il campo sportivo, dove si prevede la realizzazione di un cancello di accesso pedonale alla struttura.

La carreggiata di servizio al parcheggio pubblico, anch'essa pavimentata con asfalto a granulometria grossa con buon coefficiente di drenaggio, sarà larga 6,20 ml ed a doppio senso di marcia. Gli stalli saranno in masselli autobloccanti semipermeabili.

Nella zona verde in fregio alla Via Dismano è stato collocato il bacino di laminazione debitamente proporzionato in funzione del bacino di utenza.

Il verde pubblico attrezzato è concentrato in un'unica area di 631 mq posta fra la strada pubblica e privata.

Tutte le aree verdi saranno idoneamente piantumate ed accessoriate secondo i particolari costruttivi previsti dalla tavola del verde.

#### **3.04 – Caratteristiche dei fabbricati e delle aree di pertinenza.**

I fabbricati, tutti di civile abitazione, saranno realizzati con caratteristiche ed impianti tali da consentire un risparmio energetico, per poter usufruire degli incentivi offerti dalla pubblica amministrazione circa lo scomputo dei muri perimetrali dal calcolo della SUL.

Le caratteristiche delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati saranno pavimentate con masselli autobloccanti per le aree semipermeabili; le parti scoperte saranno trattate a verde con prato ed essenze autoctone e caratteristiche della zona. I parcheggi privati ricavati nelle zone cortilizie saranno a prato pratico.

### 3.05 – Indici di progetto

<b>DATI GENERALI</b>	<b>SUPERFICIE DA STANDARD</b>	<b>SUPERFICIE REALIZZATA</b>
Superficie totale dell'area	mq 7.886	mq 7.886
Superficie dell'area con SUL = 0	mq 20	mq 20
Superficie dell'area da calcolo	mq 7.866	mq 7.866
Se	mq 1.966 (25,00%)	mq 1.966 (25,00%)
Ap	mq 5.900 (75,00%)	mq 5.900 (75,00%)
Sul	mq 7.866 X (0,15 St) = mq 1.180	mq 1.180
<b>INDICI URBANISTICO - ECOLOGICI AREA AT5 mq. 7.866</b>		
	<b>SUPERFICIE DA PROGETTO</b>	<b>SUPERFICIE REALIZZATA</b>
Strade		mq 559
Parcheggi P2 DA STANDARD	10/55 x 1.180 = 215 mq	mq 313
Marciapiedi		mq 514
Verde di compensazione agg.		mq 3.440
Verde attrezzato	20/55 x 1.164 = 423 mq	mq 631
Sup. compensazione aggiuntiva da mantenere in proprietà		mq 443
Se	1.966 mq (25,00 %)	mq 1.966
Alberature	1.966/10.000 X 60 = 11,8	n° 14
Arbusti	1.966/10.000 X 120 = 23,6	n° 92
Superficie coperta edifici		mq 624
Superficie pavimentata		mq 680,35
Se permeabile		mq 661,65
Ip (Se)		33,65 %
St permeabile		mq 4.589,40
St semipermeabile		mq 921,50
Ip (St)		64,20 %

## **4.00 – RETI TECNOLOGICHE**

### **4.01 - Acqua e gas** (Parere HERA n°47611 del 16 Novembre 2009)

Le condotte partiranno dai collettori principali di distribuzione posti sulla Via Dismano, seguendo il tracciato della nuova strada di lottizzazione fino a servire i lotti privati; in particolare l'allaccio alle utenze verrà collocato all'inizio della strada privata.

### **4.02 - Fogne nere** (Parere HERA n°47611 del 16 Novembre 2009)

Le singole derivazioni, saranno raccolte da un collettore stradale, che raggiungerà il recettore dell'HERA posto in Via Dismano, seguendo la nuova strada di progetto.

### **4.03 - Fogne bianche e laminazioni**

Si prevede una vasca di laminazione a cielo aperto, posta in prossimità dell'allaccio delle fogne tra la nuova strada di lottizzazione ed il fosso tombinato esistente sul lato ovest della Via Dismano. L'adduzione a detta avverrà attraverso le normali condotte di captazione delle singole utenze, degli spazi di connessione e stradali tramite pozzetti di deviazione. Il sistema di contenimento è previsto secondo gli schemi tradizionali e cioè una vasca ricavata con leggera depressione della profondità massima di 30 cm nelle aree verdi.

### **4.04 - 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).

### **4.05 – Linea ENEL** (Parere ENEL n°m 502/2009 del 5 Febbraio 2009)

Il collegamento della rete Enel avviene sulla linea esistente che corre parallela alla Via Dismano e che per il tratto che fronteggia la strada verrà interrato.

### **4.06 – Rete telefonica**

La rete verrà realizzata secondo le prescrizioni dettate da Telecom Italia deducibili dal parere n. LOTT- FO - 0011 08 del 28 Gennaio 2008, in allegato. L'allacciamento che ha origine in Via Dismano segue il tracciato della nuova strade di lottizzazione fino a servire i lotti e proseguire fino al confine ovest dell'area pubblica esistente ove sono insediate le strutture sportive comunali.

Le caratteristiche costruttive delle opere da eseguire sono indicate negli elaborati grafici e realizzate secondo le indicazioni e i particolari costruttivi indicati da Telecom.

## **5.00 – 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. Le aree verdi sono distinte in tre zone: la prima di filtro tra Via Dismano e gli edifici di progetto, utilizzata a bacino di laminazione; la seconda fra la strada pubblica di progetto e la strada privata di servizio ai lotti, utilizzata a verde attrezzato; e l'ultima a sud, che funge da connessione con l'edificato circostante.

Verso strada le zone bacino di laminazione e verde attrezzato saranno recintate con: uno steccato in legno verso le aree pubbliche ed un muretto in cemento con rete metallica verso le aree private.

### **5.01 - Le piantumazioni ed i manti**

In accordo con l'Ufficio Verde sono state previste piantumazioni di essenze autoctone, come si evince dalla Tav. 8 del verde pubblico.

Le piantumazioni di alberature ad alto fusto di prima grandezza segnano la strada di distribuzione interna ed i lati nord e ovest del parcheggio.

Sono previste alberature di seconda grandezza a segnalazione dell'area del bacino di laminazione a nord, e a sud del parcheggio pubblico, essendo qui presente una fascia verde sufficientemente ampia per la collocazione dell'alberatura, a separazione con il tessuto urbano esistente.

Questa linea di verde ripariale funge da schermo per il parcheggio, contribuendo ad un influsso positivo anche sull'aspetto climatico attraverso l'ombreggiamento.

## **6.00 – ACCESSIBILITA' A PERSONE DI RIDOTTA CAPACITA' MOTORIA**

Esternamente gli accessi ai marciapiedi avverranno mediante le apposite rampe a scivolo. Nei parcheggi verranno previste le prescritte quote di spazi adeguati per l'accosto laterale. Gli ingressi ai locali interni presentano un rialzo di massimo 45 cm rispetto al marciapiede pubblico per il superamento del quale sono previste rampe con una pendenza massima dell' 8% nel pieno rispetto della L. 13/89.



Tutte le aree e percorsi esterni fruibili si svolgeranno in piano o con dislivelli largamente al di sotto dei massimi di norma. Gli alloggi saranno studiati per essere facilmente trasformati secondo le norme dell'adattabilità.

## **7.00 – NORMATIVA SISMICA**

In aderenza alle prescrizioni stabilite dal D.M. 16 Gennaio 1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche - gli edifici progettati avranno una altezza massima  $h= 9,05$  ml per il corpi della tipologia A,  $h= 8,30$  ml per la tipologia B ed  $h= 9,10$  ml per la tipologia C.

Vengono rispettate le distanze di norma previste dal decreto fra contorno dell'edificio e ciglio opposto della strada pubblica.

## **8.00 – RISCHIO IDROGEOLOGICO**

Il comparto ricade nell'art. 6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. Per risolvere il problema del potenziale allagamento, nel rispetto del tirante idrico l'intera lottizzazione viene realizzata ad una quota di  $+ 0.50$  ml sull'attuale piano di campagna.