

**COMUNE DI CESENA**  
*(Provincia di Forlì - Cesena)*

**TAV**

**24**

---

---

**Oggetto:**        **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
*allegata alla presentazione del Piano Attuativo di*  
*iniziativa privata.*  
*Aree di connessione dei margini urbani*  
*S.Martino in Fiume 11/02 AT5*

---

---

**Proprietà:**     **GIORDANO Srl**  
*Via Portofino n.10, Cesena (Fc)*

---

---

**Progettisti:**   **Dott. Arch. Alessandro Savelli**  
*Via G. Pacchioni n.186, Cesena (Fc)*

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

La presente relazione si riferisce al progetto del Piano Attuativo di iniziativa privata (11/02 AT5 - aree di connessione dei margini urbani), da realizzare a S. Martino in Fiume, frazione a bassa densità edilizia ubicata nella pianura centuriata, in corrispondenza del crocevia tra Via Ravennate e Via San Martino.

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

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

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, è tutto di proprietà della Soc. “Giordano Srl” con sede a Cesena in Via Portofino n° 10.

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.

Nello schema di suddivisione del suolo l'accesso al comparto è previsto in Via Scevola Franciosi. All'interno del comparto sarà realizzata una nuova strada di PRG, collegata con la Via Franciosi, lungo la quale saranno ubicati i lotti edificabili; l'accesso all'ERP avverrà dalla Via Fusconi Venazio.

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.

**La superficie territoriale (St) di mq. 20.193,48**, 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. 3.029,02**.

La ripartizione del comparto consente una **superficie edificabile (Se) di mq. 5.048,37**, sulla quale sarà concentrata l'edificazione privata, e un'**area pubblica (Ap) di almeno mq. 15.145,11** da cedere 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 (n° 55 abitanti)**, per parcheggio pubblico (**PP**), per verde pubblico (**VP**) e per altri servizi (provvisoriamente sistemate a verde).

Le prescrizioni urbanistico ambientali, data la superficie territoriale (St) di mq. 20.193,48 e gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,025 mq/mq e di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,6 mq/mq, prevedono **la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) per una SUL di mq. 504,83** e l'individuazione di una **superficie edificabile di almeno mq. 841,39**, oltre alla realizzazione dei 10 mq/ab (**capacità insediativa E.R.P. 9 abitanti**) di standard obbligatori per parcheggio pubblico.

Le **superfici di cessione aggiuntive (mq. 9.711)**, che rappresentano le aree di compensazione urbanistica ambientale da cedere a prezzo convenzionale, saranno destinate a verde (**mq. 8.581**) e alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (**mq. 1.130**).

Sono costituite dalla **Ap (mq. 15.154)** al netto delle aree per standard urbanistici (**PP mq 651 e VP mq. 1.418**) e per strade, marciapiedi, isole ecologiche e aiuole (**mq. 3.374**).

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.

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*), e 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*), **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).**

**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 bifamiliari, nel peggiore dei casi, una HF pari a mt. 7,80 e una distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada pari a mt. 10,30 e per gli edifici dell'ERP una HF pari a mt. 7,40 e una distanza minima tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada pari a mt. 14,35.**

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 lettiere 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 due depressioni naturali nell'area verde di compensazione che si trova tra le due zone edificabili.

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.

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 sorgenti veicolari poco significativi e quindi con scarso impatto sulla componente atmosfera.

La componente più significativa è la Via Ravennate contraddistinta da flussi veicolari orari massimi inferiori a 500 veicoli e con scarsa percentuale di mezzi pesanti.

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.

Il sito di intervento, vista l'assenza di problematiche, non è nemmeno stato preso in considerazione nella cartografia del piano.