

**Oggetto:** *RELAZIONE ILLUSTRATIVA allegata alla presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata - Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani San Mauro – via Farini – via Giardino 05/13 AT3 – AT5.*

---

**Proprietà:** *Agricola Giardino S.A.S. Di Franceschini Irma & C.*

*Via Nuova n° 910, Cesena (FC)* \_\_\_\_\_

**Giardino SRL**

*Via Uberti n° 14, Cesena (FC)* \_\_\_\_\_

**Lombardi & Briganti**

*Via Portofino n° 12, Cesena (FC)* \_\_\_\_\_

**Battistini Mauro e Fagioli Ornella**

*Via Prov. Sorrivoli n° 666, Roncofreddo (FC)* \_\_\_\_\_

**Comune di Cesena**

*Piazza del Popolo n° 2, Cesena* \_\_\_\_\_

**Paci Mirka e Paci Piera**

*Via Gubbio n° 17, Cesena (FC)* \_\_\_\_\_

**Paci Daniele e Barducci Donatella**

*Via Moschina n° 165, Cesena (FC)* \_\_\_\_\_

**Evangelisti Emilia**

*Via G. Di Vittorio n° 12, Gambettola (FC)* \_\_\_\_\_

---

**Progettisti:** *Dott. Arch. Savelli Alessandro*

*Via G. Pacchioni n° 186, Cesena (FC)* \_\_\_\_\_

**Dott. Ing. Brighi Viller**

*P.le dell'Autostrada n° 36, Cesena (FC)* \_\_\_\_\_

### **CARATTERISTICHE URBANISTICHE E AMBIENTALI:**

Il comparto fa parte dell'ampio settore urbano sul versante ovest della città, chiuso tra gli assi della via Emilia, di via San Mauro e di Via Romea, con i relativi aggregati.

Tale settore è caratterizzato dalla presenza di direttrici viarie (radiali: via Emilia, via Giardino di San Mauro e via Savio; circolari: via Romea), segni del naturale strutturarsi dell'assetto urbano.

Il contesto è diversificato in considerazione dei margini storicamente consolidatisi con caratteristiche produttive su due lati, con edilizia a bassa densità sul lato di via San Mauro e media densità tra via Farini e via Giardino.

**Le proprietà adiacenti alla Via Farini, coinvolte nel Piano di riqualificazione urbana dell'area SACIM, né sono state escluse e ora fanno parte del comparto, come evidenziato nelle tavole del PRG e nello schema di suddivisione del suolo della scheda 05/13 AT3-AT5.**

### **OBIETTIVI E CRITERI DI INTERVENTO:**

**Constatata l'unanimità dei proprietari dei terreni compresi nel comparto 05/13 AT3 – AT5, Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani, San Mauro – via Farini – via Giardino, il Piano Attuativo di iniziativa privata è promosso da tutti.**

La progettazione del comparto, come evidenziato nelle tavole allegate, garantisce a tutti i proprietari il rispetto pro-quota degli indici, dei parametri e degli oneri previsti per l'ambito unitario.

L'area che forma il comparto, di mq. 45.087, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio n° 107, particelle n° 53 – 136 (*porzione*) – 174 – 408 (*porzione*) – 410 (*porzione*) – 586 – 1059 – 1060 – 1063 – 1068 – 1069 – 1070 – 1071 – 1074 – 1107 (*porzione*) – 1148 – 1226, e al foglio n° 123, particelle n° 2751 - 2846 – 2847 (*porzione di particella già espropriata dal Comune per la realizzazione della pista ciclabile e del marciapiede della via Fogazzaro*); inoltre fa parte del comparto anche la Via Nuova (AT3) che divide in due l'area di trasformazione.

Come si può constatare nella tavola dello stato attuale allegata, si tratta di un terreno agricolo pianeggiante che partendo dalla via Farini si estende fino alla via Giardino di San Mauro; nell'area sono presenti soprattutto degli alberi da frutto.

**Nella proprietà confinante con l'area d'intervento, accessibile dalla via Prati, è stato completato da poco un intervento edilizio relativo alla costruzione di due alloggi, previa demolizione del vecchio fabbricato, per cui le quote del terreno, rilevate di recente, risultano diverse da quelle indicate nei precedenti elaborati.**

Le caratteristiche geologiche dell'area sono quelle riportate nell'allegata Relazione Geologica redatta dal Dott. Geol. Andrea Magnani per cui il terreno risulta idoneo alla edificazione.

Il comparto è caratterizzato da un asse stradale principale, parallelo alla via Fogazzaro, che collega gli aggregati esistenti, dalla via Fucini alla via Giardino di San Mauro, ed è di supporto alla nuova edificazione che completa i margini di San Mauro e garantisce una buona qualità ecologica (verde privato), in contrasto con il vicino contesto edilizio del PEEP di San Mauro.

La rete viaria secondaria è costituita dal prolungamento della via Nievo e della Via Fucini e da una nuova strada proveniente dalla via Giardino di San Mauro.

Per aumentare il livello di sicurezza della circolazione stradale, saranno realizzate due rotonde, di cui una in sostituzione dell'incrocio dove confluiscono la via Fogazzaro, la via De Sica e la via Giardino di San Mauro e l'altra all'incrocio tra la nuova strada principale e la via Nuova, entrambe concordate con gli uffici comunali preposti.

**Lungo l'asse principale (nuova strada di prg n°1), sia all'incrocio con la Via Nievo che con la nuova strada di prg n° 6, e lungo la nuova strada di prg n°7, in prossimità della nuova piazza, saranno realizzati degli attraversamenti pedonali rialzati atti a diminuire la velocità dei veicoli in transito.**

Infine, parallela all'asse principale, sarà realizzata una pista ciclabile che porterà dalla zona a verde adiacente alla Via Farini fino alla Via Giardino di San Mauro;

I percorsi e gli accessi agli spazi pubblici saranno tali da garantire l'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione; a tal proposito sarà realizzata anche una rampa, con pendenza inferiore al 8%, che colleghi il comparto con la Via Farini, superando così il dislivello esistente (mt. 2 circa).

Il tutto sarà completato da una appropriata segnaletica orizzontale e verticale.

**Il progetto da continuità al verde, consentendo di mettere in rete i principali parchi urbani della zona dell'Oltresavio (Ippodromo, aree PEEP di San Mauro, parco per Fabio, parco del fiume Savio) e prevede, lungo la strada principale (tra la Via Nuova e la nuova strada di prg n° 6), uno spazio per l'aggregazione e il tempo libero.**

Il verde pubblico attrezzato sarà realizzato seguendo il disciplinare del Comune di Cesena per le opere di verde pubblico e secondo le disposizioni dell'ufficio tecnico.

Gli arredi sono costituiti da panchine, fontanella, scivolo, bilanciere, percorso bimbi e altalena, realizzati in legno impregnato e acciaio zincato, certificati; a terra, nelle zone limitrofe “gioco bimbi”, saranno posizionate gomme anti-trauma e lettieri di materiale legnoso.

Tutte le alberature saranno raggiunte da un impianto di irrigazione a goccia.

Inoltre è prevista la realizzazione di una piazza pubblica, concepita sempre come spazio di aggregazione, arredata con sedute in legno protette da alberature e fioriere.

La presente area di trasformazione del territorio urbano, di **mq. 45.087**, è composta da un'area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale (**AT3**) con **superficie territoriale (St) pari a mq. 24.026** e da un'area di connessione dei margini urbani (**AT5**) con **superficie territoriale (St) pari a mq. 21.061**.

La **superficie territoriale AT3** comprende due aree comunali, **una di mq. 92** espropriata per l'allargamento di Via Fogazzaro e **l'altra di mq. 276** (Via Nuova); *tali porzioni di terreno, come da riscontro con gli uffici comunali, sono a Sul = 0*.

Per quanto riguarda le altre proprietà, la **superficie territoriale AT3 che produce Sul** si riduce quindi a **mq. 23.658** per cui, sommata alla **superficie territoriale AT5 citata**, determina una **St di mq. 44.719** e visto un indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) di **0,15 mq/mq**, consente la realizzazione di edifici per una **superficie utile lorda (Sul) di mq. 6.707**.

La ripartizione del comparto, per la **AT3** consente una **superficie edificabile (Se) di mq. 9.463** (40%St) e un'area **pubblica (Ap) di almeno mq. 14.195** (60%St) mentre per la **AT5** consente una **superficie edificabile (Se) di mq. 5.265** (25%St) e un'area **pubblica (Ap) di almeno mq. 15.796** (75%St).

Sulla **superficie edificabile (Se) di mq. 14.728** sarà concentrata l'edificazione privata, mentre l'area **pubblica (Ap) di almeno mq. 29.991** sarà ceduta interamente al Comune per servizi e attrezzature pubbliche.

Gli standard urbanistici obbligatori, *30 mq/ab*, richiedono la cessione gratuita di aree da quantificate in base alla **capacità insediativa (compreso l'E.R.P.), 1 ab = 55 mq, per parcheggio pubblico (PP = 10 mq/ab), per verde pubblico (VP= 16 mq/ab) e per altri servizi (provvisoriamente sistemate a verde = 4 mq/ab)**.

Le prescrizioni urbanistico ambientali, vista la **superficie territoriale (St) totale di mq. 45.087** e gli indici di **utilizzo territoriale (Ut) di 0,025 mq/mq** e di **utilizzo fondiaria (Uf) di 0,6 mq/mq**, prevedono la **realizzazione di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) per una Sul di mq. 1.127** e l'individuazione di una **Se di almeno mq. 1.879**.

Le **superfici di cessione aggiuntive (mq. 12.283)**, che rappresentano le aree di compensazione urbanistica ambientale da cedere a prezzo convenzionale, saranno destinate a verde ambientale aggiuntivo, alla realizzazione della piazza e all'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

Sono costituite dalla **Ap (mq. 29.991)** al netto delle aree per standard urbanistici (**PP mq 1.437 e VP mq. 2.939**) e di quelle per **strade, piste ciclabili, marciapiedi (mq. 11.724), isole ecologiche (mq. 68), cabina Enel (mq. 43) e aiuole stradali (mq. 1.497)**.

La progettazione ha portato alla realizzazione di edifici residenziali bifamiliari (lotti 7 – 8 – 11 – 14 e 15), costituiti da due piani fuori terra, e plurifamiliari (lotti 1 - 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 9 – 10 - 12 - 13), costituiti da due o tre piani fuori terra, dove sono ubicati gli alloggi; per tutti il piano interrato è sede dell'autorimessa e dei servizi.

Le zone giorno degli alloggi saranno rivolte a sud, est o ovest; per ogni edificio sarà rispettata la quota del 50% di alloggi con SUL > di mq. 50.

**La Delibera Regionale n. 1362/2010** (*modifica degli allegati di cui alla parte seconda della delibera di assemblea legislativa n. 156/2008*) **prescrive la predisposizione all'allaccio alle reti di teleriscaldamento, qualora il comparto risulti ad una distanza inferiore a 1000 metri dalle reti esistenti.**

**Tale predisposizione è richiesta nel parere di competenza di Hera S.p.A., Prot. 259546/10 del 23.12.2010, vista la presenza delle reti di teleriscaldamento comunali a meno di 1000 metri dal comparto.**

**A seguito di ulteriore verifiche tecniche e commerciali Hera S.p.A. ha segnalato, Prot. 78065 del 02.05.2011, che il comparto non rientra negli sviluppi del sistema di Teleriscaldamento previsti dai Piani di Programma per i prossimi 10 anni, svincolando così il Soggetto Attuatore da quanto suddetto.**

**Gli edifici saranno costruiti con criteri di bioedilizia che daranno luogo, secondo quanto previsto nel regolamento edilizio dal disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile (Articolo 5 – Norma transitoria – dell'allegato modificato e integrato con Delibera di C.C. N° 96 del 26.06.2008), ad incentivi di carattere economico (30% sconto della U2) e di carattere edilizio-urbanistico (scomputo dal calcolo della SUL delle murature perimetrali).**

**PERCENTUALI COMPUTABILI (30%), secondo i punti previsti dall'art. 3.1 del disciplinare citato, con descrizione dell'intervento:**

**1) miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro = 10%**

*(rispetto dei valori di trasmittanza, dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua sanitaria, e del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico);*

**2) miglioramento dell'efficienza degli impianti termici = 5%**

*(caldaie a condensazione e pannelli radianti a pavimento)*

**4) produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili = 7%**

*(installazione di impianto di cogenerazione)*

**5) miglioramento del comfort estivo-invernale = 8%**

*(edifici con almeno tre delle seguenti tecnologie: tetto ventilato, aperture apribili contrapposte, sistemi di ombreggiamento delle facciate, ampie finestre a sud, serre solari);*

**L'altezza degli edifici, in rapporto alle larghezze stradali, rispetta quanto previsto dal punto C.3 del D.M. 16/01/96, avendo per gli edifici, nel peggiore dei casi (Edificio B), una HF pari a mt. 10,80 e una distanza (L) tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada pari a mt. 15,00.**

I parcheggi pubblici saranno ubicati nei pressi dell'edificato, lungo l'asse principale e la nuova strada di PRG n° 7; dai parcheggi sarà garantito l'accesso carrabile alle zone verdi per i mezzi di servizio.

Per quanto riguarda la valutazione previsionale di clima acustico si allega la relazione del Dott. Ing. Reda Raffaele dalla quale risulta rispettata la legge che regola la materia.

Risultano rispettati gli indici di permeabilità relativi alla Se e alla St, le altezze massime, l'assetto paesaggistico vegetazionale (verde ad alberi sparsi), le alberature e gli arbusti, il verde di ecotone verso l'ambito rurale e le indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico (art. 9), per cui l'invarianza idraulica, come descritto nella relazione (tav. 26), sarà rispettata realizzando due depressioni naturali nelle aree del verde di compensazione e sovradimensionando un tratto della fogna comunale.

Il comparto ricade nell'art. 6, Area di potenziale allagamento, del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli per cui, in relazione ai livelli

idrici attesi a seguito di un'inondazione, sarà attuato ogni sforzo per limitare i danni derivanti da allagamenti.

Perciò nel rispetto delle indicazioni del Piano stralcio per il rischio idrogeologico saranno adottati degli accorgimenti tecnico costruttivi quali l'impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento, l'esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque, oltre ad accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche e negli interrati.

Gli allacciamenti alla fognatura comunale delle acque bianche, a quella delle acque nere e alla rete del gas verranno realizzati in viale della Resistenza, come concordato con gli uffici degli enti preposti; gli altri allacciamenti alle reti Telecom, Enel, Acquedotto e Rete cablata, concordate sempre con gli uffici degli enti preposti, verranno realizzate lungo le vie esistenti di accesso al comparto.

Per quanto riguarda l'impatto sulla componente atmosfera dall'analisi territoriale si evince che l'unica sorgente potenzialmente disturbante è quella legata al flusso veicolare indotto che risulta non particolarmente significativo sia in valore assoluto sia rispetto alla situazione esistente.

Altre potenziali sorgenti di impatto sono quelle legate agli impianti di riscaldamento dei locali abitativi, che possono essere considerate poco significative (anche alla luce delle moderne tecnologie realizzative degli impianti e dell'utilizzo di dispositivi atti al risparmio energetico).

Analizzando viceversa la scelta del sito, si desume che lo scenario attuale è caratterizzato dalla presenza di alcune sorgenti veicolari (in particolare Viale Matteotti) che risultano caratterizzate da flussi di traffico medi.

Tale arteria è alleggerita dalla quasi totalità del traffico pesante e di buona parte di quello leggero dalla messa in esercizio della Secante e quindi i flussi di traffico attuali, non comportano particolari problematiche.

Le altre sorgenti sono individuabili negli impianti di riscaldamento dell'area abitata in cui è inserito il sito di studio che risulta ubicato nella zona ovest di cintura rispetto al centro urbano.

Tali ragionamenti evidenziano che l'area di indagine risulta adatta ad ospitare l'insediamento di progetto.

Tali assunzioni sono confermate nelle analisi sviluppate nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria della Provincia di Forlì-Cesena. Tale strumento evidenzia la scarsa criticità dell'area di studio anche negli scenari futuri di completamento degli interventi previsti negli strumenti di pianificazione.