STUDIO ASSOCIATO BARBIERI
ARCH. RICCARDO BARBIERI
ARCH. ING. FILIPPO BARBIERI
ARCH. LORENZO TAPPI
info@studioassociatobarbieri.it
studioassociatobarbieri@pec.it
VIALE OSSERVANZA 145
47521 CESENA (FC)
T/F +39 0547.611227

# COMUNE DI CESENA

APRILE 2022

Integrazioni

Progetto

Richiesta approvazione P.U.A. 03/02 AT4b
Case Frini Via Assano - Via Madonna, Cap 47521, Cesena (FC)

Committente

Rocchi 2010 S.r.l.
Via dei Mille n. 5, 47121 Forlì (FC)
P.IVA 03315850408
L.R. Sig. Alberani Alessandro
C.F. LBRLSN45R28D704R

Albergo Olimpia s.n.c. di Baldinini Gimmi
Via Alberazzo n. 990, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)
P.IVA 01734560400
L.R. Sig. Baldinini Gimmi
C.F. BLDGMM45B16I027I

Sig.ra Bastoni Adriana
C.F. BSTDRN40A62D899Z

Sig.ra Zacchi Mafalda
C.F. ZCCMLD63D57C573V

Firma committenti

Progetto Architettonico

Arch. Riccardo Barbieri
CF: BRBRCR47D04C573N
Viale Osservanza n. 145, 47521 Cesena (FC)
riccardo.barbieri@archiworldpec.it

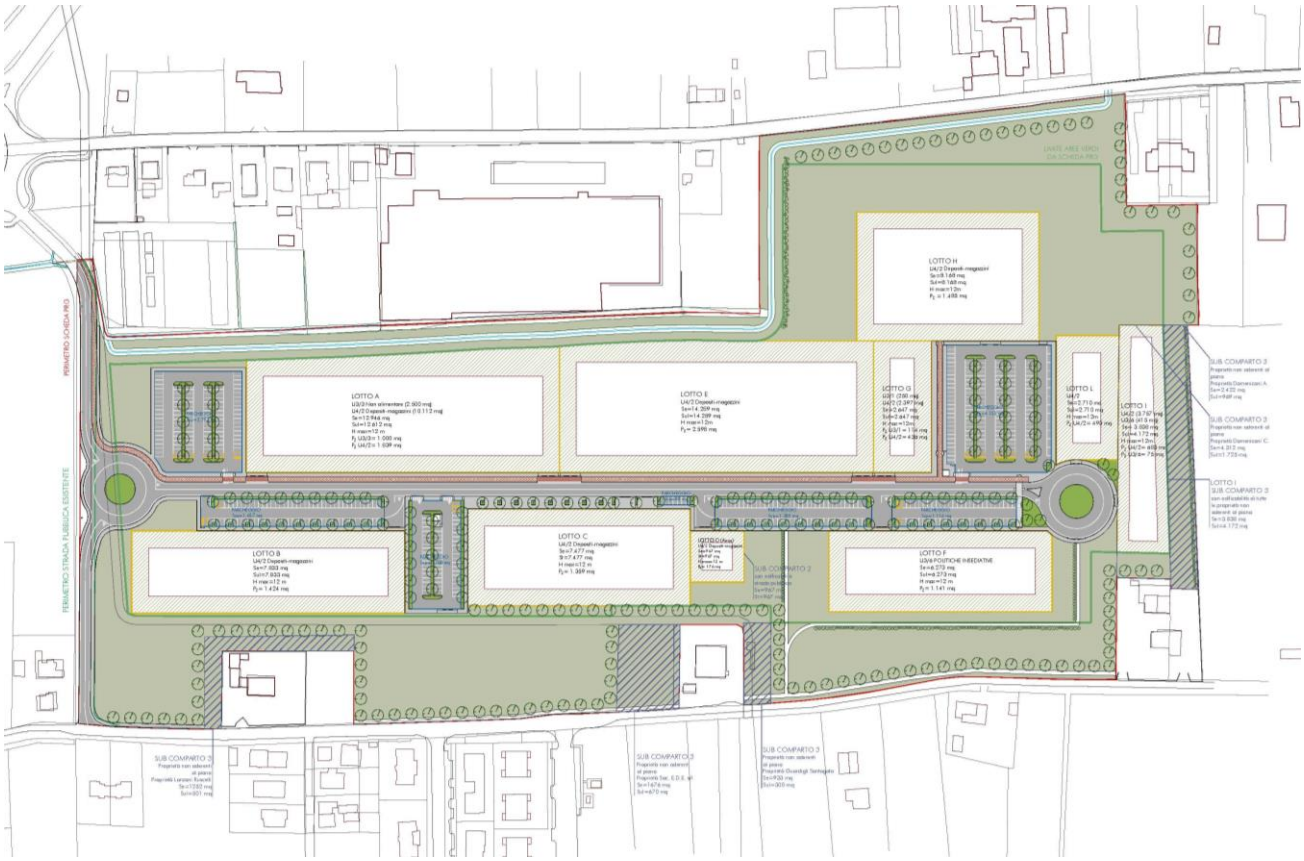
Timbro e firma progettisti

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Allegato
10.0

QUESTO DISEGNO È DI PROPRIETÀ DELLO STUDIO ASSOCIATO BARBIERI E NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO O UTILIZZATO DA ALTRI SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA. TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



*Planimetria di progetto*

**Oggetto: Intervento di TRASFORMAZIONE URBANA: proposta di piano particolareggiato per l'attuazione di una porzione di area di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza commerciale 03/02 AT4B.** Case Frini, Via Assano – Via Madonna, cap 47521, Cesena (FC).

## a. Individuazione e caratteristiche fondamentali dell'area.

L'area oggetto della presente richiesta, situata in località Case Frini di Cesena, ricade nell'ambito della pianura centuriata ed è contigua al centro urbano della frazione di Case Frini nella zona compresa tra via Assano, via N. Iotti e via Madonna.

L'area oggetto della proposta è contigua al centro urbano cittadino, in una zona oggetto di forti trasformazioni edilizie conseguenti anche lo sviluppo recente dell'area Montefiore. La sua destinazione è polifunzionale con prevalente destinazione commerciale che, come indicato nella scheda di programmazione urbanistica che fa parte del piano regolatore generale, dovrà avere la funzioni di integrare, rendere funzionale e completare il comparto in fase di sviluppo del Montefiore.

La sua collocazione a cerniera fra il centro abitato di Case Frini, Via Assano, Via Madonna, il centro urbano e la rotonda che funziona da innesto della "Gronda", la secante e

conseguentemente con l'autostrada A 14 la rende un elemento indispensabile al completamento del tessuto polifunzionale di quel brano di città.
Le sue funzioni, improntate essenzialmente al commercio come indicato dalla previsione di PRG, dovranno essere integrate con funzioni direzionali, di artigianato di servizio e logistica atte a completare il comparto esistente che ha avuto negli ultimi tempi un notevole incremento e valorizzazione.
La zona è interessata da due aree di trasformazione, la 03/01 AT4b e la 03/02AT4b che complessivamente interessano una superficie di circa 255.000 mq. Si inseriscono come elemento di completamento funzionale fra le zone a destinazione residenziale e le attrezzature del centro urbano posto a valle della Ferrovia e della Secante e contenute dalla autostrada.
In questo brano di città oggi, oltre ad aree di pregio e di notevole importanza residenziale, sono inserite strutture commerciali e direzionali quale il centro Montefiore in fase di ulteriore sviluppo, gli uffici HERA, gli uffici ed il centro logistico ATR e le ampie zone residenziali quali le aree di trasformazione AT3 03/03 e AT3 04/13.
Occorre precisare che i privati proprietari delle tre aree di trasformazione sia residenziali che polifunzionali indicate, si sono fatti carico, attraverso un accordo con RFI e l'amministrazione comunale, di procedere all'interramento della linea elettrica a 130.000 W. Delle Ferrovie che le attraversava, eliminando un elemento di inquinamento elettromagnetico e di disturbo che continua a creare nelle parti dove ciò non è avvenuto problemi ad una grossa parte territorio comunale di Cesena. Tutto ciò con un costo completamente a loro carico di oltre 2.500.000 euro, dei quali oltre il 50% ha gravato sulla società Rocchi 2010.
L'area interessata dalla proposta di piano ha conformazione sostanzialmente regolare, e si pone fra due maglie della centuriazione romana oggi non più leggibili ed è facilmente accessibile dalla secante, attraverso via Spadolini. E' facilmente fruibile da tutto il centro urbano e si ricollega con la viabilità nazionale e con l'autostrada A/14 attraversa la viabilità creata con la "gronda ".
Inoltre, è direttamente collegata con tutta la zona dei quartieri cervese Sud e nord, dei quali è la cerniera di collegamento con il centro urbano.
Sull' area interessata dall' intervento non esistono edifici e manufatti edilizi di alcun genere .
L' unico manufatto esistente prima del 2012 posizionato sulla particella 579 del foglio 112. è stato abbattuto con pratica edilizia DIA 1552/2010 per consentire la realizzazione dell' interramento dell' elettrodotto di competenza di RFI poi dato in uso a TERNA SpA

### b- Accessibilità e viabilità

L'area oggetto della proposta è collegata al centro urbano di cui farà parte integrante attraverso la rotonda Merzagora e Via Giovanni Spadolini, e attraverso via Nilde Iotti che verrà potenziata e adeguata alle nuove funzioni. La rotonda Edmeo Lugaresi la collega alla secante e tramite la" Gronda" avrà una via preferenziale di collegamento con l'autostrada A14.
Questa viabilità la mette in condizioni di poter avere uno sviluppo funzionale importante senza interferire minimamente con il tessuto urbano esistente. La nuova viabilità interna si innesterà sulle vie esistenti avendo particolare attenzione alla realizzazione anche delle piste ciclo pedonali che,

dal nuovo comparto si collegheranno all' esistente realizzando anche quei miglioramenti necessari al suo sviluppo.
La proposta di sviluppo dell'area oggetto d'intervento nel rispetto della conformazione storica della centuriazione si attesta su un asse ortogonale a via Iotti, parallelo quindi alla maglia della centuriazione che ha su via Assano il decumano di riferimento.
L'accesso all'area, considerata la particolarità delle sua destinazione, avviene attraverso la rotonda Merzagora e via Nilde Iotti che, in quanto compresa nel perimetro dell'area d'intervento, verrà adeguata alla nuova funzione di accesso alla zona di sviluppo.
Al fine di non gravare sia la via Assano che la via Madonna da un traffico con caratteristiche particolari e dovendo servire una zona Polifunzionale, sia l'accesso che l'uscita dall' area di intervento avverrà quindi da via Nilde Iotti mentre al suo interno verranno previsti ampi parcheggi, oltre ad un'ampia rotonda di ritorno per garantire il traffico in uscita dal comparto.
I parcheggi interni dimensionati secondo lo standard previsto in PRG sono atti a soddisfare le esigenze che le destinazioni d'uso previste dal piano consentiranno.
Sostanzialmente, i P.1 saranno realizzati all' interno delle aree pertinenziali secondo i progetti dei futuri insedianti mentre i P2 copriranno il fabbisogno di standard in funzione degli usi previsti per complessivi 12.065 mq, pari a 483 posti auto.
La viabilità consiste quindi nel potenziamento di via Nilde Iotti dal suo innesto in via Merzagora fino all'innesto in via Madonna con una sezione stradale atta al traffico pesante avente carreggiata di ml. 6,50 oltre a pista ciclabile e marciapiedi adeguati.
La viabilità interna all' intervento, elemento di spina e punto organizzativo e funzionale del nuovo intervento presenta una sezione stradale con una careggiata da ml. 8,00 che consente agevolmente le manovre dei mezzi di trasporto a servizio delle aziende, con alberature importanti atta a sottolineare la spina dorsale dell'intervento edilizio.

c- Impianti tecnologici di progetto

Il nuovo intervento sarà corredato dei seguenti servizi tecnologici per i quali, nelle tavole di progetto, sono indicati i percorsi di massima, le sezioni previste sempre nell'ottica di uno studio di fattibilità e che hanno ricevuto un parere preliminare da tutti gli enti e società preposti.

1- Rete acquedotto: l'intervento previsto rispetta le prescrizioni della società che gestisce il servizio, HERA – In Rete, rilasciato il 18/11/2020 e precisamente le indicazioni per la realizzazione della magliatura delle reti tra le condotte esistenti in PVC Ø160 di Via Assano e PVC Ø110 di Via Madonna mediante posa di nuova rete in PVC Ø110 lungo la via Leonilde Jotti, mentre la rete distributiva di progetto interna alla nuova area é prevista in PVC Ø1

2- Rete Gas: Realizzazione della magliatura delle reti tra le condotte esistenti in Acciaio DN150 7a specie di Via Assano e DN100 7a specie di Via Madonna mediante posa di nuova rete in Acciaio DN DN200 7a specie lungo la via Leonilde Jotti;
All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una nuova cabina di riduzione da 4a a 7a specie funzionale alla corretta erogazione del servizio con garanzia di accessibilità con dimensioni minime pari a metri 6,5 x 5,5; Collegamento all'uscita in 7a

specie della cabina di riduzione con realizzazione della magliatura delle reti al terminale della condotta di progetto mediante posa di nuova rete in Acciaio DN DN200 7a specie lungo la zona adibita a verde pubblico

3- Estensione della rete gas in 4a specie lungo la via Assano, dal civico 1065 fino alla cabina di riduzione.
Intervento richiesto da HERA, non specifico alla necessità dell'intervento proposto ma che soddisfa le necessità della società erogatrice per le esigenze delle utenze poste lungo via Assano. L' intervento è stato chiaramente inserito nelle previsioni di progetto ma i relativi costi dovranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria in quanto espressamente non necessario all'intervento di urbanizzazione dell'area in oggetto.

4- Progettualmente, nella tavola dei sotto-servizi è stata prevista la realizzazione della condotta di Teleriscaldamento attualmente presente su via Assano ad una distanza di circa ml. 500 dall' innesto di via Iotti, l'intervento previsto comunque interessa anche l'area di trasformazione contigua 03/01 AT4b con la quale dovranno essere condivisi altri servizi non ultimo lo scarico delle acque meteoriche.

5- La rete di distribuzione dell'energia elettrica realizzata mediante tubazioni interrate con allacciamento ai singoli lotti, prevede anche l'interramento della linea da 15.000KW attualmente aerea che attraversa l'area e la realizzazione di due cabine di trasformazione.

6- La rete di distribuzione digitale e del telefono prevede l'inserimento lungo via Iotti e all'interno dell'area di una polifora per i cavi Telecom e una linea Tritubo per la stesura della rete di Fibra ottica.

7- L'illuminazione pubblica prevede la realizzazione dell'impianto nel rispetto delle prescrizioni di HERA luce su tutta l'area d' intervento con corpi illuminanti a LED e comunque nel rispetto delle prescrizioni della società che gestisce l'illuminazione pubblica nel comune di Cesena.

8- Rete delle fognature di raccolta delle acque reflue formata da tubazioni in PVC di adeguato diametro con allaccio ai singoli lotti previsti nel piano particolareggiato, rispetta le prescrizione dell'ente gestore Hera rilasciato il 20/ 07/2021

9- Le fognature delle acque meteoriche nell' ambito dell'intervento sono realizzate mediante scatolari in cemento armato per la parte della rete primaria e saranno dimensionate in modo tale da garantire il rispetto della invarianza idraulica come risulta dal calcolo della stessa riportato in relazione.
Il Consorzio di Bonifica ha chiesto la realizzazione di un nuovo collettore che raccolga le acque derivanti dal Comparto del centro commerciale Montefiore che oggi scaricano nel fosso di confine che divide la proprietà Rocchi 2010 da alcuni privati, fosso privato e non acqua pubblica, acque meteoriche derivanti dalla area di trasformazione 03/01/AT4b posta a monte della 03/02/AT4b e le acque della medesima area 03/02/AT4b.

L' opera consiste nella realizzazione di un canale a cielo aperto largo ml. 4.50, profondo ml. 1,50 per una lunghezza di ml. 700 che dovrà confluire in uno scatolare interrato, sezione cm. 150x 150 da realizzarsi lungo via Assano per circa ml. 360 per poi confluire a sua volta nello scolo consorziale Due Torri.

Quest'opera a servizio di tutta la zona fa parte del progetto ma la sua realizzazione dovrà essere concordata e il costo distribuito fra coloro che la utilizzano e la utilizzeranno.

10- Tutta la rete stradale sarà realizzata con sottofondo in sabbiella, massicciata stradale in mosto granulometrico stabilizzato cementato di adeguato spessore, Binder bituminoso di cm 12 di spessore e tappeto d' usura da cm. 3

11- I marciapiedi stradali delimitati da cordoli in calcestruzzo con adeguato sottofondo saranno finiti con soletta in calcestruzzo e soprastante tappeto bituminoso.

12- La pista ciclabile sempre delimitata da cordolature in calcestruzzo sarà realizzata con soletta in calcestruzzo su sottofondo idoneo con soprastante tappeto d' usura colorato.

13- I parcheggi avranno i percorsi automobilistici realizzati come tutta la parte stradale, mentre la parte degli stalli sarà realizzata con betonella drenante.

14- Le aree a verde pubblico di standard verranno piantumate secondo le indicazioni di progetto e secondo le indicazioni del ufficio chiaramente nell' elaborato 04 del progetto

d- Individuazione catastale delle proprietà inserite nel comparto

PARTICELLE RICOMPRESE NELL'AREA DI INTERVENTO

| PROPRIETA' | FOGLIO 112 | S. Catastale (mq) | Incidenza percentuale % |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Rocchi 2010 | Part. 857 | 512,00 | 0,32 |
| Rocchi 2010 | Part. 41 | 3.835,00 | 2,43 |
| Rocchi 2010 | Part. 52 | 80,00 | 0,05 |
| Rocchi 2010 | Part. 127 | 4.365,00 | 2,77 |
| Rocchi 2010 | Part. 130 | 4.530,00 | 2,87 |
| Rocchi 2010 | Part. 580 | 1.213,00 | 0,77 |
| Rocchi 2010 | Part. 583 | 81,00 | 0,05 |
| Rocchi 2010 | Part. 584 | 2.049,00 | 1,30 |
| Rocchi 2010 | Part. 586 | 1.697,00 | 1,08 |
| Rocchi 2010 | Part. 37 | 8.736,00 | 5,54 |
| Rocchi 2010 | Part. 38 | 11.666,00 | 7,40 |
| Rocchi 2010 | Part. 137 | 5.518,00 | 3,50 |
| Rocchi 2010 | Part. 140 | 3.660,00 | 2,32 |
| Rocchi 2010 | Part. 542 | 26.247,00 | 16,65 |
| Rocchi 2010 | Part. 557 | 5.185,00 | 3,29 |
| Rocchi 2010 | Part. 558 | 1.230,00 | 0,78 |
| Rocchi 2010 | Part. 559 | 13.171,00 | 8,36 |
| Rocchi 2010 | Part. 560 | 2.612,00 | 1,66 |
| Rocchi 2010 | Part. 848 | 29.312,00 | 18,60 |
| Rocchi 2010 | Part. 850 | 3.063,00 | 1,94 |
| Rocchi 2010 | Part. 852 | 2.412,00 | 1,53 |
| Rocchi 2010 | Part. 854 | 14.569,00 | 9,24 |
| Rocchi 2010 | Part. 891 | 2.657,00 | 1,69 |
| Rocchi 2010 | Part. 893 | 1.126,00 | 0,71 |
| Rocchi 2010 | Part. 895 | 380,00 | 0,24 |
| Bastoni-Zacchi | Part. 554 | 4.729,00 | 3,00 |
| Albergo Olimpia | Part. 555 | 1.485,00 | 0,94 |
| Albergo Olimpia | Part. 556 | 1.485,00 | 0,94 |
| | | | |
| | TOTALE | 157.605,00 | |

| TOTALE AMBITO DI INTERVENTO (mq) | 100,00 |
|---|---|

| STRADA PUBBLICA (Particella 589) | 2610,00 |
|---|---|
| TOTALE INTERVENTO (strada+area di intervento) | 160.215,00 |

PARTICELLE NEL COMPARTO MA NON IN AREA DI INTERVENTO

| PROPRIETA' | FOGLIO 112 | S. Catastale (mq) | Incidenza percentuale % |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Ruscelli-Lanzoni | Part. 853 | 445,00 | 4,20 |
| Ruscelli-Lanzoni | Part. 849 | 126,00 | 1,19 |
| Ruscelli-Lanzoni | Part. 851 | 335,00 | 3,16 |
| Ruscelli-Lanzoni | Porzione di Part. 847 | 416,00 | 3,93 |
| SoC. E.D.E. | Part. 899 | 1.720,00 | 16,23 |
| Guardigli Piero | Part. 900 | 150,00 | 1,42 |
| Guardigli Piero | Porzione di Part. 40 | 740,00 | 6,98 |
| Domeniconi Christian | Part. 843 | 2.107,00 | 19,89 |
| Domeniconi Christian | Part. 845 | 2.281,00 | 21,53 |
| Domeniconi Antonio | Part. 563 | 2.275,00 | 21,47 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | TOTALE | 10.595,00 | |
| | | | |
| | TOTALE COMPARTO (mq) | | 100,00 |

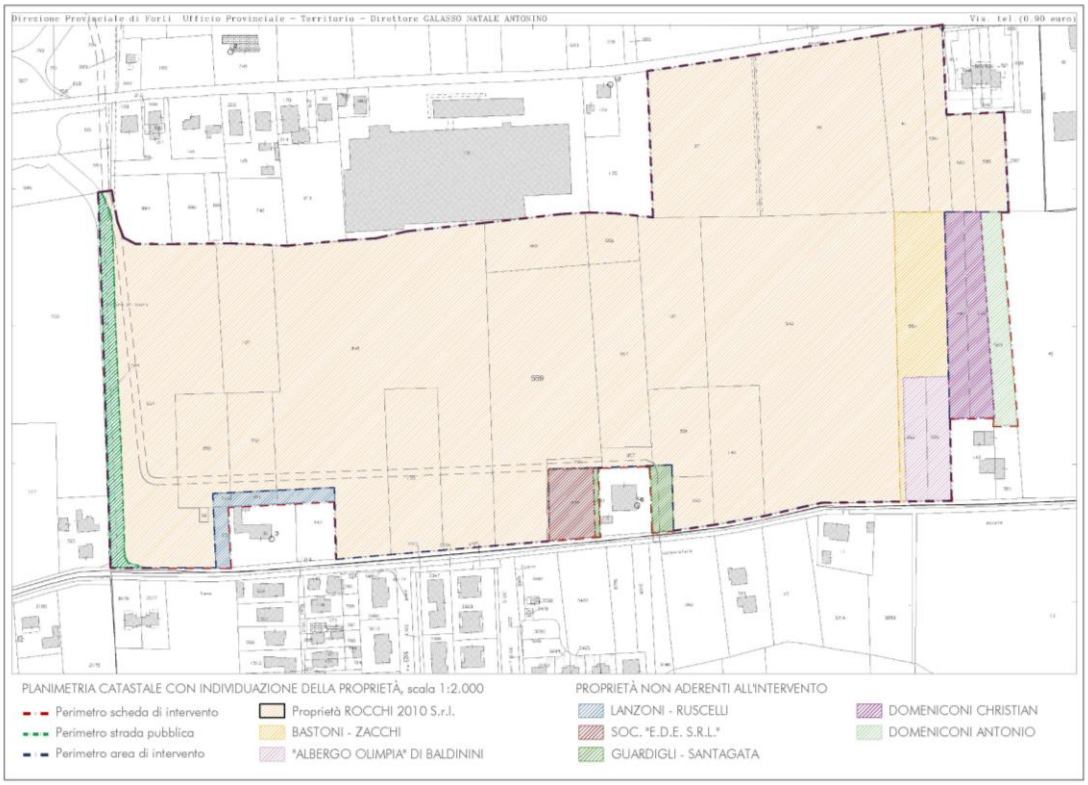
Lo sviluppo delle previsioni di P.R.G. sull' area, richieste da Rocchi 2010 S.r.l., da Soc Albergo Olimpia e dalla proprietà Bastoni e Zacchi lasciano completamente salve le rimanenti proprietà di potere sviluppare in modo indipendente le potenzialità edilizie di loro competenza.
La presente proposta prevede infatti la possibilità di accesso dal nuovo asse attrezzato e la predisposizione dei sottoservizi fino al limite delle stesse lasciando la possibilità agli interessati di procedere autonomamente senza pregiudicare in alcun modo i loro diritti anzi approntando i sottoservizi anche per il loro eventuale sviluppo.
Le proprietà escluse dal presente intervento sono pertanto:

- Guardigli Piero- Santagata Antonella
- Soc. EDE
- Domeniconi Christian
- Domeniconi Antonio
- Ruscelli Paolo

Per un totale complessivo di mq 10.595,00pari al 6,6% della superficie totale.

**SUDDIVISIONE DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE PER SOGGETTI ADERENTI E NON ADERENTI**

| COMPARTO | USI | Se (mq) | Sul (mq) | P2 standard (mq) | Sup. Verde (mq) min. Ip (Se) > 10% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Superficie del lotto | | | |
| 1 | **Lotto A**<br>U3/3 - Medio grandi strutt. vendita Non alimentare (2.500 mq)<br>U4/2 - Deposito e magazzini (10.112 mq) | 12.946,00 | 12.612,00 | 2.839,00 | 1.295 |
| 1 | **Lotto B**<br>U4/2 - Deposito e magazzini | 7.833,00 | 7.833,00 | 1.424,00 | 783 |
| 1 | **Lotto C**<br>U4/2 - Deposito e magazzini | 7.477,00 | 7.477,00 | 1.359,00 | 748 |
| 2<br>Strada pubblica | **Lotto D**<br>U4/2 - Deposito e magazzini | 967,00 | 967,00 | 176,00 | 97 |
| 1 | **Lotto E**<br>U4/2 - Deposito e magazzini | 14.289,00 | 14.289,00 | 2.598,00 | 1.429 |
| 1 | **Lotto F**<br>U3/6 - Artigianato di servizio - interesse pubblico | 6.273,00 | 6.273,00 | 1.141,00 | 627 |
| 1 | **Lotto G**<br>U3/1 - Esercizi di vicinato (250 mq)<br>U4/2 - Deposito e magazzini (2.397 mq) | 2.647,00 | 2.647,00 | 550,00 | 265 |
| 1 | **Lotto H**<br>U4/2 - Deposito e magazzini | 8.168,00 | 8.168,00 | 1.485,00 | 817 |
| 3<br>Non aderenti al piano | **Lotto I**<br>U3/6 - Artigianato di servizio - interesse pubblico (415 mq)<br>U4/2 - Deposito e magazzini (3.757 mq) | 3.838,00 | 4.172,00 | 758,00 | 384 |
| 1 | **Lotto L**<br>U4/2 - Deposito e magazzini | 2.710,00 | 2.710,00 | 493,00 | 271 |
| | | | | | |
| | Totale | 67.148,00 | 67.148,00 | 12.823,00 | |
| | Totale Parcheggi Aderenti | | | 12.065,00 | |
| | PARCHEGGI DA STANDARD E DI PROGETTO | | di cui 2.500 mq U3/3 → 1 mq ogni 2,5 mq = 1000 mq<br>di cui 6.688 mq U3/6 → 1 mq ogni 5,5 mq = 1,216 mq<br>di cui 250 mq U3/1 → 2,5 mq ogni 5,5 mq = 114 mq<br>di cui 57.710 mq U4/2 → 1 mq ogni 5,5 mq = 10,493 mq | | |
| | | | | Totale parcheggi realizzati<br>= 12.065 mq | |




**RIPARTIZIONE EDIFICABILITA'**

| PROPRIETA' | S. Catastale (mq) | S. Reale (mq) | Incidenza percentuale | S.ter (mq) | S.ter vincolo elettrodotto (mq) | Se = 40% S.ter regolare (mq) | Se = 12% S.ter vincolo el. (mq) | Se totale (mq) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S.TER TOTALE SCHEDA PRG | 170.810,00 | 170.065,00 | 100% | 166.930,00 | 3.135,00 | 66.772 | 376 | 67.148 |
| Rocchi 2010 | 149.906,00 | 149.273,00 | 87,8% | 146.487,00 | 2.786,00 | 58.595 | 334 | |
| Bastoni - Zacchi | 4.729,00 | 4.633,00 | 2,7% | 4.633,00 | 0,00 | 1.853 | 0 | 62.010 |
| Albergo Olimpia - Baldinini | 2.970,00 | 3.068,00 | 1,8% | 3.068,00 | 0,00 | 1.227 | 0 | |
| Strada pubblica (Particella 589) | 2.610,00 | 2.498,00 | 1,5% | 2.383,00 | 115,00 | 953 | 14 | 967 |
| Non Aderenti: Ruscelli-Lanzoni | 1.322,00 | 1.252,00 | 0,7% | 1.252,00 | 0,00 | 501 | 0 | |
| Non Aderenti: SoC. E.D.E. | 1.720,00 | 1.676,00 | 1,0% | 1.676,00 | 0,00 | 670 | 0 | |
| Non aderenti: Guardigli Piero | 890,00 | 933,00 | 0,5% | 699,00 | 234,00 | 280 | 28 | 4.172 |
| Non aderenti: Domeniconi Christian | 4.388,00 | 4.310,00 | 2,5% | 4.310,00 | 0,00 | 1.724 | 0 | |
| Non aderenti: Domeniconi Antonio | 2.275,00 | 2.422,00 | 1,4% | 2.422,00 | 0,00 | 969 | 0 | |
| | | | | | | | | 40% S.ter regolare + 12% S.ter vincolo elettrodotto |

**RIPARTIZIONE EDIFICABILITA'**

| PROPRIETA' | Subcomparti | Sul totale (mq) | Sul politiche insediative (mq) *compresa nella Sul totale* |
|---|---|---|---|
| S.TER TOTALE SCHEDA PRG | TOTALE | 67.148 | 6.688 |
| Rocchi 2010 | | | |
| Bastoni - Zacchi | COMPARTO 1 | 62.010 | 6.178 |
| Albergo Olimpia - Baldinini | | | |
| Strada pubblica (Particella 589) | COMPARTO 2 | 967 | 96 |
| Non Aderenti: Ruscelli-Lanzoni | | | |
| Non Aderenti: SoC. E.D.E. | | | |
| Non aderenti: Guardigli Piero | COMPARTO 3 | 4.172 | 415 |
| Non aderenti: Domeniconi Christian | | | |
| Non aderenti: Domeniconi Antonio | | | |
| | | 40% S.ter regolare + 12% S.ter vincolo elettrodotto | 0,1 del 40% di Ster regolare + 0,03 del 12% di Ster vincolo elettrodotto |

Ip - S.ter reale totale > 30%
S.ter reale totale 170.065,00
Sup. Verde min = 51.020,00
A = 30 alberi/ha di Se = 201 alberi
Ar = 40 arbusti/ha Se = 269 arbusti
Se tot = 67.148,00

159.472,00 Capacità edificatoria escluse le proprietà non aderenti (Se e Sul)

6.273 Sul per politiche insediative escluse le proprietà non aderenti

La destinazione prevista nella scheda di piano che classifica l'area d'intervento come area polifunzionale di trasformazione a prevalente destinazione commerciale prevede già al suo interno una medio grande struttura commerciale con destinazione non alimentare (mq. 2.500) di superficie di vendita.

L' intervento complessivo in capo alla Rocchi 2010 S.r.l., Albergo Olimpia Srl, e proprietà Zacchi e Bastoni verrà realizzato in un unico stralcio dotato di tutti gli standard di competenza previsti dal PRG e dalle leggi vigenti.

Le parti non aderenti all'intervento restano comunque completamente autonome ed eventualmente nella possibilità di realizzare uno stralcio indipendente e perfettamente autonomo.

Si precisa comunque che i non aderenti hanno comunque formalizzato la volontà di non partecipare al piano.

L'impianto Urbanistico tende a privilegiare la fruibilità delle aree di verde pubblico concentrandone la loro consistenza su due macro aree, una che funziona da barriera verso la residenza esistente e su via Madonna, mantenendone le caratteristiche, e una su Via Assano.

Questi due polmoni verdi isolano la parte polifunzionale realizzata lungo l'asse distributivo centrale e ammortizzano il suo impatto sul territorio circostante.

Prevedendo la normativa che un quarto della potenzialità edificatoria complessiva sia messa a disposizione e a sostegno del potenziamento delle politiche insediative produttive, sul lato destro dell'asse viario è previsto il lotto F. con destinazione U/3/6 di mq. 6.273 di S.e mq. 6.273 e di St che assolve questo obbligo normativo.

Chiaramente in sede di convenzione dovranno essere definiti sia le modalità di cessione ad operatori interessati che il loro costo effettivo di cessione.

Essendo l'area complessiva dotata di circa mq. 53.327 di verde pubblico si è optato per concentrarlo sostanzialmente in due macro aree.

La prima posta su via Madonna dovrà funzionare come elemento di schermatura e filtro del nuovo insediamento polifunzionale rispetto il centro con funzioni residenziali che si attesta sul lato sud di via Madonna, dovrà avere caratteristiche prettamente di parco pubblico con un presenza di alberature importanti.

La seconda più compatta e posta fra via Assano e il nuovo asse viario con una superficie di circa mq. 27.000 dovrà avere una destinazione più sportiva e ricreativa potendo alloggiare al suo interno sia un campo di calcio che campi per calcetto, tennis e volley che potrebbero anche essere coperti e gestiti da associazioni individuate dall' amministrazione.

I parcheggi, dislocati in modo funzionale a margine delle attività hanno complessivamente una superficie di mq. 12.065 ,00 e rispondono allo standard previsto dalle norme di PRG per gli usi e le funzioni indicate per ogni lotto edificabile compreso nel piano.

La laminazione delle acque meteoriche verrà assolta per le aree pubbliche in parte delle aree a verde e dalle condotte scatolari al di sotto dell'asse viario, mentre per le aree private direttamente all'interno delle stesse.

L'intervento proposto è programmato in unico stralcio funzionale rispondente alla normativa e dotato degli standard urbanistici di competenza.

Le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi che compongono l'intervento, come si desume dal computo metrico estimativo, hanno un costo complessivo pari a €. 3.715.860,00 (Tremilionisettecentoquindici860/00)

TOTALE INTERVENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE €. 3.715.860,00

Le opere per interventi di competenza dell' intero bacino idrico di smaltimento delle acque meteoriche , interessante sia il comparto del centro commerciale Montefiore che delle aree di trasformazione 01/03/AT4b e 02/03/AT4b previste in un computo metrico estimativo redato a parte e comunque integrante il progetto complessivo per il quale l' amministrazione dovrà proporre modalità di finanziamento è pari a **€. 719.811,00 esclusaIVA**

Cesena, 22/04/2022

La proprietà
Rocchi 2010 S.R.L.
Bastoni Adriana
Zacchi Mafalda
Albergo Olimpia SNC di Baldinini Gianni

Il progettista
Arch. Riccardo Barbieri