



COMUNE DI CESENATICO

PROGETTO DEFINITIVO

REV. Dic 2019

**RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE ECONOMICO-FUNZIONALE DELL'AREA EX
"MINIGOLF" TRA LE VIE ABBA, MANZONI E MILANO**

**RELAZIONE TECNICA
DEL VERDE**

SIMONA FRANCOLINI

architetto

Galleria Almerici 8, 47521 Cesena FC_tel 0547612066 –
email simona@francolini-architetti.it
www.francolini-architetti.it

1. Premesse

- Avendo il Comune di Cesenatico acquisito, a seguito del trasferimento dei beni facenti parte del patrimonio disponibile dello Stato, l'area dell'Ex minigolf posta tra le Vie Abba, Manzoni e Milano.
- con **determina dirigenziale n.362 del 08/05/2018** è stato approvato l'avviso per l'affidamento della Riqualificazione e concessione d'uso dell'area "ex minigolf";
- Il comune di Cesenatico ha pubblicato un bando con **prot. 21070** in data **28/05/2018** per PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE ECONOMICO di detta area , con scadenza il **26/07/2018**
- con **Determinazione N. 596 del 26/07/2018** viene nominata la Commissione per il giudizio in merito all'AFFIDAMENTO DELLA RIQUALIFICAZIONE E CONCESSIONE D'USO DELL'AREA "EX MINIGOLF".
- Che In data **02/08/2018** è avvenuta l'apertura della busta contenente l' Offerta economico-funzionale dei partecipanti
In data **07/09/2018** è avvenuta l'apertura della busta contenente l' Offerta economico-funzionale dei partecipanti;
- che in data **12/09/2018** con **Determina dirigenziale n.733**, è stata aggiudicata la concessione dell'area alla R.T.I composta da *FA.PI. srl Distribuzione* (mandataria), ASD Fit Club Cesenatico (mandante), Matera Maria Domenica snc (mandante).
- In data **04/02/2019** presso lo studio del Notaio Marcello Porfiri veniva formalmente stipulato il Contratto di Rete di Imprese Registrato a: CESENA il 07/02/2019 al n. 1120 - Registro delle Imprese della ROMAGNA FORLI'-CESENA E RIMINI Prot. N.: 8475 REA N.:411444 Depositato per l'Iscrizione Il 07/02/2019
- In data rep n. 7250 **25/02/2019** viene stipulata la Convenzione tra il Comune di Cesenatico e la "2019 Servizi " , concedente dell'area ;
- In data **06/03/2019** viene registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena n. 1856 serie IT .
- Con prot. 2019/0265311/P del **15/10/2019** il Servizio sanitario Regionale dell'Emila-Romagna ha emesso parere favorevole con osservazioni in merito al progetto dei fabbricati;
- Con Protocollo N.0044018/2019 del **30/10/2019** la commissione dell'Ufficio Manutenzione del verde ha espresso parere favorevole condizionato in merito alla richiesta dei concessionari di valutazione preventiva del verde.

- Con prot. Gen .31479/2019 decreto n. 132 del **07/11/2019**, la provincia Di Forlì-Cesena ha rilevato la regolarità tecnica e contabile e Assenso alla richiesta di Variante al PRG per la localizzazione dell'Opera pubblica dell'area dell'Ex minigolf.

Tutto ciò premesso si tramettono in data 02/12/2019 le modifiche apportate alla progettazione del verde secondo le prescrizioni dettate dal Comune di Cesenatico e da Cesenatico Servizi.

1. Introduzione alla filosofia del progetto *(dal progetto preliminare al definitivo)*

Il lotto oggetto di riqualificazione ha un'estensione di circa 5.000 mq ed è caratterizzato da una forma longitudinale; su tre dei quattro lati limite dell'area è definito da strade (nello specifico via Abba, Manzoni e Milano) e da una cortina continua di parcheggi esistenti mentre sul quarto lato il lotto confina con il "retro" di un piccolo parco giochi il cui accesso è su viale Trento

Le volontà di riqualificazione dell'area dell'Ex minigolf da parte del Comune di Cesenatico nasce dalla necessità di restituire al contesto urbano della città uno spazio ormai abbandonato ma ricco di potenzialità per estensione, caratteristiche e posizione.

Le premesse che hanno guidato la proposta progettuale e funzionale dell'area partono da un'analisi attenta del contesto limitrofo fortemente edificato in forte contrasto con il verde boschivo dell'area stessa.

Come già specificato nella proposta progettuale del preliminare approvata dalla Commissione giudicatrice del bando l'essenza del luogo rimarrà tale.

L'intervento intende infatti reinterpretare una zona oggi abbandonata potenzialmente adatta a creare un'offerta alternativa alla città senza modificare in maniera sostanziale l'impianto arboreo presente e la natura stessa dell'area.

In data 30/10/2019 il comune di Cesenatico ha rilasciato un parer favorevole all'intervento sul patrimonio arboreo esistente , gravemente compromesso; il progetto definitivo è stato aggiornato con le prescrizioni richieste nel parere.

Le tavole progettuali allegate riportano l'indicazione della tipologia di intervento su ogni alberatura.

La collocazione dei manufatti è stata quindi guidata dalla presenza delle essenze arboree, privilegiando le aree più libere e riducendone l'impatto .

Per quanto riguarda il punto ristoro e l'area polivalente queste rimangono invariate così come l'area barbecue e l'arena spettacoli.

Il punto ristoro si trova al centro dell'area con l'ingresso principale da via Abba, da un lato rimane la sala polivalente e dalla parte opposta l'arena per gli spettacoli.

L'impatto progettuale non ha subito variazioni sostanziali rispetto al progetto preliminare. Le variazioni più considerevoli sono la copertura del palco dell'arena e l'impianto a forma quadrata della sala polivalente.

Dal punto di vista dimensionali non ci sono stati scostamenti considerevoli rispetto alla Superficie Complessiva della proposta preliminare (si veda scheda DATI TECNICI allegata alla TAV 3). Il punto ristoro nello specifico garantisce i 60 mq di SC imposti dal bando.

Proprio lo sviluppo longitudinale dell'area ha dato inoltre la possibilità di distribuire le diverse attività e servizi fra loro distinti. Il camminamento che attraversa il parco diventa la scansione delle funzioni a cui il luogo è destinato.

Così l'area dedicata agli spettacoli, la zona ristoro, l'area bimbi, la sala polivalente e l'area barbecue si susseguono lungo il percorso pedonale. L'intento è quello di trasformare lo spazio a disposizione in un *luogo*, un contenitore denso di contenuti.

2. Descrizione del progetto e le destinazioni d'suo

Seguendo le indicazioni del bando di gara il progetto prevede innanzi tutto la sistemazione dell'area esterna perimetrale adibita a parcheggi. L'intervento prevede un'opera più consistente sulla via Abba e una riorganizzazione con segnaletica adeguata su via Manzoni e Via Milano in virtù della presenza di alberi più invasiva.

Il perimetro dell'area presenterà come recinzione una staccionata in legno su tutto il perimetro: si prevede (salvo diverse disposizioni) di garantire l'accesso pedonale sui tre lati del parco e di renderlo fruibile all'uso pubblico.

Sulla via Abba, riconosciuto come lato principale dell'area verranno realizzati che posti per disabili in corrispondenza degli ingressi.

Da questi accessi si entra nell'area e lo si percorre interamente mediante il percorso pedonale realizzato con gettata cementizia, comodamente percorribile anche da persone con ridotte capacità motorie.

La superficie del camminamento garantisce inoltre una facilità di pulizia della stessa essendo l'area altamente soggetta al ricoprimento di aghi di pino.

Nella zona centrale dell'ingresso su via Abba è collocata la zona bar e piccola ristorazione che funge da punto di snodo e di distribuzione, e funzione collaterale alle altre pensate nel luogo.

Di fronte a questa è situata l'area gioco bimbi è collocata vicino al bar, di facile accesso, ben visibile ma adeguatamente protetta per garantire l'opportuna sicurezza; tale area sarà attrezzata da altalene, scivoli e torrette in legno a norma di legge e fornite da enti certificati .

Attiguo alla zona bar , è collocato un secondo manufatto previsto per assolvere a funzioni ludico, sportive e ricreative in ogni periodo dell'anno.

Tale struttura, denominata *sala polivalente* è stata in questa fase ripensata nella proposta in quanto adattabile con più facilità a funzioni mirate al carattere ricettivo dell'area e più congeniale dal punto di vista funzionale. Spostamenti dimensionali dell'attacco a terra non alterano sostanzialmente la superficie complessiva del manufatto che in questa proposta viene tra l'altro ridotta: in principio si era stata pensata come una struttura completamente chiusa, in questa fase progettuale ha preso forma la considerazione di creare una superficie coperta, aperta ai lati .

Ai poli opposti dell'area, invece, sono stati pensati due luoghi tra loro estremamente diversi seppur complementari ad una proposta di spazio di aggregazione: una zona barbecue ben attrezzata nel lato nord ed una dedicata agli spettacoli sul lato opposto.

Quest'ultima rispetto alla proposta preliminare ha ridotto gli spazi relativi alle funzioni principali garantendo però una copertura della zona palco .

2.1. L'area ristoro e gioco bimbi

L'edificio dedicato a bar e piccola ristorazione, come accennato nel precedente paragrafo, si colloca indicativamente al centro dell'area da riqualificare, in corrispondenza del nuovo accesso progettato da via Abba.

In questo punto del parco la vegetazione consentiva un'apertura fra le chiome delle alberature presenti, utile per l'apporto di luce e aria naturali del piccolo edificio.

Come indicato nel bando di gara il manufatto è in sostituzione di quello esistente, ormai vetusto e mal conservato.

Sul retro del fabbricato è stato riproposto un pergolato che delimita uno spazio per la somministrazione; tale area potrà prevedere una chiusura temporanea in ottemperanza alla L.R. 15/2013 e alle prescrizioni del bando di gara per garantire la somministrazione anche nelle stagioni meno calde. Il rispetto della superficie complessiva del bando non garantisce infatti il posizionamento di tavolini interni per il servizio.

Nel rispetto del luogo e della natura circostante, il manufatto si sviluppa su un solo livello fuori terra ed i materiali utilizzati si armonizzano al massimo con le caratteristiche dell'area stessa rispettando la vocazione del luogo.

Il rivestimento esterno prevedrà l'utilizzo di elementi in legno ricomposto della ditta *DecoDecking* (o similari) ben adattabili esteticamente al luogo e di facile manutenzione.

L'area gioco bimbi si colloca nei pressi dell'edificio appena descritto ed è posizionata a ridosso del confine con via Manzoni e sarà attrezzata con giochi stabili e a norma UNI .

2.2. L'arena

L'estremo sud dell'area è stata riservata allo spazio per la struttura dell'arena: un palco rialzato, coperto adeguatamente dotata di spazi di deposito interni e servizi fruibili.

Il palco, trovandosi ad una quota di + 70 cm rispetto alla quota del parco è accessibile mediante rampe laterali con una pendenza ridotta e fruibile a tutti.

Scopo dell'inserimento di questa funzione è quella di creare una zona di ritrovo, di attività culturali, di aggregazione e di richiamo per la città, in aggiunta all'offerta turistica di Cesenatico.

2.3. Sala polivalente

La sala polivalente, non distante dall'area ristoro, sarà dedicata più specificatamente ad attività e manifestazioni sportive e culturali.

Anche questo si sviluppa su un unico livello fuori terra semplificato rispetto alla proposta iniziale per la versatilità funzionale che può garantire.

Si presenta come un ampio spazio coperto senza tamponamenti verticali adatto per utilizzarlo soprattutto nella stagione più mite o d'inverno con l'ausilio di tamponamenti temporanei.

Lo spazio polivalente è stato pensato per potersi adattare a rispondere a diverse necessità e attualmente riservato per il suo carattere formale alla stagione estiva: piccole mostre e conferenze, spazio per corsi di fitness o yoga, sala per eventi. L'Associazione Sportiva Dilettantistica costituita per la partecipazione al Bando avrà lo scopo di animare questo spazio creando occasioni dedicate alla cultura dello sport per tutte le età e in tutte le stagioni dell'anno. Questa sala infatti rimarrà libera da attrezzature fisse per potersi adattare a situazioni diverse dall'attività fisica alla zona per corsi e conferenze.

2.4. Area barbecue

La parte nord dell'area, a ridosso del confine con il piccolo parco giochi Kinderland, è stata dedicata alla zona barbecue.

Tale area sarà attrezzata con un piccolo manufatto chiuso attrezzato per la funzione specifica della cottura e da tavolini per la consumazione. L'utilizzo sarà riservato a comitive private che potranno godere di uno spazio di ritrovo attrezzato .

L'arredo e il disegno del verde diventa cornice funzionale per i vari spazi pensati per il giardino.

2.5. Accessibilità, percorribilità e parcheggi

Come già accennato nella descrizione generale dell'intervento, all'area si può accedere mediante tre accessi pedonali (uno su ogni via) sottolineati dall'utilizzo di una diversa pavimentazione rispetto ai quella della fascia dei parcheggi che cinge l'intero lotto .

L'accesso principale rimane come in precedenza su via Abba mentre sulle altre vie sono realizzati gli accessi secondari.

L'area al suo interno prevede esclusivamente una mobilità ciclo-pedonale comodamente accessibile anche da persone con difficoltà motorie; le diverse funzioni a cui il luogo è chiamato sono collegate dal percorso principale pavimentato.

Come richiesto dal bando, lungo tutto il perimetro del lotto si lascerà una fascia da adibire a parcheggi pubblici che verrà sistemata e meglio organizzata rispetto allo stato attuale prevedendo un'adeguata pulizia della superficie, una corretta segnaletica orizzontale e verticale che ne evidenzia la presenza.

3. Intenti ecosostenibili del Progetto

Il progetto di riqualificazione dell'area dell'ex minigolf acquisisce come proprio il principio della sostenibilità proponendo l'impiego di soluzioni e tecniche che garantiscono la massima funzionalità, efficienza e migliore affidabilità degli impianti e l'integrazione dei manufatti nel particolare contesto.

Il sistema impiantistico che servirà gli spazi progettati garantirà la volontà di ottenere il tema della sostenibilità ed il risparmio delle risorse.

I criteri progettuali assunti come punti chiave sono dunque la coerenza paesaggistica, l'aspetto ecologico, il risparmio energetico ed economico.

Gli interventi previsti saranno in accordo con le linee guida della normativa vigente per la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso. Oltre ai materiali precedentemente descritti si prevede l'installazione di corpi illuminanti con apparecchi ad elevate prestazioni illuminotecniche e dei sistemi di riduzione del flusso luminoso. Un sistema di illuminazione a LED di ultima generazione consentirà di ottenere considerevoli risparmi energetici uniti ad una minore necessità manutentiva degli elementi di impianto.

Cesenatico rev 02/12/2019

Arch Simona francolini

