



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.Pl. 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.

La presente relazione intende specificare le variazioni apportate, il meglio identificato negli elaborati grafici di progetto , distinti alla **TAV. 5.1 "OPERE DEL VERDE – abbattimenti "** e **tav. 5.2 "OPERE DEL VERDE – abbattimenti "**

2. Introduzione

Il progetto esecutivo di riqualificazione dell'area dell'Ex minigolf oggetto della presente ha preso in esame le linee guida del Bando di gara e le prescrizioni dettate dalla commissione interpellata dai concessionari per un parere preventivo.

Con il parere favorevole rilasciato il 30/10/2019 con pgn N.0044018/2019 , l'amministrazione ha accolto la proposta progettuale richiedendo alcune modifiche non sostanziali.

Si analizzano di seguito le modifiche apportate al progetto :

3. ABBATTIMENTI

Come presentato nella relazione del Dott. Giuseppe Prosperi, le alberature oggetto dell'intervento proposto sono state raggruppate in cinque insiemi, ciascuno definito dalla correlazione fra il loro stato attuale e le misure necessarie al fine di soddisfare i requisiti necessari alla realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area.

Per ognuna delle presenze arboree dell'area in oggetto è stata condotta una specifica etichettatura ed una schedatura di valutazione di stabilità che ha preso in esame il grado di salute di ogni esemplare presente.

La scheda sotto riportata stralciata dalla relazione del Dott. Prosperi esemplifica gli insiemi di classificazione.

INSIEME	DELLE ALBERATURE E PROBLEMATICHE CONNESSE	REQUISITI PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO	MISURE ATTUATIVE
1	<p>Alberature che presentano problematiche di competizione vegetativa inter ed intraspecifica dovuta principalmente a sesti d'impianto insufficienti.</p> <p>PROBLEMATICHE:</p> <p>sovrapposizione delle chiome, interferenze fra le branche dei soggetti, PERICOLO DI CROLLO degli organi aerei delle piante (branche, rami, pigne) in casi di forti sollecitazioni meccaniche quali vento e neve), eccessivo ombreggiamento del suolo, rendendo anguste e poco attrattive le aree che verranno destinate alla frequentazione da parte dei fruitori dell'area.</p>	<p>Alberature con la sagoma delle chiome non interferenti con quelle vicine, al fine di garantire la sicurezza dei fruitori dell'area.</p> <p>Esprimere le potenzialità ornamentali delle alberature presenti</p>	<p>Abbattimento delle alberature contraddistinte dai seguenti numeri: 3-22-24-25-46-65.</p>
2	<p>Alberature appartenenti alla specie <i>Populus nigra</i> Var. "Italica" che per il proprio stato vegetativo, dovuto allo stato di inequivocabile abbandono dell'area, presentano problematiche di stabilità dipendenti da fattori biotici (stati patologici quali carie del legno e massicce infestazioni d'edera riscontrata nei pioppi presenti sulla fascia parallela a via Abba,</p>	<p>Garantire la sicurezza dei frequentatori dell'area e delle cose (veicoli nei parcheggi, futuri manufatti ed attrezzature che saranno presenti all'interno dell'area) e degli animali.</p> <p>Dotare i parcheggi adiacenti all'area di alberature, scegliendo le specie e la loro disposizione secondo i razionali criteri rispondenti alla funzione che devono svolgere.</p>	<p>Abbattimento delle alberature contraddistinte dai seguenti numeri: 1-2-23-37-56-57-58-63-64.</p>
3	<p>Alberature presenti nella superficie che verrà occupata dal sedime dei futuri manufatti previsti dal progetto</p>	<p>Il progetto di riqualificazione prevede la realizzazione di manufatti (aree d'aggregazione, punti ristoro, servizi igienici) e viali d'accesso e connessione: la loro collocazione è stata definita coniugandola alla necessità di abbattere il minor numero possibile di alberature, scegliendo fra queste, quelle che versano in condizioni precarie e contemporaneamente contribuiscono a perseguire le finalità di realizzazione del progetto dell'insieme 1</p>	<p>Abbattimento delle alberature contraddistinte dai seguenti numeri: 5-13-14-21-26-27-33-34-47-66.</p>

4	Alberature appartenenti alla specie <i>Cupressus arizonica</i> che per la loro stentata attività vegetativa, dovuto allo stato di inequivocabile abbandono dell'area, presentano anche problematiche di stabilità.		Abbattimento delle alberature contraddistinte dai seguenti numeri: 49-50-51-52-53-54-55.
5	Alberature per le quali è previsto l'intervento di potatura Perché presentano le seguenti problematiche: consistenti quantità di rami secchi (pini); chioma sbilanciata; ramificazioni affastellate; rami pericolanti; presenza di specie rampicanti parassite (es.edera).	Garantire la sicurezza dei frequentatori dell'area e delle cose e degli animali, offrendo loro, nel contempo, un luogo attrattivo per lo svolgimento delle diverse attività che si possono svolgere al suo interno (es. ludiche, sportive, culturali, di svago e d'aggregazione).	Potature delle alberature contraddistinte dai seguenti numeri: 4-6-7-8-9-10-11-12-15-16-17-18-19-20-28-29-30-31-32-36-38-39-40-42-43-44-45-48-59-61-62-67.

Per meglio chiarire le motivazione delle modifiche apportate al progetto vengono ripresi i punti di cui al Nulla Osta del Comune:

A) Al punto a) del parere viene richiesta la piantumazione di n. 10 alberature facenti parte del **Gruppo 3 Abbattimenti per interferenza con i nuovi fabbricati.**

Si ritiene fondamentale per una corretta interpretazione chiarire che sei delle 10 alberature presentano uno stato di salute alterato, patologie e problematiche che definiscono un alto grado di propensione al cedimento (categoria "D" - gravità estrema): detti esemplari sarebbero stati comunque abbattuti!

La tabella di seguito riportata sottolinea il grado di instabilità di ognuna di esse:

		PROGETTO ESECUTIVO
		<i>dalla relazione del dott. Proserpi</i>
Numerazione pianta	Specie	Motivazione abbattimento
5	<i>Catalpa</i>	Estrema gravità D
13	<i>Pinus pinea</i>	Abbattimento per interferenza edifici - Elevata gravità C
14	<i>Pinus pinea</i>	Abbattimento per interferenza edifici - Elevata gravità C
21	<i>Pinus pinea</i>	Gravità Elevata C - Gravità Estrema D
26	<i>Pinus pinea</i>	Abbattimento per interferenza edifici - Elevata gravità C
27	<i>Pinus pinea</i>	Estrema gravità D
33	<i>Pinus pinea</i>	Estrema gravità D

34	<i>Pinus pinea</i>	Estrema gravità D
47	<i>Pinus pinea</i>	Estrema gravità D
66	<i>Pinus pinea</i>	Abbattimento per interferenza edifici - Elevata gravità C

4. NUOVE PIANTUMAZIONI :

B) Per le nuove piantumazioni, la cui posizione è meglio descritta negli elaborati grafici di progetto, si è rispettato quanto prescritto al punto b) delle prescrizioni del parere della Commissione sulle opere del verde.

Di fondamentale interpretazione rimane la relazione del Dott. Prosperi nella quale sono individuate problematiche dipendenti dagli effetti di competizioni e di dominanza del sesto di impianto esistente che ha costretto la maggior parte delle alberature esistenti a soccombere. La riproposizione delle 16 unità ad alto fusto da ripiantare ha attentamente valutato questa importante componente.

Si è quindi ritenuto corretto limitare all'interno dell'area un numero di alberature che potessero garantire la soluzione ad una problematica esistente: si ricorda oltretutto che gran parte (o quasi la totalità) delle specie presenti, salvaguardate nell'intervento mediante potatura, presentano ad oggi un grado di instabilità elevata (C).

		PROGETTO ESECUTIVO
Numerazione pianta	Specie	n. essenze 1° GRANDEZZA
68	<i>Pyrus Calleryana</i>	1
69 - 78	<i>Fraxinus oxycarpa</i>	10
79 - 83	<i>Fraxinus Ornus</i>	5
Tot essenze arboree		16

Le modifiche progettuali hanno quindi individuato l'area dei parcheggi lungo la Via Abba, luogo privilegiato per parte delle nuove alberature: la zona è libera da interferenze con le altre chiome, è particolarmente soleggiata e può garantire ai parcheggi sottostanti un buon grado di ombreggiatura.

L'essenza selezionata è il ***Fraxinus oxycarpa*** detto anche *frassino meridionale o angustifolia*, essenza robusta e di facile manutenzione, che garantisce anche nella stagione autunnale una presenza ornamentale dato dall'inconfondibile fogliame con colorazione variabile tra il giallo e il rosso-violetto virante al bordeaux scuro poco prima della caduta.

Il sesto di impianto ha mantenuto una distanza fra le alberature di circa 10-11 metri condizionando la segnalazione dei parcheggi a terra.

All'interno dell'area nel sistema di corte creatosi tra i due manufatti, ristoro e polivalente , è stato selezionato l'impianto di un ***Pyrus Calleryana***, una pianta a comportamento piramidale, non invasivo:

l'apparato radicale è robusto ed il fogliame offre una varietà di colorazioni soprattutto nel periodo autunnale lasciando alla primavera il biancore della fioritura.

All'interno dell'area lasciata libera dal vecchio campo da tennis è stata invece individuata l'area per il posizionamento di cinque esemplari di ***Fraxinus Ornus*** .

La presenza ornamentale di questa specie è particolarmente adattata alle aree urbane per la splendida fioritura che avviene secondo l'esposizione e l'andamento stagionale da aprile a maggio. Per un arco di tempo abbastanza lungo, 20 e più giorni, l'albero si ricopre di una gran quantità di fiori bianchi o bianco crema, molto profumati, che lo rendono riconoscibile e visibile anche da lontano (*)

Tutte le essenze arboree selezionate saranno dotate di irrigazione e avranno una dimensione non inferiore a 24 cm di circonferenza misurata a 1.30 ml.

In fase esecutiva sarà importante dividerne il posizionamento con i tecnici comunali e di Cesenatico Servizi. Seppur questa zona possa sembrare libera le chiome, i pini sulla via Manzoni invadono parte di questa zona. Per evitare dannosi sovraffollamenti si ritiene corretta una valutazione in loco in fase esecutiva (così come espresso anche dal parere del Settore Manutenzioni) .

* Anche in questo caso in fase esecutiva sarà cura della parte Direzione lavori verificare con i tecnici di Cesenatico servizi l'eventuale alternativa della messa a dimora di specie alternative che ben si adattino alla tipologia di terreno esistente.

C) - D) Per quanto riguarda la piantumazione delle siepi richieste nelle prescrizioni ai punti c) e d) , si è provveduto in fase progettuale a modificare la piantumazione arbustiva creando una barriera sul lato di Via Manzoni. La scelta delle essenze è stata attentamente valutata e, in accordo con i tecnici di Cesenatico Servizi, vista la posizione perennemente in ombra si sono selezionate due specie, un'alternanza di ***Nandina domestica*** e di ***Laurus nobilis***. Sono entrambe essenze sempreverdi ed il loro abbinamento garantisce un'interessante varietà cromatica per tutto l'anno a seconda delle stagioni.

		PROGETTO ESECUTIVO
GRUPPI	Specie	n. essenze ARBUSTIVE (*)
INGRESSO	<i>Lavandula angustifolia</i>	30
	<i>Rosmarinus officinalis</i>	30
SIEPE VIA MANZONI	<i>Nandina domestica</i>	103
	<i>Laurus nobilis</i>	50
SIEPE INGRESSO sud-ovest	<i>Ligustrum vulgare</i>	20
	<i>Viburnum opulus</i>	15
Tot essenze arboree		250

(*) stima indicativa da valutare in corpo d'opera

Oltre alla siepe richiesta dalle prescrizioni, altre macchie arbustive , con effetto ornamentale sono state posizionate agli ingressi su Via Abba privilegiando specie più adatte a zone soleggiate.

Antistante alla zona barbecue, nell'ingresso a sud-ovest invece, sono stati posizionati arbusti quali il ***Viburnum opulus*** e il ***Ligustrum vulgare*** : si tratta di arbusti di medie dimensioni entrambi caratterizzati da una fioritura generosa di colore bianco.

Nella zona di ingresso principale, sempre su Via Abba , antistante alla zona del manufatto dedicato al ristoro si sono alternate macchie di ***Rosmarinus officinalis*** e ***Lavandula angustifolia***.

Dal punto di vista progettuale, le variazioni descritte negli elaborati del PROGETTO ESECUTIVO – OPERE DEL VERDE presentato in data 02/12/2019 descrivono nel dettaglio le modiche richieste senza snaturare le scelte progettuali iniziali che già garantivano il rispetto di quanto già proposto nel primo progetto definitivo.

Cesenatico 02/12/2019

Arch Simona Francolini

