

STUDIO TECNICO  
INGEGNERIA - ARCHITETTURA

**Dott. Ing. Giuliano Galassi**  
**Dott. Ing. Ermanno Gianessi**  
**Geom. Gabriele Pasini**  
V.le G. Marconi, 584 - 47023 Cesena (FC)  
Tel e Fax 0547/301735 - P.I. 01314600402  
E-mail: info@stgalassi.191.it

**Dott. Arch. Stefano Bottari**  
Corso Ubaldo Comandini, 8 - 47023 Cesena (FC)  
Tel 0547/24379 - C.f. BTT SFN 69E31 C573M  
E-mail: bottari.stefano@libero.it

# COMUNE DI CESENA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata  
05/03-AT4a - Diegaro, Via San Cristoforo  
**- PROGETTO PRELIMINARE -**

Committenti: **Elettra s.r.l.**

con sede a Cesena, Via Lelio Basso n°270 - P.Iva 02212390401

**Ellemme Immobiliare s.r.l.**

con sede a Bertinoro, Via Santa Croce n°121 - P.Iva 03472480403

**Soc. C.M.P. sas di Tani Maura & C.**

con sede a Cesena, Via Uberti n°53 - P.Iva 10663010401

*- Studio di prefattibilità ambientale -*

**Il Progettista**

Dott. Ing. Ermanno Gianessi  
Dott. Arch. Stefano Bottari

**Il Committente**

**Tav C**

**Maggio 2011**

STF-GRG

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA 05/03-AT4a - DIEGARO  
VIA SAN CRISTOFORO**

**PROGETTO PRELIMINARE**

Studio di prefattibilità ambientale

Le norme di riferimento esaminate per gli aspetti a valenza ambientale sono riconducibili alle seguenti:

***Valutazione di impatto ambientale***

- **Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152:** Norme in materia ambientale.
- **DPR 12 aprile 1996:** “Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'articolo 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale.”
- **Regione Emilia-Romagna. Legge Regionale 18 maggio 1999 n. 9 e Legge Regionale 16 novembre 2000 n. 35:** “Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale”.
- **Regione Emilia-Romagna. Deliberazione Regionale 15 luglio 2002 n. 1238:** “Direttiva generale sull'attuazione L.R. 9/99 'Disciplina procedura valutazione impatto ambientale' e delle Linee guida generali per redazione e valutazione degli elaborati per la procedura di verifica (screening) e del S.I.A., per la procedura di VIA”

***Valutazione d'incidenza***

- **DPR 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i.:** "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.”
- **Regione Emilia-Romagna. Legge Regionale 14 aprile 2004 n. 7:** “Disposizioni in materia ambientale. Modifiche ed integrazioni a leggi regionali.”

## **Paesaggio**

- **Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;** "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"
- **DPCM 12 dicembre 2005:** "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"

L'intervento pur essendo di natura polifunzionale non modifica sostanzialmente le componenti ambientali del territorio circostante.

L'intervento proposto risulta in parte conforme agli strumenti urbanistici e in parte si propone in variante al PRG, proponendo l'edificabilità di tutta l'area, anche della porzione posta a Sud, che prima ne era esclusa, prevedendo che in essa possano insediarsi solo attività di carattere terziario per la quale la vicinanza a fabbricati residenziali non risulti dannosa.

I contenuti del progetto risponde all' esigenza di:

- **mantenere alta la qualità ambientale complessiva pur insediando nell'area attività a carattere prevalentemente produttivo e terziario:**

*Per garantire uno standard elevato di qualità ambientale sono state previsti:*

- 1. ampie fasce di verde di mitigazione, sia nei confronti delle abitazioni esistenti sia come fascia filtro che corre lungo tutto il perimetro dell'area.*
- 2. Una grande fascia di verde pubblico è posta a nord dell'area e costituirà un importante polmone verde.*

3. *I parcheggi pubblici sono ampiamente alberati, separati e mascherati dalla viabilità principale tramite fasce verdi di mitigazione; le strade sono ovunque alberate.*
4. *Dal punto di vista dei consumi energetici, è stata prevista in tutta l'area la predisposizione della rete duale che garantirà, una volta attivata da parte dell'amministrazione, la riduzione dell'emungimento dell'acqua potabile per fini non pregiati (sanitari, irrigazione aree verdi, pulizia dei piazzali e dei mezzi) e il riutilizzo di acque meno pregiate come quelle piovane per tali scopi.*
5. *Dal punto di vista dell'approvvigionamento dell'energia elettrica per le singole attività che si insedieranno nell'area, ogni intervento edilizio dovrà conformarsi alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa - D.A.L. 156 del 4.03.2008 concernente "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione degli edifici" con cui si è data attuazione al D.Lgs.192 del 19.08.2005 e prevede, tra l'altro, il reperimento di 0,5 KW ogni 100 mq di superficie utile riscaldata, da fonti rinnovabili.*
6. *L'attività dell'area polifunzionale non sarà tale da indurre effetti di inquinamento elettromagnetico né si rilevano nell'area, allo stato attuale, altre fonti significative di inquinamento; la linea elettrica da 15.000 Volt presente attualmente nell'area verrà interrata eliminando in tal modo l'unica attuale fonte di inquinamento elettromagnetico.*

*Inoltre l'area oggetto di progettazione è stata sottoposta a Screening Ambientale da parte della Provincia di Forlì Cesena che in sede di approvazione ha posto 25 prescrizioni che sono state rispettate come dimostrato nell'apposita relazione allegata.*

- **mantenere e migliorare la qualità e la sicurezza complessiva della viabilità principale della zona compresa tra il polo produttivo di Torre del Moro, lo svincolo dell'E45 e la via Emilia nel tratto tra questi compresa:**

*Al fine di migliorare la sicurezza delle strade di progetto, il Piano Particolareggiato prevede l'eliminazione di quasi tutti gli incroci a raso, prevedendo l'inserimento di quattro rotonde, conformemente alle previsioni del PRG.*

*Le rotonde saranno di dimensioni variabili a seconda dell'importanza, dal punto di vista del flusso di traffico previsto, dei tratti stradali interessati. Due rotonde verranno realizzate contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente piano, le rimanenti verranno realizzate con l'attuazione del Piano Particolareggiato confinante. Si ritiene che il traffico indotto dal nuovo intervento non sarà tale da gravare in maniera negativa sulla verifica della portata di servizio della viabilità esistente. La nuova strada che verrà realizzata sul lato Nord del comparto che andrà a collegare la via san Cristoforo con lo svincolo dell'E45 sarà fondamentale per collegare il polo produttivo di Torre del Moro direttamente all'E45, liberando il tratto della via Emilia da una componente importante di mezzi sia pesanti sia leggeri; si presume inoltre che tale nuova strada verrà utilizzata anche come "scorciatoia" dai veicoli in transito da Forlì e diretti a Torre del Moro, sgravando ulteriormente il tratto della via Emilia interessata.*

- **garantire un'agevole fruizione da parte dell'utenza debole:**

*Gli spazi pubblici, relativi a tutta l'area in oggetto, sono accessibili da parte di persone con difficoltà di deambulazione; sono previsti parcheggi pubblici*

*dedicati nella misura prevista dalla normativa e la realizzazione dei camminamenti nel rispetto delle pendenze massime ammesse. La sicurezza dei cittadini è comunque garantita tramite la realizzazione di una rete capillare di collegamenti pedonali.*

- **garantire un aspetto percettivo gradevole:**

*l'area in oggetto si pone, per collocazione e destinazione, come un importante elemento di identificazione di uno degli accessi a Cesena. Gli edifici, di conseguenza, assumeranno il ruolo di vero e proprio "segnale urbano", porta della città in grado di comunicare la peculiarità di questa zona di città, caratterizzata da funzioni terziarie e produttive di alto livello. La notevole dimensione dell'area rende ancor più significativi gli aspetti di carattere percettivo. Le opere di urbanizzazione e i nuovi edifici si confronteranno, per dimensione ed estensione, con quelli della adiacente area artigianale di Torre del Moro, delle quali verrà a costituire la continuazione verso ovest.*

- **abbattere gli impatti derivanti dalla cantierizzazione dell'area**

*Sono state infine previste una serie di indicazioni e prescrizioni da adottare in fase di cantierizzazione dell'area e durante i lavori, al fine di abbattere ogni tipo di emissione che possa causare danno o disturbo alle aree limitrofe, quali inquinamento acustico o derivante da sollevamento polveri.*