

**COMUNE DI CESENA  
PROVINCIA DI FORLI' – CESENA**

**TAV  
34 a)**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE A S.MARTINO IN FIUME**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**IL TECNICO**

---

Il comparto si attesta in corrispondenza del crocevia tra Via Ravennate e Via San Martino.

Il terreno compreso nel comparto 11/02 AT5 - *Area di connessione dei margini urbani*, da realizzare a S. Martino in Fiume, frazione a bassa densità edilizia ubicata nella pianura centuriata, è di dimensioni pari a mq. 20,193,48 ed è di proprietà della GIORDANO SRL, con sede a Cesena in via Portofino n.12.

Il comparto quindi si colloca in posizione centrale; dal PRG '85 era destinato a verde pubblico e scuole per l'infanzia.

Il lotto è distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio n° 14 con le particelle n° 145 – 146 – 398 – 1057 e 1060.

Come si può constatare dal rilievo planialtimetrico allegato, il comparto, di rilevante dimensione se rapportato alla frazione, è costituito da un terreno agricolo pianeggiante che costeggia la Via Ravennate e, limitrofo ad altri edifici esistenti, si estende fino alla Via Fusconi.

Alla luce delle valutazioni effettuate, dopo aver eseguito uno studio di prefattibilità ambientale, si può concludere che il Piano Urbanistico da realizzare non ha nessun particolare impatto sulle componenti ambientali per cui si può considerare pienamente compatibile **[vedi ELABORATO 34c) Verifica di assoggettabilità]**.

Il comparto ricade in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 28 del PTCP) di cui all'art. 3.3 dell'allegato 1 per cui saranno rispettate le prescrizioni previste.

In seguito all'effettuazione di sondaggi non è stata rilevata la presenza di materiale archeologico.

Le caratteristiche geologiche dell'area sono quelle riportate nella Relazione Geologica, redatta dal Dott. Geol. Andrea Magnani, per cui il terreno risulta idoneo alla edificazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione **[vedi ELABORATO 34d) Indagine geologica tecnica]**.

Il piano prevede la costruzione, all'altezza di via F.lli Zondini, di dodici edifici residenziali bifamiliari (edificazione privata) costituiti da un piano interrato, con servizi ed autorimessa, e da due piani fuori terra, con ubicati i vani abitabili.

Lungo la via Fusconi sono previsti i due edifici residenziali plurifamiliari (edilizia pubblica), costituiti da un piano interrato, sede dei servizi e dell'autorimessa, e da due piani fuori terra, dove sono ubicati quattro alloggi.

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.

**Gli edifici saranno costruiti con criteri di bioedilizia** col fine del miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro (*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*), dell'efficienza degli impianti termici (*caldaie a condensazione e pannelli radianti a pavimento*) ed elettrici (*interruttori a tempo, sensori di presenza e pannelli fotovoltaici*), del comfort estivo-invernale (*tetto ventilato, aperture apribili contrapposte, sistemi di ombreggiamento delle facciate*), con la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (*pannelli fotovoltaici*) e l'impiego di materiali eco-compatibili (*intonaco di calce, muratura in blocchi di laterizio microporizzati con farina di legno, solai in laterocemento, pannelli isolanti in sughero, guaine impermeabilizzanti traspiranti, sottofondi in calce idraulica e perlite, tinteggiatura interna con pittura naturale a calce ed esterna in silicati*), **che daranno luogo**, secondo quanto previsto nel regolamento edilizio dal disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile, **ad incentivi di carattere economico (30% sconto della U2) e di carattere edilizio-urbanistico (scomputo dal calcolo della SUL delle murature perimetrali).**

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

Il verde pubblico attrezzato, per l'aggregazione e il tempo libero, sarà realizzato nei pressi della zona edificabile privata 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.

I parcheggi pubblici saranno ubicati nei pressi dell'edificato, vicino alla zona ERP e lungo la nuova strada di PRG; dai parcheggi sarà garantito l'accesso carrabile alle zone verdi per i mezzi di servizio.

Risultano rispettati gli indici di permeabilità relativi alla Se e alla St, le altezze massime, l'assetto paesaggistico vegetazionale (verde a filari), le alberature e gli arbusti, il verde di ecotone, con alberi

di alto fusto, verso l'ambito rurale e il verde di mitigazione, con siepi e alberi di piccolo e alto fusto, verso la via Ravennate.

L'invarianza idraulica, come risulta dalla relazione **(tav 26)**, sarà rispettata realizzando una depressione naturale nell'area verde di compensazione che si trova tra le due zone edificabili e sovradimensionando la fognatura.

Il comparto ricade nell'art. 4, comma 3, 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.

Nella nuova strada di PRG, per aumentare il livello di sicurezza della circolazione stradale, saranno realizzati degli attraversamenti pedonali rialzati, atti a diminuire la velocità dei veicoli in transito.

Sarà realizzato un percorso ciclo-pedonale che, dividendo in due parti la zona edificabile, collegherà la Via Ravennate e il verde verso la campagna col doppio scopo di consentire l'utilizzo dell'area verde citata e di creare un percorso in sicurezza per raggiungere la via suddetta; il nuovo marciapiede di Via Ravennate, in previsione del prolungamento della pista ciclabile di Ronta, avrà le dimensioni di un percorso ciclo-pedonale.

I percorsi e gli accessi agli spazi pubblici saranno tali da garantire l'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione.

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

Gli allacciamenti alle reti Telecom, Enel, Acquedotto e Gas, concordate con gli uffici degli enti preposti, verranno realizzate in prossimità delle vie principali, Via Ravennate e Via Fusconi.